

Patrycja Błaszczyk

e-mail: blaszczyk.patrycja10@gmail.com

ORCID: 0000-0003-3711-3837

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Koszty wspólne i zasady ich rozliczania we wspólnocie mieszkaniowej

DOI: 10.15611/2023.99.2.01
JEL Classification: G3, H21, M410

Streszczenie: Mieszkania są i będą różnorodne: od podstawowych po pełne udogodnień i luksusu, pełniąc podstawową funkcję, którą jest zapewnienie bezpieczeństwa. Gwarantuje je także wspólnota mieszkaniowa co najmniej dwóch lokali, które znajdują się w jednym budynku lub w ich większej liczbie. Mieszkańcy ponoszą koszty indywidualne oraz wspólne. Celem badania było określenie kosztów wspólnych wspólnoty mieszkaniowej i wyznaczenie dla nich kluczy podziałowych. Kosztami wspólnymi mogą być: media (woda, prąd, energia elektryczna, gaz), wynagrodzenia zarządu, przeglądy kominiarskie, opłaty bankowe, usługi księgowe i remonty. Wspólnota, w zależności od okoliczności, może zastosować klucze podziałowe do rozliczania kosztów wspólnych według liczby mieszkańców, udziału m² powierzchni użytkowej mieszkania do ogólnej wielkości m³. Wspólnota może zawyżać opłaty, aby nadwyżki pokrywały nieprzewidziane koszty. Wspólnota nie odprowadza podatku dochodowego od osób prawnych, gdy otrzymywane comiesięczne zaliczki przewyższające koszty przeznaczone są na własne cele i ujęte w funduszu remontowym.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, nieruchomości, koszty pośrednie, klucze podziałowe

1. Wstęp

Mieszkania nie spełniają już tylko podstawowych funkcji życiowych. Człowiek dąży do komfortu i dobrobytu. Jego oczekiwania są coraz większe, przez co mieszkalnictwo zmienia się wraz z tymi oczekiwaniami, oferując od lokali wspólnie użytkowanych po ekskluzywne wille z kilkoma łazienkami. Przekłada się to na modyfikację budownictwa, jego kształt i wygodę (Rybczyński, 1996). Ci właściciele, którzy posiadają lokale będące częścią składową danej nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową. Można zatem rzec, że wspólnota mieszkaniowa to dom, w którym bytują ludzie, najczęściej niespokrewnieni. Każdy jej członek w indywidualny sposób odpowiada za mieszkanie, podejmując decyzje dotyczące np. remontu. Wszyscy mieszkańcy mają to samo prawo: zamieszkiwać i użytkować dany lokal w budynku. W każdym domu występują jednak koszty jego utrzymania. Jakie są ich rodzaje i w jaki sposób powinny być one rozliczane? Za pomocą jakich kluczy powinny być rozliczane koszty wspólne? Pytania te stały się pytaniami badawczymi artykułu. Celem analizy było zatem wskazanie ponoszonych kosztów wspólnych wspólnoty i kluczy podziałowych. Ujęcie procesu powstawania tych kosztów i ich

rozliczenia zostanie przedstawione w podmiocie – jednej ze wspólnot mieszkaniowych, nazywanej małą wspólnotą mieszkaniową z Wielkopolski (warunek ten był spełniony tylko w chwili jej założenia, dziś wspólnota nie spełnia wymogu, gdyż posiada więcej niż trzy lokale mieszkalne). Przedmiotem badania były koszty wspólne tej wspólnoty i klucze podziałowe związane z równomiernym i sprawiedliwym dla mieszkańców podziałem tych kosztów. Część praktyczna pracy obejmuje dwa lata, a konkretnie okres powstania wspólnoty oraz kolejny rok, w którym wystąpiły inwestycje związane z modernizacją przepompowni wodnej i ze znacznymi wydatkami.

W celu pozyskania materiałów badawczych przeprowadzono w styczniu 2023 roku, w siedzibie biura rachunkowego, wywiad z księgową wspólnoty mieszkaniowej na temat sposobu powstania wspólnoty, polityki rachunkowości, zasad budowy zakładowego planu kont. Źródłem informacji o badanej wspólnocie były sprawozdania finansowe, uchwały podejmowane podczas zebrań właścicieli lokali wspólnoty, umowy z kontrahentami, a także informacje o kosztach wspólnoty i sposobach ich rozliczenia.

2. Wspólnota a spółdzielnia mieszkaniowa

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą ustanowienia na mocy prawa odrębnej własności minimum dwóch lokali (Starkiewicz, 2007, s. 6). Wspólnota to właściciele lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych, które znajdują się w jednym budynku lub w kilku. Ważne, by budynki znajdowały się na jednej działce (Fila, 2014, s. 9). Wspólnota może zaciągać zobowiązania, nabywać prawa, pozywać, a także być pozywana, mimo iż nie ma osobowości prawnej (Gdański, 2004, s. 3).

Z kolei spółdzielnia mieszkaniowa, popularna na świecie i w Polsce (Antczak-Stępnia, 2021, s. 61–66), uregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023, poz. 438), definiowana jest jako dobrowolne zrzeszenie grupy ludzi, posiadające zmienny skład osobowy i fundusz udziałowy, powstałe w celu zaspakajania członkom i ich rodzinom potrzeb w postaci mieszkań, domów jednorodzinnych i innych. Spółdzielnia nie może czerpać korzyści majątkowych z własnych członków (Sudoł, 2006, s. 99). Opisując spółdzielnię mieszkaniową, należy stwierdzić, że jest ona: niezależna, występuje dobrowolność przystąpienia do niej, ma zrzeszeniowy charakter, zmienny fundusz i skład osobowy, fakultatywnie może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturową, a także działalność gospodarczą, jednak tylko w interesie swoich członków (Mierzwa, 2010, s. 200).

Między wspólnotą a spółdzielnią mieszkaniową występują zasadnicze różnice. Pojawiają się one na tle nie tylko prawnym, ale i funkcjonalnym. Przedstawia je tabela 1.

Szczepańska porównała spółdzielnię mieszkaniową do wielobudynkowych mołochów z powodu problemów w zarządzaniu i braku wpływu lokatorów na podejmowane w spółdzielni decyzje. Zwróciła także uwagę na ubytek troski o tzw. prze-

Tabela 1. Różnice między wspólnotą a spółdzielnią mieszkaniową

Zagadnienie różniące	Wspólnota mieszkaniowa	Spółdzielnia mieszkaniowa
Moment powstania prawa	Powstaje w chwili wyodrębnienia lokali mieszkalnych z mocy prawa	Powstaje nie z mocy prawa, a zakładają ją osoby fizyczne lub prawne
Osobowość prawna	Ufomna osoba prawna	Osobowość prawna
Podstawa prawna	Ustawa o własności lokali	Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
Głosowanie nad uchwałami	Decyzje zapadają większością głosów wśród członków wspólnoty, bez względu na to, czy inni członkowie przybyli na zebranie	Decyzje zapadają po przekroczeniu 50% głosów członków, jednak tylko przybyłych na zebranie, jeśli spełniono warunek minimalnej liczby osób zapisanej w statucie spółdzielni
Środki na remonty	Zakładane jest konto bankowe indywidualne dla wspólnoty, z którego środki zgromadzone z funduszu remontowego idą tylko na cel remontowy danej wspólnoty mieszkaniowej	Zakładane jest konto bankowe, jednak wspólne dla wszystkich budynków spółdzielni, na które wpłacane są fundusze remontowe, środki zgromadzone na tym koncie trafiają do wszystkich budynków, a nie – jak w przypadku wspólnoty – na jeden konkretny
Gospodarność finansowa	Wspólnota jest mniejsza od spółdzielni mieszkaniowej, co pomaga w dbaniu i kontrolowaniu wspólnych interesów na rzecz dobra ogółu. Opłaty ponoszone są na bieżące sprawy wspólnoty (koszty związane z utrzymaniem budynku i zarząd), fundusz remontowy oraz pozostałe opłaty uchwalane są przez członków wspólnoty. Mniejsza liczba członków i kontrola nad zarządem sprzyja gospodarności finansowej wspólnoty	Fundusz remontowy w spółdzielni jest obowiązkowy. Opłaty wynikają ze statutu spółdzielni. Dodatkowo członkowie spółdzielni placą składkę członkowską. Rada nadzorczą zarządza spółdzielnią, a jej kosztami obarczeni są członkowie spółdzielni. Przez radę i opłaty członkowskie spółdzielnia narażona jest na dodatkowe koszty, a brak bezpośredniego wglądu w obszernej wspólnotę prowadzi do gorszej gospodarności finansowej
Wykonawca i wysokość kosztów remontu	Wspólnota mieszkaniowa, czyli jej członkowie, sama podejmuje decyzje o wykonawcy i zakresie prac remontowych	Spółdzielnia mieszkaniowa nie podejmuje bezpośrednio decyzji dotyczącej wykonawcy i zakresu prac remontowych, ustala to zarząd, przez co członkowie spółdzielni nie zawsze są zadowoleni z wykonawcy czy realizowanych prac remontowych
Dokumentacja, zgody	W przypadku wspólnoty mieszkaniowej czas na zorganizowanie zgód bądź potrzebnych dokumentów jest krótki, jednak łatwo podważyłby przez innego członka wspólnoty	Przebieg drogi dokumentu we wspólnocie mieszkaniowej jest długi, gdyż organów decyzyjnych jest wiele i to one podejmują decyzje i biorą odpowiedzialność za nie

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Wspólnota mieszkaniowa a spółdzielnia. Czym się różnią?, b.d.; Wspólnota a spółdzielnia mieszkaniowa – różnice, b.d.).

strzenie niczyje, czyli klatki schodowe, trawniki czy chodniki. We wspólnocie natomiast mieszkańcy bardziej zaangażowani są w sprawy i postanowienia zarządu, a ważne decyzje, np. o remontach, podejmują sami (Szczepańska, 2014, s. 198-199).

3. Elementy rachunkowości we wspólnocie

Aktem prawnym regulującym podstawy prowadzenia księgowości wspólnoty jest ustawa o rachunkowości (Dz. U. 2023, poz. 120), która wskazuje na konieczność prowadzenia pełnych ksiąg rachunkowych. Zgodnie z nią obowiązkiem wspólnoty jest sporządzanie sprawozdań finansowych po zamknięciu każdego roku obrachunkowego. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić ewidencję kosztów, która dotyczy wspólnej części nieruchomości i indywidualnego zużycia przypadającego na dane mieszkanie wraz z otrzymywanymi zaliczkami od właścicieli lokali na bieżące i przyszłe wydatki oraz wszelkie inne rozliczenia dotyczące nieruchomości (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994..., art. 29, ust. 1). Prowadzenie ewidencji wynika z faktu, że zarząd bądź zarządca odpowiada za cudzy majątek, z którego musi się rozliczyć (Stefańczyk i Węglowski, 2004, s. 105). Prawo dopuszcza prowadzenie uproszczonych ksiąg rachunkowych wspólnoty mieszkaniowej, ale po spełnieniu kryterium, jakim jest ustalenie zarządu dla części wspólnej nieruchomości. Uproszczenie polega na ujęciu wszystkich przychodów, kosztów, rozrachunków i środków pieniężnych, które wystąpiły w danym okresie funkcjonowania wspólnoty. Ewidencja ta powinna pozwolić na ustalenie co najmniej:

- przychodów z wpłaty comiesięcznych zaliczek wnoszonych przez właścicieli na pokrycie kosztów dotyczących bieżącego utrzymania części wspólnej oraz wszelkie inne przychody,
- kosztów dotyczących części wspólnej wspólnoty i innych wydatków,
- stanu i kontroli należności oraz zobowiązań,
- przychodów, rozchodów, stanu gotówki na rachunku bankowym i w kasie (Stefańczyk i Węglowski, 2004, s. 110).

Przychody we wspólnocie to głównie opłaty wnoszone przez właścicieli lokali na bieżące, jak i przyszłe utrzymanie wspólnoty. Jednak zdarza się również, że wspólnota osiąga dodatkowe przychody, np. z wynajmu miejsca na budynku pod reklamę, placu wokół budynku na parking, lokalu użytkowego jako sklepu bądź najczęściej wynajmu mieszkania. Wspólnota może osiągać przychody z części zarówno wspólnej, które do niej należą, jak i z części niewspólnej, które należy zwrócić ich właścicielom, jednak stanowią one przychód wspólnoty (Starkiewicz, 2007, s. 7-9).

Właściciele lokali mieszkalnych bądź usługowych wspólnoty ponoszą wydatki na bieżące utrzymanie własnych lokali, ale i części wspólnej budynku. Wspólnota powołuje do rutynowego kontrolowania i opłacania kosztów zarząd, który ma usprawnić codzienne funkcjonowanie danej wspólnoty. Koszty te, zwane kosztami zarządu nieruchomością wspólną, są ewidencjonowane według grup i dzielą się na:

- 1) opłaty za energię: ciepłą, wodną, elektryczną, gazową,

- 2) opłaty za windę,
- 3) podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, inne opłaty,
- 4) wynagrodzenia wraz z narzutami za nie,
- 5) remonty, konserwacja,
- 6) inne koszty – za śmieci, utrzymanie czystości, terenów zielonych należących do wspólnoty (Stefańczyk i Węglowski, 2004, s. 111).

Zarząd bądź zarządca odpowiada za zmienne koszty, jakimi są doraźne konserwacje lub remonty. Z tego tytułu pobierane są comiesięczne zaliczki od właścicieli budynków. W ten sposób łatwiej zagospodarować środki potrzebne na nieoczekiwane remonty (Starkiewicz, 2007, s. 9).

Ewidencja należności i zobowiązań wspólnoty dotyczy rozrachunków z właścicielami mieszkań (także lokali użytkowych) oraz zobowiązań i należności publiczno-prawnych. Powinna ona być wykonywana dla każdej osoby fizycznej lub prawnej osobno, gdyż ułatwia to prowadzenie księgowości wspólnoty. Każdy członek wspólnoty ma przypisane indywidualne konto, na które trafiają poniesione przez niego koszty. Konto to obejmuje zobowiązania członka wobec wspólnoty na bieżące i przyszłe jej funkcjonowanie, a także należności, jak np. nadpłaty lub przychody z wynajmu własnych pomieszczeń mieszkalnych bądź użytkowych. Ułatwia to proces ściągania długu i poprawne rozksięgowanie wpłat przez niego dokonanych, czyli ewidencję środków pieniężnych. Ewidencja ta ujmuje wszystkie wpłaty i wypłaty, jakie są dokonywane we wspólnocie, oraz jej oszczędności, a więc dodatkowe środki, np. na cele remontowe (Stefańczyk i Węglowski, 2004, s. 111-112).

Wszystkie rozliczenia wewnątrz wspólnoty mają swoje odzwierciedlenie w bilansie i rachunku zysków i strat. W momencie rozliczania wyniku finansowego za dany rok dochodzi do przeksięgowania jego nadwyżki na fundusz remontowy, jeśli taki uchwali wspólnota. Fundusz jest tworzony na remonty, które mogą dotyczyć dużych wydatków, a których członek wspólnoty nie byłby w stanie samodzielnie pokryć. Takie wydatki mogą obejmować: wymianę stolarki okiennej, pokrycie dachu, malowanie wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymianę rur hydraulicznych (Starkiewicz, 2007, s. 9).

4. Koszty wspólnoty i ich rozliczanie

Wspólnota ponosi wiele wydatków. Jej właściciele muszą utrzymać własne mieszkania, a także część wspólną, za którą płacą comiesięczne zaliczki, chociaż wpłaty są generowane także z pożytków, jakie osiąga wspólnota z części wspólnej. Zaliczki dzielone są na dwa fundusze. Pierwszy służy regulacji bieżących kosztów za część wspólną. Drugi przeznaczony jest na remonty: utrzymanie klatek schodowych, piwnic, kotłowni, fundamentów, ścian, dachów, instalacji gazowych, elektrycznych, hydraulicznych, wodociągowych, obsługę techniczną budynku, chodników, placów zabaw (Stefańczyk i Węglowski, 2004, s. 80-81).

Koszty części wspólnej, zwane kosztami pośrednimi (energia, gaz, woda i ścieki, ogrzewanie, wywóz nieczystości), można podzielić na użytkowników lub lokatorów w różny sposób dzięki kluczom podziałowym. Klucze podziałowe – zwane inaczej rozliczeniowymi – kosztów pośrednich (Łakomiak, 2021, s. 8) są wielkością pozwalającą, przy uwzględnieniu związków przyczynowo-skutkowych, w sposób racjonalny przypisać koszty pośrednie obiektom kosztów (Krajowy Standard Rachunkowości..., 2019, pkt 3.3).

Energia elektryczna najczęściej jest rozliczana na podstawie liczników energii, które są oddzielnie zamontowane w każdym mieszkaniu, dzięki czemu odpowiedzialność za prawidłowe rozliczenie energii spada na ich dostawcę, a nie na administratora budynku. Wspólne punkty świetlne, jak np. klatki schodowe, korytarze, piwnice, komórki lokatorskie, wózkownie, rozlicza się na podstawie licznika nazywanego administracyjnym. Jeśli wspomniane miejsca zasilane są ze źródła administracyjnego, to koszty rozlicza się ryczałtowo na poszczególne mieszkania.

Gaz, podobnie jak energia elektryczna, jest doprowadzany do każdego lokalu indywidualnie z sieci miejskiej i rozliczany poprzez gazomierze, czyli to dostawca odpowiada za rozliczenie tego kosztu. Do zadań administracji budynku należy jednak doprowadzenie gazu do każdego pomieszczenia użytkowego. Wiążą się z tym prace konserwacyjne i naprawcze, gdyż chodzi o ciąg dopływu oraz bezpieczeństwo wszystkich użytkowników. Istnieje również możliwość dostępu do gazu w butli, jeżeli nie ma dostępu do gazu z sieci i są spełnione wszystkie kryteria bezpieczeństwa. Gaz z butli rozliczany jest indywidualnie według zużycia danego lokalu. Koszty związane z utrzymaniem dostępu, np. sieci gazowniczej (konserwacja, naprawa rur itp.), są doliczane do czynszu bądź funduszu remontowego wspólnoty.

Z kolei woda może być rozliczana dwojako. Pierwszy sposób dotyczy sytuacji, gdy budynek ma jeden główny wodomierz. W tym przypadku wszyscy mieszkańcy i użytkownicy czerpią wodę z jednego głównego źródła i rozliczani są z jednego licznika wspólnoty. Zarząd odpowiada za rozdzielenie kosztów na każde mieszkanie według klucza podziałowego, jakim jest liczba odbiorców, co przekłada się na tzw. średnie zużycie wody na osobę. Częstym ułatwieniem dla wspólnot jest wprowadzenie prognozy, czyli przewidywanej kwoty miesięcznego zużycia na użytkownika i roczne jej wyrównanie (ustalenie ewentualnej nadpłaty bądź niedopłaty dla danego lokalu). Drugim sposobem rozliczania kosztu wody są indywidualne wodomierze, na podstawie których, tak jak w przypadku energii elektrycznej i gazu, rozlicza się koszt zgodnie z faktycznym zużyciem wody. Jednak w tym przypadku konieczne jest przeprowadzenie końcowego rozliczenia, które sprawdza odczyt z głównego licznika z licznikami poszczególnych lokali oraz ilość wody, która została zużyta na cele całego budynku wspólnoty, np. do utrzymania terenów zielonych wokół zabudowy. Może się zdarzyć tak, że nie wszystkie lokale są wyposażone w indywidualne wodomierze. Wtedy wszystkie pozostałe koszty – wynikające z niedokładności wodomierzy indywidualnych w stosunku do głównego bądź zużycia wody z części wspólnej – obciążają tych użytkowników. W budynku mogą istnieć także lokale usługowe, które,

jeśli nie mają swoich liczników, to ich odbiór wody obliczany jest zgodnie z zasadami ustalania opłat za zużytą wodę i odprowadzone ścieki według typu działalności. Opłata za odprowadzone ścieki jest ustalana proporcjonalnie do zużytej wody.

Ogrzewanie, w początkach funkcjonowania wspólnot, rozliczane było ryczałtowo z dostawcą ciepła zgodnie z jego cennikami proporcjonalnie do wielkości mieszkań lub lokali użytkowych, czyli przeliczano koszt na m² mieszkań. Z czasem ustawodawca wprowadził wytyczne co do dostarczanego ciepła do części użytkowej mieszkań i lokali. Ustanowiono, że obowiązkowo lokale mają być wyposażone w ciepłomierze, które liczą zużycie dostarczanego ciepła, a na grzejnikach mają zostać zamontowane podzielniki ciepła szacujące zużycie energii cieplnej na dane mieszkanie. Koszt dostarczanego ciepła liczony jest podwójnie. Pierwszy dotyczy opłat stałych, wynikających ze stałego dopływu i z utrzymania sieci cieplnej w budynku oraz utrzymania części wspólnej w budynku. Opłata ta jest obliczana proporcjonalnie do powierzchni mieszkań, a więc zależna od liczby m². Drugi koszt obejmuje część za indywidualne zużycie mierzone w każdym mieszkaniu z uwzględnieniem dodatkowych parametrów, np. usytuowania budynku, czynnych grzejników, powierzchni.

Wywóz nieczystości obliczany jest proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących budynek, a ta przeliczana jest na lokale mieszkalne z uwzględnieniem liczby jego mieszkańców. Jeżeli w budynku znajdują się lokale użytkowe, to wywóz śmieci ustala się proporcjonalnie do wytworzonej przez nie ilości odpadów i częstotliwości ich wywożenia bądź lokale te same organizują sobie wywóz nieczystości. W przypadku, gdy mieszkaniowiec remontuje swoje mieszkanie lub lokal użytkowy i potrzebuje do tego celu specjalnych pojemników na odpady budowlane, to koszt ten obciąża go indywidualnie.

Kolejna grupa wydatków we wspólnocie to podatki. Mogą wystąpić: podatek od osób prawnych oraz fizycznych, podatek VAT czy od nieruchomości. Podatek dochodowy od osób prawnych we wspólnocie jest ujęty w comiesięcznych zaliczkach płatnych na utrzymanie części wspólnej. Nie są określane one jako przychód wspólnoty ani jej nadwyżka, gdyż ta z reguły jest przeznaczana na fundusz remontowy. Przychodem we wspólnocie jest kwota osiągnięta np. innych pożytków, jakimi może być wynajem miejsca reklamowego na budynku wspólnoty. Jeśli przychód przewyższa wydatki, to kwota podatku liczona jest proporcjonalnie do udziału mieszkańców w budynku. Wspólnota zwolniona jest zatem z płacenia podatku dochodowego, jeśli przeznacza przychód na utrzymanie mieszkań lub wydatkuje je na rzecz swoich członków.

Podatek dochodowy od osób fizycznych pobierany jest tylko wtedy, kiedy chodzi o dodatkowe koszty wspólnoty, gdy:

- zarząd, a konkretnie jego członkowie, pobierają wynagrodzenie,
- we wspólnocie są zatrudniani pracownicy,
- wspólnota zleca usługi lub wykonanie dzieła.

Wspólnota ustawowo za sprzedaż swoich usług jest zwolniona z obowiązku rejestracji i odprowadzania podatku VAT – podatku od towarów i usług. Jeżeli wspól-

nota przekroczy jednak limit sprzedaży zwolnionej, to z dniem przekroczenia musi zarejestrować się do VAT i odprowadzać od sprzedanych usług podatek VAT.

Podatek od nieruchomości jest opłacany indywidualnie przez mieszkańców lokali mieszkalnych oraz w części ułamkowej za część wspólną budynku i gruntu. Podatek od nieruchomości wpłaca się do urzędu miasta i gminy (Stefańczyk i Węglowski, 2004, s. 92-97). Podsumowanie kosztów zaliczanych do mediów i kluczy podziałowych przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Koszty dostarczanych do lokali mediów i klucze podziałowe

Rodzaj mediów	Klucz podziałowy
Ogrzewanie	– udział m ² powierzchni użytkowej mieszkania do ogólnej wielkości, – odczyt zużycia z ciepłomierzy
Woda	– udział m ² powierzchni użytkowej mieszkania do ogólnej wielkości, – odczyt z licznika, – średnie zużycie wody na osobę, – podział według m ² mieszkania
Energia elektryczna, gaz	– udział m ² powierzchni użytkowej mieszkania do ogólnej wielkości, – odczyt z licznika
Ścieki	– liczba osób w danym mieszkaniu
Odpady komunalne	– liczba osób w danym mieszkaniu
Telewizja kablowa, Internet, telefon	– zgodnie z liczbą zainstalowanych gniazd TV w mieszkaniu

Źródło: (Dziewior, 2008).

Tabela 2 przedstawia koszty ponoszone na co dzień przez wspólnotę i jej mieszkańców. Są to koszty dostarczanych mediów, takich jak: woda, gaz, prąd i inne udogodnienia, np. telewizja kablowa. Dziewior przypisał do kosztów klucze podziałowe. Są nimi: udział m² powierzchni użytkowej mieszkania do ogólnej wielkości, odczyty z podliczników, średnie zużycie na jednego mieszkańca wspólnoty, podział według wielkości danego mieszkania, liczba osób w danym mieszkaniu czy według zainstalowanych gniazd w danym mieszkaniu.

5. Przykład wspólnoty mieszkaniowej z Wielkopolski

Rozpatrywany budynek wspólnoty mieszkaniowej ulokowany w województwie wielkopolskim służył pierwotnemu właścicielowi do osiągnięcia dodatkowego źródła dochodu, jakim był wynajem mieszkań dla lokatorów. W roku zbycia nieruchomości przez niego utworzono wspólnotę mieszkaniową. Powstało wówczas siedem własnościowych mieszkań, które na ówczesnym gruncie prawnym mogły tworzyć małą wspólnotę mieszkaniową. Właścicielom budynku zależało na prostocie i najtańszej formie prawnej. Każdy z nich wykupił swoje mieszkanie oraz proporcjonalnie część powierzchni wspólnej przynależącej do tego mieszkania wraz z powierzchnią gruntu, czyli działki budynku.

Po zamknięciu pierwszego roku obrotowego okazało się, że koszty wspólne wspólnoty będą wyższe w porównaniu z rokiem ubiegłym, ponieważ oprócz przeglądów kominiarskich i opłat bankowych trzeba było pokryć koszty związane z usługami księgowymi, zawarto także dodatkowe ubezpieczenie oraz podjęto pierwsze prace remontowe, jakimi miała być nowa pompa wody. Prace związane z modernizacją aglomeracji wodnej dla wspólnoty okazały się źródłem wyższych wydatków. Modernizacji podlegał cały układ sieci wodnej w budynku, gdyż zdecydowano o założeniu podliczników dla każdego mieszkania, by rozliczać mieszkańców zgodnie z faktycznym zużyciem przez nich wody. Członkowie wspólnoty na czele z zarządem ustalili również zmianę sposobu rozliczania wody we wspólnocie. Stworzono także regulamin rozliczania wody, z którego wynikało, iż to zarząd dokonuje rozliczeń dostaw wody i odprowadzania ścieków dla każdego mieszkania, czyli dla każdego odbiorcy. Rozliczenia miały być dokonywane na podstawie faktycznego zużycia wody z odczytów podliczników, które będą systematycznie odczytywane przez właścicieli mieszkań i ewidencjonowane w specjalnym do tego celu przygotowanym zeszycie nazwanym „Rozliczenie wody”. Właściciele mieszkań będą uiszczać w formie comiesięcznych zaliczek wpłaty na pokrycie kosztów związanych z doprowadzeniem wody i odprowadzeniem ścieków od każdego lokalu zgodnie z przyjętym regulaminem. Koszt zużycia wody w drugim roku działalności wspólnoty szacowano na 6,60 zł/m³. Kwotę tę zawyżono, by wynikającą nadwyżkę zarząd mógł przeznaczyć na utrzymanie kosztów wspólnych we wspólnocie.

Całkowity koszt modernizacji przepompowni wodnej zgodnie z kosztorysem przedstawionym przez wykonawcę szacowano na kwotę 15 278,84 zł brutto. Ujęto w nim także koszty zaciągniętego kredytu bankowego i dodatkowe prowizje banku, które wyniosły 250,70 zł. Wspólnota przeznaczyła na modernizację środki zgromadzone na rachunku bankowym w kwocie 5000,00 zł oraz kwotę 10 028,00 zł z zaciągniętego kredytu bankowego. Plan gospodarczy na dany rok został zachwiany, a jego różnicę przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Koszty wspólnoty według rocznego planu gospodarczego na drugi rok działalności

Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Planowane koszty wspólne na 2016 rok (zł)	Zmiana kosztów wspólnych po ustaleniu kosztów modernizacji na 2016 rok (zł)
Przeglądy kominiarskie	560,00	560,00
Opłaty bankowe	25,00	25,00
Ubezpieczenie	500,00	500,00
Usługi księgowe	1810,00	1810,00
Pompa wody	3500,00	–
Modernizacja przepompowni	–	15 278,84
Łączne koszty zarządu	6395,00	18 173,84

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych wspólnoty.

Modernizacja przepompowni spowodowała powstanie rozbieżności między planem gospodarczym na drugi rok działalności a rzeczywistymi wydatkami. Początkowo plan gospodarczy zakładał tylko wymianę pompy wodnej, jednak z czasem zdecydowano o całkowitej modernizacji przepompowni. Różnica w wydatkach wynosiła 11 778,84 zł (18 173,84 zł – 6395,00 zł). Dysproporcję pokryto z zewnętrznych środków, a mianowicie z kredytu bankowego, który wspólnota będzie spłacać przez kolejne lata jej funkcjonowania, przeznaczając na ten cel fundusz remontowy.

Budynek wspólnoty zajmuje powierzchnię 512 m² i ma siedem lokali mieszkalnych, w których zamieszkują tylko ich właściciele. W budynku nie ma toalet na korytarzach, w pralni w piwnicach bądź na strychu. Wokół budynku nie ma terenów zielonych, gdyż jest on usytuowany w samym centrum miasta. Takie informacje są niezbędne przy rozliczaniu kosztów związanych z dostarczaniem wody i odprowadzaniem ścieków. Kluczem podziałowym przy rozliczaniu tych kosztów jest faktyczne zużycie wody. Rozliczenie za drugi rok działalności wspólnoty przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Rozliczenie za miesięczne zużycie wody

Właściciel	Liczba m ³	Cena za m ³ (zł)	Wartość obciążenia (zł)
Mieszkanie nr 1	9,283	6,60	61,27
Mieszkanie nr 2	6,300	6,60	41,58
Mieszkanie nr 3	7,354	6,60	48,54
Mieszkanie nr 4	2,840	6,60	18,74
Mieszkanie nr 5	4,000	6,60	26,40
Mieszkanie nr 6	9,528	6,60	62,88
Mieszkanie nr 7	5,000	6,60	33,00
Razem			292,41
FAKTURA NR 03420/5530/3/2016/ZUK			273,78
Różnica			18,63

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych wspólnoty.

Zgodnie z regulaminem zatwierdzonym i podpisanym przez właścicieli mieszkań każdy uiszcza opłaty do zarządu zgodnie z faktycznym zużyciem. W regulaminie przyjęto kwotę wyższą niż faktyczna na fakturze otrzymywanej od dostawcy wody, gdyż zgodnie z umową mogą być doliczane dodatkowe opłaty, np. związane z administracją lub przesyłaniem faktur itp., które musi i tak pokryć wspólnota. Przez obowiązkowe dodatkowe i nieregularnie występujące opłaty zarząd wspólnoty przyjął podwyższone koszty za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki. Część nadwyżkowa (kwota różnicy z tabeli 4) przeznaczana jest na przyszłe zobowiązania wspólnoty wobec dostawcy wody.

Mieszkańcy wspólnoty, na podstawie indywidualnie zawartych umów i prywatnych liczników, sami rozliczają się z dostawcami za inne media, jak: gaz (także do ogrzewania), prąd, Internet.

W badanej wspólnocie, w momencie wykupu mieszkań, każdy właściciel wykupił również proporcjonalny udział do części wspólnej nieruchomości i gruntu, przez co kluczem podziałowym w tej wspólnocie są m² mieszkań i część ułamkowa części wspólnej przypisana do danego lokalu.

Źródłem kosztów dla części wspólnej były te wynikające z utrzymania budynku, znajdujące się w każdym planie gospodarczym na dany rok oraz te wynikłe spoza planu. Koszty te rozliczane są na podstawie comiesięcznych zaliczek i wynoszą 0,62 zł/m². Tu kluczem podziałowym jest wielkość użytkowa nieruchomości i jej podział względem mieszkań połączona proporcjonalnie z częścią wspólną. Podział ten, co do wielkości mieszkań i proporcjonalnego udziału wielkości mieszkania do części wspólnej, przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Właściciel	Liczba m ²	Opłata za m ² (zł)	Wartość obciążenia (zł)
Mieszkanie nr 1	78,7	0,62	48,79
Mieszkanie nr 2	72,2	0,62	44,76
Mieszkanie nr 3	75,9	0,62	47,06
Mieszkanie nr 4	91,8	0,62	56,92
Mieszkanie nr 5	48,8	0,62	30,26 ł
Mieszkanie nr 6	75,7	0,62	46,93
Mieszkanie nr 7	68,9	0,62	42,72
Razem			317,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych wspólnoty.

Łącznie lokatorzy miesięcznie wpłacają na konto bankowe wspólnoty 317,44 zł. Kwota ta przeznaczana jest na bieżące utrzymanie części wspólnej, czyli przeglądy kominiarskie, opłaty bankowe czy koszty usług księgowych. Jest to oszacowana wartość, która dzięki rocznemu planowi gospodarczemu może nakreślić bieżące potrzeby związane z prowadzeniem wspólnoty. Kwota miesięcznego czynszu jest również zaokrąglona w górę, tak jak opłata za wodę. Kwota ta, czyli 0,62 zł/m², od momentu ustalenia do chwili obecnej nie zmieniła się i wystarcza na comiesięczne, a nawet roczne wydatki zarządu związane z utrzymaniem części wspólnej budynku.

Mieszkańcy wspólnoty wpłacają comiesięczną zaliczkę na fundusz remontowy. Dzięki temu w sprawach nagłych bądź przy chęci modernizacji budynku nie trzeba uiszczać wysokich składek na pokrycie danego przedsięwzięcia lub brać na nie kredytu. Od początku istnienia wspólnota założyła fundusz remontowy, a przeprowadzając przebudowę związaną z gospodarką wodną obiektu, zaciągnęła niższy kredyt dzięki środkom zgromadzonym na koncie. Miesięczne opłaty związane z funduszem remontowym wspólnoty przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Wpłaty na fundusz remontowy

Właściciel	Liczba m ²	Opłata za m ² (zł)	Wartość obciążenia (zł)
Mieszkanie nr 1	78,7	0,88	69,26
Mieszkanie nr 2	72,2	0,88	63,54
Mieszkanie nr 3	75,9	0,88	66,79
Mieszkanie nr 4	91,8	0,88	80,78
Mieszkanie nr 5	48,8	0,88	42,94
Mieszkanie nr 6	75,7	0,88	66,62
Mieszkanie nr 7	68,9	0,88	60,63
Razem			450,56

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych wspólnoty.

Na konto bankowe wspólnoty miesięcznie wpływa 450,56 zł od właścicieli mieszkań. Kwota ta jest ustalana zgodnie z kluczem podziałowym, jakim jest wielkość mieszkań i udział w części wspólnej, czyli 0,88 zł/m². Mimo iż wspólnota na modernizację przepompowni wodnej zaciągnęła kredyt, to zdołała go spłacić bez opóźnień i dodatkowych podwyżek. Opłaty przeznaczane na fundusz remontowy wspólnoty, podobnie jak opłaty na czynsz, nie zmieniły się od drugiego roku działalności.

Zarząd ustalił także, że z wypracowanego zysku, jakim były różnice między planem gospodarczym a faktycznie ponoszonymi wydatkami, przeznacza on dodatnie środki na fundusz remontowy, z którego pokrywane mogą być ewentualne niedopłaty dla dostawców wspólnoty. Dzięki temu zabiegowi wspólnota nie ponosi dodatkowego wydatku, jakim byłby podatek dochodowy od osób prawnych, gdyż jej dochód z działalności jest zerowy. Dla wspólnoty nie jest ważny zysk, a dobro jej mieszkańców.

7. Zakończenie

Rynek nieruchomości jest różnorodny. Występują na nim grunty, nieruchomości budynkowe lub lokalowe. Każdy z tych przedmiotów ma swoją charakterystykę. Jednak wszystkie mają wspólny mianownik, jakim jest wartość materialna. Wykorzystują ją również wspólnoty mieszkaniowe – podmioty nieposiadające osobowości prawnej, jednak mające prawo pozywać i być pozywane. Głównym jej założeniem nie jest osiągnięcie zysku, jak w każdym innym przedsiębiorstwie, a dobro mieszkańców. Ponoszą oni wydatki związane z użytkowaniem i utrzymaniem budynku. Dlatego celem badania było określenie kosztów wspólnych we wspólnocie i wskazanie kluczy podziałowych. Właściciele lokali ponoszą wydatki w związku z koniecznością opłacania podatku od nieruchomości i mediów (prąd, woda, gaz, energia cieplna, Internet, telefon, telewizja). W gospodarowaniu wspólnotą występują też koszty

wspólne związane z jej bieżącym utrzymaniem. Są to: wynagrodzenia dla zarządu, przeglądy kominiarskie, opłaty związane z utrzymaniem konta bankowego, prowadzenie ksiąg wspólnoty i inne. Nieruchomości z czasem ich użytkowania ulegają także niszczeniu, dlatego należy je remontować, a nawet modernizować, jeżeli np. sieć wodociągowa czy energetyczna jest przestarzała. Niektóre z kosztów są pokrywane indywidualnie przez mieszkańców, a inne stanowią koszty wspólne.

Ujęcie procesu powstawania kosztów wspólnych i ich rozliczanie zostało przedstawione w podmiocie – małej wspólnocie mieszkaniowej z Wielkopolski. Przedmiotem badania były koszty wspólne wspólnoty i klucze podziałowe związane z równomiernym i sprawiedliwym dla mieszkańców podziałem tych kosztów. Przegląd literatury oraz analiza studium przypadku przyczyniły się do odpowiedzi na pytania: jakie koszty wspólne występują we wspólnocie mieszkaniowej i za pomocą jakich kluczy powinny być one rozliczane?

Pomocne w rozliczaniu kosztów są podliczniki – indywidualne liczniki w każdym mieszkaniu, które ukazują faktyczne zużycie wody, prądu, gazu. Podliczniki służą do rozliczania również całkowitych kosztów wspólnoty, gdyż oprócz części wspólnej każdy mieszkaniec prywatnie za swoje mieszkanie musi dokonywać bieżących opłat. Zarząd rozlicza również indywidualne wydatki związane z utrzymaniem mieszkań i stosuje w tym celu klucze podziałowe stosowane do opłat. Klucze podziałowe stosowane we wspólnocie do rozliczania kosztów wspólnych to: liczba osób – mieszkańców, udział m^2 powierzchni użytkowej mieszkania do ogólnej wielkości m^3 (np. do zużytej wody). Kluczem podziałowym dla środków odprowadzanych na fundusz remontowy była wielkość mieszkania i proporcjonalny udział w części wspólnej.

Reasumując, należy stwierdzić, że przyjęte metody badawcze i zgromadzone materiały pozwoliły na realizację celu. Wspólnota z Wielkopolski ponosi koszty związane z dodatkowymi opłatami związanymi z utrzymaniem budynku oraz prowadzeniem wspólnoty. Jej kosztami są: przeglądy kominiarskie, opłaty bankowe, koszty usług księgowych oraz ewentualne remonty. Opłaty za przepływ wody czy administracyjne zostały zawyżane. Faktyczne zużycie wody przelicza się nie z faktycznej ceny na fakturze, a z corocznej uchwały, która określa kwotę za zużywaną m^3 wody we wspólnocie, by pokryć dodatkowe, nieprzewidziane koszty. Na podstawie przeprowadzonego wywiadu oraz danych pozyskanych z programu księgowego, uchwał oraz umów stwierdzono, że wspólnota, mimo osiągniętych zysków, nie odprowadza podatku od osób prawnych. Otrzymywane comiesięczne zaliczki, przewyższające koszty, przeznaczane są na własne cele – fundusz remontowy.

Literatura

- Antczak-Stępniań, A., Grodzicka-Kowalczyk, M., Sobczak, M., Załęczna, M. i Żelazowski, K. (2021). *Rynek nieruchomości mieszkaniowych – współczesne aspekty przestrzenne, prawne i finansowe*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Dziewior, K. (2008). *Pozaksięgowa ewidencja wspólnot mieszkaniowych*. Wydawnictwo Centrum.

- Fila, M. (2014). *Wspólnoty mieszkaniowe. Opodatkowanie i funkcjonowanie 2014*. Forum Doradców Podatkowych s.c.
- Frąckowiak, M. (2013). Inteligentny dom. *FUTU Paper*, (10).
- Gawron, H. (2016). *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Gdański, J. (2004). *ABC członka wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości wspólnej*. Fundacja Pro Pomerania.
- Korzeniowski, W. (2008). Funkcja mieszkania w życiu rodziny i rozwoju społeczno-gospodarczym. *Przeгляд Budowlany*, (3).
- Krajowy Standard Rachunkowości nr 13 „Koszt wytworzenia jako podstawa wyceny produktów” (Dz. Urz. Min. Fin. z dnia 22 maja 2019 r., poz. 60)
- Mierzwa, D. (2010). *Przedsiębiorstwo spółdzielcze. Tradycja i współczesność*. Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.
- Mruk, H., Pilarczyk, H. i Szulce, H. (2007). *Marketing. Uwarunkowania i instrumenty*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- Łaciak, B. (2007). Obraz polskiego domu w serialach telewizyjnych. W: G. Woroniecka, *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*. Wydawnictwo Trio.
- Łakomiak, A. (2021). *Ewidencja kosztów gospodarstwa rybnego. Rachunkowość*. Rachunkowość sp. z o.o.
- Sudoł, S. (2006). *Przedsiębiorstwo. Podstawy nauki o przedsiębiorstwie. Zarządzanie przedsiębiorstwem*. PWE.
- Starkiewicz, S. (2007). *Wspólnota mieszkaniowa w praktyce: prawa i obowiązki właścicieli oraz zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych*. Internetowe Wydawnictwo Złote Myśli.
- Stefańczyk, M. i Węglowski, M. (2004). *Wspólnoty mieszkaniowe*. Instytut Rozwoju Miast.
- Stoner, J. A. F. i Wankel, C. (1992). *Kierowanie*. PWE.
- Szczepańska, M. (2014). Wspólnota mieszkaniowa jako przedmiot zainteresowania socjologii. *Przeгляд Socjologiczny*, 63(1).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r., poz. 120)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 438)
- Wspólnota mieszkaniowa a spółdzielnia. Czym się różnią?* (b.d.). Pobrano 30 marca 2023 z <https://status.pl/wspolnotnp.ieszkaniowa-a-spoldzielnia-czym-sie-roznia/>
- Wspólnota a spółdzielnia mieszkaniowa – różnice*. Pobrano 30 marca 2023 z <https://gethome.pl/blog/wspolnota-czy-spoldzielnia-mieszkaniowa/>

Common Costs and the Rules of their Settlement in a Housing Community

Abstract: Apartments are and will be diverse, from basic to full of amenities and luxury, they perform the basic function, i.e. they provide security. They are also provided by a housing association of at least two premises located in one or more buildings. Residents bear individual and common costs. The aim of the study was to determine the common costs of a housing community and to determine division keys for them. Common costs may include utilities (water, electricity, gas), remuneration of the management board, chimney sweep inspections, bank fees, accounting services, and renovations. Depending on the circumstances, the community may use division keys to settle common costs: number of inhabitants, share of m² of usable floor space of the apartment in the total size, m³. The Community may inflate fees so that the surplus covers unforeseen costs. The community does not pay corporate income tax when the monthly advances received, exceeding the costs, are allocated for its own purposes and included in the renovation fund.

Keywords: housing association, real estate, indirect costs, distribution keys