

Zakres informacji finansowych składanych przez zarząd właścicielom we wspólnotach mieszkaniowych

Ewa Spigarska*

Streszczenie: *Cel* – celem artykułu jest przedstawienie funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej oraz dokonywanych rozliczeń finansowych. Zarządzanie nieruchomością obejmuje między innymi wykonywanie obowiązków zarządcy nieruchomości oraz prowadzenie rozliczeń finansowych dla tej nieruchomości. Zastosowana pozabilansowa ewidencja kosztów pozwala określić, czy wspólnota jest dobrze zarządzana. *Metodologia badania* – w artykule zastosowano metodę opisową oraz analizę dostępnych danych, udostępnionych przez wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez autorkę. *Wynik* – w związku z faktem, że aktualnie obowiązujące przepisy finansowe, nie zawierają formy sprawozdania przedstawianego właścicielom lokali, w artykule zaprezentowano wzór sprawozdania, jaki mogą wykorzystać wspólnoty mieszkaniowe na swoje potrzeby. Wzór ten został opracowany przez autorkę i, jak wskazuje praktyka, jest pozytywnie odbierany przez właścicieli nieposiadających wiedzy z rachunkowości. *Oryginalność/Wartość* – opracowanie wzoru informacji finansowej, zawierającej podstawowe informacje o kosztach i przychodach utrzymania części wspólnej, z możliwością wykorzystania jego w praktyce.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, koszty, zarządzanie, sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie

Mieszkanie spełnia szczególną rolę w życiu każdego człowieka, rodziny i społeczeństwa. Zaspokaja ono od zarania przede wszystkim pierwszą, po potrzebie zaspokojenia głodu, potrzebę schronienia w możliwie dogodnych warunkach. W miarę rozwoju cywilizacyjnego mieszkanie zaspokajało coraz większy, podlegający zmianom, wachlarz potrzeb człowieka i jego rodziny. Były to zarówno potrzeby podstawowe takie jak: możliwości przygotowania i spożycia posiłków, odpoczynek i sen, higiena osobista, prokreacja i wychowanie dzieci, ale także potrzeby wyższego rzędu, takie jak np: nauka i kultura, rekreacja w różnej formie. Coraz częściej mieszkanie staje się też, zwłaszcza obecnie, miejscem pracy.

Według K. Krzeczковского (1939) mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka zajmuje czołowe miejsce, jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, mającą wpływ na każde środowisko ludzkie.

Charakter i zróżnicowany, ulegający ewolucji, zakres potrzeb sprawia, że mieszkanie musi spełniać równocześnie kilka funkcji, a więc powinno też posiadać określone cechy

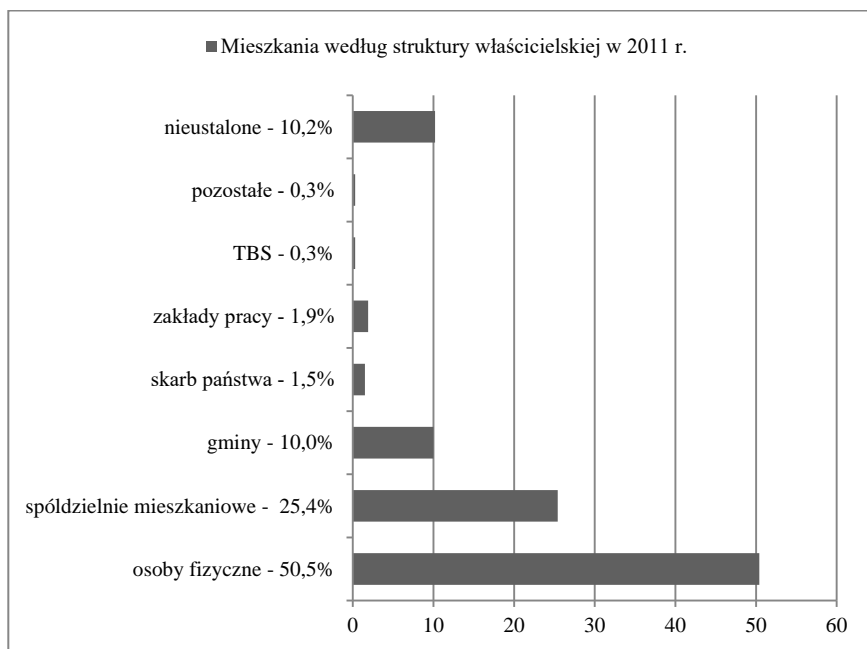
* dr Ewa Spigarska, Uniwersytet Gdański, Wydział Zarządzania, ul. Armii Krajowej 101, 81–824 Sopot, e-mail: es@panda.bg.univ.gda.pl.

takie jak: wielkość, układ funkcjonalny, wyposażenie, wykończenie, a także usytuowanie w stosunku do bliższego i dalszego otoczenia.

Z kolei zmiany koniunktury gospodarczej wpływają na wartość rynkową nieruchomości oraz kształtowanie się opłat z tytułu użytkowania lokalu. Zmiany te mają charakter cykliczny (szerzej: Kucharska-Stasiak 2002: 79).

Rozpoczynając reformę mieszkalnictwa w Polsce w 1994 roku i wychodząc naprzeciw potrzebom, ustawodawca uregulował sprawy własności mieszkań jedną z najważniejszych ustaw, ustawą o własności lokali¹. Ustawa ta uporządkowała i ujednotociła sprawy własności lokali oraz zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, w tym wprowadziła pojęcie wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy te pozwoliły na prywatyzację publicznego zasobu mieszkaniowego, a przede wszystkim lokali w budynkach komunalnych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz innych osób prawnych i fizycznych (ustanawianie odrębnej własności lokali w każdym budynku, bez względu na rodzaj własności, ograniczeń, co do powierzchni samodzielnego lokalu, czy liczby lokali mogących należeć do jednej osoby) (Żróbek, Żróbek, Kurj 2006: 46). Jedyne wymóg, który musiał być spełniony zgodnie z ustawą, to samodzielność lokalu.

W konsekwencji mieszkania osób fizycznych stanowią największy udział w strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych w Polsce (por. rys. 1).



Rysunek 1. Mieszkania według rodzaju podmiotów będących ich właścicielami w 2011 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, www.stat.gov.pl (25.06.2014).

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, DzU nr 85, poz. 388, z późn. zm. – zwanej dalej ustawą o własności lokali.

Na mocy Ustawy o własności lokali zaczęły powstawać wspólnoty mieszkaniowe. Do wspólnoty nie trzeba się zapisywać, nie można jej zlikwidować, ani z niej wystąpić. Wspólnota powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia i zbycia pierwszego lokalu natomiast, jako podmiot gospodarczy pojawia się z chwilą wpisu do rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej (REGON). Równocześnie z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej następuje wyodrębnienie nieruchomości wspólnej.

Wyjątkiem sytuacji, kiedy wspólnota powstaje z mocy prawa, jest wyodrębnienie wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa powstaje w dwóch przypadkach:

- a) w sytuacji, gdy została wyodrębniona własność wszystkich lokali w określonym budynku bądź budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości;
- b) gdy właściciele posiadający większość ustaloną zgodnie z udziałami nieruchomości wspólnej podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Z nieruchomości można ustanowić odrębną własność lokalu, która jest częścią budynku wyodrębnioną na mocy przepisów szczególnych od pozostałej części tego budynku ze względu na odrębny przedmiot własności (Żróbek, Żróbek, Kuryj 2006: 148). Ustawa o własności lokali określa pojęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego, jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Na nieruchomość lokalową składa się lokal, pomieszczenia przynależne przyporządkowane administracyjnie do lokalu (choć nie zawsze musi przylegać do lokalu, ale w obrębie budynku lub tej samej działki gruntowej) oraz udział w nieruchomości wspólnej (Żróbek, Żróbek, Kuryj 2006: 46). Ustawa wymienia w art. 2, ust. 4 pomieszczenia przynależne. Są to na przykład: piwnice, komórki, strychy, garaże lub inne, jeśli takie występują w nieruchomości.

1. Koszty utrzymania części wspólnych

W zarządzaniu nieruchomościami konieczne staje się uwzględnienie zarówno wpływów efektów zewnętrznych na nieruchomość (jej wartość, oczekiwane dochody, warunki lokalowe itp.) jak również – odwrotnie – konsekwencji emisji tych efektów przez nieruchomość lub prowadzoną w niej działalność dla otoczenia (por. Bończak-Kucharczyk 2000: 68–81).

Zakres czynności gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa Ustawa o gospodarce nieruchomościami i obejmuje on przede wszystkim:

- ewidencjonowanie nieruchomości,
- zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości.

Właściciele wchodzący w skład wspólnoty mieszkaniowej solidarnie i bez ograniczeń odpowiadają za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi przede wszystkim grunt, składowe budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz wszystkie pomieszczenia, które nie są samodzielnymi lokalami, a także te, które nie stały się częścią składową nieruchomości lokalo-

wych w trakcie ustanawiania odrębnej własności pierwszego lokalu stanowią współwłasność wszystkich właścicieli lokali.

Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest zobowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- a) koszty eksploatacji i remontów części wspólnych, do których zalicza się przede wszystkim:
 - klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia oraz inne elementy służące komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
 - piwnice, strychy, wózkarnie i inne pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane, jako pomieszczenia przynależne do lokali,
 - pralnie, suszarnie, kotłownie,
 - odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali,
 - dźwigi, ich maszynownie i szyby,
 - fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
 - ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do wspólnej nieruchomości,
 - dachy wraz z ich konstrukcją nośną, stropodachy, rynny i ich obróbki blacharskie,
 - przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne wraz z kominami,
 - instalacja centralnego ogrzewania bez grzejników i innych odbiorników ciepła,
 - instalację gazową od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika w mieszkaniu oraz instalację gazową w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - instalację elektryczną od złącza do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu w tym instalację elektryczną w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - instalację wodociągową od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru zużytej wody w poszczególnych mieszkaniach,
 - instalację kanalizacyjną do pierwszej studzienki rewizyjnej,
 - pozostałe instalacje finansowane przez wspólnotę mieszkaniową (odgromowe, antenowe, domofonowe, oświetleniowe),
 - drzewa, krzewy, kwietniki;
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Właściciele oprócz wyżej wymienionych opłat zobowiązani są wносить również zaliczki na dostawę usług i świadczeń medialnych, zużywanych bezpośrednio przez użytkowników danych lokali²:

- dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody,
- dostawę gazu,
- wywozu nieczystości.

W większości przypadków umowy na dostawę świadczeń medialnych zawierane są bezpośrednio przez Zarząd wspólnoty a następnie „odsprzedawane” na rzecz poszczególnych użytkowników lokali.

Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Kwotę zaliczki płaconej przez właściciela oblicza się mnożąc należności przez procentowy udział każdego członka we własności, a następnie dzieląc roczną kwotę należną od właściciela przez 12 w celu uzyskania opłaty miesięcznej, co obrazuje rysunek 2.



Rysunek 2. Procedura wyznaczania wysokości opłat właścicielskich

Źródło: opracowano na podstawie Tertelis (2001: 102).

2. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej

Zarządzanie majątkiem wspólnoty jest odrębną czynnością od zarządzania wyodrębnionym lokalem (Bończak-Kucharczyk 2000: 33). Pociąga to za sobą obowiązek obracania pieniędzmi, które muszą być odpowiednio ewidencjonowane i rozliczane. Wszelkie rozliczenia muszą być prowadzone przez rachunek bankowy (Czajkowska, Mikołajewska 2009: 15). Konieczne jest oddzielne prowadzenie ewidencji księgowej dla każdego budynku. Za okres obrachunkowy przyjmuje się rok kalendarzowy. Do 2001 roku obowiązywało Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nieprowadzących działalności gospodarczej – w tym wspólnot mieszkaniowych. Na podstawie tych przepisów wspólnoty były zobligowane do prowadzenia księgowości uproszczonej lub pełnej (Niedźwiecki 2008: 20). Dziś wspólnota mieszkaniowa ma prawo wyboru zakresu i sposobu prowadzenia rachunkowości. Rozliczenia finansowe mogą być prowadzone z wykorzystaniem pełnej księgowości

² Wspólnota mieszkaniowa jest nabywcą świadczeń medialnych, które następnie odsprzedaje użytkownikom poszczególnych lokali.

zgodnie z Ustawą o rachunkowości lub w sposób uproszczony prowadząc pozaksięgową ewidencję kosztów.

Zgodnie z artykułem 29 ustawy o własności zarządca 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).

Formę prowadzenia księgowości ustalają członkowie wspólnoty w podjętej przez siebie uchwale o formie prowadzenia rozliczeń finansowych.

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.

W wariantcie drugim nie sporządza się sprawozdania finansowego, tylko sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty, gdzie informacja finansowa stanowi jeden z elementów sprawozdania zarządu.

Sporządzenie sprawozdania jest obowiązkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej, który może ten obowiązek scedować na zarządcę nieruchomości. Równocześnie zarząd jest zobowiązany przedstawić sprawozdanie z działalności 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.

System ewidencjonowania powinien umożliwiać dokonywanie określonych ustawą sprawozdań rocznych i rozliczeń, konstruowania planów finansowych, a także uzyskiwanie następujących informacji (Niedźwiecki 2008: 16):

- wysokość zaliczek naliczonych (przychodów) przypadających na lokal w rozliczonym okresie,
- wysokość wpłat dokonanych z powyższego tytułu,
- wysokość przychodów nieruchomości wspólnej przypadającej na lokal,
- wysokość kosztów nieruchomości wspólnej przypadającej na lokal,
- wielkości fizycznego zużycia (tzn. w takich jednostkach, jak m³ czy GJ) ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, zużytych w lokalu (jeżeli istnieje możliwość dokonania pomiaru),
- wysokość kosztów dostawy wody i ciepła,
- innych rozliczeniach pomiędzy lokatorem, a wspólnotą (jeśli istnieją),
- stanie rozrachunków pomiędzy właścicielem a wspólnotą, po uwzględnieniu powyższych danych (czy właściciel powinien otrzymać zwrot środków finansowych ze wspólnoty, czy też dokonać dopłaty).

Sposób prezentacji danych obrazujących sytuację finansową wspólnoty zależy od wymagań właścicieli oraz od szczegółowości danych wynikających z prowadzonej ewidencji.

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.

Poniżej w tabeli 1 przedstawiono przykładowo ogólną informację finansową dotyczącą wspólnoty mieszkaniowej „X”. W tabeli pokazano, jakie są podstawowe przychody i koszty związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej. W informacji tej zwrócono szczególną uwagę na kwestie związane z płatnościami (rzeczywiste wpłaty właścicieli). Wynika to z faktu, że zarząd wspólnoty jest zobowiązany na bieżąco regulować płatności wobec dostawców zewnętrznych. Brak uregulowania zobowiązań może skutkować odcięciem świadczeń medialnych przez dostawców usług (np. energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania).

Tabela 1

Zestawienie planowanych przychodów i poniesionych kosztów za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Lp.	Opis	Bilans otwarcia (zł)	Przychody (zł)	Koszty (zł)	Wynik (zł) (4-5)	Bilans zamknięcia (zł)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Eksplatacja		77 756,55	67 193,72	10 562,83	
2.	Centralne ogrzewanie	14 623,20	101 766,27	95 844,24	5 922,03	20 545,23
3.	Podgrzanie wody		49 560,42	61 593,11	-12 032,69	
4.	Zimna woda i kanalizacja		50 584,85	57 916,99	-7 332,14	
5.	Nieczystości stałe		20 137,80	20 164,59	-26,79	
6.	Fundusz remontowy	102 908,32	80 695,92	29 763,54	50 932,38	153 840,70
7.	Pożytki (odsetki od lokat, opłata za wynajem piwnicy)		6 541,92	0,00	6 541,92	
8.	Inne		0,00	0,00	0,00	
9.	Razem		387 043,73	332 476,19	54 567,54	
10.	Rzeczywiste wpłaty właścicieli		314 665,07			

Źródło: opracowanie własne.

Ujęte w tabeli 1 przychody, oznaczają kwoty, jakie powinni wnieść właściciele na potrzeby kosztów zarządu (ujęcie memoriałowe). Niestety w praktyce skomplikowanym jest ujęcie wpływów dotyczących danego roku (co najbardziej interesuje właścicieli), co wynika między innymi z następujących faktów:

- nie zawsze wszyscy właściciele terminowo uiszczają należne opłaty na koszty utrzymania lokalu,
- wnoszone kwoty są różne od naliczeń, jakie otrzymują poszczególni użytkownicy lokali.

Pojęcie „przychody”, a nie „wpływy”, ma służyć zaakcentowaniu odbiorcom informacji, że niestety nie zawsze takimi kwotami dana nieruchomość dysponuje.

W związku, z czym zalecane jest również podanie stanu środków pieniężnych znajdujących się na rachunku bankowym wspólnoty, przykładowo według poniższego wzoru:

1.	Stan środków finansowych na dzień 01.01.201X zł
2.	Wpływy finansowe za okres 01.01. – 31.12.201X zł
3.	Wydatki finansowe za okres 01.01. – 31.12.201X zł
4.	Stan środków finansowych na dzień 31.12.201X (1+2-3) zł
	w tym na fundusz remontowy zł

Zalecanym jest również podanie informacji o niedopłatach i nadpłatach właścicieli nieruchomości.

Sporządzając taką informację, należy mieć przede wszystkim na uwadze, że jest ona sporządzana na potrzeby mieszkańców, w większości nieposiadających wiedzy z zakresu skomplikowanych dla nich zasad rachunkowości, co w konsekwencji powoduje, że należy dodatkowo opisywać poszczególne kategorie wyników.

Ustawa o własności lokali w art. 17 wprowadza zasadę odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń. A to oznacza, że jako podmiot gospodarczy wspólnota nie może ogłosić upadłości, gdyż nie można ograniczyć odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania wspólnoty (każdego w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości).

Kodeks cywilny, w art. 331 § 2 wskazuje na sytuację, gdy jednostka organizacyjna (wspólnota mieszkaniowa), staje się niewypłacalna, a przepisy odrębne nie stanowią inaczej, za zobowiązania takiej jednostki organizacyjnej odpowiedzialność subsydiarną ponoszą wszyscy jej członkowie. Posiadając zdolność sądową – wspólnota mieszkaniowa, stając przed sądem może być reprezentowana – czy to, jako powód lub jako pozywany – przez swoich przedstawicieli bez konieczności udziału wszystkich właścicieli lokali. Uczestnicy wspólnoty mieszkaniowej są wpisani do księgi wieczystej, założonej dla danej nieruchomości wspólnej, od której odłączone zostały księgi założone dla poszczególnych lokali

Kolejną informacją, jaką zarząd jest zobowiązany przedstawić poszczególnym właścicielom jest kwestia rozliczenia kosztów utrzymania części wspólnych, czyli wydatków na eksploatację i fundusz remontowy. W tabeli 2 zaprezentowano wzór rozliczenia kosztów utrzymania części wspólnych dla analizowanej wspólnoty mieszkaniowej „X”.

Oprócz rozliczenia części wspólnych należy również wykazać podstawowe wydatki remontowe. Obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest ponoszenie wydatków związanych z należytym utrzymaniem własnego lokalu oraz partycypowanie w kosztach utrzymania części wspólnych. Oprócz pokrywania kosztów eksploatacyjnych na finansowanie bieżącej działalności wspólnoty (eksploatacja i media), celowe³ jest tworzenie funduszu remontowego na odnowieniu zasobów. Podstawowym celem funduszu jest gromadzenie środków finansowych z przeznaczeniem na przyszłe remonty i modernizację nieruchomości. Majątek ten bezpośrednio wpływa na wartość i bezpieczeństwo budynku. O przeznaczeniu funduszu remontowego decyduje ogół właścicieli w formie uchwały na zebraniu rocznym lub na etapie podpisywania umowy o sposobie zarządzania nieruchomością zawartą w formie aktu notarialnego (sposób bardzo rzadko stosowany).

Poza zaliczkami związanymi z konserwacją i remontami, każdy właściciel ponosi indywidualne koszty związane z wykorzystaniem lokalu (por. Śliwiński 2000: 181–182). Świadczenia te są bezpośrednio opłacane dostawcy mediów lub rozliczane z nim za pośrednictwem zarządu wspólnoty bądź zarządcy nieruchomości wspólnej⁴.

Wspólnota mieszkaniowa zobowiązana jest również do corocznych rozliczeń z urzędem skarbowym, dlatego też do dnia 31 marca składa na druku CIT 8 zeznanie podatkowe za

³ Wspólnota mieszkaniowa nie jest zobowiązana do tworzenia funduszu remontowego przepisami prawa, ale jest celowe, by taki fundusz utworzyć - jeśli zajdzie potrzeba przeprowadzenia remontu, modernizacji lub większej awarii – to jednorazowa zbiórka środków finansowych może być trudna do przeprowadzenia z oczywistych względów.

⁴ Ze względu na tematykę opracowania pominięto szczegółowe zasady rozliczania świadczeń medialnych.

poprzedni rok obrachunkowy. Obowiązek ten dotyczy również wspólnoty, która nie osiągnęła dochodu.

Tabela 2

Podstawowe wydatki poniesione na utrzymanie części wspólnych w 2013 r.

Wydatki	Kwota (zł)
1. Energia elektryczna części wspólnej	4 339,39
2. Usługi kominiarskie	1 046,52
3. Deratyzacja	101,70
4. Utrzymanie i czyszczenie terenów przyległych, koszenie, odśnieżanie	6 492,81
5. Sprzątanie wewnętrzne	1 438,08
6. Wynagrodzenie Administratora	26 400,00
7. Wynagrodzenie Zarządu	6 240,00
8. Konserwacja węzła ciepłego	1 555,20
9. Ubezpieczenie nieruchomości	2 604,00
10. Materiały	553,70
11. Drobne usługi(konserwacja, przełożenie kamer i inne)	1 980,00
12. Opłaty bankowe	216,90
13. Opłaty pocztowe	64,70
14. Podatki	1 236,00
15. Środki czystości	0,00
16. Konserwacja dźwigów-wind	6 226,96
17. Dozór techniczny dźwigów	1 888,50
18. Konserwacja domofonów	1 188,00
19. Radca prawny	2 481,00
20. Dzierżawa pojemników	369,00
21. Koszty hydroforni-zwrot	-214,16
22. Przeglądy techniczne -próba szczelności	421,20
23. Inne - dysk przenośny na potrzeby monitoringu	211,72
24. Sala – wynajęcie sali na zebranie, pendrive	352,50
Razem	67 193,72

Koszt utrzymania 1m² powierzchni rozliczeniowej 1,50 zł/m²

Źródło: opracowanie własne.

Ponadto, wypełnić należy również załącznik CIT 8/0, w którym deklaruje się dochody wolne i zwolnione od podatków, jest to o tyle istotne, że na podstawie art. 17, ust. 1, pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadzone zostało zwolnienie przedmiotowe dotyczące dochodów pochodzących z gospodarki mieszkaniowej w części przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Uwagi końcowe

Sprawozdanie zarządu wspólnoty wraz z informacją finansową jest podstawowym dokumentem na podstawie, którego właściciele lokali mogą zapoznać się z kosztami utrzymania ich nieruchomości. Im bardziej jest szczegółowa informacja, tym rzetelniej można ocenić działalność zarządu wspólnoty. Informacje finansowe powinny być przedstawione w sposób czytelny i zrozumiały dla ich odbiorców. Pozwala to prawidłowo rozliczyć wydatki roku poprzedniego, jak i zaplanować wydatki na rok przyszły. Szczególnie zaś skalkulować

wydatki remontowe, które są niezbędne dla utrzymania substancji mieszkaniowej w należytym stanie. Zakres wykonywanych prac zależy od woli właścicieli lokali i ich możliwości finansowych, zaś prezentowana informacja finansowa ma im ułatwić podejmowanie racjonalnych decyzji.

Literatura

- Bończak-Kucharczyk E. (2000), *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Czajkowska M., Mikołajewska B. (2009), *Księgowość i rozliczenia wspólnot mieszkaniowych, Praktyczne porady i wzory dokumentów dla zarządców*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. (2002), *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa.
- Krzczkowski K. (1939), *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, nakładem Związku Miast Polskich, Warszawa.
- Niedźwiecki R. (2008), *ABC wspólnoty mieszkaniowej. Plan gospodarczy i rozliczenie finansowe wspólnoty mieszkaniowej*, cz. 3, Ogólnopolski miesięcznik dla zarządców nieruchomości „Administrator” nr 1.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej, DzU nr 137, poz. 1539, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, DzU nr 85, poz. 388, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, DzU nr 16, poz. 93, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DzU nr 115, poz. 741.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, DzU 2001, nr 4, poz. 27, z późn. zm.
- Śliwiński A. (2000), *Zarządzanie nieruchomościami – Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami*, Agencja Wydawnicza – Placet, Warszawa.
- Tertelis M. (2001), *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J. (2006), *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*, Wydawnictwo Gall, Katowice.

THE SCOPE OF THE FINANCIAL INFORMATION SUBMITTED BY THE BOARD TO THE OWNERS IN HOUSING COMMUNITIES

Abstract: *Purpose* – the purpose of this article is to present functioning of the residential community and its financial settlements. Property management includes manager duties and financial settlements for the property. Off-balance sheet cost records allow to determine whether the community is well managed. This paper uses a descriptive method and analysis of data provided by residential communities managed by the author. *Design/Methodology/Approach* – this paper uses a descriptive method and analysis of data provided by residential communities managed by the author. *Findings* – due to the fact that the current financial regulations do not contain the form of report submitted to the owners of the premises the article presents a report template that can be used by residential communities. The template was prepared by the author and as practice shows it has been well-received by the owners who do not have accounting knowledge. *Originality/Value* – establishing a template with financial information containing basic information about expenses and income to maintain common area with its potential use in practice.

Keywords: housing community, costs, management, and financial statement

Cytowanie

- Spigarska E. (2015), *Zakres informacji finansowych składanych przez zarząd właścicielom we wspólnotach mieszkaniowych*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 873, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 77, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 595–604; www.wneiz.pl/frfu.