



# ZALICZKI, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Konsekwencje ustalania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz rozliczanie poniesionych wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej według m<sup>2</sup> powierzchni lokali.

Mirosław Żelechowski

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20  
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

Zbiorcze zestawienie informacji za okres od:2012-01 do:2012-12

**ZESTAWIENIE KOSZTÓW I NALICZONYCH ZALICZEK**

		Naliczenia	Koszty
ZARZĄDZANIE	$728,65 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	5 246,28	5 246,28
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI	$15 \text{ osób} \cdot 9,90 \text{ zł/m-c za 1 osobę} \cdot 12 \text{ m-ce} =$	1 782,00	1 782,40
EKSPLOATACJA	$728,65 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	4 372,08	4 357,02
	<i>zaliczka eksploatacyjna</i>	4 372,08	0,00
	<i>energia elektryczna</i>	0,00	555,69
	<i>sprzątanie</i>	0,00	1 389,36
	<i>pogotowie techniczne</i>	0,00	472,92
	<i>przeglądy</i>	0,00	332,10
	<i>pozostałe</i>	0,00	1 024,79
	<i>deratyzacja</i>	0,00	44,28
	<i>czyszczenie przewodów kominowych</i>	0,00	295,92
	<i>abonament za wodomierz</i>	0,00	99,96
	<i>koszty bankowe</i>	0,00	142,00
KONSERWACJA	$728,65 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) =$	1 420,89	486,00
<b>RAZEM</b>	<b>(Nadpłata)</b>	<b>12 821,25</b>	<b>11 871,70</b>
ZIMNA WODA	$2 790,96 : 3,67 \text{ zł/1 m}^3 = 760,480 \text{ m}^3$	2 790,96	2 790,96
ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW	$3 996,69 : 5,26 \text{ zł/1 m}^3 = 759,827 \text{ m}^3$	3 996,69	3 996,69
<b>RAZEM WODA</b>		<b>6 787,65</b>	<b>6 787,65</b>

Liczba 728,65 oznacza łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w m<sup>2</sup>

Tabela 1

Rzeczywiste zużycie wody od 1 I do 31 XII 2012 r. = 783 m<sup>3</sup> (wg wodomierza głównego w piwnicy)

Rzeczywiste zużycie en. el. od 1 I do 31 XII 2012 r. = 273 kWh (wg licznika między parterem a 1. piętrzem)

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20  
JL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225003

**PRZYTUŁA GERARD**  
ul. OKRZEI 20/3 10-266 OLSZTYN

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

**Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek**

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty
Zarządzanie	$99,66 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	717,60	717,60
Wywóz nieczystości	$1 \text{ osoba} \cdot 9,90 \text{ zł/m-c za 1 osobę} \cdot 12 \text{ m-ce} =$	118,80	118,82
Eksploatacja	$99,66 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	597,96	586,88
Konserwacja	$99,66 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) =$	194,34	66,47
<b>RAZEM:</b>	<b>Nadwyżka</b>	<b>1 628,70</b>	<b>1 489,77</b>

= 5 246,28 zł : 728,65 m<sup>2</sup> · 99,66 m<sup>2</sup>

= 486,00 zł : 728,65 m<sup>2</sup> · 99,66 m<sup>2</sup>

Tabela 2

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20  
UL. OKRZEI 20 10-266

171225007

**ŻELECHOWSKI MIROSLAW, ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ**  
**ŻELECHOWSKI**

ul. OKRZEI 20/7 10-266 OLSZTYN

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

**Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek**

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty
Zarządzanie	$89,91 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	647,40	647,40
Wywóz nieczystości	$1 \text{ osoba} \cdot 9,90 \text{ zł/m-c za 1 osobę} \cdot 12 \text{ m-ce} =$	118,80	118,83
Eksploatacja	$89,91 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	539,52	531,87
Konserwacja	$89,91 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) =$	175,35	59,97
<b>RAZEM:</b>	<b>Nadwyżka</b>	<b>1 481,07</b>	<b>1 358,07</b>

= 5 246,28 zł : 728,65 m<sup>2</sup> · 89,91 m<sup>2</sup>

= 486,00 zł : 728,65 m<sup>2</sup> · 89,91 m<sup>2</sup>

Tabela 3

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20  
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225009  
HABEDANK ANDRZEJ  
ul. OKRZEI 20/9 10-266 OLSZTYN

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

### Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie	Naliczenia	Koszty
Zarządzanie	$78,69 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 566,52$	566,52 = $5\,246,28 \text{ zł} : 728,65 \text{ m}^2 \cdot 78,69 \text{ m}^2$
Wywóz nieczystości	$3 \text{ osoby} \cdot 9,90 \text{ zł/m-c} \text{ za } 1 \text{ osobę} \cdot 12 \text{ m-ce} = 356,40$	356,48
Eksploatacja	$78,69 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 472,20$	468,57
Konserwacja	$78,69 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) = 153,42$	52,49 = $486,00 \text{ zł} : 728,65 \text{ m}^2 \cdot 78,69 \text{ m}^2$
<b>RAZEM:</b>	<b>Nadwyżka</b>	<b>1 548,54</b> <b>1 444,06</b>

Tabela 4

Nr lokalu →	2	3	4	5B	6	7	9	gmina: 1, 5A, 5C, 8	wspólnota mieszkaniowa	
Powierzchnia użytkowa	69,4 m <sup>2</sup>	99,66 m <sup>2</sup>	69,7 m <sup>2</sup>	48,2 m <sup>2</sup>	66,49 m <sup>2</sup>	89,91 m <sup>2</sup>	78,69 m <sup>2</sup>	206,6 m <sup>2</sup>	728,65 m <sup>2</sup>	
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	pow. uż. udział KW 9,52 10,00 % %	pow. uż. udział KW 13,68 15,00 % %	pow. uż. udział KW 9,57 10,00 % %	pow. uż. udział KW 6,61 7,00 % %	pow. uż. udział KW 9,13 10,00 % %	pow. uż. udział KW 12,34 14,00 % %	pow. uż. udział KW 10,80 12,00 % %	pow. uż. udział KW 28,35 22,00 % %	pow. uż. udział KW 100,00 100,00 % %	
Zarządzanie	5 246,28	499,68 524,63	717,60 786,94	501,84 524,63	347,04 367,24	478,68 524,63	647,40 734,48	566,52 629,55	1 487,52 1 154,18	5 246,28 5 246,28
Eksploatacja	4 357,02	416,15 435,70	586,88 653,55	417,85 435,70	296,54 304,99	375,13 435,70	531,87 609,98	468,57 522,84	1 264,03 958,54	4 357,02 4 357,02
Konserwacja	486,00	46,28 48,60	66,47 72,90	46,49 48,60	32,15 34,02	44,35 48,60	59,97 68,04	52,49 58,32	137,80 106,92	486,00 486,00
RAZEM	10 089,30	962,11 1 008,93	1 370,95 1 513,40	966,18 1 008,93	675,73 706,25	898,16 1 008,93	1 239,24 1 412,50	1 087,58 1 210,72	2 889,35 2 219,65	10 089,30 10 089,30
		<b>-46,82 zł</b>	<b>-142,45 zł</b>	<b>-42,75 zł</b>	<b>-30,52 zł</b>	<b>-110,77 zł</b>	<b>-173,26 zł</b>	<b>-123,14 zł</b>	<b>669,70 zł</b>	0,00 zł
		<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NIEDOPŁATA</b>	<b>NADPŁATA</b>	

Tabela 5

Zarządzanie	0,60 zł/m <sup>2</sup>
Eksploatacja	0,50 zł/m <sup>2</sup>
Konserwacja	0,15 zł/m <sup>2</sup> 0,20 zł/m <sup>2</sup> I - IX                      X - XII

Tabela 6

Udział w/g powierzchni użytkowej lokalu	=	$\frac{\text{Powierzchnia użytkowa lokalu}}{\text{Całkowita powierzchnia użytkowa lokali}} \cdot 100$
---	---	---

Przykład	
Udział w/g powierzchni użytkowej lokalu nr 7	= $\frac{89,91 \text{ m}^2}{728,65 \text{ m}^2} \cdot 100 = 12,34\%$

Źródło: ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofa 16 - tabele nr 1, 2, 3, 4, 6

## Uwagi:

W tym konkretnym przypadku, tj. wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 dla właścicieli - osób fizycznych stosunek powierzchni użytkowej ich lokali do powierzchni całkowitej wszystkich lokali nie jest identyczny z wielkością udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej. Jest mniejszy. Rozliczanie więc kosztów zarządu nieruchomości wspólnej według tej metody powoduje, że właściciel Gmina Olsztyn finansuje pozostałych właścicieli będących osobami fizycznymi.

- Zarządzanie:
- Ogół działań zmierzających do efektywnego wykorzystania zespołów ludzkich i środków materialnych, podejmowanych w celu osiągnięcia wcześniej sformułowanych założeń.
  - W procesie zarządzania można wyróżnić pięć podstawowych funkcji: planowanie, organizowanie, przekazywanie poleceń, koordynację i kontrolowanie.
  - W ramach każdej z tych funkcji zarządca może wykorzystywać określone zbiory instrumentów, służących do ich realizacji.

Naliczenia  $\stackrel{?}{=}$  zaliczki

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.l 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/155500000000503\\_I\\_ACa\\_000507\\_2012\\_Uz\\_2012-10-11\\_001](http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/155500000000503_I_ACa_000507_2012_Uz_2012-10-11_001)

Więcej szczegółów oraz o konsekwencjach niezgodnego z prawem sposobu rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną:  
[http://okrzei20olsztyn.pl/index\\_dokumenty/Zaliczki\\_koszty\\_zarządu\\_nieruchomoscia\\_wspolna.pdf](http://okrzei20olsztyn.pl/index_dokumenty/Zaliczki_koszty_zarządu_nieruchomoscia_wspolna.pdf)

Jeżeli zatem dokumentu tego [sprawozdanie finansowe] nie podpisał zarząd, to od zarządu on nie pochodzi i nie może być podstawą udzielenia absolutorium z jego działalności wynika natomiast z wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, I Aca 282/99 - OSA 2001/1, poz. 7, str. 47.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej winno pochodzić od zarządu wspólnoty i być podpisane przez zarząd wspólnoty - [Wyrok Wyrok I ACa 282/99 w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999 roku.](#)