

Uchwała nr 13/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu
z dnia 11.12.2025 r. w sprawie zmiany **Regulaminu Gospodarki Finansowej**
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu

Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 69 pkt. 10 lit. c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu [dalej jako „Spółdzielnia”], postanawia:

§ 1

Wprowadzić następujące zmiany w treści obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 6/2009 z dnia 4 marca 2009 r.:

1. **Dziel I Podstawa prawna** otrzymuje nast. brzmienie:

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2024 poz. 593 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2024.poz. 558 z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami)

§ 2

Przyjąć tekst jednolity Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Obecnych 3.....

Za uchwałą głosowało 3.....

Przeciw uchwale głosowało 0.....

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Beata Polak
Beata Polak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Smiatek

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu

Dział I Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2024 poz. 593 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2024.poz. 558 z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami)

Dział II Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 1.2. innymi środkami finansowymi.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
 - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 1.3. źródła finansowania nakładów.
2. **Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.**

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
3. **Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, o ile zachodzi taka potrzeba, dokonuje Rada Nadzorcza**

4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 5

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.

§ 6

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych
 - 1.2. budynki niemieszkalne (pawilony wolnostojące)
 - 1.3. obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, tarasy, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
 - 1.4. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu
2. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków członków i właścicieli lokali oraz wkładów budowlanych.
3. W myśl art. 16 c pkt. 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§ 8

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale:
 - 2.1. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wkładami członków na wkłady budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,

- 2.2. stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
- 2.3. wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
4. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi pochodzą z środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza.
2. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

§ 10

Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (np. gospodarka zasobami mieszkaniowymi), z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni

§ 11

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, w zakresie dotyczącym Zarządu – Rada Nadzorcza.

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 12

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkalniowych
 - 1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- 1.3. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 1.4. innej działalności
2. Działalności wymienione w pkt. 1.1. – 1.3. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 13

1. W ewidencji i rozliczeniach nie wyodrębnia się kosztów Zarządu – są one ewidencjonowane razem z kosztami administracji ogólnej w pozycji koszty ogólne.
2. Podziału kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd.

§ 14

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. **Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorczą w planie gospodarczo-finansowym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności. Jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty eksploatacja.**
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 15

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 1.2. planów rzeczowo-finansowych.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są finansowane funduszem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 16

1. Inna działalność jest prowadzona przez Spółdzielnię w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi własność Spółdzielni.
2. Koszty tej działalności zmniejszają koszty ogólne Spółdzielni i w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a cała nadwyżka przychodów nad kosztami powiększa pożytki.

Dział IV Fundusze

§ 17

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Udziałowy,
2. Zasobowy,
3. Wkładów budowlanych,
4. Na remonty zasobów mieszkaniowych,
5. Inne fundusze celowe

§ 18

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - 2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. **Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.**

§ 19

Na fundusz zasobowy składają się:

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 20

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
 - 1.1. wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
 - 1.2. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 1.3. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 1.4. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:

- 2.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.2. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 2.3. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
 - 2.4. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - 2.5. finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty,
 - 2.6. finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.
- 3. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.**
4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe na zasadach określonych w § 20 ust.1.4.
 5. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
 - przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia
 - kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia
 6. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:
 - lokaty terminowe w banku,
 - zakup obligacji Skarbu Państwa,
- O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają przychody finansowe.**

§ 21

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z:
 - 1.1. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi:
 - 2.1. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 22

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 1.3. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.4. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.6. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
 - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
 - 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo własności,
 - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 23

1. **Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.**
2. Środki funduszu wkładów budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.
3. Jeżeli wnoszone przez członków zaliczki na poczet wymaganych wkładów budowlanych przewyższają bieżąco ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji i możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku, to oprocentowanie od tych lokat jest zapisywane na dobro wkładów członków, którzy wnieśli wpłaty z nadwyżką.

§ 24

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.

§ 25

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nadzorcza,
 - 1.2. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 1.3. wpłat na dofinansowanie remontów,
 - 1.4. zwrotu udzielonych bonifikat przy przekształceniu prawa do lokalu,
 - 1.5. nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 1.6. zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność,
 - 1.7. zaliczek członków spółdzielni i właścicieli lokali

§ 26

1. Odpisy kosztowe, o których mowa w § 22 ust. 1.1 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, lokali własnych Spółdzielni.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
 - 2.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
 - 2.2. stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
3. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
4. Nie dokonuje się odpisów dla lokali służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Remonty finansowane są funduszem na tą działalność.
5. Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

§ 27

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem nie finansuje się:
 - 2.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 28

1. Funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych finansuje się:

- 1.1. koszty remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem modernizacji pokrytej funduszem zasobowym lub wkładów,
 - 1.2. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - 1.3. wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 1.4. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego,
 - 1.5. udzielenie pożyczek na sfinansowanie wymian lub zakupu urządzeń technicznych należących do obowiązków członków Spółdzielni wynikających z planu gospodarczo-finansowego.
2. Roboty remontowe mogą być realizowane przez:
 - 2.1. wykonawców zewnętrznych (wyłanianych zgodnie z zasadami organizowania przetargów i zlecenia robót w SM „Nad Odrą” zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą),
 - 2.2. własnych pracowników,
 3. Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzi Zarząd Spółdzielni w książkach obiektów budowlanych.

§ 29

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 856 przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
3. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania prowadzi się w systemie „Koszty” ewidencję szczegółową.
4. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne budynki.
Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.

Dział V Uregulowania w zakresie należności

§ 30

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągalności oraz po uwzględnieniu:
 - przyczyn zwłoki w opłacie,
 - czasu zalegania z opłatą,
 - wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.

3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 32c ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

§ 31

1. Spółdzielnia ogranicza swoje roszczenia finansowe w stosunku do członka z tytułu różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w statucie. **Umorzona część uzupełnienia wkładu stanowi zmniejszony przychód na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.**
2. W przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 15 ust. 1 lub 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogranicza swoje roszczenia z tytułu wymaganego wkładu mieszkaniowego do kwoty wkładu należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do lokalu.
3. W przypadku ponownego ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby, której prawo do tego lokalu wygasło wskutek wykluczenia jej ze Spółdzielni, Spółdzielnia może ograniczyć swoje roszczenia z tytułu wkładu wymaganego na dzień ponownego ustanawiania prawa do lokalu do kwoty należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu.

Dział VI Postanowienia końcowe

§ 32

1. Traci moc dotychczasowy Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 04.03.2009 r. uchwałą Nr 6/2009.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.12.2025 r. uchwałą Nr 13/2025 i obowiązuje z dniem podjęcia.