

ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POJEZIERSKA" W ŁODZI

ZATWIĘDZONO NA POSIEDZENIU
Rady Nadzorczej
Protokół Nr 3/2021
z dnia 23 lutego 2021 r.
Za zgodność z protokołem:
E. Kuchonko

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 roku nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 roku nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni i obowiązujące przepisy wewnętrzne Spółdzielni.
4. Ustawa z dnia 29.09. 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2002 roku nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz.U. z 1996 roku nr 70 poz. 335 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2004 roku nr 54 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
8. Pozostałe przepisy dotyczące podatków i opłat, rozliczeń wynagrodzeń itp.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

11. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom.

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §24 i §25 Statutu Spółdzielni:

- a. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych, poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat;
- b. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych, poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Jednak osoby te nie uczestniczą w zysku i innych przychodach z działalności własnej Spółdzielni;
- c. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych, poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat;
- d. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te wykonują poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat. Osoby te nie uczestniczą w zysku i innych przychodach z działalności własnej Spółdzielni;

- e. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu;
 - f. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności, której te lokale służą.
- 12.** Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych Nieruchomości zatwierdzonych przez Zebrania Mieszkańców Nieruchomości oraz planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami §76 lit. a oraz §149a Statutu Spółdzielni.
 - 13.** Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.
 - 14.** Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
 - 15.** Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
 - 16.** Sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wykląda się w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
 - 17.** Uchylony.
 - 18.** Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych aktualizowana jest według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
 - 19.** Odpisy amortyzacyjne - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - odnoszone są w ciężar kosztów bieżących. Łączne odpisy amortyzacyjne danego środka trwałego naliczane są do pełnej wartości początkowej i stanowią równowartość wydatkowanych wcześniej środków pieniężnych na ich zakup.

- 110.** Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze, którymi zostały sfinansowane.
- 111.** Rozliczeń z tytułu wkładów budowlanych i wkładów mieszkaniowych dokonuje się w oparciu o przepisy art. 11, 15 oraz 1711 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.
- 112.** Remonty środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności, które środki te służą.
- 113.** Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swojej działalności w ramach środków przewidzianych w planach finansowo - gospodarczych. Zasady wynagradzania uwzględniają przepisy Kodeksu pracy oraz inne przepisy o wynagrodzeniach i ubezpieczeniach.

2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

- 21.** Spółdzielnia prowadzi następujące rodzaje działalności:
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości;
 - działalność społeczną;
 - działalność inwestycyjną;
 - zespołów konserwacyjno-remontowych;
 - inne rodzaje działalności gospodarczej (finansową, pozostałą operacyjną, pozostałą w oparciu o umowy najmu, dzierżaw i inne).
- 22.** Działalność związaną z zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia rozlicza bezwynikowo.
- Do zasobów mieszkaniowych zalicza się:
- budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - dźwigi w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.

- 23.** Spółdzielnia prowadzi wydzielone ewidencje i rozliczenia kosztów i przychodów oraz wyników z podziałem na poszczególne nieruchomości. Ewidencja ta obejmuje:
- koszty zarządzania ogólnego;
 - eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości;
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych;
 - dostawę mediów (c.o., c.w., z.w., wywóz nieczystości);
 - eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych;
 - ewidencję na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości;
 - działalność społeczną;
 - pracę zespołów konserwacyjno-remontowych;
 - działalność finansową;
 - pozostałą działalność operacyjną;
 - pozostałą działalność gospodarczą;
 - działalność inwestycyjną.
- 24.** Podziału kosztów zarządzania i obsługi ogólnej dokonuje się na poszczególne źródła kosztów, w takim samym stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów - zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym osób prawnych - z wyłączeniem usług komunalnych. Wyłączenie usług komunalnych z liczonych struktur do ustalenia podziału kosztów ogólnych wynika z faktu, iż Spółdzielnia przy rozliczaniu kosztów zakupu usług komunalnych nie może aktywować do tych kosztów innych niż wynikają z dokonanych zakupów.
- Koszty ogólne przypadające na zasoby rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
- 25.** Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości (koszty zarządu) dzieli się na koszty obciążające lokale i koszty obciążające nieruchomości techniczne (drogi, chodniki, hydrofornie, place zabaw, uzbrojenie terenu, oświetlenie, ogrodzenia itp.).
- Koszty obciążające nieruchomości techniczne ustala się poprzez przemnożenie kosztów zarządu przez wskaźnik udziału wartości budowli do wartości budynków i budowli według relacji wynikających ze stanu na dzień 31.12 roku poprzedniego. Pozostałą część kosztów rozlicza się w układzie proporcjonalnym do powierzchni użytkowej obsługiwanych lokali.
- 26.** Poniesione przez Spółdzielnię koszty związane z dostawą usług komunalnych, rozlicza się zgodnie z odrębnie przyjętymi zasadami.

- 27.** Gospodarka zasobami mieszkaniowymi finansowana jest z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach. Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez nieruchomość jeżeli nieruchomość ta uzyska korzyści z nieruchomości wspólnej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- Najemcy i dzierżawcy lokali mieszkalnych i użytkowych, gruntów i innych, wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu czy dzierżawy. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali są zgodnie z postanowieniami §76 lit. a oraz §149a Statutu Spółdzielni: plany gospodarczo-finansowe Nieruchomości zatwierdzone przez Zebrania Mieszkańców Nieruchomości oraz roczny plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez nieruchomość lub Spółdzielnię, wówczas dokonywana jest korekta planów i opłat za używanie lokali.
- Opłaty mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, na które zostały pobrane. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem rozliczenia kosztów dostawy wody.
- Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określają Uchwały Rady Nadzorczej.
- 28.** Działalność społeczna prowadzona jest w ramach działalności eksploatacyjnej. Podstawowe źródła przychodów oraz ich wykorzystania określone są w „Zasadach rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali”.
- 29.** Koszty działalności zespołów konserwacyjno-remontowych gospodarki zasobami rozliczane są fakturami w ramach świadczonych usług za roboty obciążające użytkowników lokali, fakturami wewnętrznymi dotyczącymi robót wykonanych w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, wartością zużytych materiałów na poszczególne nieruchomości. Różnica obciąża koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej Spółdzielni.
- 210.** Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
- a. nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, polegające między innymi na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu
 - ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu.

- b. nakłady na inwestycje niemieszkaniaowe,
- c. inne inwestycje, w tym kapitałowe.

- 211.** Inwestycje mieszkaniowe są finansowane ze środków własnych przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane.
Spółdzielnia może przejściowo zaangażować środki własne w finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Zaangażowane środki własne oprocentowane do wysokości stosowanej przez PKO BP dla lokat terminowych odniesione zostają w koszty inwestycji i stanowią przychód finansowy działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.
- 212.** Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych jeżeli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.
- 213.** Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekroczyć najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
- 214.** Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji winny być każdorazowo ustalone w zawartych umowach.
- 215.** Nakłady na inwestycje niemieszkaniaowe mogą być finansowane z wpłat wnoszonych przez przyszłych użytkowników oraz wolnych środków.
- 216.** Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala:
- a. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art.17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym osób prawnych;
 - b. wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym osób prawnych).
- 217.** 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, która to różnica

zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z 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 uopdop.

218. 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 rozlicza się zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako:

- a. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;
- b. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

219. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym osób prawnych. W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:

- a. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:
 - przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.);
 - najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.;
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.;
 - dzierżawa gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości);
 - inne dotyczące części wspólnych nieruchomości
- b. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych;
 - dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni;
 - udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączeniem budynków zajętych na własne potrzeby spółdzielni);

- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

220. Na wynik finansowy brutto składają się:

- pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej, które pokrywają wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej;
- pożytki i przychody z działalności własnej powstałe na poszczególnych nieruchomościach, które pokrywają wydatki związane z tą działalnością, a w części przekraczającej te wydatki przeznaczane są na potrzeby danej nieruchomości;
- pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni powstałe z majątku wspólnego wszystkich nieruchomości, pokrywają wydatki tej działalności, a w części przekraczającej te wydatki są elementem wyniku;
- wynik na działalności finansowej;
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej;
- straty i zyski nadzwyczajne.

221. Wynik finansowy brutto po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych stanowi wynik netto.

O jego podziale decyduje Walne Zgromadzenie, z tym że Walne Zgromadzenie zobligowane jest do zadysponowania tylko tą częścią wyniku finansowego jaki pozostanie po skorygowaniu o wyniki jakie uzyskały poszczególne nieruchomości z pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Zysk bilansowy Spółdzielni (z uwzględnieniem podziału na nieruchomości) można przeznaczyć na:

- zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości;
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni;
- zwiększenie funduszu zasobowego.

222. Podział zysku bilansowego winien uwzględniać taki udział danej nieruchomości, jaki był jej wkład w jego tworzenie.

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, udziałowego, a następnie z remontowego zasobów mieszkaniowych.

3. TWORZENIE FUNDUSZY ZASADNICZYCH

3.1 Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- a. Fundusze podstawowe
 - fundusz wkładów mieszkaniowych
 - fundusz wkładów budowlanych
- b. Fundusz zasobowy (zapasowy)
- c. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych
- d. Fundusze specjalne
 - fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
 - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

32. Uchylony.

33. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest w celu ewidencji wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków Spółdzielni, którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych. Fundusz ten zgodnie z art. 9 i 10 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada różnicy jaka powstała między kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Zadeklarowane lecz nie wniesione wkłady mieszkaniowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Zwiększenia:

- wpłaty dokonane przez członków Spółdzielni;
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
- waloryzacja wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali;
- pozostałe przychody zwiększające wartość środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

Zmniejszenia:

- zwrot uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych;
- wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa;
- przeniesienie wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu;
- uznanie skutków zdarzeń losowych.

34. Fundusz wkładów budowlanych jest tworzony w celu ewidencji wkładów wnoszonych przez członków Spółdzielni, którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych. Fundusz ten finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada całości kosztów budowy przypadającą na dany lokal.

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji. Zadeklarowane lecz nie wniesione wkłady budowlane ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Zwiększenia:

- wpłacone wkłady budowlane;
- wniesienie do Spółdzielni rzeczowych składników majątkowych posiadających dla Spółdzielni wartość dającą się przeliczyć na polską walutę;
- należne lecz nie wniesione wkłady budowlane z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia:

- zwrot uprzednio przyjętych wkładów budowlanych;
- uznanie skutków wyceny rynkowej;
- uznanie skutków zdarzeń losowych;
- pokrycie wymagalnych zobowiązań członka Spółdzielni;
- przeniesienie wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu.

- 35.** Fundusz zasobowy na dzień bilansowy wycenia się w wartości nominalnej. Finansuje on majątek Spółdzielni oraz uzupełniającą jej bieżącą działalność. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji lub upadłości, zgodnie z art. 36 ust. 3 Ustawy o rachunkowości, na dzień rozpoczęcia likwidacji lub postępowania upadłościowego łączy się fundusz zasobowy z innymi funduszami zasadniczymi w jeden fundusz podstawowy. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. W przypadku straty bilansowej środki funduszu z wpłat wpisowego służą na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

351. Fundusz zasobowy finansujący środki trwałe (zasoby)

Zwiększenia:

- nieodpłatne przejęcie majątku trwałego, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności;
- dotacje, subwencje, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłaty do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej;
- wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów;
- aktualizacja wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów;
- inne zwiększenia.

Zmniejszenia:

- nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;

- przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym;
- umorzenie zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym;
- zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali. Wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości.

352 Fundusz zasobowy finansujący środki obrotowe (wolne środki)

Zwiększenia:

- wpłaty wpisowego wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni;
- podziału nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- dochody ze zbycia nieruchomości przeznaczone na zakup terenów budowlanych;
- różnica wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali;
- różnica między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu;
- różnica między wartością początkową zdejmowanej z ewidencji księgowej wartości gruntów a w części sfinansowanej funduszem zasobowym w przypadku zbycia - sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów;
- inne wpływy środków obrotowych.

Zmniejszenia:

- pokrycie straty bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- sfinansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom;
- inne zmniejszenia.

36. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych

Zwiększenia:

- dodatnia różnica z aktualizacji wyceny środków trwałych, dokonanej na podstawie stosowanych przepisów określających termin i zasady aktualizacji;
- ujemna różnica z aktualizacji w zakresie zmniejszenia dotychczasowego

umorzenia.

Zmniejszenia:

- ujemna różnica z aktualizacji wyceny środków trwałych;
- dodatnia różnica z aktualizacji w zakresie dotychczasowego umorzenia;
- przeksięgowanie różnicy netto zaktualizowanej wartości środka trwałego w przypadku jego sprzedaży lub likwidacji.

37. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Zasady jego tworzenia i wykorzystania ujęto w „Zasadach rozliczania kosztów gospodarki oraz ustalania opłat za używanie lokali”.

38. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

Zasady tworzenia i wykorzystania oparto na ogólnie obowiązujących przepisach. Szczegółowo określone zostały w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej “Pojezierska” w Łodzi Uchwałą nr 11/2021 z dnia 23 lutego 2021r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Wróblewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Jan Adamski