

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 ² 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 ²	udziały wg KW	m-cznie
	1	2	3	4	5	6	7	8					
1	Gmina Olsztyn	5, 5A, 8	x	114,80	⁹⁴ / 1 000	9,40	15,76	6,36		459	274	-185	-2 223
2	Prokop Lucyna	1	158534	91,80	¹²⁶ / 1 000	12,60	12,60	-0,00		367	367	0	0
3	Pelawska Emilia	2	70870	69,40	¹⁰⁰ / 1 000	10,00	9,52	-0,48		278	291	14	166
4	Przytuła Gerhard Wiecierzycka Marzena Beata Majdzik Grażyna	3	34567	99,66	¹⁵⁰ / 1 000	15,00	13,68	-1,32		399	437	39	463
5	Dawidczyk Zdzisław	4	42646	69,70	¹⁰⁰ / 1 000	10,00	9,57	-0,43		279	291	13	152
6	Napiórkowski Wojciech	5B	89443	48,20	⁷⁰ / 1 000	7,00	6,61	-0,39		193	204	11	135
7	Mitulski Andrzej Mitulska Barbara	6	33409	66,49	¹⁰⁰ / 1 000	10,00	9,13	-0,87		266	291	26	306
8	Zelechowski Mirosław Zelechowski Paweł Zelechowska Katarzyna	7	26222	89,91	¹⁴⁰ / 1 000	14,00	12,34	-1,66		360	408	48	581
9	Habedank Andrzej Habedank Barbara	9	34568	78,69	¹²⁰ / 1 000	12,00	10,80	-1,20		315	350	35	420
10	Suma kontrolna			728,65	^{1 000} / 1 000	100,00	100,00	0,00		2 915	2 915	0	0

Tabela 1

Tabela 2



Foto 1

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 właściciele - osoby fizyczne. Zakładając stawkę 4 zł za m² powierzchni (wysokość stawki jest niska - stawka bazowa czynszu lokali komunalnych = 5,92 zł / m²) 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 przytłoki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (...) przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Art. 12 ust. 2 Ust. o wł. lokali.
- Wyliczeń przytłoków i przychodów w relacji z kosztami zarządu nie przedstawiono ze względu na brak jakichkolwiek sensownych danych bazowych dotyczących przytłoków 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 m² 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 m², 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.

i	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.