

## Porównanie rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomości wspólnej wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a udziałów wg Księgi Wieczystej.

Kolumna Wiersz	Właściciele	1	2	3	4		5	6	8	Wyliczenie poniesionych kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i udziałów w KW w zł.			
		Nr lokalu mieszkalnego	Nr KW	użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup> bez pomieszczeń pomocniczych	ułamek	%	Udział w nieruchomości wspólnej wg KW	wg stosunku pow. uż. lokalu do całkowitej pow. uż. lokali w %		Różnica udziałów w %	4,00 zł za m <sup>2</sup>	udziały wg KW	m-cznie
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Gmina Olsztyn	5, 5A, 8	x	114,80	<sup>94</sup> / 1 000	9,40	15,76	<b>6,36</b>		459	274	<b>-185</b>	<b>-2 223</b>
2	Prokop Lucyna	1	158534	91,80	<sup>126</sup> / 1 000	12,60	12,60	<b>-0,00</b>		367	367	<b>0</b>	<b>0</b>
3	Pelawska Emilia	2	70870	69,40	<sup>100</sup> / 1 000	10,00	9,52	<b>-0,48</b>		278	291	<b>14</b>	<b>166</b>
4	Przytuła Gerhard Wiecierzycka Marzena Beata Majdzik Grażyna	3	34567	99,66	<sup>150</sup> / 1 000	15,00	13,68	<b>-1,32</b>		399	437	<b>39</b>	<b>463</b>
5	Dawidczyk Zdzisław	4	42646	69,70	<sup>100</sup> / 1 000	10,00	9,57	<b>-0,43</b>		279	291	<b>13</b>	<b>152</b>
6	Napiórkowski Wojciech	5B	89443	48,20	<sup>70</sup> / 1 000	7,00	6,61	<b>-0,39</b>		193	204	<b>11</b>	<b>135</b>
7	Mitulski Andrzej Mitulska Barbara	6	33409	66,49	<sup>100</sup> / 1 000	10,00	9,13	<b>-0,87</b>		266	291	<b>26</b>	<b>306</b>
8	Zelechowski Mirosław Zelechowski Paweł Zelechowska Katarzyna	7	26222	89,91	<sup>140</sup> / 1 000	14,00	12,34	<b>-1,66</b>		360	408	<b>48</b>	<b>581</b>
9	Habedank Andrzej Habedank Barbara	9	34568	78,69	<sup>120</sup> / 1 000	12,00	10,80	<b>-1,20</b>		315	350	<b>35</b>	<b>420</b>
10	Suma kontrolna			728,65	<sup>1 000</sup> / 1 000	100,00	100,00	0,00		2 915	2 915	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabela 1

Tabela 2



Foto 1

<b>i</b>	1 Lokale mieszkalne.
	2 Brak danych dotyczących lokali mieszkalnych będących własnością gminy Olsztyn.
	3 Powierzchnia użytkowa lokali właścicieli - osób fizycznych - w/g Księgi Wieczystej, Gminy Olsztyn wg. informacji ZLiBK w Olsztynie.
	4 Udział w nieruchomości wspólnej właścicieli - osób fizycznych - w/g Księgi Wieczystej, Gminy Olsztyn wg. informacji Prezydenta m. Olsztyn
	5 Powierzchnia użytkowa lokalu (kol. 4) podzielona przez ogólną powierzchnię lokali (wiersz 9 i kolumna 4) pomnożone przez 100.
	6 Od pozycji z kolumny 7 odjęto pozycję z kolumny 6.

### WNIOSKI:

- Rozliczając koszty zarządu nieruchomości wspólnej (dotyczy wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie, ul. Okrzei 20) w/g powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w okresie rozliczeniowym jakim jest rok kalendarzowy Gmina Olsztyn finansuje właścicieli - osoby fizyczne. Zakładając stawkę 4 zł za m<sup>2</sup> powierzchni (wysokość stawki jest niska - stawka bazowa czynszu lokali komunalnych = 5,92 zł / m<sup>2</sup>) właściciele - osoby fizyczne otrzymują „dotacje” od Gminy Olsztyn w kwocie 2 223 zł. Im większa powierzchnia lokalu tym większa dotacja.
  - Wniosek w punkcie 1 należałoby uzupełnić o to, że przydatki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (...) przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Art. 12 ust. 2 Ust. o wł. lokali.
  - Wyliczeń przydatków i przychodów w relacji z kosztami zarządu nie przedstawiono ze względu na brak jakichkolwiek sensownych danych bazowych dotyczących przydatków i przychodów.
  - Należy podkreślić, że jeśli ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej to jest oczywiste, że taki sposób jej określenia jest sprzeczny z ustawą o własności lokali. W konsekwencji należy stwierdzić, że narusza to prawo, a mianowicie jest sprzeczne z art. 12 ust 2 i art. 14 u.w.1 i jako taka jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny w Szczecinie, (sygn. akt I ACa 507/12).**  
[http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/15550000000503\\_1\\_ACa\\_000507\\_2012\\_Uz\\_2012-10-11\\_001](http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/15550000000503_1_ACa_000507_2012_Uz_2012-10-11_001)
  - Wielu właścicieli otrzymując informacje o zaliczkach i kosztach związanych z zarządem w powiązaniu z powierzchnią swego lokalu w m<sup>2</sup> traktuje je jako czynsz za własne mieszkanie. Nie kojarzą zaliczek i kosztów z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wykazują się tym samym brakiem zrozumienia co do sensu, istoty, znaczenia nieruchomości wspólnej.
  - W przypadku rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej w/g m<sup>2</sup>, właściciele w tym konkretnym przypadku winni odprowadzić podatek dochodowy od kwot nazwanych wyżej jako „dotacje”, np.:
    - właściciel z lokalu nr 2 uzyskał w roku podatkowym 2012 dochód w wysokości 3 091 zł. - kwotę wolną od podatku. W przypadku jak wyżej winien doliczyć kwotę 166 zł. Przekroczył więc wysokość kwoty wolnej od podatku. Powinien więc złożyć PIT i wyliczyć podatek dochodowy,
    - należy wspomniany przypadek uwzględnić również w wypadku przekroczenia drugiego progu podatkowego z 18% na 32%
- Nie zgłoszenie przychodów do opodatkowania grozi konsekwencjami karno-skarbowymi.**
- O tego typu „dotacjach” należy również bezwzględnie pamiętać w sytuacjach gdy wysokość dochodów, przychodów decyduje o możliwości otrzymywania np. świadczeń, zasiłków z Ośrodka Pomocy Społecznej lub z innych instytucji np. dodatku mieszkaniowego z Gminy. Może się więc okazać, że obdarowany, nieświadomy delikwent nie tylko utraci prawo do świadczeń, zasiłków, dodatków ale będzie musiał je jeszcze zwrócić.