

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Sanoku

Regulamin gospodarki finansowej
spółdzielni mieszkaniowej

Sanok 2017 r.

Spis treści

1.Postanowienia ogólne	3
1.1.Podstawy prawne	3
1.2.Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni	3
2.Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego	5
2.1.Podstawy prawne	5
2.2.Wynik finansowy spółdzielni	6
2.2.1.Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopodp.	6
2.2.2.Wynik z gospodarki mediami	7
2.2.3.Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopodp.	8
2.2.4.Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopodp.	10
2.2.5.Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego	10
3.Finansowanie działalności spółdzielni	12
3.1.Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków	13
3.2.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	12
3.3.Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	13
3.4.Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości	13
3.5.Wynajem nieruchomości na własny rachunek	13
3.6.Działalność inwestycyjna	14
3.7.Fundusze spółdzielni mieszkaniowej	14
3.7.1.Fundusz udziałowy	14
3.7.2.Fundusz wkładów mieszkaniowych	15
3.7.3.Fundusz wkładów budowlanych	15

3.7.4.Fundusz zasobowy	15
3.7.5.Fundusz zasobów mieszkaniowych	15
4.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali.	16
4.1.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16
4.1.1.Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości	16
4.1.2.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania	17
4.1.3.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 usm)	18
4.1.4.Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni	18
4.1.5.Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dotyczy tylko członków spółdzielni według art.4 ust.5 usm.)	19
4.1.6.Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów utrzymania poszczególnych lokali	19
4.2.Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20
4.3.Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji	21
5.Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych	22
6.Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24
7.Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego	26
7.1.Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych	26
7.2.Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni	26
7.3.Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości	27
7.4.Ewidencja funduszu remontowego mienia spółdzielni	27
8.Zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali	28
Załączniki 45	
Regulamin z dnia	
zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej	

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. Ust. z 2017 r. poz. 1560).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /oznaczona w treści: **usm**/ (tekst jednolity Dz. Ust. z 2013 r. poz. 1222 z 17.10.2013 r.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. Ust. z 2015 r. poz. 1892 z 30.10.2015 r.).
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. Ust. z 2017 r. poz. 328 z 23.02.2017 r.).
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. Ust. z 2017 r. poz. 220 z 6.02.2017 r.).
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych **/uopdop/** (jednolity tekst Dz. Ust. z 15.12.2016 r. poz. 2032).
7. Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości **/uor/** (tekst jednolity Dz. Ust. z 19.07.2016 r. poz. 1047).

1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 – Prawo spółdzielcze)
2. Zakres działalności spółdzielni obejmuje:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 2) 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,
 - 3) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 7) działalność inwestycyjną,
 - 8) inną działalność określoną w statucie spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie planu finansowo-gospodarczego oraz art.6 ust.3 **usm** . Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy jako odpis na remonty spółdzielczych budynków i lokali mieszkalnych.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i najemców.

4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy –prawo spółdzielcze.
Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują spółdzielnie mieszkaniowe określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.
5. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji .Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego (art.32 uor), z uwzględnieniem art.16c uopdop., który wyłącza z amortyzacji grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
6. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie większa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane (art.6ust.2 usm.).

2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

2.1. Podstawy prawne

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki, związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:

- Art.5 ust. 1 usm mówiącego o tym , że 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.
- Art.5 ust. 2 usm mówiącego tym , że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- Art.6 ust.1 usm w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art4 ust. 1, ust.2, ust.4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- Art.17 ust.1 pkt.44 uopdop., który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowej 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 – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.
- Art.87 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości.
- Art.7 ust.1, 2, 3 uor. zgodnie z którym w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne.
- Art.42 ust.1 uor., w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składają się:
 - wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - wynik operacji finansowych, który ustala się (art.43 ust.3 uor.) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi – z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art.28 ust.4 i ust.8 pkt.2 uor., czyli tych, które zwiększają koszt wytworzenia produktów i środków trwałych,
 - wynik operacji nadzwyczajnych (określonych w art.3 ust.1 pkt.33 uor.),
 - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

2.2. Wynik finansowy spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
 - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.
 - wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja),
 - wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnienie art.17 ust.1 pkt.44)
2. W księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust.1 usm.
 - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
 - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - kosztów i przychodów finansowych,
 - strat i zysków nadzwyczajnych.
3. Ewidencja księgową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe a także własność wspólną, oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału określonej w art.6 ust.1 uor.
4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

2.2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.

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 art4 ust. 1-2 i 4 usm. która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg .art .6 ust.1 usm.).
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. Wynik z tej działalności spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art.6 ust.1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopodop.
5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
 - koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
 - koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).
6. Wynik, jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art.6 ust.1 usm. jako:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta 647,

lub

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta 845- „rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

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

- a. zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:
 - Wn konto 501 - „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”
 - Ma konto 647 - „Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”
- b. zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:
 - Wn konto 845 - „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”
 - Ma konto 702 - „Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”

2.2.2. Wynik z gospodarki mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - energii cieplnej (c.o. i c.w.),
 - zużycie wody i kanalizacji.
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych-odbiorcami mediów, na koniec roku obrotowego i wynosi „0”.
3. Rozliczenie zużycia wody określa regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzony Uchwałą RN nr 8/2007 z dnia 17.05.2007 r., aneks Uchwałą RN nr 13/2011 z 31.03.2011 r.

4. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
5. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody i energii cieplnej odbywa się poprzez:
konta zespołu 2...
 - rozrachunki z tytułu zużycia wody,
 - rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplneji konta zespołu 7...
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody,
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycie energii cieplnej.

2.2.3 Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopdop.

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej 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 stanowią 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 nie przynależnych do mieszkania, suszarni, wózkowni, zsyków itp,
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
 - inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.
 - b. uwzględniając treść art.5 ust.1 usm. 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, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
 - udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - inne (dotyczące mienia spółdzielni).
 3. Otrzymane przychody z pozostałej działalności spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są elementem

składowym wyniku finansowego spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

4. Rozróżnienie w grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
 - wynik z działalności operacyjnej,
 - wynik z operacji finansowych.
6. Wynik z działalności operacyjnej – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.*
 1. W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.32 uor. pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:
 - a. z działalnością socjalną,
 - b. ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych , zaliczanych do inwestycji,
 - c. z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, nieobciążających kosztów,
 - d. z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
 - e. z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
 - f. z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
 - g. z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie , w tym w 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 spółdzielnia zalicza między innymi:
 - koszty sądowe,
 - odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - zaniechane inwestycje,
 - aktualizację należności,
 - wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie 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 osiągnięte sporadycznie (kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.)
Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

7. **Wynik z operacji finansowych** – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.*

- 1) W oparciu o treść art.42 ust.3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.
W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy. Różnice kursowe wykazuje się po ich skompensowaniu (ujemne z dodatnimi), czyli nadwyżkę dodatnich nad ujemnymi lub ujemnych nad dodatnimi.
- 2) Przychody finansowe w spółdzielni stanowią w szczególności:
 - odsetki za nieterminowe wniesienie opłat,
 - odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
 - oprocentowanie lokat terminowych,
 - oprocentowanie pożyczek,
 - inne wg. art.42 ust.3 uor.
- 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 uor.
- 4) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

2.2.4. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.*

- 1) W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt. 33 uor. straty i zyski nadzwyczajne powstają 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.

- 2) Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

2.2.5 Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego:
 - wyniki z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
 - wyniki z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.

- 1) Wyniki uzyskane na pożytkach poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasilą przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.
 - 2) Na podstawie zapisu w art.4 ust.1⁴usm. osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków (art.5 usm).
 - 3) Z pożytków (art.5ust.1usm) korzystają właściciele członkowie i właściciele niebędący członkami oraz spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.
 - 4) Jeżeli w nieruchomości nie nastąpiło wyodrębnienie ani jednego lokalu na własność, to jedynym właścicielem jest spółdzielnia.
2. Wynik z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu, Walne Zgromadzenie dzieli według polityki spółdzielni.

Wynik ten dotyczy tylko członków spółdzielni i może być podzielony zgodnie z art.5 ust.2 usm (zasilenie funduszu remontowego jako kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej) oraz z zapisem w statucie – na zasilenie funduszu zasobowego itp.

3. Finansowanie działalności spółdzielni

3.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni.
2. Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm. spółdzielnia realizuje poprzez:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym,
 - utrzymanie mienia spółdzielni w należytym stanie technicznym,
 - utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, dźwigi, domofon, antena zbiorcza),
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. 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 usm.

Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

4. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 usm.

Koszty remontów ponoszone na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego.

5. 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 uopdop.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

3.2. 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

1. Zgodnie z art.18 usm. ust.1 i 2 koszty zadania inwestycyjnego ponoszą członkowie spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego.
2. Członek wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.

3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. Zasady i tryb wnoszenia wkładów budowlanych określa umowa o budowę lokalu zawarta z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz statut spółdzielni.

3.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art.4 ust.5, art.5 ust.2 usm., 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 na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Walne zgromadzenie może dokonać takiego podziału wyniku finansowego, że część środków zostanie przeznaczona na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

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

1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, który wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

3.5. Wynajem nieruchomości na własny rachunek

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zwarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, 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.

2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

3.6. Działalność inwestycyjna

1. Działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art.18 usm. w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona zaciągniętym na ten cel kredytem.
2. Budowa lokali użytkowych finansowana zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).

3.7. Fundusze spółdzielni mieszkaniowej

1. Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych.

Fundusze własne spółdzielni stanowią własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (podlegają zwrotowi członkom przy wystąpieniu ze spółdzielni wg. obowiązujących przepisów usm.).

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

2. Zapasowymi funduszami spółdzielni są:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz zasobów mieszkaniowych.

Zapasowe fundusze spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.IV Kapitał (fundusz) zapasowy.

3.7.1. Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut spółdzielni. Wysokość udziału uchwała walne zgromadzenie.
2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a. zwrotu udziałów członkowskich,
 - b. przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

3.7.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu zgodnie z art.10 ust.1, 2 usm.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

3.7.3. Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art.18 ust.1, 2 usm.
2. Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

3.7.4. Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - wpisowe – wnoszone przez członków w wysokości określonej w statucie,
 - ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - aktualizacja wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,
 - nadwyżka bilansowa /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 i inwestycyjnej spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała rada nadzorcza.

3.7.5. Fundusz zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 usm.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali.

4.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
 - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, komórki, garaże, klatki schodowe, dźwigi towarowe i osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydroforownie wbudowane,
 - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji osiedlowej, kotłowni i hydroforowi wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno-remontowych,
 - urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności ;zbiorniki-doły gnilne, szamba, rurociągi i przewody sieci wodociągowo kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy,
 - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości

4.1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
 - energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
 - utrzymanie zieleni,
 - konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
 - utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
 - ubezpieczenie majątku,
 - koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
 - podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
 - wieczyste użytkowanie gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
 - koszty odpisu na fundusz remontowy
 - pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
 - a. w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
 - b. wyodrębnione w sposób określony w punkcie „a” koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
7. Jeżeli w dokumencie wyodrębnienia lokali, pomieszczenia przynależne (piwnice i inne) stanowią część wspólną nieruchomości mimo tego, że są przynależne do poszczególnych lokali, rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali dla wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych.

4.1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu określonego jako teren związany z kotłowniami i terenu wyodrębnionego pod garaże spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:
 - chodniki, ciągi pieszo jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
 - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna,
 - 2) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
 - 3) podatek od nieruchomości,
 - 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

4.1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 usm)

1. Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
2. Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

4.1.4. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust.1 uor – według zasady memoriału.
3. Spółdzielnia tworzy:
 - odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni.

4.1.5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dotyczy tylko członków spółdzielni według art.4 ust.5 usm.)

1. Zgodnie z zapisem art.4 ust5 usm 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 nie

2. będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
3. Ewidencję księgową tej działalności prowadzi się odrębnie,
4. W ewidencji księgowej należy odrębnie ewidencjonować przychody inne, niż opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, gdyż podlegają one opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz VAT i wchodzi w skład wyniku finansowego spółdzielni.

4.1.6. Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów utrzymania poszczególnych lokali

1. Koszty w eksploatacji i utrzymania stanowią w szczególności:
 - dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
 - dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
 - wywóz nieczystości.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:
 - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- 1) W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur i obejmują:
 - a. opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone z dostawcą ciepła,
 - b. opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.
- 2) Zasady rozliczania kosztów za dostawę energii cieplnej określa regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie zatwierdzony przez Radę nadzorczą.
- 3) Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
- 4) Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
- 5) O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat.
3. Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej.
- 1) Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów według przeciętnego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy. Spółdzielnia może przystać na wysokość zaliczki zaproponowaną przez poszczególnych użytkowników. Kwota zaliczki ustalana jest w zł na m³ wody i kanalizacji.
- 2) Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów na koniec okresu rozliczeniowego tj 31.03 i 30.09.
- 3) W lokalach, które nie posiadają urządzeń pomiarowych, zużycie wody ustala się na osoby zamieszkałe w danym lokalu jako różnicę zużycia wody w budynku i sumy zużycia wody

wszystkich wodomierzy zainstalowanych w budynku przypadających na jedną osobę zamieszkałą w lokalach nie opomiarowanych.

- 4) Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia zużycia wody w przypadku nadpłaty zaliczane są na poczet opłaty w miesiącu następującym po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia.
- 5) W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze od faktycznego kosztu zużycia wody) użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty w sposób i w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Szczegółowo sposób rozliczania dostawy wody określa Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzony przez radę Nadzorczą.
- 6) Koszty utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tę instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są w zł/lokal mieszkalny.
- 7) Koszty wywozu nieczystości ustalane są w zł/osobę. Przy ich ustalaniu bierze się pod uwagę liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu.

4.2. Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
 - wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
 - uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust1, 1¹, 2, i 4 usm. i dotyczą:
 - członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
3. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, na pokrycie kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną ,prowadzoną przez spółdzielnię , jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej –odpis na fundusz remontowy.
4. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji członków spółdzielni będących właścicielami lokali, na pokrycie kosztów związanych z :
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię , jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,

- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
5. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje także:
- najemców lokali mieszkalnych,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

4.3. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany finansowe, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
 - odpis na fundusz remontowy,
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

pomniejszone o:

 - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopdop:
 - Ust.2 Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
 - Ust.2a Zasadę, której mowa w ust.2 stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania; w takim przypadku przepis art.7 ust.3 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.
3. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację, zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.
4. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
5. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust.1 pkt, 1^a, 2 i 4 usm.
6. Na żądanie członka spółdzielni, spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej 3 miesiące przed końcem miesiąca kalendarzowego poprzedzającego ten termin.
8. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym (zgodnie z zapisem w statucie).

5. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych wynikają z zapisu art.4 ust.2, 4, 5, 6², 6⁴ usm oraz art.5 i art.6 ust.1, 3 usm.
2. Właściciele lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty:
 1. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej
 - energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice),
 - utrzymanie zieleni i czystości (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze wspólne, teren w granicach nieruchomości),
 - ubezpieczenie nieruchomości,
 - usługi kominiarskie,
 - przeglądy techniczne budynków wynikające z prawa budowlanego,
 - koszty zużycia mediów (woda, energia cieplna, śmieci, itp., poniesionych na części wspólne nieruchomości),
 - koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty administracyjne spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji biura, odpis na fundusz remontowy, podatki gruntowe związane z biurem spółdzielni, ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną spółdzielni, pozostałe),
 - inne koszty
 2. koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania:
 - koszty oświetlenia terenu,
 - koszty drobnych napraw chodników, ulic wewnątrzsiedlowych, infrastruktury osiedlowej, małej architektury, itp.,
 - koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni,
 - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - koszty zarządu danymi nieruchomościami,
 3. odpis na fundusz remontowy (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały rady nadzorczej),
 4. koszty eksploatacji i utrzymania lokali (koszt dostawy mediów do lokali – energia cieplna i woda, wywóz nieczystości).
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni uczestniczy w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej wg. art.5 ust.1 usm.
4. Rozliczenie kosztów mediów dla lokali wyodrębnionych odbywa się na takiej samej zasadzie jak dla lokali zajmowanych przez członków spółdzielni z przysługującymi im prawami spółdzielczymi do lokali oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Wynik z rozliczenia zużycia wody i energii cieplnej wynosi na koniec roku obrotowego „0”.
5. Pozostałe koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z art.6 ust.1 usm.
6. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację, zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.
7. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.

8. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust.1 pkt1, 1¹, 2 i 4 usm.
9. Na żądanie właściciela lokalu spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
10. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej 3 miesiące przed końcem miesiąca kalendarzowego poprzedzającego ten termin.
11. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym.

6. Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Zgodnie z art.4 ust.6⁴ spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. W celu sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania kosztów nieruchomości, należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art.28 ust.3 uor. oraz art.15 ust.2 i 2a uopodp. Wyszczególniając:
 - koszty ogólne spółdzielni,
 - koszty ogólne mienia spółdzielni,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (osiedle),
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - koszty remontów danej nieruchomości,
 - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - koszty obsługi technicznej (jeśli spółdzielnia posiada własne grupy remontowe i konserwatorskie).
3. Plan gospodarczo-finansowy spółdzielni obejmuje:
 - 1) plan eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) plan działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej,
 - 3) plan remontów nieruchomości.

Lokale użytkowe obciążone są kosztami na takich samych zasadach jak koszty eksploatacji lokali mieszkalnych z wyjątkiem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, odpisu na fundusz remontowy.

Lokale użytkowe nie uczestniczą w pożytkach i przychodach spółdzielni.

Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów) Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągnane w drodze przetargu.

Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopodp:

- Ust.2 Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
 - Ust.2a Zasadę, której mowa w ust.2 stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania; w takim przypadku przepis art.7 ust.3 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.
4. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności w oparciu o strukturę przychodów poprzez stosowną uchwałę Zarządu w tym zakresie.

Koszt planowanych remontów poszczególnych nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości zł/m² pow. uż.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała rada nadzorcza spółdzielni.

Na podstawie planowanych remontów mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania (osiedle) rada nadzorcza uchwała odpis na fundusz remontowy mienia spółdzielni, który jest elementem kosztów eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

7. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

7.1. Zasady tworzenia funduszu 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 niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali(art.6 ust.3 usm).
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości , zasobów mieszkaniowych i mienia spółdzielni,
3. Mienie spółdzielni zgodnie z zapisem w art.40 usm, stanowią:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu cywilnego;
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
4. Remonty lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
6. Fundusz remontowy mienia spółdzielni uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Fundusz remontowy mienia spółdzielni finansuje remonty majątku spółdzielni, który nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości.

7.2. Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontu, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest przeznaczany na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z potrzebami określonymi w planie remontowym i planie gospodarczo-finansowym, zatwierdzanymi corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art.3 pkt.8 –Prawo budowlane).

3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzeń infrastruktury, które zostały sfinansowane funduszami : udziałowym, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu.

Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewację, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.

5. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni ,przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach: drogi, place, parkingi, piaskownice, huśtawki, ławki, fontanny, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
6. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

7.3. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust1 ustawy o rachunkowości- według zasady memoriału.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.
3. Uznanie funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania „PK” (451 / 856).
4. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych (856 / 200) dla nieruchomości, której remont dotyczy.
5. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest odrębnym składnikiem kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się jako „ przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy” (204 / 702...), odrębnie dla każdej nieruchomości.

7.4. Ewidencja funduszu remontowego mienia spółdzielni

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w określonych budynkach lub osiedlach, prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy mienia spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o rzeczowy plan remontów mienia.
3. Obciążenie funduszu remontowego mienia spółdzielni odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych.

8. Zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali stanowi podstawę do:

- rozliczeń spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku ustanawiania spółdzielczych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokalu,
- ustalenia przez spółdzielnię źródeł sfinansowania kosztów budowy lokali na wynajem oraz lokali na potrzeby własne spółdzielni.

2. Koszty inwestycji mieszkaniowych rozlicza się odrębnie dla każdego budynku. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie

3. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową danego obiektu (budynku), tj. robotami budowlano-montażowymi, instalacyjnymi, wykończeniowymi i wyposażeniem.

Koszty wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali są zaliczane do kosztów bezpośrednich tylko w zakresie ustalonym w umowach o budowę poszczególnych lokali zawartych przez spółdzielnię z członkami. Nie zalicza się do kosztów bezpośrednich inwestycji kosztów wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali realizowanych indywidualnie przez członków poza zawartymi umowami o budowę lokali.

4. Do kosztów pośrednich zalicza się:

- koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych,
- koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp.,
- koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej,
- koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji,
- koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych,
- opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-ściekowych,
- koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych,
- koszty corocznych obligatoryjnych badań lustracyjnych działalności inwestycyjnej spółdzielni,
- inne koszty poniesione przez spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów inwestycji).

5. Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty dokonuje się proporcjonalnie do:

- wariant A: powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów,
- wariant B: kubatury poszczególnych obiektów,
- wariant C: kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów.

6. Odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez spółdzielnię.

7. Całkowity koszt inwestycyjny budynku stanowi podstawę do określenia kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w tym budynku.

Ustalenie kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali powinno być poprzedzone wyodrębnieniem z całkowitego kosztu inwestycyjnego budynku:

- kosztów robót stanu surowego zamkniętego,
- kosztów wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym spółdzielnię jako inwestora,
- pozostałych kosztów.

8. Koszty robót stanu surowego zamkniętego i pozostałe koszty inwestycyjne budynku rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem pkt. 6.

Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

9. Ustalone w trybie określonym w pkt. 8 koszty stanu surowego i koszty pozostałe (z wyłączeniem innych kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji, np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów inwestycji) w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania można zróżnicować w zależności od cech użytkowych poszczególnych mieszkań, jeśli opowie się za tym większość członków mających uzyskać prawa do mieszkań w danym budynku. Kryteria tego zróżnicowania ustala zarząd spółdzielni po zasięgnięciu opinii członków zakwalifikowanych do przydziału mieszkań w danym budynku. Maksymalna rozpiętość zróżnicowania nie może przekroczyć przedziału 0,9 – 1,1, a łączna suma kosztów objętych zróżnicowaniem nie może ulec zmianie.

10. Koszty określone w pkt. 7 jako koszty wyposażenia i wykończenia poszczególnych lokali w zakresie obciążającym spółdzielnię jako inwestora, rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali przy uwzględnieniu zakresu rzeczowego robót i ich standardu w każdym lokalu.

11. Całkowity koszt budowy (wartość początkowa) lokalu jest sumą kosztów przypadających na dany lokal określonych według zasad pkt. 6, 8, 9 i 10.

12. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się:

- wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu; wstępny koszt budowy w trakcie jej realizacji wskaźnikami zmian cen materiałów i usług budowlanych publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny; częstotliwości tej indeksacji określa rada nadzorcza spółdzielni,

- ostatecznie – po zakończeniu inwestycji na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię, zatwierdzonego przez radę nadzorczą.

13. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, stanowiącej podstawę do wstępnego rozliczenia kosztów budowy, spółdzielnia stosuje zasady określone:

- wariant A: polską normą PN-ISO 9836
- wariant B: polską normą PN-70/B-02365

14. Dla ustalenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, która stanowi podstawę do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, spółdzielnia stosuje zasady określone:

- wariant A: polską normą PN-ISO 9836
- wariant B: polską normą PN-70/B-02365
- wariant C: oblicza tę powierzchnię według pomiaru z natury

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m².

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m².

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoiów, kuchni, przedpokoiów, łazienek, ubikacji, itp. pomieszczeń służącym mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach równoległych do podłogi (np. w mansardach), której odległość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140cm do 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220cm zalicza się w 100%.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

15. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych indywidualnie z członkami m.in. następujących warunków:

- deklaracji spółdzielni o zarezerwowaniu dla danego członka konkretnie określonego lokalu (adres budynku, numer lokalu, powierzchnia użytkowa),

- określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego kosztu budowy lokalu,
- określenie zakresu rzeczowego robót, do których realizacji zobowiązana jest spółdzielnia lub inwestor,
- terminu ostatecznego kosztu budowy lokalu,
- terminu rozliczenia różnic między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka).

Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali, powinien stanowić załącznik do zawieranej z nim umowy o budowę lokalu.

16. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali jest dokonywane w terminie 3 miesięcy od daty przejęcia budynku do użytku (uzyskania pozwolenia na użytkowanie).

Jeżeli w momencie dokonywania ostatecznego rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych (z założeniem wzrostu cen) i ustalenie terminu, w którym nastąpi potwierdzenie ostatecznego charakteru rozliczeń.

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Zasady przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze prawo własnościowe określa art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art.6 ustawy z dnia 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 223 poz. 1779 z 2009 r.).

Do 31.12.2012r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pod warunkiem dokonania przez niego:

- spłaty przypadającej na lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

Wyciąg z planu kont dotyczący operacji przekształceń.

010 Środki trwałe

071 Umorzenie środków trwałych

101 Kasa

136 Rachunek bankowy

137-1 Kredyt bankowy na spłatę wkładu mieszkaniowego

204 Należności z tyt. czynszów i opłat

242 Rozrachunki z członkami z tyt. wkładów mieszkaniowych

206 Rozrachunki z członkami z tyt. odsetek od kredytu

802 Fundusz zasobowy

803 Fundusz zasobów mieszkaniowych

804 Fundusz wkładów mieszkaniowych

805 Fundusz wkładów budowlanych

807 Fundusz rezerwowy z tyt. aktualizacji wyceny

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 12 usm).

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17⁴ usm).

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2017 r. Uchwała nr 30/2017.

.....
Sekretarz RN

.....
Przewodniczący RN

Tekst Regulaminu sprawdzono pod względem prawnym przez Radcę Prawnego SSM.