

Ustawowe definicje modernizacji środków trwałych:

⇒ Art. 3 ustawy „Prawo budowlane” stanowi:

„Ilekcroć w ustawie jest mowa o:

ust. 6). budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”.

ust. 8). remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”

Zgodnie z powyższym, wszystkie prace budowlane, polegające na montażu w budynku dodatkowych elementów, których nie było w stanie pierwotnym, posiadają status „budowy”.

Zakładając, że spółdzielnia posiada rzeczywiście wyłączną własność swojego budynku:

Montaż dodatkowych elementów w budynkach w stosunku do stanu budynku z chwili oddania go do użytkowania i przyjęcia na stan środków trwałych, tj. wykonanie prac ociepleniowych (styropian, siatka, tynki), montaż zaworów, mierników, itp.. o łącznej wartości pow. 3,5 tys. zł - powoduje powiększenie wartości budynku, co skutkowałoby zwiększeniem wartości bilansowej środków trwałych w aktywach osoby prawnej.

⇒ Art. 6¹.ust. 5 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” w wersji obecnej definiuje:

„za modernizację (...) uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.”

⇒ Art. 3. ust. 1 pkt. 16 „Ustawy o rachunkowości”:

„Ilekcroć w ustawie jest mowa o środkach trwałych w budowie – rozumie się przez to zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.”

⇒ Art. 28 „Ustawy o rachunkowości”:

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

ust. 1 pkt. 2) środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

ust. 8. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania (...)

⇒ Art. 31. ust. 1 „Ustawy o rachunkowości”:

„Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową, mierzoną okresem użytkowania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszonego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami.

⇒ Art. 16g. ust. 13 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi:

„Jeżeli środki trwałe uległy ulepszeniu w wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji, wartość początkową tych środków, ustaloną zgodnie z ust. 1 i 3-11, powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie,

w tym także o wydatki na nabycie części składowych lub peryferyjnych, których jednostkowa cena nabycia przekracza 3 500 zł. Środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 3 500 zł i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania, mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych i kosztami ich eksploatacji.

Powyższe artykuły stanowią, iż:

- ulepszeniem środka trwałego jest modernizacja budynku;
- koszty ulepszenia budynku, czyli nakłady poniesione na modernizację, powiększają wartość budynku, koszty te w przypadku ulepszania budynku, będące środkiem trwałym osoby prawnej, ustawa nakazuje ujawniać jako „środki trwałe w budowie”;
- koszty ulepszenia budynku, będącego środkiem trwałym osoby prawnej, stanowią zawsze aktywa bilansu (pozycja A. II. 2. bilansu, wg załącznika 1 do „Ustawy o rachunkowości”), powiększając stan majątku rzeczowego osoby prawnej, który może być finansowany wyłącznie kapitałem własnym tej osoby prawnej. Wyklucza to możliwość finansowania nakładów zwiększających wartość środka trwałego poprzez przychody. Koszty powiększające aktywa osoby prawnej, nie mogą być ujawniane w „kosztach” jednostki (załącznik 1 do „Ustawy o rachunkowości”), w ciężar których odnoszone są wpłaty na fundusz remontowy.
- koszty zwiększające wartość środka trwałego (modernizacji) są kosztem uzyskania przychodów, wyłącznie w przypadku odpłatnego zbycia środków trwałych (art. 16 ust. 1 pkt.1 c ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”)

Problemów z kwalifikacją statusu „modernizacji” nie posiadają żadne inne osoby prawne, poza spółdzielniami mieszkaniowymi. Rzekome „problemy” w spółdzielniach powstały na skutek wieloletniego procederu łamania prawa.

Od czasu wprowadzenia do ustaw spółdzielczych obowiązku podpisywania z członkiem umowy o budowę, która jest finansowana wkładami a nie poprzez wnoszenie opłat za używanie mieszkań, wynikał także dla zarządów obowiązek podpisywania z członkami umowy o wykonanie prac budowlanych, do których zalicza się modernizację.

Jedyną podstawą roszczenia spółdzielni o wniesienie wkładu przez członka, jest podpisana umowa pomiędzy spółdzielnią a członkiem, o finansowanie prac budowlanych, zawierająca zobowiązania członka do finansowania kosztów tychże prac (ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych”, także k.c.). Bez podpisania takiej umowy z członkami, zarząd nie posiada podstawy prawnej do domagania się jakichkolwiek środków od członka na finansowanie budowy i modernizacji.

Art. 16. „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi:

ust. 1. Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów:

9) odpisów i wpłat na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika;

kosztem uzyskania przychodów są jednak:

a) podstawowe odpisy i wpłaty na te fundusze, jeżeli obowiązek lub możliwość ich tworzenia w ciężar kosztów określają odrębne ustawy,

Przepis szczególny art. 6, ust. 3 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” stanowi o obowiązku tworzenia w ciężar kosztów odpisów na fundusz remontowy:

„Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni”.

Kwoty nie wydane, zgromadzone na funduszu remontowym ujawniane są w bilansie w poz. pasywów „zobowiązania” - „fundusze specjalne”.

Jeżeli część wpłat członków spółdzielni na fundusz remontowy została przeznaczona na pokrycie kosztów prac innych niż remonty, czyli nie na odtworzenie stanu pierwotnego

(art. 3. ust. 8. Prawa budowlanego), ale na modernizację budynku będącego rzeczywiście własnością spółdzielni, to kwota odpowiadająca wysokości tych kosztów, nie może zostać zaliczona do kosztów uzyskania przychodów gzm.

Stanowi o tym art. 16 ust. 1. „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”:

pkt. c). „Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów wydatków na ulepszenie środków trwałych (...)”

Np. Odpis roczny ogółu członków na fundusz remontowy 5 mln zł.

W przypadku przeznaczenia 5 mln zł na prace remontowe, kosztem uzyskania przychodów jest także 5 mln zł. Przychód 5 mln zł = kosztowi 5 mln zł, wykazany zysk roczny = 0 zł.

W przypadku przeznaczenia z wpłat na fundusz remontowy 2 mln zł na prace remontowe a 3 mln zł na prace modernizacyjne, kosztem uzyskania przychodu jest jedynie kwota 2 mln zł. Pozostałe 3 mln zł, z zakazu ustawowego, nie może stanowić kosztu uzyskania przychodu. Przychód 5 mln zł, koszt 2 mln zł – powinna zostać wykazana 3 mln zł nadwyżka przychodów.

Zarządy spółdzielni, które odpisywały nakłady poniesione na modernizację ze środków funduszu remontowego w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w przypadku modernizowania budynków ujawnionych jako środki trwałe spółdzielni, dokonywały tym samym amortyzacji w kosztach części modernizowanych budynków, czyli operacji księgowych zabronionych przez art. 16c. pkt.2 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”:

„Amortyzacji nie podlegają budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe”.

Zarządy w całej Polsce fałszują księgi rachunkowe, operacje i dokumenty finansowe.

Podsumowanie:

1. Modernizacja nie jest remontem i nie może być finansowana ze środków funduszu remontowego,
2. Roszczenie spółdzielni wobec członka o wniesienie wkładu na modernizację budynku, powstaje wyłącznie na skutek podpisania umowy o finansowanie budowy, którą jest modernizacja,
3. Bez złożenia przez członka pisemnego oświadczenia woli o przejęciu długu, spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada ani prawa, ani możliwości zobowiązania członka do spłaty jej zobowiązań, z tytułu zaciągniętego kredytu na wykonanie prac modernizacyjnych.

Czynności i relacje prawne w spółdzielczości mieszkaniowej, zwłaszcza z zakresu prawa materialnego, dokonują się pomiędzy dwoma odrębnymi podmiotami prawa: pomiędzy osobą fizyczną (członkiem) i osobą prawną (spółdzielnią). Czynności te podlegają regulacjom kodeksu cywilnego - np. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 4 stycznia 1994r (III CZP 167/94 OSNC 1995, Nr 4, poz. 63):

„stosunek między członkiem i spółdzielnią, niezależnie od jej charakteru, jest stosunkiem cywilnoprawnym. Spory wynikające z tego stosunku są zatem sporami cywilnymi (sprawami cywilnymi) w rozumieniu art. 1 k.p.c. Cywilny charakter mają w szczególności spory dotyczące rozliczeń majątkowych członków ze spółdzielniami.”

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1933 r. C I 1244/33 (1934/25), na które powołuje się także Trybunał Konstytucyjny (sygn. K 42/02):

„osobowość prawna spółdzielni jest odrębna od osobowości jej członków”.

Zarząd zaciągając zobowiązanie kredytowe obciąża nim wyłącznie osobę prawną, która staje się dłużnikiem swojego wierzyciela, kredytodawcy (banku lub innej firmy). Art. 19. §3. „Prawa spółdzielczego” zakazuje obciążania członków spółdzielni obowiązkiem spłaty zobowiązania osoby prawnej, stanowiąc:

„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.”

Art. 4. ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w ust. 1, 2 i 4 nakłada na osoby posiadające lokale w spółdzielni obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z całą pewnością realizowanie budowy w postaci modernizacji budynków nie należy do kategorii wydatków „*związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości*”, czyli grupy kosztów eksploatacyjnych gzm.

Jeżeli statut spółdzielni stanowi o bezwarunkowym obowiązku członka spłaty wszystkich zobowiązań spółdzielni, to zapis ten, jako sprzeczny z art. 19 §3. Prawa spółdzielczego podlega dyspozycjom art. 58 k.c. o bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

Do obciążenia członka (osoby fizycznej) obowiązkiem spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię i obciążającego wyłącznie spółdzielnię, (osobę prawną) jako stronę zawartej umowy kredytowej, konieczne jest dopełnienie czynności prawnej, jaką jest przejęcie długu przez członka, zgodnie z art. 519 k.c. w drodze pisemnej umowy o przejęcie długu (wymóg art. 522 k.c.).

Pisemne dobrowolne przejęcie długu przez członka, jest jedyną podstawą roszczenia spółdzielni o spłatę kredytu zaciągniętego na modernizację. Sprawą banków jest znać przepisy obowiązujące podmioty, którym udzielają kredytów. Jeżeli banki przyznają wysokie kredyty spółdzielniom, które jako osoby prawne są praktycznie całkowite niewypłacalne, ponoszą skutki swojej niefrasobliwości. Tym bardziej, kiedy udzielają kredytów na podstawie sfałszowanych sprawozdań finansowych spółdzielni.

4. Ustawodawca w art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych.

Oznacza, iż wszystkie inne wartości pieniężne, jakie otrzymuje spółdzielnia – w tym wkłady budowlane i wkłady na modernizację - stanowią jej przychody (art. 12 ust.1 pkt.1 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”).

Jest to równoznaczne z potwierdzeniem, że **rozliczanie realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe zadań inwestycyjnych, w tym modernizacji budynków, musi dokonywać się poprzez przychody, na zasadzie rozliczanej usługi budowlanej**, tak jak i w innych firmach budowlanych, tyle że bez osiągnięcia zysku.

Powyższe wyklucza możliwość uzyskiwania przez spółdzielnię własności budynków realizowanych z wpłacanych wkładów przez członków, oraz własności części budynków, kwotowo równej wartości wykonanych prac modernizacyjnych – środki trwałe osoby prawnej mogą być wytwarzane wyłącznie z jej kapitału własnego, a jedyny możliwy do pozyskania przez spółdzielnię, ich własny majątek finansowy określa art. 78 Prawa spółdzielczego.

W spółdzielniach mieszkaniowych prawo nigdy nie jest łamane przypadkiem – osoby odpowiedzialne za naruszenia prawa, łamią je w celu uzyskiwania ogromnych korzyści finansowych. Konstytucja RP w art. 58 ust. 2 zakazuje zrzeczeń, których działalność jest sprzeczna z ustawą lub Konstytucją.