

REGULAMIN GOSPODARKI

FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ W STASZOWIE

Kwiecień 2022

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, zwana dalej usm)
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1408),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1800 z późn. zm.),
- ustaw z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.).

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:
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - inną działalność określoną w statucie spółdzielni.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność na podstawie planów finansowo – gospodarczych poszczególnych nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie planu finansowo – gospodarczego oraz art. 6, ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała

- odpis na fundusz remontowy w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem kwoty zł/m²p.u. na fundusz rezerwowy.

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

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 w spółdzielni 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, z uwzględnieniem art. 16 c ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który wyłącza z amortyzacji grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczone do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej o ile taka jest prowadzona.
6. Wartość 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.

2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

2.1. Podstawy prawne

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

- art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówiącego, 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.
- art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w art. 4, ust. 1, ust. 2, ust. 4 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, 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. 2 i 4 ustawy o rachunkowości 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 ustawy o rachunkowości w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składa się:
 - wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - wynik operacji finansowych,
 - 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - wynik gospodarki mediami /np. energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków i inne media /,
 - wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni / służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
 - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - kosztów i przychodów finansowych.
 3. Ewidencja księgowa 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 ustawy o rachunkowości.
 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 objęty zwolnieniem z opodatkowania w oparciu o zapisy art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

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 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

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 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.
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 / własność wyodrębniona/,
 - 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 „*nadwyżka przychodów roku ubiegłego i bieżącego*” oraz jako „*nadwyżka kosztów roku ubiegłego i bieżącego*”.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości „ lub
- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta 845 – „rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów należy dokonywać pod datą:

sporządzenia sprawozdania finansowego spółdzielni poprzez:

A/ zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości - do kosztów roku następnego, zapisem:

- WN konto „860” – „Wynik finansowy”

- MA konto 647 – „rozliczenia okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,

B/ zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:

- WN konto 8 – „rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”,

- MA konto „860” – „Wynik finansowy ”

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./ , gazu,
 - zużycie wody i odprowadzenie ścieków
2. Wynik na mediach na koniec roku obrotowego podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów.
3. 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/.
4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia mediów/ np. energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków , zużycia gazu i innych/ odbywa się poprzez konta zespołu „2..”
 - rozrachunki z tytułu zużycia wody i odprowadzenie ścieków,,
 - rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplnej i konta zespołu „7”
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenie ścieków,,
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej,
 - opłaty na pokrycie zużycia gazu .
5. Niniejsze zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dotyczą także lokali użytkowych, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność.

2.2.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania w oparciu o zapisy art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:
 - 2.1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli, są to w szczególności:
 - dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy /ściany budynków, dachy, ogrodzenia itp./,
 - najem piwnic dodatkowych nie przynależnych do mieszkania, suszarni, wózkowni 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 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.
 - 2.2 . Przychody z mienia spółdzielni z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania wieczystego gruntu,
 - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - wynajmu nieruchomości przejętych w drodze darowizny od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego albo od strony przekazującej budynki zakładowe, które nie są objęte spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
 - udostępnienie ścian budynków, 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,
 - sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, transportowych itp.,
 - sprzedaży materiałów,

- usług ksero, telefonicznych, telewizji kablowej itp.,
 - budowy mieszkań w celu sprzedaży,
 - świadczonej usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - inne przychody.
4. Otrzymane przychody 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.
 5. Rozróżnienie w grupie przychodów 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 Członków* przeznacza się na zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości lub zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości. Zapis w uchwale *Walnego Zgromadzenia Członków* powinien jasno określać numer nieruchomości oraz kwotę nadwyżki bilansowej osiągniętej na poszczególnych nieruchomościach.
 6. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
 - wynik z działalności operacyjnej,
 - wynik z operacji finansowych.

2.2.4 Wynik z działalności operacyjnej – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania.

1. W oparciu o treść art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o rachunkowości przez pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni, stanowią ją w szczególności koszty i przychody związane:
 - a) działalnością socjalną,
 - b) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji,
 - c) z utrzymaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, w tym także z 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) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym „nie obciążających 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 nie związanymi z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
 - h) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych,
 - i) ze zdarzeniami losowymi.
2. Do pozostałych kosztów operacyjnych spółdzielnia zalicza między innymi:
- koszty sądowe,
 - odszkodowania wypłacone nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, kary i inne,
 - zaniechane inwestycje,
 - aktualizację należności,
 - wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - darowizny / podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatne przekazanie środków trwałych, materiałów, itp./,
 - zdarzenia losowe
 - inne
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych spółdzielni zalicza się między innymi:
- zwrot kosztów sądowych,
 - odszkodowania otrzymane niezwiązane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
 - sprzedaż środków trwałych,
 - otrzymane darowizny,
 - sprzedaż złomu,
 - inne przychody osiągnięte sporadycznie / kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp./.
4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

2.2.5 Wynik z operacji finansowych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania.

1. W oparciu o art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości 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 / lokale mieszkalne i użytkowe/,
 - odsetki bankowe,
 - oprocentowanie lokat terminowych,
 - oprocentowanie pożyczek,
 - inne przychody.
3. Koszty finansowe spółdzielni stanowią w szczególności:
 - odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
 - odsetki budżetowe,
 - odsetki bankowe /od kredytów/,
 - inne koszty.
4. Wynik operacji finansowych stanowi element wyniku finansowego spółdzielni.

2.2.6 Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego.

1. *Walne Zgromadzenie Członków* zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego:
 - wyniku z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
 - wyniki z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.Wyniki uzyskane na pożytkach poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu zasila przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.
2. Na podstawie zapisu w art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków.
3. Jeżeli w nieruchomości nie nastąpiło wyodrębnienie ani jednego lokalu na własność, to jedynym właścicielem jest spółdzielnia.

4. Wynik z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu, *Walne Zgromadzenie Członków* dzieli według polityki spółdzielni.

Wynik ten dotyczy tylko członków spółdzielni i może być podzielony zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych./ zasilenie funduszu remontowego, *lub na przychody eksploatacji nieruchomości oraz zgodnie z zapisem w statucie/.*

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 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,
 - dostarczenie mediów do lokali /energia elektryczna i ciepła, gaz, woda i odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów komunalnych
 - instalacja domofonów, anten zbiorczych.
3. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości.

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.

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

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

3.2 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, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

3.3 Wynajem nieruchomości na własny rachunek.

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte 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,
 - udostępnienie ścian budynków oraz dachów dla potrzeb reklam / 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.

3.4 Działalność inwestycyjna

1. Działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 Członków* – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym / o ile spółdzielnia posiada wolne środki/.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości -zasady rozliczania i ustalania 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, komórki, garaże, klatki schodowe,
 - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji osiedlowej, osiedlowych warsztatów konserwacyjno – remontowych,
 - urządzenia i uzbrojenia terenów na których znajdują się w/w budynki, w szczególności zbiorniki, 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 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 ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne /wymyennikownie itp./ zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, 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 wyodrębnionych/,
- wieczyste użytkowanie gruntu / nie obejmuje właścicieli lokali) wyodrębnionych/,
- 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 poszczególnych lokali.

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:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
 - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna.
 - b) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
 - c) podatek od nieruchomości,
 - d) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e) 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 proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ogółem w całej spółdzielni.
 4. Rozliczenie 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/

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. Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni to:
 - podatek od nieruchomości,
 - opłata za użytkowanie wieczyste gruntów
 - usługi porządkowe i utrzymanie zieleni,
 - konserwacja i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrzosiedlowych, małej architektury, itp.,
 - energia elektryczna w obiektach administracyjnych,
 - energia elektryczna / oświetlenie osiedli/,

- konserwacja i drobne naprawy infrastruktury technicznej,
 - amortyzacja /budynków administracyjnych itp./,
 - ubezpieczenia mienia,
 - wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji, świadczenia na rzecz tych pracowników,
 - zużycie wody i odprowadzenie ścieków,
 - pozostałe koszty mienia.
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. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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 ustawy o rachunkowości wg zasady memoriału.
3. Spółdzielnia tworzy:
 - odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem *kwoty zł/m²p.u. na fundusz rezerwowy* 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. Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów utrzymania poszczególnych lokali

1. Koszty w eksploatacji i utrzymaniu stanowią w szczególności:
 - dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
 - dostawa wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - anteny zbiorcze radiowo – telewizyjne,
 - utrzymanie domofonów,
 - *wywóz odpadów komunalnych*
 - *dostawa gazu.*
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:
 - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

3. 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:
- 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,
 - opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach. Fizyczne jednostki rozliczeniowe dla:
 - kosztów stałych /opłata stała/ dla celów ogrzewania zł/m^2 p.u. lokalu,
 - kosztów stałych na podgrzanie wody zł/m^2 p.u. lokalu,
 - kosztów zmiennych dla celów c.o. zł/m^2 p.u. lokalu lub wg podzielników,
 - kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody zł/m^3Okresem rozliczeniowym dla:
 - kosztów stałych dla celów ogrzewania jak i dla celów podgrzania wody jest rok kalendarzowy,
 - kosztów zmiennych dla celów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.
4. Zasady rozliczania kosztów za dostawę energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody przez dostawcę określono w „Porozumieniu” i „regulaminie rozliczeń energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków oraz dostawy ciepłej wody do mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej”.
5. Koszty dostawy wody zimnej wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen za zimną wodę i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/ oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen za ścieki i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej.
- koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet 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 m^3 wody i odprowadzenie ścieków .
 - zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody stanowiące sumę wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
 - w lokalach, które nie posiadają urządzeń pomiarowych, zużycie wody ustala się ryczałtowo wg liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.
 - różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia zużycia wody w przypadku nadpłaty zaliczane są na poczet opłat w miesiącu następującym po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia.

e) w przypadku niedopłaty /naliczone zaliczki są mniejsze od faktycznego kosztu zużycia wody/ użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty w sposób i w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu.

f) rozliczenie różnicy wody wynikającej z różnicy między wskazaniem wodomierza głównego zainstalowanego na wejściu do budynku a wskazaniem wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach dokonywane jest zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028).

6. Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych są ponoszone w celu umożliwienia odbioru programów telewizji publicznej. Opłata ustalana jest w zł / lokal.

7. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obciążają *koszty konserwacji poszczególnych nieruchomości*.

8. Koszty wywozu *odpadów komunalnych* ustalane są w zł na 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 Członków.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art. 4, ust. 1¹, 2, 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dotyczą:
 - członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali nie będących 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,

- remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej - odpis na fundusz remontowy.
4. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali na pokrycie kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
 5. 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,
 - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
 6. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
 7. 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 gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych spółdzielni,
 - koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
 - odpis na fundusz remontowy,

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali pomniejszych o:
- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni może być dokonane w oparciu o art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, gdzie :
 ust. 2 – jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym, oraz koszty związane z przychodami ze źródeł, z których dochody nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym lub są zwolnione z podatku dochodowego, a nie jest możliwe przypisanie danych kosztów do źródła przychodów, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają osiągnięte w roku podatkowym przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
 ust. 2 a – zasadę o 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 uzasadnionych przypadkach koszty ogólne mogą być odnoszone bezpośrednio w koszty eksploatacji lub w koszty zarządzania wspólnot mieszkaniowych i pozostałej działalności gospodarczej.

Koszty uzyskania przychodu wspólne dotyczące zarówno działalności zwolnionej jak i opodatkowanej mogą być rozliczone proporcjonalnie w stosunku do m² p.u.

Sposób rozliczania kosztów ogólnych spółdzielni ustalany jest corocznie i ujęty w planach finansowo – gospodarczych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Koszty ogólne spółdzielni obejmują :

- koszty osobowe /wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia,
- szkolenia,
- podróże służbowe,
- ryczałty z tytułu używania samochodów prywatnych do celów służbowych,
- materiały biurowe, wyposażenie,
- prenumeraty i wydawnictwa,
- usługi informatyczne,
- usługi telekomunikacyjne,
- usługi prawne, księgowo, itp.,
- amortyzacja /programy komputerowe, komputery/,
- koszty biura zarządu /podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, ochrona obiektu, konserwacje i naprawy, amortyzacja, remonty, zużycie energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odprowadzenie ścieków , , ubezpieczenie mienia i pozostałe inne koszty,
- usługi pocztowe, poligraficzne,
- prowizje bankowe.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni obejmują następujące koszty:

- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntów,
- usługi porządkowe i utrzymanie zieleni,
- konserwacje i drobne naprawy ulic wewnątrzsiedlowych, małej architektury, itp.,
- energia elektryczna w obiektach administracyjnych,
- energia elektryczna/ oświetlenie osiedli/,
- konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej / sieci c.o., wod. kan. itp./,
- amortyzacja budynków administracyjnych, samochodów, pojazdów wolnobieżnych ,
- ubezpieczenie mienia,
- wynagrodzenie pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji, świadczenia na rzecz tych pracowników,
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków, energii związanej z utrzymaniem mienia,
- pozostałe koszty.

4. Podział kosztów eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg wzoru:

$$\frac{\text{Koszt mienia /zł/}}{\text{powierzchnia użytkowa lokali /m}^2\text{/}} = \frac{\text{roczny koszt przypadający na 1m}^2\text{ pow. użytkowej lokali /p.u/}}{\text{pow. użytkowej lokali /m}^2\text{/}}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2\text{ pow. użytkowej lokali /zł/m}^2\text{/}}{12 \text{ m-cy}} = \text{miesięczny koszt przypadający na 1m}^2$$

gdzie

powierzchnia użytkowa lokali w m² = pow. lokali mieszkalnych + pow. lokali użytkowych /spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność + pow. lokali użytkowych w najmie/

5. Analogicznie dokonuje się podziału kosztów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową całych zasobów lokalowych spółdzielni.

6. Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalone według planu gospodarczego dla powierzchni użytkowej całych zasobów lokalowych spółdzielni :
 - eksploatacja podstawowa,
 - fundusz remontowy,
 - inne opłaty ustalone decyzją Rady Nadzorczej,
7. Wysokość opłat wym. w pkt. 6 ustala się w oparciu o kalkulację zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. Opłaty za dostawę mediów ustalone są w wysokościach ustalonych przez dostawców.
9. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
10. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji zgodnie z art. 14, ust. 1, pkt. 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
12. O zmianie wysokości opłat *zależnych od spółdzielni* spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej *na 3 miesiące naprzód* na koniec miesiąca kalendarzowego.
Natomiast o zmianie opłat niezależnych od spółdzielni spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
13. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek zgodnie z przepisami prawa.

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 5 i art. 6 ust. 1 i 3.
2. Właściciele lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej
 - energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych,
 - utrzymanie zieleni i czystości,
 - ubezpieczenie nieruchomości,
 - usługi kominiarskie,
 - przeglądy techniczne budynków wynikające z prawa budowlanego,
 - koszty zużycia mediów, 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/.

b) koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania:

- koszty oświetlenia terenu,
- koszty drobnych napraw 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.

c) odpis na fundusz remontowy w oparciu o roczny plan gospodarczy i uchwały Rady Nadzorczej.

d) /koszty dostawy mediów do lokali / energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków , wywóz odpadów komunalnych, gaz, , antena zbiorcza/.

3. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego będącego członkiem spółdzielni:

3.1. Podstawowa opłata eksploatacyjna

w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie ogólne spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy nieruchomości
- c.o. i c.cw. opłata stała
- c.o. opłata zmienna
- podgrzanie wody
- wywóz *odpadów komunalnych*
- inne opłaty zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

3.2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokalu uczestniczą w pożytkach wg art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni

4. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego nie będącego członkiem spółdzielni:

4.1 Podstawowa opłata eksploatacyjna

w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania,

- odpis na fundusz remontowy nieruchomości,
 - c.o. i c.c.w. opłata stała,
 - c.o. opłata zmienna,
 - podgrzanie wody,
 - gaz,
 - woda zimna odprowadzenie ścieków,
 - wywóz *odpadów komunalnych*,
 - inne opłaty ustalone uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni nie uczestniczy w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej wg art. 5, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. 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 nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pozostałe koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników w oparciu o kalkulację zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
8. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
9. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt. 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Na żądanie właściciela lokalu spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat *zależnych od spółdzielni* spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej *na 3 miesiące naprzód* na koniec miesiąca kalendarzowego.
Natomiast o zmianie opłat niezależnych od spółdzielni spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
12. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek według przepisów prawa.

6. Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Zgodnie z art. 4 ust. 6⁴ spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub

- osoby nie będącej 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 ustawy o rachunkowości oraz art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wyszczególnić należy:

- koszty ogólne spółdzielni,
 - koszty ogólne mienia spółdzielni,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - koszty remontów danej nieruchomości,
 - koszty obsługi technicznej.
3. Plan gospodarczo- finansowy spółdzielni obejmuje:
 - plan eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - plan remontów nieruchomości.

Na podstawie planowanych remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała odpis na fundusz remontowy mienia, który stanowi element kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni.

Rada Nadzorcza na podstawie planu finansowo – gospodarczego spółdzielni i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała następujący *odpis* :

- odpis na fundusz remontowy w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem *kwoty zł/m²p.u. na fundusz rezerwowy* .

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 remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali / art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości z uwzględnieniem *kwoty zł/m²p.u. na fundusz rezerwowy*.

3. Mienie spółdzielni zgodnie z zapisem w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią:
 - nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności budowlanej, handlowej, usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 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
 - nieruchomości niezabudowane.
4. Remonty lokali użytkowych nie sfinansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji wspólnych lub w ciężar prowadzonej działalności gospodarczej.
5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały *Walnego Zgromadzenia Członków*.

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości finansuje remonty oznaczonych nieruchomości.

6. Fundusz remontowy mienia spółdzielni uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały *Walnego Zgromadzenia Członków*.

Fundusz wydzielony rezerwowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni finansuje remonty majątku spółdzielni poszczególnych nieruchomości oraz 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.
2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury towarzyszącej.
4. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela.

Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, 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, ławki, 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 ust. 1 ustawy o rachunkowości według zasady memoriałowej.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.
3. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla nieruchomości, której remont dotyczy.
4. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest odrębnym składnikiem kosztów eksploatacji ewidencjonuje się jako „przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy” odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Uznanie funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania /konto 452/856/ , w ciężar kosztów eksploatacji.

7.4. Ewidencja wydzielonego funduszu rezerwowego

1. Ewidencja wpływów i wydatków *wydzielonego funduszu rezerwowego* do wspólnego korzystania prowadzona jest łącznie dla wszystkich budynków.
2. Wysokość w/w odpisu uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o rzeczowy plan remontów
3. Obciążenie *wydzielonego funduszu rezerwowego* odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych.

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27-04-2022
Uchwała Nr 13/2022.

