

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej

Wstęp

Celem opracowania jest przedstawienie zasad sporządzania sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej W wyniku przekształceń własnościowych w gospodarce powstało wiele nowych podmiotów w postaci Wspólnot, które zostały zobowiązane do racjonalnego gospodarowania posiadanymi środkami finansowymi.

1. Pojęcie Wspólnoty Mieszkaniowej

Wspólnota Mieszkaniowa zdefiniowana jest w art. 6 Ustawy o własności lokali i powstaje ona z mocy prawa w chwili wydzielenia i sprzedaży pierwszego lokalu. Stanowi ją ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład danej nieruchomości. Według K. Lewandowskiego wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości¹. W związku z faktem, że Wspólnota Mieszkaniowa powstaje z mocy prawa nie zachodzi potrzeba jej rejestracji lub zgłoszenia. Zobowiązana jest ona jednak do posiadania numeru REGON² i uzyskania numeru identyfikacji podatkowej³. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, natomiast posiada zdolność prawną. Zgodnie z art. 33 Kodeksu Cywilnego jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, które posiadają zdolność prawną, podlegają przepisom o osobach prawnych. Za powstałe zobowiązania wynikające z ponoszonych kosztów odpowiada cała wspólnota bez ograniczeń, natomiast poszczególni jej właściciele w części odpowiadającej ich udziałowi w tej nieruchomości⁴. Odpowiedzialność członków wspólnoty jest subsydiarna i powstaje z chwilą, kiedy wspólnota przestaje być wypłacalna.

Z punktu widzenia podejmowania decyzji zasadnicze znaczenie ma podział wspólnot ze względu na ilość lokali. W sytuacji gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali nie wyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie przekracza siedmiu, w zakresie zarządzania częścią wspólną obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego o współwłasności. Natomiast, gdy liczba ta przekracza siedem, w zakresie podejmowania decyzji obowiązują przepisy Ustawy o własności. Oznacza to, że

* Dr, Katedra Rachunkowości Wydziału Zarządzania UG, es@panda.bg.univ.gda.pl

¹ K. Lewandowski *Zarządzanie nieruchomościami*, LewisNexis, Warszawa 2005, s. 32.

² Art. 30 Ustawy z dnia 29.06.1995 r. o statystyce publicznej. DzU 1995, nr 88, poz. 439.

³ Ustawa z dnia 13.10.1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników. DzU 1995, nr 142, poz. 702 oraz Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23.02.1999 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników. DzU 1999, nr 16, poz. 144.

⁴ Por. art. 17 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności. DzU 2000, nr 80 poz. 903.

właściciele lokali zobowiązani są w formie uchwały dokonać wyboru jednoosobowego lub wieloosobowego zarządu, który kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami. Jednak większość decyzji finansowych podejmują właściciele w postaci uchwały. Dotyczy to przede wszystkim ustalenia wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak i metod rozliczeń wewnętrznych poszczególnych usług dostarczanych do wspólnoty.

2. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej

Wspólnota Mieszkaniowa, jako podmiot podatku dochodowego od osób prawnych, zobowiązana jest prowadzić rachunkowość zgodnie z wybraną przez siebie formą. Może prowadzić pełną księgowość zgodnie z Ustawą o rachunkowości lub w sposób pozaksięgowy ustalony w Ustawie o własności. Formę prowadzenia księgowości ustalają członkowie wspólnoty w podjętej przez siebie uchwale o formie prowadzenia rozliczeń finansowych (por. tabela nr 1).

Tabela 1. Uchwała o formie prowadzenia rozliczeń finansowych

<p>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA „SOBIESKIEGO 1” 84-200 WEJHEROWO, UL. SOBIESKIEGO 1 NIP 588-19-40-302 REGON 191988760</p>
<p>UCHWAŁA/20XX Z DNIA</p>
<p>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W WEJHEROWIE PRZY UL. SOBIESKIEGO 1 W SPRAWIE ZATWIERDZENIA FORMY PROWADZENIA EWIDENCJI FINANSOWEJ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ</p>
<p>Działając w oparciu o art. 22 pkt 3 ust. 10 Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sobieskiego 1 w Wejherowie uchwała co następuje:</p>
<p>§ 1</p>
<p>Przyjmuje się zasady prowadzenia ewidencji finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.</p>
<p>§ 2</p>
<p>Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty.</p>
<p>§ 3</p>
<p>Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.</p>
<p>Wynik głosowania zgodnie z protokołem głosowania:</p>
<p>Za uchwałą udziałów</p>
<p>Przeciw udziałów</p>
<p>Wstrzymało się udziałów</p>
<p>Przewodniczący zebrania</p>

Źródło: opracowanie własne.

Istnieją dwie możliwości prowadzenia rozliczeń finansowych:

- 1) pełna księgowość,
- 2) pozaksięgowa ewidencja kosztów.

W przypadku wybrania wariantu pierwszego, zgodnego z Ustawą o rachunkowości, Wspólnota jest zobowiązana sporządzać sprawozdanie finansowe, które obejmuje:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informację dodatkową.

Sprawozdanie to podlega zatwierdzeniu przez ogół właścicieli nieruchomości. Sporządzenie sprawozdania jest obowiązkiem Zarządu Wspólnoty, który może ten obowiązek scedować na zarządcę nieruchomości. Równocześnie zarząd jest zobowiązany przedstawić sprawozdanie z działalności zarządu. Wybór pełnej księgowości ma miejsce przede wszystkim w przypadku prowadzenia zarządzania nieruchomością przez podmioty gospodarcze działające w formie spółek akcyjnych bądź z ograniczoną odpowiedzialnością. W praktyce preferowany jest wariant drugi.

Zgodnie z artykułem 29 ustawy o własności zarządcą lub zarząd, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, jest zobowiązany prowadzić dla każdej wspólnoty, określonej przez nią, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, jak również rozliczenia z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (np. rozliczenia mediów). W wariantcie tym nie sporządza się sprawozdania finansowego, tylko sprawozdanie z działalności zarządu Wspólnoty. Informacja finansowa stanowi jeden z elementów sprawozdania Zarządu. Zarząd zobowiązany jest rozliczyć koszty utrzymania części wspólnych, jakie są finansowane z zaliczek wnoszonych przez poszczególnych właścicieli. Przede wszystkim Zarząd powinien przedstawić informacje o stanie finansowym wspólnoty, w tym wysokość posiadanego funduszu remontowego i jego wykorzystanie, dane o poniesionych kosztach zarządu, jak i informacje o stanie należności i zobowiązań. Sposób prezentacji danych obrazujących sytuację finansową Wspólnoty zależy od wymagań właścicieli oraz od szczegółowości danych wynikających z prowadzonej ewidencji.

3. Zaliczka na koszty zarządu

Jednym z podstawowych elementów opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego wnoszonych przez właścicieli lokali jest zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zaliczkę tą wnoszą tylko właściciele, natomiast najemcy lokali z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego opłacają czynsz właścicielowi.

Zaliczka na koszty administracyjne i na koszty eksploatacyjne części wspólnych zawiera między innymi:

- opłatę za administrację,

- wynagrodzenie zarządu,
- utrzymanie części wspólnych (woda, energia elektryczna, dotycząca części wspólnych, czyli np. klatek schodowych, piwnic),
- utrzymanie czystości,
- przeglądy techniczne budynku (gazowy, kominiarski itp.),
- utrzymanie windy,
- ubezpieczenie,
- antenę zbiorczą.
- zaliczka na wyodrębniony fundusz remontowy.

Wysokość ustalonej zaliczki zależy od kosztów ponoszonych przez wspólnotę. Podstawą jej ustalenia na dany rok obrotowy powinny być dane o wysokości kosztów poniesionych w latach ubiegłych, jak i planowane wydatki.

Obciążenie zaliczkami poszczególnych odbiorców następuje według udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Części wspólne wspólnoty mieszkaniowej

Zgodnie z art. 3 pkt 2. Ustawy o własności nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłasność wszystkich właścicieli lokali stanowią wszystkie pomieszczenia, które nie są samodzielnymi lokalami, a także te, które nie stały się częścią składową nieruchomości lokalowych w trakcie ustanawiania odrębnej własności pierwszego lokalu.

Podstawową kwestią jest dokładne zdefiniowanie części wspólnych, których utrzymanie jest obowiązkiem wszystkich właścicieli. Części wspólne wspólnoty mieszkaniowej stanowią przede wszystkim:

- 1) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwit i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
- 2) piwnice, komórki strychowe, itp. Pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane jako pomieszczenia przynależne do lokali,
- 3) pralnie, suszarnie, schowki, wózkarnie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, itp.
- 4) odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wyżej wymienionych, po sprzedaży pierwszego lokalu, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych lokali w budynkach,
- 5) instalacje elektryczne od złącza do indywidualnych punktów odbioru bez osprzętu (instalacje administracyjne, oświetlenie zewnętrzne, instalacja dzwonka),
- 6) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja wewnętrzna odrębnego lokalu (wyłącznie z zaworem), a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, indywidualne wodomierze należą do części

- wspólnej, jeżeli zamontowane były w trakcie budowy lub jeśli sfinansowane zostały ze środków wspólnych,
- 7) instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (łącznie z zaworem) a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych (własność wodomierzy),
 - 8) w przypadku gdy współwłasność obejmuje działkę gruntu poza obrysem budynku, również obiekty znajdujące się na tej działce, a mianowicie:
 - a) drogi, dojazdy, parkingi, chodniki, schody, itp.
 - b) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki i inne
 - c) altany śmietnikowe, komórki oraz inne budynki i budowle nie będące własnością odrębnego właściciela
 - d) instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz ewentualnie inne instalacje służące użytkowaniu terenu (nie dotyczy to sieci i przyłączy do budynku).

Właściciele nieruchomości zobligowani są do utrzymania swojego lokalu w należytym stanie oraz uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

5. Udziały właścicieli lokali w częściach wspólnych

Podstawą ustalenia zaliczek i rozliczania kosztów części wspólnej jest udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej⁵.

Udział ten oblicza się jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

$$U_{Li} = \frac{P_{Li} + P_{Pi}}{\sum_{i=1}^n (P_{Li} + P_{Pi})}$$

gdzie:

- | | | |
|----------|---|---|
| U_{Li} | - | udział i-tego właściciela w nieruchomości wspólnej, |
| P_{Li} | - | powierzchnia użytkowa i-tego lokalu mieszkalnego, |
| P_{Pi} | - | powierzchnia przynależna do i-tego lokalu mieszkalnego, |
| n | - | ilość lokali w nieruchomości. |

Do lokali przynależnych zalicza się przede wszystkim piwnice, suszarnie i schowki. Pomieszczenia te nie muszą bezpośrednio przylegać do lokalu miesz-

⁵ Analogicznie oblicza się udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.

kalnego, ale są do niego przypisane. Udział ten powinien wynikać z aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Według E. Bończak-Kucharczyk każdy z właścicieli ma prawo do własności ułamkowej części nieruchomości wspólnej, co wynika z prawa związanego z własnością lokalu. Nie można więc, dopóki trwa odrębna własność lokalu, sprzedać związanej z tym lokalem ułamkowej części własności nieruchomości wspólnej bez jednoczesnego sprzedania lokalu. Nie można też sprzedać lokalu inaczej, jak tylko łącznie z ułamkową częścią nieruchomości wspólnej.⁶

6. Ustalanie kosztów utrzymania części wspólnych

Wszyscy właściciele ponoszą koszty utrzymania części wspólnych zgodnie z posiadanymi udziałami. Koszty te powinny być analizowane zarówno w stosunku do powierzchni nieruchomości, jak i należy dokonać analizy z punktu widzenia ponoszonych kosztów w poszczególnych miesiącach. Przede wszystkim należy obliczyć wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadające na 1 m² powierzchni w stosunku miesięcznym. Wielkość ta jest podstawą ustalenia zaliczki na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej.

Wysokość zaliczki na wyodrębniony fundusz remontowy ustalana jest odrębnie przez właścicieli lokali, a jej wysokość uzależniona jest od planowanych remontów części wspólnej nieruchomości. W związku z faktem, że wpłata zaliczki na wyodrębniony fundusz remontowy podlegała uldze podatkowej⁷, zakres wydatków z tego źródła do końca 2005 r. został ściśle określonych w przepisach prawnych⁸. W ramach wydzielonego funduszu remontowego można wykonać m. in. remont lub modernizację przyłączy wodociągowej, wykonanie instalacji sanitarnych i gazowych, remont części wspólnej budynku itp. Przyчины tworzenia wyodrębnionego funduszu remontowego przedstawiono na schemacie 1.

Właściciele poszczególnych lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki na koszty zarządu z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

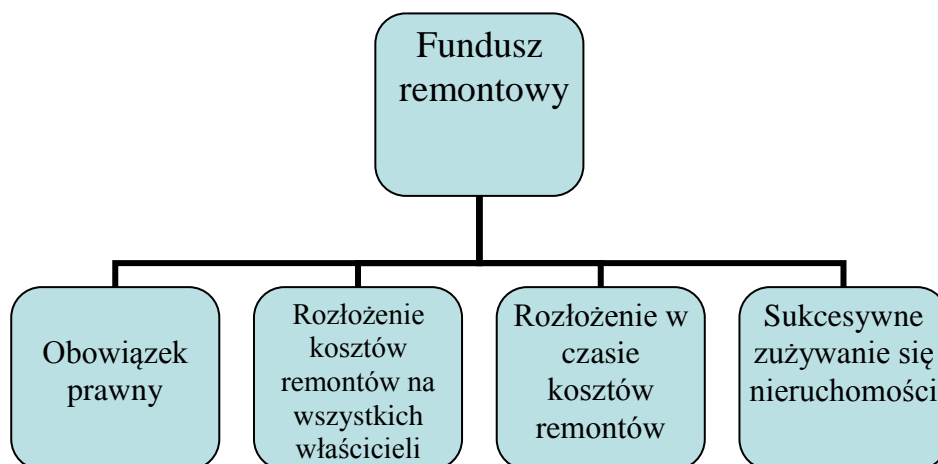
W przypadku, gdy właściciel długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W sytuacji gdy taki lokal zostanie sprzedany właścicielowi nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Obowiązkiem zarządu wspólnoty i zarządcy jest oszczędne gospodarowanie środkami finansowymi wspólnoty (por. schemat 2), a jednocześnie zapewnienie mieszkańcom bezpieczeństwa i utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie.

⁶ E. Bończak-Kucharczyk *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2003, s. 27.

⁷ Ustawa z dnia 26.07.2000 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, DzU 2000, nr 14, poz. 176.

⁸ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.12.1996 r. w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy. DzU 1996, nr 156, poz. 788.

Schemat 1. Celowość tworzenia funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej

Źródło: opracowano na podstawie M. Tertelis *Zarządzanie finansami wspólnoty mieszkaniowej Tom II*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2001, s. 47.

Schemat 2. Sposoby na redukcję opłat właścicieli

Źródło: M. Tertelis *Zarządzanie finansami wspólnoty mieszkaniowej Tom II*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2001, s. 37.

7. Zatwierdzenie sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu zatwierdzają właściciele lokali, podejmując na zebraniu rocznym uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu. Obowiązek zwołania takiego zebrania spoczywa na zarządzie, który zobowiązany jest zwołać zebranie roczne w terminie do 31 marca każdego roku. Zgodnie z art. 23 ust. 2 podjęcie uchwały wymaga większości głosów liczonych według udziałów. W przypadku braku quorum na zebraniu Zarząd jest zobowiązany uzupełnić pod-

pisy w drodze ich indywidualnego zbierania i w konsekwencji powiadomić wszystkich właścicieli o podjętej uchwale.

Literatura

- 1) Bończak – Kucharczyk E. Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2003.
- 2) Lewandowski K. *Zarządzanie nieruchomościami*, LexisNexis, Warszawa 2005.
- 3) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.12.1996 r. w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy. DzU 1996, nr 156, poz. 788.
- 4) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. DzU 1995, nr 44, poz. 434.
- 5) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23.02.1999 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników. DzU 1999, nr 16, poz. 144.
- 6) Tertelis M. *Zarządzanie finansami wspólnoty mieszkaniowej Tom II*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2001.
- 7) Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności. DzU 2000, nr 80 poz. 903.
- 8) Ustawa z dnia 23.04.1964 r Kodeks Cywilny DzU. 1964, nr 16, poz. 93.
- 9) Ustawa z dnia 26.07.2000 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, DzU 2000, nr 14, poz. 176.
- 10) Ustawa z dnia 29.06.1995 r. o statystyce publicznej. DzU 1995, nr 88, poz. 439.
- 11) Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności. DzU 2000, nr 80 poz. 903.
- 12) Ustawa z dnia 13.10.1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników. DzU 1995, nr 142, poz. 702

Streszczenie

W opracowaniu przedstawiono podstawowe zasady rozliczeń finansowych obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej. Właściciele poszczególnych lokali sami w postaci uchwały podejmują decyzję o sposobie rozliczeń finansowych. Potrzeby informacyjne Wspólnoty determinują szczegółowość rozliczeń finansowych i sprawozdań podlegających zatwierdzeniu na rocznym zebraniu sprawozdawczym. Pozaksięgową ewidencja kosztów jest ustawowo preferowanym sposobem prowadzenia rozliczeń finansowo-księgowych przez wspólnoty Mieszkaniowe.

Building society financial statement

The goal of this work is to introduce the rules how to prepare building society financial statement. As a result of the ownership transformation many new societies originated, which are obliged to manage their financial funds.