



- b) zestawieniu obrotów i sald kont księgowych zespołów 5 i 7;
- c) zapisów na kontach księgowych zespołów 5 i 7;
- d) dokumentów źródłowych stanowiących podstawę zapisów na kontach księgowych zespołów 5 i 7;

#### IV Ustalenia

Ad. 1. W celu ustalenia czy pozwana prawidłowo rozliczyła „koszty eksploatacji podstawowej” ponoszonej przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni, biegła przedstawia poniżej zasady ustalania i ujmowania w księgach rachunkowych kosztów dla celów kalkulacyjnych według polskich przepisów prawa bilansowego.

Zasady przedstawione poniżej kursywą zostały wybrane przez biegłą z publikacji książkowej „Wzorcowy plan kont z komentarzem do ustawy o rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości” pod redakcją Gertrudy Krystyny Świdorskiej wydanej przez Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. gdzie rozdziały poświęcone sposobom ujmowania kosztów na kontach księgowych zespołu „5” zostały napisane przez Gertrudę Krystynę Świdorską, Agnieszkę Pojedynek i Pawła Warownego.

Biegła dokonała takiego wyboru publikacji, gdyż Gertruda Krystyna Świdorska jest profesorem zwyczajnym doktorem habilitowanym ekonomii i rachunkowości, aktualnie jest kierownikiem Katedry Rachunkowości Menedżerskiej w Szkole Głównej Handlowej, przewodniczącą Komisji ds. Doskonalenia Przepisów i Zasad Rachunkowości Rady Naukowej Stowarzyszenia Księgowych w Polsce, członkiem Komitetu Standardów Rachunkowości oraz od 2 XII 2009 r. przewodniczącą Komisji Egzaminacyjnej dla kandydatów na biegłego rewidenta (kadencja trwa do 2013 r.).

*Fragmenty zasad ustalania i ujmowania w księgach rachunkowych kosztów dla celów kalkulacyjnych „Wzorcowy plan kont z komentarzem do ustawy o rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości” pod redakcją Gertrudy Krystyny Świdorskiej wydanej przez Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. Kraków 2009:*

#### **„Koszty w układzie kalkulacyjnym i ich rozliczenie**

*Konta zespołu 5 służą do ewidencji kosztów w układzie kalkulacyjnym i funkcjonalnym. Ewidencja kosztów w tym zespole powinna zapewnić odpowiedni zasób informacji dla:(...)*

- kalkulacji kosztów wytworzenia produktów.

#### *1. Definicje, podstawowe pojęcia*

*Ewidencja kosztów w okresie sprawozdawczym powinna dostarczyć informacji o strukturze kosztów (...) oraz celu poniesienia kosztów ((...), świadczenie usług, (...)).*

*W zespole 5 są gromadzone i rozliczane koszty w sposób umożliwiający uzyskanie informacji o:*

- kosztach procesów podstawowej działalności operacyjnej realizowanych w przedsiębiorstwie ((...), świadczenie usług, sprzedaż, zarządzanie),
- kosztach poniesionych w komórkach organizacyjnych przedsiębiorstwa,
- kosztach wytwarzanych wyrobów i świadczonych usług.

#### *1.1. Koszty podstawowej działalności operacyjnej w układzie funkcjonalnym*



*Koszty podstawowej działalności operacyjnej to koszty ponoszone:*

- *przy realizacji zasadniczego celu działania jednostki: (...), świadczenie usług, (...),*
- *przy realizacji działań wspierających działalność podstawową (koszty działalności pomocniczej),*
- *w związku z zarządzaniem całą jednostką (koszty ogólnego zarządu).*

*Cel działania jednostki jest osiągany poprzez realizację funkcji podstawowych, (...).  
Znajduje to odzwierciedlenie w ujęciu kosztów na kontach: (...)*

- *50 – Koszty działalności podstawowej, na którym ewidencjonowane są koszty produkcji wyrobów i świadczenia usług w zakresie działalności podstawowej, (...).*

*Koszty związane z realizacją działań wspierających działalność podstawową ujmowane są na koncie 53 – Koszty działalności pomocniczej, natomiast koszty związane z zarządzaniem jednostką jako całością – na koncie 55 – Koszty ogólnego zarządu. (...)*

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Konta 50 – koszty działalności podstawowej**

*Konta grupy 50 służą do ewidencji kosztów działalności podstawowej operacyjnej w taki sposób, by móc skalkulować koszt wytworzenia (...), usług (...).*

*Szczegółowość rozbudowy kont 50 zależy od stosowanych rozwiązań rachunku kosztów przy kalkulacji kosztów wytworzenia produktów (wyroby gotowe, usługi) oraz produkcji niezakończonych. Szczegółowość ewidencji kosztów w zespole 5 powinna być również dostosowana do potrzeb informacyjnych jednostki w odniesieniu do obiektów kalkulacji, jak również do potrzeb kadry zarządzającej.*

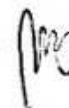
*Najczęściej ewidencję i rozliczenie kosztów działalności podstawowej (w ramach konta 50) prowadzi się w następujących etapach:*

*Etap I – ewidencja kosztów prostych na kontach zespołu 5 na podstawie źródłowych dokumentów księgowych lub rozdzielników kosztów; odnosi się wtedy:*

- *bezpośrednie koszty produkcji 501 – Koszty działalności podstawowej w podziale na szczegółowe wyrobu/usługi,*
- *pośrednie koszty produktów, powstające w jednostkach organizacyjnych, w których odbywa się proces produkcji, czy świadczenie usług (np. wydziałach produkcyjnych) na konto 502 – Koszty wydziałowe produkcji podstawowej,*
- *pośrednie koszty produktów, powstające w jednostkach organizacyjnych związanych z procesem produkcji, ale obsługujących kilka wydziałów, w odniesieniu do których dokładny pomiar świadczeń na rzecz wydziałów podstawowych nie jest możliwy lub zbyt pracochłonny w stosunku do uzyskanych informacji (np. laboratorium zakładowe), na konto 508- Koszty ogólnoprodukcyjne.*

### **Konto 501 – Koszty działalności podstawowej**

*Konto 501 służy do ewidencjonowania kosztów wytworzenia produktów i usług. W I etapie na koncie ujmowane są bezpośrednio koszty produktów (...).*



*Na koncie 501 ujmuje się w szczególności:*

- *zużycie materiałów bezpośrednich do wytworzenia towarów i usług,*
- *rozliczone koszty zakupu przypadające na zużyte materiały bezpośrednie ,*
- *wynagrodzenia oraz świadczenia na rzecz pracowników bezpośrednio produkcyjnych,*
- *zużycie narzędzi niezbędnych do wytworzenia określonych produktów,*
- *usługi obce wykonane w związku z produkcją określonych produktów,*
- *amortyzację maszyn i urządzeń w przypadku stosowania naturalnej metody amortyzacji,*
- *zużycie energii na cele technologiczne w przypadku możliwości bezpośredniego przyporządkowania kosztów tej energii do produktów,(...)*
- *rozliczone koszty wydziałowe, koszty działalności pomocniczej, koszty ogólnoprodukcyjne oraz, w szczególnych przypadkach, koszty finansowe,(...)*

*W ramach konta syntetycznego 51 prowadzi się rozwinięcie analityczne zależnie od działalności jednostki.*

### **Konto 53 – Koszty działalności pomocniczej**

*Konto 53 służy do ewidencji kosztów działalności pomocniczej, która obejmuje świadczenie usług na rzecz innych jednostek wewnątrzzakładowych, najczęściej działalności podstawowej, ale także zaopatrzenia, sprzedaży, zarządu itp. (...)*

*Do wydziałów pomocniczych zalicza się w przedsiębiorstwach produkcyjnych:(...)*

- *wydziały remontowe i utrzymania ruchu,(...)*
- *magazyny surowców i materiałów produkcyjnych,(...).*

*W jednostkach usługowych działalność pomocnicza obejmuje koszty tych działów, które nie są bezpośrednio związane z wykonywaniem usług, np.:*

- *obsługa zasobów informatycznych, ośrodki przetwarzania danych,*
- *utrzymanie i administracja powierzchni biurowej,*
- *obsługa prawna (niebędąca podstawową działalnością jednostki).*

*Działalność pomocniczą wydziela się w formie wyodrębnionych ośrodków kosztów, dla których prowadzi się ewidencję analityczną na koncie 53, jeśli:*

- *istnieje możliwość określenia ośrodka odpowiedzialności poprzez wyodrębnienie zasobów i ustalenie zakresu odpowiedzialności za koszty,*
- *istnieje możliwość pomiaru wielkości świadczeń do poszczególnych odbiorców, a przynajmniej ustalenia klucza rozliczeniowego oddającego możliwie dokładnie rozmiary usług (np. powierzchnia lub kubatura ogrzewanych pomieszczeń może służyć za podstawę rozliczenia kosztów kotłowni zakładowej),*
- *istnieje możliwość wyceny świadczeń, a przynajmniej kalkulacji kosztu na jednostkę klucza rozliczeniowego,*
- *koszty świadczeń są istotne dla prawidłowości rachunku kosztów, co ma miejsce gdy koszty są relatywnie wysokie lub ulegają częstym zmianom, albo usługi są zarówno świadczone na rzecz działalności produkcyjnej, handlowej, administracyjnej, jak i sprzedawane odbiorcom na zewnątrz przedsiębiorstwa; w drugim przypadku istotny jest zróżnicowany wpływ rozliczenia kosztów na poszczególne pozycje sprawozdania finansowego.*

*Rozliczenie kosztów wydziałów pomocniczych odbywa się poprzez alokację kosztów:*



- za pomocą umownych kluczy rozliczeniowych,
- w drodze wyceny kosztów wytworzenia poszczególnych usług wewnętrznych (zleceń).

| Wydział pomocniczy  | Przykładowe klucze rozliczeniowe  |
|---|---|
| Wydział energetyczny (siłownia, kotłownia, kompresorownia, gazownia)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyprodukowane kWh, m3</li> <li>• powierzchnia/kubatura ogrzewcza</li> <li>• zainstalowana moc urządzeń</li> <li>• liczba grzejników</li> </ul> |
| Wydział remontowy/utrzymania ruchu  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• roboczo-godziny</li> <li>• wartość zainstalowanych urządzeń</li> </ul>   |
| Wydział transportowy/usług sprzętowych (przewozy zewnętrzne, transport wewnętrzny, brygada za- i wyładunkowa) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• km</li> <li>• tonokilometry</li> <li>• zużycie paliwa</li> <li>• roboczo-godziny</li> </ul>  |

#### Konto 55 – Koszty ogólnego zarządu

Konto 55 stosowane jest do ujęcia kosztów związanych z zarządzaniem i administrowaniem jednostką jako całością. W szczególności do kosztów tych zaliczane są:

- wynagrodzenia ze świadczeniami na rzecz pracowników zarządu i administracji,
- koszty powierzchni biurowej i stanowisk pracy administracji,
- koszty funkcjonowania organów nadzorczych,
- koszty reprezentacji i public relations,
- zużycie materiałów biurowych, usługi, opłaty związane z funkcjami zarządczymi i administracyjnymi,
- rozliczone koszty świadczeń działalności pomocniczej, np. koszty konserwacji i remontów własnych, koszty transportu itp., na cele związane z funkcjami zarządczymi i administracyjnymi.

Do kosztów ogólnego zarządu nie zalicza się kosztów zakwalifikowanych jako koszty ogólnoprodukcyjne, sprzedaży lub pozostałe koszty operacyjne.

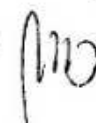
Biegła porównała powyższe zasady z zasadami opisanymi w Polityce Rachunkowości przyjętej przez Pozwaną SM Karwiny w Gdyni. Zasady przyjęte w Polityce Rachunkowości Pozwanej są ustalone zgodnie z prezentowanymi powyżej zasadami i przepisami ustawy o rachunkowości.

Pozwana w swojej Polityce Rachunkowości przyjęła, (biegła przytacza odpowiednie fragmenty):

„W zakresie rachunku zysków i strat w Spółdzielni sporządza się wariant porównawczy.

Wynik finansowy netto składa się z:

- wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,



- wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności Spółdzielni,
- wyniku pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- wyniku z operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

W Spółdzielni wyróżnia się dwie grupy kosztów i przychodów:

- przychody i koszty działalności zasobami mieszkaniowymi
- przychody i koszty pozostałej działalności Spółdzielni.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w (...):

- w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta „490” - „Rozliczenie kosztów”,
- w układzie kalkulacyjnym w zespole „5”.

Konata zespołu „5” przeznaczone są do ewidencji i rozliczania kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni, na odpowiednich kontach ujmuje się poniesione koszty poszczególnych rodzajów działalności, tj.:

- działalności podstawowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- działalności pozostałej,
- działalności społeczno-kulturalnej,
- działalności konserwacyjnej i przeglądów,
- działalności zarządu, polegające na kierowaniu całokształtem Spółdzielni oraz prowadzeniu jednostek organizacyjnych lub funkcji obsługującej całość działalności Spółdzielni.

Zasadą jest, że koszty, które można odnieść na poszczególne podstawowe działalności odnoszone są bezpośrednio na te działalności.

W przypadku, gdy przyporządkowanie poniesionych kosztów ogólnych zarządu oraz kosztów ogólnych zespołu konserwatorsko-remontowego do osiągniętych przychodów z poszczególnych źródeł nie jest możliwe, zastosowanie znajduje art. 15 ust. 2 i ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, czyli koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów, czyli stosuje się zasadę do ustalanej struktury sprzedaży.

W zakresie kwalifikacji kosztów mienia Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania Spółdzielnię traktuje się jako jedno osiedle, którym administruje jedna administracja.

Ewidencję przychodów prowadzi się na kontach zespołu „7” również z podziałem na poszczególne działalności.

Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów działalności podstawowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”





Biegła stwierdziła, że Pozwana rozpoznaje oraz ujmuje przychody i koszty na wszystkie lokale mieszkalne, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe, lokale użytkowe-własnościowe, parkingi i dojazdy, tereny dzierżawione, reklamy, piwnice wynajmowane (pożytki), pomieszczenia dodatkowe (pożytki).

Dla celów sporządzenia tej opinii biegła zapoznała się z zapisami i niektórymi dowodami źródłowymi stanowiącymi podstawę ich zapisów na następujących kontach księgowych zespołu „5” dotyczących rozpoznanych i przypisanych kosztów oraz zespołu „7” dotyczących uzyskanych przychodów dla (XXXX oznacza podział analityczny według rodzaju, odpowiednio, przychodu lub kosztu):

- nieruchomości Porazińskiej 10 dotyczących lokali mieszkalnych:
  - 701-0821XXXX – przychody z tytułu eksploatacji,
  - 702-0821XXXX – przychody na pokrycie kosztów co i cw,
  - 731-0821XXXX – przychody ze sprzedaży materiałów i usług GKR,
  - 733-0821XXXX – kosztów sprzedaży materiałów,
  - 734-0821XXXX – przychody na pokrycie kosztów konserwacji. i przeglądów,
  - 501-0821XXXX – eksploatacja zasobów mieszkaniowych,
  - 502-0821XXXX – koszty co i cw,
  - 531-0821XXXX – grupa konserwacyjno remontowa,
  - 533-0821XXXX – koszty konserwacji i przeglądów,
  - 534-0821XXXX – koszty ogólne GKR,
  - 556-0821XXXX – koszty ogólne zarządu na budynki.
  
- pożytku Porazińskiej 10 dotyczącego najmu pomieszczenia dodatkowego:
  - 701-0829XXXX – przychody z tytułu eksploatacji,
  - 501-0829XXXX – eksploatacja zasobów mieszkaniowych,
  - 534-0829XXXX – koszty ogólne GKR,
  - 556-0829XXXX – koszty ogólne zarządu na budynki.
  
- wybranej przykładowo przez biegłą, działalności gospodarczej dotyczącej parkingów i dojazdów przy ulicach Buraczanej, Makuszyńskiego, Gojawiczyńskiej i Nowowiczlińskiej:
  - 701-10050XXXX – przychody z tytułu eksploatacji – tu: czynsz-dzierżawy, pozostałe wynajmy, wpłaty na poczet podatków,
  - 760-10050XXXX – pozostałe przychody operacyjne - tu: zwrot kosztów sądowych i rozwiązanie odpisu aktualizującego należność,
  - 761-10050XXXX – pozostałe koszty operacyjne – tu: koszty sądowe, koszty komornicze, koszty odpisu aktu notarialnego,
  - 501-10050XXXX – eksploatacja zasobów mieszkaniowych, tu: amortyzacja parkingów, sprzątanie na osiedlu, odśnieżanie, prowizja



bankowa, koszenie trawy, remonty dot. parkingów, podatek od nieruchomości – grunty, opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty skarbowe i inne, dzierżawa parkingów i dojazdów, ubezpieczenia,

534-10050XXXX – koszty ogólne GKR na budynki – przypadające na parkingi i dojazdy

556-10050XXXX – koszty ogólne zarządu na budynki – przypadające na parkingi i dojazdy

- kosztów działalności podstawowej związanych z akcją zima w 2010 r.:

501-000000-3023,

- kosztami ogólnymi ZKR (skrót tożsamy z GKR): 531-00000-XXXX,

- kosztami ogólnymi Zarządu: 555-XXXXX-XXXX

533-0821XXXX – koszty konserwacji i przeglądów,

534-0821XXXX – koszty ogólne GKR,

556-0821XXXX – koszty ogólne zarządu na budynki.

Pozwana zapisy Polityki Rachunkowości realizuje. Biegła w trakcie oglądania zapisów na wybranych kontach zespołu „5” i „7” oraz dowodów źródłowych stanowiących podstawę ich zapisów nie stwierdziła odstępstw od tych zasad.

ad.1.a) Ustalenie czy Pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej ponoszonej przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni, w tym przez Powodów, w zakresie:

a) kosztów materiałów (GKR) grupy konserwatorsko remontowej,

Koszty materiałów (GKR) grupy konserwatorsko remontowej wykazane na k. 95 i k. 100 w wysokości 225,84 zł składają się z następujących pozycji:

|  |       |
|--|-------|
| odpowietrznik grzejnikowy ½” wg dowodu RW z dnia 2010-01-27:                                       | 30,88 |
| przedłużka ocynkowana ½” wg dowodu RW z dnia 2010-01-27:   | 3,94  |
| podpórka garażowa wg dowodu RW z dnia 2010-05-17:  | 13,20 |
| śrubki wg faktury zakupowej rozliczającej zaliczki w dniu 2010-05-31:                              | 0,40  |
| zaprawa betonowa wg faktury zakupowej rozliczającej zaliczki w dniu 2010-05-31:                    | 22,01 |
| uszczelka fibrowa wg dowodu RW z dnia 2010-06-01:  | 0,73  |
| korek oc 1 szt., redukcja oc 2 szt. wg faktury zakupowej rozliczającej zaliczki w dniu 2010-06-30: | 5,51  |
| materiały wg faktury zakupowej rozliczającej zaliczki w dniu 2010-07-31:                           | 6,73  |
| zawór kątowy Danfoss wg dowodu RW z dnia 2010-09-02:   | 41,46 |
| głowica termostatyczna Danfoss wg dowodu RW z dnia 2010-09-02:                                     | 41,46 |



|  |            |
|--|------------|
| klej wg faktury zakupowej rozliczającej zaliczki w dniu 2010-09-30:        | 12,00      |
| podpórka garażowa wg dowodu RW z dnia 2010-05-17:                          | 13,20      |
| razem materiał użyte przez Grupę Konserwatorsko Remontową                  |            |
| jednoznacznie przypisane do nieruchomości mieszkalnej Pozazińskiej 10 (1): | 175,97     |
| oraz koszty materiałów zużytych do oświetlenia zewnętrznego osiedla        |            |
| podzielone kluczem rozliczeniowym, którego podstawą jest powierzchnia      |            |
| użytkowa wszystkich lokali   | (2): 49,87 |
| razem pozycje (1) i (2):   | 225,84.    |

Biegła, po zapoznaniu się z opisami na dokumentach źródłowych i sposobem rozliczenia kosztów oświetlenia zewnętrznego, nie kwestionuje kwot materiałów oraz sposobu rozliczenia koszty materiałów zużytych do oświetlenia zewnętrznego osiedla ujętych jako materiały (GKR) grupy konserwatorsko remontowej.

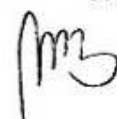
Ad 1.b) i c) Czy Pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej ponoszonej przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni, w tym przez Powodów, w zakresie:

- b) ogólnych kosztów zarządzania,
- c) i kosztów ogólnych (GKR) grupy konserwatorsko remontowej.

Biegła, przeglądała wybiórczo zapisy na kontach ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR) grupy konserwatorsko remontowej porównując je z wybranymi przypadkowo dokumentami źródłowymi. Biegła stwierdziła, że dokumenty te posiadają opisy dokonane przez pracowników Pozwanej Spółdzielni, którzy merytorycznie odpowiadają za dokonane wydatki. Opisy te pozwalają przyjąć, że koszty zostały prawidłowo ujęte na wskazanych kontach.

Koszty zebrane na kontach ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR) grupy konserwatorsko remontowej zostały na koniec roku obrotowego tj. na dzień 31.12.2010 r. rozdzielone na wszystkie lokale mieszkalne, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe, lokale użytkowe własnościowe, parkingi i dojazdy, tereny dzierżawione, reklamy, piwnice wynajmowane (pożytki), pomieszczenia dodatkowe (pożytki) kluczem rozliczeniowym, którego podstawą są, zgodnie z zapisem w Polityce Rachunkowości Pozwanej, osiągnięte przychody z poszczególnych źródeł, czyli koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów, czyli stosuje się zasadę do ustalonej struktury sprzedaży (art. 15 ust. 2 i ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

Biegła nie wnosi zastrzeżeń do przyjętego przez Pozwaną sposobu ujmowania i rozliczania ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR) grupy konserwatorsko remontowej, stwierdzając, że zgodnie z nauką ekonomii taki klucz rozliczeniowy Pozwana mogła przyjąć i przyjęła zgodnie z ustawą o rachunkowości w swojej Polityce Rachunkowości.





Ad 2. Ustalenie wysokości zobowiązania Powodów z tytułu kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej w 2010 r., z uwzględnieniem, że Powodowie nie są członkami Spółdzielni

Zobowiązanie Powodów wobec Pozwanej powstaje wówczas, gdy Pozwana zgodnie z obowiązującymi ją przepisami ustali wymiar opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji dla lokalu zajmowanego przez Powodów, a Powodowie tych opłat nie uiszczą Pozwanej oraz gdy po rozliczeniu rocznym rzeczywistych kosztów eksploatacji i konserwacji kwota opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji będzie niższa od kosztów rzeczywistych.

W 2010 r. Powodowie winni wpłacić opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji w wysokości 1 011,66 zł tj. za styczeń 2010 r. kwotę 77,22 (k.18v), zaś za 11 miesięcy od lutego do grudnia 2010 r. kwotę 934,45 jako 11 miesięcy po 84,85 (k.22, k.23v, k.25v, k.26v).

Koszty zaliczane do kosztów eksploatacji i konserwacji wykazane na karcie 95 w wysokości 38 201,51 zł (zgodne z zapisami na kontach księgowych) zostały przeliczone proporcjonalnie do metrów kw. lokalu mieszkalnego Pozwanych tj. 66,71 m kw. przy przyjęciu wszystkich metrów mieszkalnych nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 jako 2 642,90 m kw. i na karcie 98 wykazane zostały w kwocie 964,48 zł (tj. 38 201,51 zł x 66,71 m kw./ 2 642,90 m kw.) Tytuły kosztów zaliczanych do tej kategorii kosztu wynikają z brzmienia § 124 Statutu Pozwanej (k.221):

1. „Na koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 123 Statutu składają się w szczególności koszty:
  - 1) administrowania nieruchomością, ubezpieczeń, podatków, opłaty za wieczyste użytkowanie, przeglądów i konserwacji nieruchomości oraz jego otoczenia, a także odpisów na fundusz remontowy i fundusze celowe, oraz odpisy na fundusz remontowy,
  - 2) dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,
  - 3) usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”

zaś w § 123 Statutu Pozwanej zapisane jest: (...)

4. „Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie oraz osoby niebędące Członkami, o których mowa w ust. 1-4 wnoszą wpłaty na fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości określonej w Planie Gospodarczo-Finansowym.”

Stawki opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji wynikają z Uchwał Rady Nadzorczej Pozwanej Nr 148/17/RN/2009 z dnia 11.12.2009 r. (k.79-80), Nr 26/3/RN/2010 z dnia 26/03/2010 r., (kopia stanowi załącznik nr 1) i Nr 27/3/RN/2010 z dnia 26/03/2010 r. (kopia stanowi załącznik nr 2 do opinii).

Powodowie wpłacali Pozwanej opłatę eksploatacyjną, która odpowiadała opłacie z tytułu eksploatacji i konserwacji, opłacie z tytułu mediów i usług oraz pozostałym opłatom. Wpłaty dokonane w 2010 r. przez pozwanych jako opłatę eksploatacyjną i włączone do akt sprawy jako karty od 43 do 53 wynoszą 5 627,09 zł. W tej kwocie ujęta jest wpłacona przez Powodów opłata z tytułu eksploatacji i konserwacji.

Na karcie 98 Pozwana wykazała, iż Powodowie wpłacili ( lub zostało zaliczone Powodom na ten tytuł) z tytułu eksploatacji i konserwacji za 2010 r. kwotę 1 004,52 zł.

W zakreślonym terminie biegłej nie udało się ustalić rozbieżności w kwocie 7,14 zł z tego tytułu tj. różnicy pomiędzy wykazaną przez Pozwaną – kwotą 1 004,52 zł, a ustaloną na podstawie wymiaru tej opłaty na 2010 r. przez biegłą – kwotą 1 011,66 zł.

Kwota wydatkowanych kosztów z tytułu eksploatacji i konserwacji za 2010 r. przypadających na lokal mieszkalny Powodów ustalona przez Pozwaną i biegłą jest taka sama i wynosi 964,48 zł.

Kwota powyższych kosztów wynika z dokumentów określających wartość poniesionych wydatków bez żadnych upustów, dofinansowań czy innych ulg.

Ad. 3. Ustalenie czy nastąpiła i w jakiej wysokości nadpłata z tytułu opłat za eksploatację i konserwację, podlegająca zwrotowi.

Na karcie 98 Pozwana wykazała nadwyżkę przychodów nad kosztami z tytułu kosztów eksploatacji i konserwacji w wysokości 40,04 zł jako różnicę wpłat zaliczkowych w postaci opłat z tytułu za eksploatację i konserwację – przychód 1 004,52 zł, a kosztami rzeczywistymi przypisanymi do lokalu mieszkalnego Pozwanych 964,48 zł.

Biegła, przy założeniach przedstawionych w punkcie poprzednim, przyjęła, że wpłat zaliczkowych w postaci opłat z tytułu za eksploatację i konserwację stanowią przychód w kwocie 1 011,66 zł, zaś koszty według kwot wydatkowanych i przypisanych do lokalu mieszkalnego Powodów 964,48 zł. Różnica stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 47,19 zł (3).

Ponieważ zgodnie z zapisem § 126 Statutu Pozwanej „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.”, biegła zwiększa nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji o kwotę pożytków z nieruchomości wspólnej przypadająca na lokal Powodów.

Przychody i koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 za 2010 r. zestawione są na kartach 95-96. W zestawieniu tym wyszczególnione są również pożytki z nieruchomości w kwocie 465,59 zł. Jest to kwota nadwyżki przychodów w wysokości 671,511 zł nad kosztami z nimi związanymi w wysokości 205,92 zł. Kwota pożytków z nieruchomości wspólnej przypadająca na lokal Powodów wynosi 11,74 zł (4) (tj.  $465,59/2 \cdot 642,90 \text{ m kw.} \cdot 66,71 \text{ m kw.}$ ). Ustalenia Pozwanej i biegłej są zgodne.

Cała nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji za 2010 r. przypadająca Powodom, według ustaleń biegłej, stanowi 47,19 zł (suma kwot (3) i (4)).





Ponieważ zapis § 120 Statutu Pozwanej brzmi: „*Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, co powoduje korektę wysokości opłat.*”, wobec tego, Powodom nie przysługuje zwrot kwoty nadwyżki przychodów z tytułu opłat za eksploatację i konserwację nad kosztami eksploatacji i konserwacji. Kwota ta winna wpłynąć na ustalenie opłat Powodów z tego tytułu w następnym roku.

Ad. 4. Ustalenie czy w 2010 r. powodowie zostali obciążeni odpisami na fundusz remontowy w prawidłowej wysokości.

§ 122 w rozdziale 9.2. Zarządzanie nieruchomościami Statutu Pozwanej zawiera postanowienia:

1. „*Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, współwłasność oraz nieruchomościami stanowiącymi własność jej Członków.*
2. *Spółdzielnia za zgodą Rady może zarządzać nieruchomościami innych podmiotów na podstawie umowy.*
3. / UCHYLONY /
4. *Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:*
  - 1) *ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,*
  - 2) *ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Wydatki na remonty mienia wspólnego Zarząd ewidencjonuje na każdą nieruchomość proporcjonalnie do jej udziału w mieniu wspólnym.”*

Stawki na fundusz remontowy przyjęte i stosowane w Pozwanej Spółdzielni wynikają z Uchwał Rady Nadzorczej Pozwanej Nr 148/17/RN/2009 z dnia 11.12.2009 r. (k.79-80), Nr 26/3/RN/2010 z dnia 26/03/2010 r., (załącznik nr 1) i Nr 27/3/RN/2010 z dnia 26/03/2010 r. (załącznik nr 2).

Wpłaty dokonane w 2010 r. przez Powodów na fundusz remontowy i włączone do akt sprawy jako karty od 43 do 53 wynoszą 1 190,38 zł. tj. w styczniu 2010 r. kwotę 73,00 zł, w miesiącach od lutego do kwietnia po 110,07 zł, w maju 16,68 zł, w miesiącach od czerwca do grudnia 2010 r. po 110,07 zł.

W maju Powodowie rozliczyli nadpłatę wykazaną w piśmie stanowiącym kartę 23 w wysokości 93,39 zł. Oznacza to, że Powodowie wnieśli wpłaty na fundusz remontowy za 2010 r. w wysokości zgodnej z Uchwałami Rady Nadzorczej Pozwanej tj. 1 283,77 zł będącej sumą należnych opłat za styczeń w wysokości 73,00 zł (k.18v) i pozostałe 11 miesięcy w wysokości 110,07 zł (k.22, k.23v, k.25v, k.26v).

Powodowie zostali obciążeni odpisami na fundusz remontowy w prawidłowej wysokości wynikającej z zasad przyjętych i stosowanych w Pozwanej Spółdzielni.

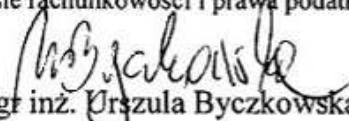
Przedmiotem niniejszej opinii nie było ustalenie zgodności Statutu Pozwanej z przepisami prawa.

Biegła w zakresie cytowanych przez siebie fragmentów Statutu Pozwanej nie stwierdziła żadnych niezgodności pomiędzy postanowieniami Statutu Pozwanej, a ustawami obowiązującymi Pozwaną.

Na tym opinia została zakończona.

Gdańsk, dnia 11 września 2012 r.

Biegła sądowa przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku  
w zakresie rachunkowości i prawa podatkowego

  
mgr inż. Urszula Byczkowska

Załączniki:

1. kopia Uchwały Rady Nadzorczej Pozwanej Nr 26/3/RN/2010 z dnia 26/03/2010 r.,
2. kopia Uchwały Rady Nadzorczej Pozwanej Nr 27/3/RN/2010 z dnia 26/03/2010 r.