

# **Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie.**

## **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Działalność spółdzielni jest finansowana:
  - 1) funduszami własnymi,
  - 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - 3) przychodami ze świadczonych usług,
  - 4) innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 330).

Stosowane w Spółdzielni zasady ewidencji operacji gospodarczych określa zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni zakładowy plan kont obejmujący wykaz kont syntetycznych i analitycznych, zasady wyceny aktywów i pasywów oraz powiązanie ewidencji analitycznej z kosztami ewidencji syntetycznej.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych Ustawą o Rachunkowości oraz Ustawą Prawo

Spółdzielcze.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Z wybranym podmiotem Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o badaniu, w terminie umożliwiającym mu udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych Spółdzielni.

7. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w biurze Spółdzielni na co najmniej na 14 dni przed terminem I części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
8. Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialne i prawne są aktualizowane według zasad określonych obowiązującymi przepisami.
10. Odpisów amortyzacji (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Plan ten stanowi załącznik do zakładowego planu kont.
11. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych na własnościowym prawie do lokalu – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów mogą być rozliczane w czasie na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.
12. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i funduszu lokali użytkowych na własnościowym prawie do lokalu.
13. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia, stosownie do potrzeb swojej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania Zarządu określa Rada Nadzorcza, natomiast pozostałych pracowników Regulamin Wynagradzania zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

## **Rozdział II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.**

### **§ 2.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
3. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
4. realizacja projektów budowlanych ze wznoszeniem budynków,
5. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
6. przygotowanie terenu pod budowę,
7. wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
8. pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
9. transport drogowy towarów,
10. pozostała działalność wydawnicza,
11. działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
12. działalność związana z dystrybucją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
13. nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych,
14. działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej,
15. działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej,
16. działalność w zakresie telekomunikacji satelitarnej,
17. działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji,
18. działalność obiektów kulturalnych,
19. pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna,
20. pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody,
21. wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do

układów klimatyzacyjnych,

22. działalność usługowa związana z przewodzkami,

23. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

24. pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane.

25. działalność wspomagająca edukację.

Działalności gospodarcza w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji mieszkaniowej oraz zarządzania nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni, prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych.

W ewidencji księgowej kosztów wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni związane z kierowaniem, działalnością Spółdzielni jako całości. Podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym na dany rok.

## **A. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.**

### **§ 3.**

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków,
  - 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - 3) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat za używanie lokali wnoszonych przez członków Spółdzielni, wpłat właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz nieruchomości wspólnych,

należności za korzystanie z lokali mieszkalnych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego (wykluczeni), z dochodów z czynności najmu lokali użytkowych i mieszkalnych, z czynszów za dzierżawę gruntów oraz innych dochodów.

3. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniejszych zakładanych, to powinna być dokonana korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Warunek powyższy nie dotyczy zmian wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz gazu, które dokonywane są na podstawie decyzji Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem poziomu kosztów zakupu energii cieplnej i gazu przez Spółdzielnię w danym okresie.
4. Użytkownicy własnościowych lokali użytkowych wnoszą opłaty za użytkowanie lokali ustalone na podstawie rocznego planu gospodarczo-finansowego. Wielkość opłat winna być zróżnicowana w zależności od rodzaju lokalu (wolno stojący lub wbudowany), zakresu obowiązków remontowych obciążających Spółdzielnię w odniesieniu do danego lokalu oraz innych usług świadczonych przez Spółdzielnię na rzecz danego lokalu. Wysokość opłat za użytkowanie własnościowych lokali użytkowych ustala Zarząd i podaje do wiadomości użytkowników lokali na piśmie.
5. Szczególne zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a przychodami tej gospodarki w roku obrotowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym

i powoduje, że na koniec roku obrotowego nie występuje wynik na tej działalności.

## **B. Inwestycje mieszkaniowe.**

### **§ 4.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną dla członków Spółdzielni i ustanawia prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z przepisami Statutu oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wpłaconych przez przyszłych użytkowników lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokali.
3. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie inwestycji mieszkaniowych może dotyczyć okresu przygotowawczego, tj. kosztów zakupu terenu, opracowanie dokumentacji itp. Po zawarciu umowy z wykonawcą budynku i zatwierdzeniem Zbiorczego Zestawienia Kosztów przez Radę Nadzorczą finansowanie inwestycji winno odbywać się ze środków przyszłych użytkowników.
4. Zasady rozliczania kosztów budowy lokali określa Statut Spółdzielni, a ustalenie wkładów budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **C. Zarządzanie nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni.**

### **§ 5.**

Działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni, prowadzi się według zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Z 2000 r. Nr. 80, poz. 903 z późn. zm.). Szczegółowe warunki finansowe określają umowy zawierane przez Spółdzielnię z właścicielami nieruchomości.

## **Rozdział III. Fundusze.**

### **§ 6.**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych,
- 4) świadczeń socjalnych,
- 5) remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 6) remontowy własnościowych praw do lokali użytkowych,
- 7) fundusz przeszacowań aktywów i pasywów,
- 8) fundusz na spłatę kredytów i odsetek z KFM.

#### **2. Fundusz udziałowy (konto 801).**

Fundusz udziałowy Spółdzielni stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni, pochodzących z wpłat pieniężnych. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt. 1 ustawy Prawo Spółdzielcze. Statut Spółdzielni określa wysokość i warunki wnoszenia udziałów przez członków. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni. W sytuacjach określonych ustawą Prawo Spółdzielcze oraz Statutem Spółdzielni środkami funduszu udziałowego pokrywa się straty bilansowe Spółdzielni.

Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziałów byłym członkom, w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni w wysokości nominalnej,
- b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

#### **3. Fundusz zasobowy (konto 802).**

Fundusz ten jest niepodzielny ( a w związku z tym nie może być wypłacony członkom w przypadku wystąpienia ze Spółdzielni) i służy na pokrycie

ewentualnych strat bilansowych. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Fundusz jest tworzony z:

- a) wpisowego wpłacanego przez członków; wysokość wpisowego określa statut,
- b) umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
- c) nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- d) nadwyżki bilansowej,
- e) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- f) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- g) zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez Walne Zgromadzenie spółdzielców zatwierdzające bilans i podział wyniku bilansowego.
- h) otrzymania dotacji, subwencji, dofinansowania i darowizn, otrzymania bonifikaty udzielanej przez gminę w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej w prawo własności.

Fundusz może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy Spółdzielni, decyzję podejmuje walne Zgromadzenie,
- b) finansowania inwestycji, w wyniku, których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni,
- c) finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali siedziby, warsztaty, administracji osiedli,
- d) odpisania środków trwałych w budowie w ciężar funduszu według decyzji organów uprawniających określonych w Statucie Spółdzielni,
- e) umorzenia środków trwałych mieszkaniowych,



- f) zwrotu umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność,
- g) wyksięgowania z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu:
  - przekształcenia praw lokatorskich w odrębną własność lokali (art.12 i 46 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym.

#### **4. Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804).**

Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
- b) należnych, lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych z tytułu rat kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnie w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,
- c) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonych modernizacji budynków mieszkaniowych,
- d) przeniesieniem wkładów zaliczkowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość uzyskana w przetargu,
- b) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w prawo odrębnej własności lokalu.

#### **5. Fundusz wkładów budowlanych (konto 805).**

Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- a) wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni,
- b) spłaty kredytów własnościowych,
- c) wkładów mieszkaniowych przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
- d) wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,

e) uzupełnieniem wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku.

Fundusz ulega zmniejszeniu z tytułu:

a) zwrotu wkładu budowlanego,

b) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,

c) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,

d) przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w prawo odrębnej własności do lokalu.

## **6. Fundusz wkładów zaliczkowych (konto 803).**

Fundusz wkładów zaliczkowych służy do ewidencji i rozliczenia procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków.

Fundusz tworzony jest z:

a) wpłat przez członków zaliczki na wkład mieszkaniowy i budowlany.

Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:

a) zwrotu wkładów zaliczkowych na wniosek członka – rezygnacja,

b) przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub uzyskania odrębnej własności,

c) rozliczenia nadwyżki zaliczki na lokal (zwrot na konto osobiste członka, poczet opłat eksploatacyjnych, inne rozliczenia).

Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji.

## **7. Fundusz świadczeń socjalnych (konto 851).**

Fundusz ten tworzony jest na podstawie ustawy z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku poz. 592 z późn. zm.). Szczegółowe zasady wydatkowania środków świadczeń socjalnych reguluje regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:

- a) corocznego odpisu podstawowego w ciężar kosztów działalności, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych pracowników wskaźnikiem procentowym określonym w art. 5 ust. 2 ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych i przeciętne wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w roku poprzednim lub w drugim półroczu roku poprzedniego, jeżeli przeciętne wynagrodzenie z tego okresu stanowiło kwotę wyższą,
- b) odsetek od środków rachunku bankowego ZFŚS oraz oprocentowania pożyczek z ZFŚS,
- c) oprocentowania pożyczek udzielanych ze środków funduszu na cele mieszkaniowe, przewidzianych regulaminem zakładowej działalności socjalnej,
- d) innych środków określonych w odrębnych przepisach.

Środki funduszu nie wykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny saldem.

#### **8. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (konto 856).**

Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym. Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa regulamin funduszu. Spółdzielnia na każdy rok kalendarzowy opracowuje projekt planu finansowo-rzeczowego funduszu na remonty zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Fundusz na remonty nieruchomości tworzy się z:

- a) odpisów na fundusz remontowy naliczany w danej nieruchomości wnoszonych w miesięcznych ratach, zgodnie z art. 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych,

określonych w corocznych planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,

b) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,

c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,

d) dochodów z działalności gospodarczej (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym), zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia,

Fundusz na remonty może być wydatkowany na:

a) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,

b) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych (docieplenie budynków-termomodernizacje).

#### **9. Fundusz remontowy własnościowych praw do lokali użytkowych (konto 857).**

Fundusz na remonty własnościowych praw do lokali użytkowych tworzy się, poprzez obciążanie kosztów gospodarki lokalami użytkowymi i przeznaczony jest na remonty tych lokali.

#### **10. Fundusz z aktualizacji (przeszacowania) aktywów i pasywów (konto 807).**

Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów.

Fundusz zmniejsza się z tytułu:

a) trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofanie z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego w części w jakiej zwiększono uprzednio ich wartość na skutek aktualizacji wyceny (art. 32 ust. 4 i 5 ustawy

o rachunkowości),

b) zmniejszenia z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

c) rozliczeniem środków uzyskanych z rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

d) przekazaniem środków uzyskanych w drodze zasiedlenia mieszkań wolnych w sensie prawnym (np. odzysk, przetarg) zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni,

e) inne zmniejszenie np. rozliczenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, wyksięgowanie z ewidencji środków trwałych lokali na przeniesienie odrębnej własności według art. 12 i 39 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych finansowanych funduszem aktualizacji i wkładów.

Fundusz utworzony z aktualizacji wyceny nie może być przeznaczony do podziału, ani na zasilenie innych funduszy jak długo objęte aktualizacją wyceny środki trwałe znajdują się w Spółdzielni. Przeksięgowania dokonuje się na fundusz zasobowy w momencie ich sprzedaży, likwidacji, darowizny, według różnicy ich wartości netto, wynikającej z aktualizacji wyceny, pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne dokonane od nich z tytułu trwałej utraty wartości.

#### **11. Fundusz wkładów na spłatę kredytów i odsetek z KFM (konto 809).**

Fundusz wkładów KFM dotyczy mieszkań lokatorskich ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Fundusz ten służy do sfinansowania obsługi zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów mieszkaniowych i odsetek bankowych.

Fundusz zmniejsza się poprzez spłatę rat kredytów i należnych odsetek od kredytu.

## **Rozdział IV. Zyski i straty nadzwyczajne.**

W gospodarce finansowej Spółdzielni występują straty i zyski nadzwyczajne.

### **1. Straty Nadzwyczajne (konto 770).**

Stratami nadzwyczajnymi są skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i niekwalifikujące się do pozostałych kosztów operacyjnych,

Do strat nadzwyczajnych zalicza się w szczególności straty powstałe z tytułu:

- a) równowartości netto majątku zniszczonego, a także koszty usuwania szkód losowych, w tym także koszty zużytych w tym celu materiałów,
- b) koszty postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego w wyniku, którego utracone zostały w części lub w całości należności Spółdzielni.

Na koniec roku saldo strat nadzwyczajnych jest przenoszone na wynik finansowy Spółdzielni. Decyzja w sprawie bieżącego odpisywania skutków zdarzeń losowych w straty nadzwyczajne podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Głównego Księgowego.

### **2. Zyski Nadzwyczajne (konto 771).**

Do zysków nadzwyczajnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i niekwalifikujące się do pozostałych przychodów operacyjnych.

Do zysków nadzwyczajnych zalicza się w szczególności:

- a) otrzymanie odszkodowania za straty będące skutkiem zdarzeń losowych,
- b) obniżenie zobowiązań Spółdzielni będące wynikiem postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego po uprawomocnieniu się jego postanowień,
- c) przychody ze sprzedaży nadających się do dalszego wykorzystania rzeczowych składników majątkowych (lub ich część) objętych skutkami zdarzeń losowych.

Na koniec roku saldo zysków nadzwyczajnych jest przenoszone na wynik

finansowy Spółdzielni.

## **Rozdział V. Przychody i koszty finansowe, przychody i koszty operacyjne.**

Do przychodów i kosztów finansowych oraz przychodów i kosztów operacyjnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń nie związanych bezpośrednio ze zwykłą działalnością Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### **1. Przychody finansowe (konto 750).**

Do przychodów finansowych zalicza się wpływy lub kwoty należne z tytułu dokonanych operacji finansowych tj.:

- a) zysk ze zbycia aktywów finansowych,
- b) odsetki zapłacone przez dłużników za nieterminowe wpłaty,
- c) odsetki otrzymane od środków i lokat na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zgromadzonych na rachunku świadczeń socjalnych,
- d) prowizje i odsetki należne od udzielonych pożyczek (nie dotyczy to pożyczek z ZFŚS),
- e) nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi z wyjątkiem różnic dotyczących zakupu środków trwałych, środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych,
- f) rozwiązanie rezerw uprzednio utworzonych w ciężar kosztów finansowych.

### **2. Koszty finansowe (konto 755).**

Do kosztów finansowych zalicza się:

- a) straty ze zbycia aktywów finansowych,
- b) odsetki oraz prowizje zapłacone lub zarachowane od otrzymanych kredytów

i pożyczek, oraz odsetki od zobowiązań za zwłokę w zapłacie, z wyjątkiem dotyczących środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych,

c) rezerwy na przewidywane straty w zakresie prowadzonych operacji finansowych,

d) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu operacji finansowych.

### **3. Przychody operacje (konto 760).**

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się te przychody, które są pośrednio związane z pozostałą działalnością operacyjną Spółdzielni, a w szczególności:

a) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych,

b) przychody z fizycznej likwidacji środków trwałych na skutek ich zużycia i z fizycznej likwidacji środków trwałych w budowie,

c) odpisane, umorzone, przedawnione zobowiązania, z wyjątkiem publicznoprawnych,

d) otrzymane odszkodowanie i wyegzekwowane kary umowne z tytułu nieterminowego wykonania robót i usług,

e) zwrot zasądzonych kosztów postępowania sądowego,

f) rozwiązanie utworzonych rezerw na wierzytelności od dłużników i na przewidywane straty, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,

g) otrzymane nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny składniki aktywów trwałych i składniki aktywów obrotowych, w tym środków pieniężnych na termomodernizację, środków pieniężnych na cele inne niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych.



#### **4. Koszty operacyjne (konto 765).**

Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się w szczególności:

- a) wartość netto sprzedanych składników aktywów trwałych (środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w budowie) i koszty ich sprzedaży, w tym nieruchomości i praw zaliczanych do inwestycji,
- b) wartość netto środków trwałych zużytych i koszty ich fizycznej likwidacji,
- c) poniesione koszty dotyczące zaniechanej budowy środków trwałych i jej likwidacji,
- d) wartość netto zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych,
- e) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- f) niezawinione niedobory i szkody w składnikach aktywów,
- g) odpisane, przedawnione, umorzone oraz nieściągalne należności i roszczenia dotyczące działalności operacyjnej, z wyjątkiem należności o charakterze publicznoprawnym nieobciążającym kosztów,
- h) odszkodowanie i kary umowne z tytułu wykrytych wad w wykonanych robotach i usługach oraz zwłoki w ich wykonaniu,
- i) opłaty i koszty sądowe oraz egzekucyjne od dochodzonych roszczeń i należności,
- j) rezerwy utworzone zgodnie z ustawą o rachunkowości na wierzytelności, których nieściągalność została uprawdopodobniona i na przewidywane straty (z wyjątkiem rezerw dotyczących operacji finansowych),
- k) przekazanie nieodpłatnie, w tym jako darowizny, na rzecz osób prawnych i fizycznych składniki aktywów trwałych i obrotowych,
- l) koszty postępowania spornego oraz koszty egzekucyjne związane z niewykonaniem zobowiązania,
- ł) kary (grzywny) pieniężne orzeczone w postępowaniu karnym, karnoskarbowym, administracyjnym i w sprawach o wykroczenie.

## **Rozdział VI. Inne postanowienia.**

1. Bilans – roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
2. Niniejsze zasady wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 06/14 z dnia 26.02.2014 r.
4. Z dniem uchwalenia niniejszych Zasad traci moc obowiązujący Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej – Uchwała Rady Nadzorczej nr 37/99