

Mieszkanie i Wspólnota

Kwiecień
4/2011
Rok X (110)

Cena 15,75 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Jubileusz 10-lecia czasopisma
„Mieszkanie i Wspólnota”

Czym jest fundusz remontowy w spółdzielni?

Nie jest depozytem

W związku z publikacją artykułu „Czym jest fundusz remontowy w spółdzielni” w Nr 02/2011 MiW przedstawiam parę uwag w tym zakresie do rozważenia przez autora artykułu.

Kwestię pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przez właścicieli lokali (członków bądź osób niebędących członkami spółdzielni) reguluje art. 4 ust 2 i 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z jego treścią „członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Te same postanowienia dotyczą właścicieli – niebędących członkami spółdzielni.

Natomiast kwestię funduszu remontowego spółdzielni reguluje art. 6 ust. 3 tej ustawy, zgodnie z którym także właściciele lokali obowiązani są dokonywać wpłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej.

W konsekwencji wpłaty na fundusz obciążają nie tylko koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie spółdzielni mieszkaniowej. Obciążają także koszty gospodarki zasobami, których spółdzielnia jest współwłaścicielem.

W świetle powołanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowisko autora artykułu, iż wpłaty te są „depozytem do rozliczenia” jest całkowicie błędne. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania

danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”. A więc z prowadzenia bezwynikowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie są zwolnieni właściciele lokali.

Dokonywanie rozliczeń opłat z tytułu funduszu remontowego podlega zasadom określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozliczanie funduszu remontowego w sposób określony w ustawie o własności lokali mogłoby mieć miejsce dopiero w sytuacji, o której mowa w art. 24 (1) i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy, w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Uregulowania dotyczące funduszu remontowego znajdują się w ustawie o spółdzielniach, dlatego nie ma podstaw do odwoływania się do ustawy o własności lokali.

Księgowanie wpłat od właścicieli lokali w ewidencji bilansowej spółdzielni jest jak najbardziej prawidłowe. Analogicznie księgowane są wydatki z funduszu. Prezentowanie danych dotyczących funduszu remontowego w bilansie spółdzielni nie narusza żadnych przepisów.

W tym temacie podobnie wypowiadał się Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa Ministerstwa Infrastruktury w piśmie z 11 lutego 2008 r.

Z poważaniem Rafał Ostrowski
nr licencji zarządcy nieruchomości 18608

Bezpłatne konsultacje

Zapraszamy właścicieli i spółdzielców na konsultacje w środy w godz. 14.00-16.00

ul. Tuwima 2 w Warszawie, tel. 22 692 72 27