

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W MIECHOWIE .

I. Postanowienia ogólne.

1. Podstawa prawna.

- 1.1 Ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- 1.2 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- 1.3 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.),
- 1.4 Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.),
- 1.5 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm)
- 1.6 Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. nr 75 poz. 398)
- 1.7 Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie

2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni.

- 2.1 Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 Prawo spółdzielcze).
- 2.2 Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni
 - 2) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni
 - 3) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 4) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

- 6) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 7) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 8) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

2.3 Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Natomiast jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Powyższe stosuje się odpowiednio jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

2.4 Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo – gospodarczych poszczególnych nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

3. Wynik finansowy ustala się przy uwzględnieniu następujących przepisów:

3.1 Art.87 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości,

3.2 Art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,

3.3 Art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

3.4 Art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 – 2 oraz ust. 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,

3.5 Art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który stanowi, że wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,

3.6 Art. 7 ust. 1,2 Ustawy o rachunkowości, w którym została zdefiniowana zasada ostrożności. Zgodnie z brzmieniem powyżej powołanych przepisów poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie (wytworzenie) ceny (koszty), z zachowaniem zasady ostrożności. W szczególności należy w tym celu w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość, uwzględnić:

- 1) zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej składników aktywów, w tym również dokonywane w postaci odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych,
- 2) wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne,
- 3) wszystkie poniesione koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,
- 4) rezerwy na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.

Powyższe zdarzenia należy uwzględnić także wtedy, gdy zostaną one ujawnione między dniem bilansowym a dniem, w którym rzeczywiście następuje zamknięcie ksiąg rachunkowych.

3.7 Art. 7 ust. 3 Ustawy o rachunkowości, w którym została zdefiniowana zasada kompensat – indywidualnej wyceny. Zgodnie z brzmieniem tegoż przepisu wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów, jak też zysków i strat nadzwyczajnych ustala się oddzielnie. Nie można kompensować ze sobą wartości

różnych co do rodzaju aktywów i pasywów, przychodów i kosztów związanych z nimi oraz zysków i strat nadzwyczajnych.

3.8 Art. 42 ust. 1 Ustawy o rachunkowości, na wynik finansowy netto spółdzielni składają się:

- 1) Wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych

Wynik ten stanowi różnicę między przychodem netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

- 2) Wynik operacji finansowych. Stanowi on różnicę między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1 a ustawy nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1 a ustawy, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8 pkt 2 ustawy,
- 3) Wynik operacji nadzwyczajnych. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi. Przez straty i zyski nadzwyczajne rozumie się straty i zyski powstające na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.
- 4) Obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest Spółdzielnia i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

4. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- 1) Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oparciu o zapis art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 2) Wynik gospodarki mediami (energia ciepła, woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych),
- 3) Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

II. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego.

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.1 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 oraz ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg. Art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

1.2 Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:

- 1) Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale.

1.3 Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1.4 Wynik z działalności, o której mowa w punktach 1.2 i 1.3 Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.5 Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości obejmują:

- 1) Koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawo do lokali,
- 2) Koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
- 3) Koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
- 4) Koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).

1.6 Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, jest ustalany na koncie 860 – Wynik finansowy Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Salda początkowe konta 860 dla każdej

nieruchomości stanowiące wynik GZM za rok ubiegły, podlega przeniesieniu na konto 647 – „Rozliczenia międzyokresowe kosztów”, pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za miniony rok. W przypadku, gdy sprawozdanie to nie zostanie zatwierdzone do końca roku obrotowego, przeniesienie salda początkowego konta 860 powinno nastąpić w ostatnim dniu roku obrotowego.

1) Po stronie Wn:

- poniesione koszty działalności zaewidencjonowane w układzie zespołu 5 gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- równowartości zmniejszenia stanu produktów oraz rozliczeń międzyokresowych kosztów na koniec roku obrotowego w stosunku do ich stanu na początek roku obrotowego w korespondencji z kontem 490 gospodarka zasobami mieszkaniowymi

2) Po stronie Ma:

- przychody uzyskane ze sprzedaży dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi rejestrowanymi na kontach zespołu 7 i szczegółowo określone w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3) Saldo Wn konta 860 wyraża wynik nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

4) Saldo Ma konta 860 wyraża nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

5) W bilansie wykazuje się w poz.:

strona Wn aktywa B.IV

strona Ma w pasywach w B.IV.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi każdej nieruchomości w spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

Zasada ta odnosi się do wszystkich lokali zajmowanych zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, lokali wynajmowanych, lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni, lokali zajmowanych bez tytułu prawnego oraz lokali w wyodrębnionym prawem do lokalu.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

1.7 Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów należy dokonać pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni poprzez:

1) Zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:

- Wn konto zespołu 7 – „Koszt własny gospodarki zasobami mieszkaniowymi”

- Ma konto 647 – „rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,

Nie jest to koszt podatkowy.

2) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych

nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:

- Wn konto 647 – „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”

- Ma konto zespołu 7 –

Nie jest to przychód podatkowy.

2. Wynik z gospodarki mediami.

2.1 Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

- energii cieplnej (c.o. i c.w.u.)

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków,

- wywozu nieczystości stałych.

2.2 Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych - odbiorcami mediów na koniec roku obrotowego i wynosi „0”.

2.3 Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej, wody, wywozu nieczystości podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

2.4 Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków, energii cieplnej, wywozu nieczystości odbywa się poprzez:

Konta zespołu 2

- rozrachunki z tytułu opłat

I kont zespołu 7

- opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, zużycia energii, wywozu nieczystości.

2.5 Zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dla lokali mieszkalnych dotyczą także lokali użytkowych.

3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowym – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

3.1 Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy.

3.2 W grupie przychodów w/w działalności gospodarczej rozróżniamy:

1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,

a) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowi grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:

- dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.)

- najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, zsypów itp.,

- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,

- dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości).

b) Uwzględniając treść art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych według, którego pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

2) Przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,

- najem wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,

- dzierżaw gruntów,

- udostępnienie ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),

- inne (dotyczące mienia spółdzielni)

3) Pozostałe przychody z tytułu:

- usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,

- usług ksero, telefonicznych, telewizji kablowej, przygotowania przetargów, itp.,

- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,

- inne.

3.3 Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

3.4 Wyniki uzyskane z pożytków poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasilą przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.

3.5 Na podstawie zapisu art. 5 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków (art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

3.6 Z pożytków (art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), korzystają właściciele członkowie i właściciele nie będący członkami oraz Spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.

3.7 Jeżeli w nieruchomości nie nastąpiło wyodrębnienie ani jednego lokalu, to jedynym właścicielem jest Spółdzielnia.

3.8 Pożytki i przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3.9 Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- wynik z działalności operacyjnej,
- wynik z operacji finansowych.

3.10 Wynik z działalności operacyjnej – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

1) W oparciu o treść art.3 ust. 1 pkt. 32 Ustawy o rachunkowości za pozostałe koszty i przychody operacyjne traktuje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni, a w szczególności i koszty i przychody związane:

- a) z działalnością socjalną,
- b) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, zaliczanych do inwestycji,
- c) z utrzymaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji, w tym także aktualizacją wartości tych inwestycji, jak również z ich przekwalifikowaniem odpowiednio do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą,

- d) odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów,
 - e) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
 - f) z odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty finansowe,
 - g) z odszkodowaniami i karami,
 - h) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym e drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.
- 2) Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni zalicza między innymi:
- koszty sądowe,
 - odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - zaniechane inwestycje,
 - aktualizację należności,
 - nie umorzona wartość środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatne przekazane środki trwałe, materiały itp.)
- 3) Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
- zwrot kosztów sądowych,
- Odszkodowania otrzymane,
- sprzedaż środków trwałych,
 - otrzymane darowizny,
 - sprzedaż złomu,
 - inne przychody osiągnane sporadycznie.

3.11 Wynik z operacji finansowych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – za wyjątkiem odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale mieszkalne.

- 1) W oparciu o treść art. 42 ust. 3 Ustawy o rachunkowości, wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1a, nadwyżki dodatnich różnic

kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8 pkt 2.

2) Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
- oprocentowanie lokat terminowych,
- inne wg. Art. 42 ust. 3 Ustawy o rachunkowości.

3) Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
- odsetki budżetowe,
- odsetki bankowe (od kredytów),
- inne wg. Art.42 ust. 3 Ustawy o rachunkowości.

4) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

4. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

4.1 W oparciu o treść art.3 ust. 1 pkt. 33 Ustawy o rachunkowości pod pojęciem strat i zysków nadzwyczajnych rozumie się straty i zyski powstające na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W Spółdzielni mogą je stanowić:

- otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
- straty w wyniku burzy, kradzieży itp.

4.2 Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

5. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej).

- 5.1 Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
- 5.2 Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
- 5.3 Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu na fundusz zasobowy wskazany powyżej przeznaczana się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

III. Finansowanie działalności Spółdzielni.

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków.

- 1.1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni. Swoje zadanie określone w art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia realizuje poprzez:
- utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
 - utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
 - utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - dostarczanie mediów do lokali (energii, wody, odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości, dźwigi, domofon, antena zbiorcza),
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 1.2. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).
- 1.3. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy . Koszty remontów poszczególnych nieruchomości, pokrywane są ze środków funduszu remontowego w oparciu o zatwierdzone plany potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni.
- 1.4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg pkt.1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

]

2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

2.1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art. 4 ust. 5, art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którymi:

- członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć również na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości.

3.1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).

3.2. Wszelkie koszty poniesione na tę działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.

3.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.

4.1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
- udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
- innych, dotyczących mienia Spółdzielni.

4.2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości, pokrywane są przychodami opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.

4.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

IV. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni.

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:

- grunty własne,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- budynki, budowle, lokale
- inne środki trwałe,
- środki trwałe w budowie,
- zaliczki na środki trwałe w budowie.

2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według obowiązujących przepisów.

4. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

5. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:

- fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych.

W myśl art. 16 c pkt.1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, amortyzacji nie podlegają budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno – wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych

środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

6. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - dźwigi w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
7. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości i odrębnych przepisów art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mogą ulegać aktualizacji wyceny. Wyniki aktualizacji wpływają na fundusze finansujące te środki trwałe tj. zasobowy lub wkładów zasobów mieszkaniowych lub fundusz z aktualizacji wyceny w odniesieniu do środków trwałych niemieszkalnych.

V. Fundusze Spółdzielni.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,(mieszkania lokatorskie)
 - fundusz wkładów budowlanych lokali mieszkalnych i garaży,
 - fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - fundusz społeczno – wychowawczy.

Fundusz udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusz własne Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.

Fundusz zasobowy to fundusz zapasowy Spółdzielni. Fundusz zapasowy Spółdzielni wykazywany jest w bilansie w pozycji A.IV. Kapitał (fundusz) zapasowy.

1.1. Fundusz udziałowy:

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

1.2. Fundusz zasobowy:

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - wpisowego – wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie,
 - ujawnienia prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności Spółdzielni,
 - nadwyżki bilansowej /na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/,
2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pokrycia straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut. Straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje statut.
5. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu ma formę pożyczki wewnętrznej, której warunki spłaty uchwała Rada Nadzorcza.

1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych:

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokali mieszkalnych zgodnie z art. 10 ust. 1,2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy z:
 - z wpłat wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków Spółdzielni,

- z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1,2 ustawy o rachunkowości.

1.4. Fundusz wkładów budowlanych:

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokali mieszkalnych zgodnie z art. 18 ust. 1,2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,

- z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art. 36 ust. 1,2 ustawy o rachunkowości.

1.5. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych:

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali (art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

2. Tworzenie i wykorzystanie środków funduszu remontowego określa szczegółowy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Rada Nadzorcza zatwierdza na każdy rok obrachunkowy zakres rzeczowy i finansowy plan remontów lokali użytkowych.

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21 maja 2013 r., uchwałą nr 12 Protokół nr 8 i obowiązuje z dniem podjęcia.

