

Mieszkanie i Wspólnota

Maj
05/2012
Rok XI (123)

Cena 15,75 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW

Instalacje

odgromowe

str. 11-13



Podział nadwyżki bilansowej w spółdzielni

Rozesłane są już zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad walnych zgromadzeń w spółdzielniach. Zarząd zwołuje je przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Członkowie powinni zostać uprzedzeni o tym na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Jednym z punktów w porządku obrad jest podział nadwyżki bilansowej.

Zgodnie z art. 87 ustawy Prawo spółdzielcze (pr.spółdz.) spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Aktem prawnym, który reguluje te zasady, jest ustawa o rachunkowości (uor). Zgodnie z przepisami tej ustawy spółdzielnie prowadzą księgi rachunkowe i sporządzają sprawozdanie finansowe na takich samych zasadach jak inne jednostki, uwzględniając w tym zakresie odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm). W art. 42 ust. 1 ustawy o rachunkowości ustawodawca zdefiniował strukturę wyniku finansowego prezentowanego w rachunku zysków i strat jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji, tj. m.in. spółdzielni mieszkaniowych. Tak ustalony wynik finansowy podlega zmodyfikowaniu w oparciu o przepisy pr.spółdz (art. 75, 76, 77), a następnie o usm (art. 5 i 6 ust. 1). Z tych przepisów wynika, iż spółdzielnie mieszkaniowe ustalają wynik finansowy, który podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Dwa rodzaje pożytków

Artykuł 5 usm reguluje kwestię przeznaczenia pożytków i przychodów z dwóch źródeł: z nieruchomości wspólnej i z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię.

Pożytki z części wspólnej nie mogą być w dowolny sposób spożytkowane. W pierwszej kolejności powinny one być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku

do ich udziałów (co w praktyce rzadko występuje). Z uwagi na to, moim zdaniem, pożytki te nie są częścią składową nadwyżki bilansowej spółdzielni i nie podlegają podziałowi – ustawodawca „zadysponował” tymi kwotami w samej ustawie, wskazując zakres podmiotowy (właściciele), zasobowy (tylko dana nieruchomość) oraz kierunek wydatkowania.

Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez spółdzielnię. Takie sformułowanie przepisu umożliwi przeznaczenie tych pożytków i przychodów na różne cele, według postanowień statutu i uchwały walnego zebrania (art. 5 § 1 pkt 8 i art. 38 § 1 pkt 4 pr.spółdz.). Ta część pożytków przypada tylko członkom.

Na marginesie można zwrócić uwagę na użytą w ustawach terminologię – otóż w art. 5. ust. 2 usm jest mowa o pożytkach i innych przychodach (bez uwzględnienia kosztów), natomiast art. 75 pr.spółdz. operuje pojęciem zysku. Nadto art. 6 ust. 1 usm stanowi, iż różnica powstała na gzm zwiększa przychody bądź koszty w roku następnym. Pojawia się wątpliwość, czy przepis ten nakazuje spółdzielniom ujmowanie różnic w przychodach/kosztach bilansowych roku następnego (również na tle przepisów podatkowych analogiczne rozwiązanie budzi wątpliwości: różnica ta jest przecież kategorią, która powstała w wyniku jej wcześniejszego ujęcia w rachunku podatkowym w roku minionym – w efekcie prowadziłyby to do podwójnego ujęcia tego samego dochodu/straty w CIT-8), czy też można pozostawić je na koncie rozliczeń międzyokresowych. Niezależnie od przyjętego sposobu ujmowania różnicy (z art. 6 ust. 1 usm) w księgach rachunkowych roku następnego, pamiętać należy, iż gzm jest działalnością o charakterze niezarobkowym i koszty rzeczywiście poniesione są pokrywane opłatami, natomiast minister finansów nie skorzystał z uprawnienia z art. 83 ust. 2 pkt 6 usta-

wy o rachunkowości (uor) i dotychczas nie określił wzorcowego planu kont dla spółdzielni mieszkaniowych. Dlatego moim zdaniem, niezależnie od przyjętego sposobu księgowania nadwyżki/niedoboru na gzm powinien on co najmniej nie stać w sprzeczności z wymogiem rzetelnego, prawidłowego i jasnego wykazania sytuacji finansowej (art. 4 ust. 1 uor) oraz powinien zapewnić możliwość ustalenia prawidłowej stawki opłaty eksploatacyjnej uwzględniającej uzyskane w roku minionym wyniki. Wybór metody księgowania należy do spółdzielni.

Rozróżnienie dokonane w art. 5 usm powoduje zróżnicowanie sytuacji prawnej członków spółdzielni. Część pożytków uzyskanych przez spółdzielnię, tj. pożytki z nieruchomości wspólnej, pomniejszą wydatki właścicieli lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych. Ponadto właściciele lokali jako członkowie spółdzielni będą partycypować w tej części pożytków uzyskiwanej przez spółdzielnię, która stanowi przychody z własnej działalności gospodarczej, jeśli zostaną one przeznaczone na potrzeby pokrycia opłat eksploatacyjnych. Natomiast członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo lokatorskie, mogą jedynie liczyć na to, że spółdzielnia przeznaczy pożytki z własnej działalności gospodarczej na potrzeby opłat eksploatacyjnych, a nie na inne cele.

Podział nadwyżki bilansowej

W prawie spółdzielczym przyjmuje się podział praw członkowskich na wynikające ze stosunku członkostwa w spółdzielni oraz na wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od stosunku członkostwa (art. 18 § 1 i 7 pr.spółdz.). Rozróżnić należy bezwzględną i względną równość członków spółdzielni. Przejawem obowiązywania równości bezwzględnej jest zwłaszcza zasada „jeden członek – jeden głos” (art. 36 § 3 pr.spółdz.). Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej, o którym mowa w art. 18 § 2 pkt 5 pr.spółdz., jest majątkowym prawem wynikającym z członkostwa w spółdzielni, które konkretyzuje się w wyniku powstania nadwyżki bilansowej i podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale nadwyżki. Zgodnie z art. 5 § 1 pkt 8 pr.spółdz., statut spółdzielni powinien określać zasady podziału nadwyżki. Niewątpliwie również w tym zakresie znajduje zastosowanie wyrażona w art. 18 § 1 prawa spółdzielczego zasada równo-

ści praw wynikających ze stosunku członkostwa. Niemniej, moim zdaniem, w szczególnych przypadkach (o ile statut nie stanowi inaczej) możliwe jest podjęcie uchwały o przekazaniu części nadwyżki według innych, uzasadnionych, kryteriów (np. w pierwszej kolejności na sfinansowanie niedoborów na poszczególnych nieruchomościach, a pozostałą część proporcjonalnie do powierzchni lokali członków; rozwiązanie takie zapewni „wejście” w nowy rok rozliczeniowy wszystkich nieruchomości bez niedoborów, które musiałyby zostać sfinansowane podwyższonymi opłatami eksploatacyjnymi). Sąd Najwyższy w konkluzji wyroku z 20.06.2007r. (sygn. V CSK 125/07) stwierdził, iż: „zasada równości praw wynikająca z członkostwa w spółdzielni nie oznacza, że wszyscy członkowie mają takie same udziały w nadwyżce bilansowej”.

Kierunki wydatkowania nadwyżki

Prawo spółdzielcze nie zawiera w tym względzie żadnych wytycznych, pozostawiając członkom spółdzielni swobodę w ustalaniu w statucie kryteriów podziału nadwyżki bilansowej między członków przy respektowaniu zasady, iż każdy członek ma prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.

W praktyce najczęściej nadwyżka jest przeznaczana na:

- fundusz zasobowy (uzasadnieniem dla tej decyzji może być przykładowo poprawa płynności finansowej bądź zabezpieczenie finansowania przyszłej inwestycji),
- fundusz remontowy spółdzielni (przy niezminionej stawce na fundusz remontowy powoduje to zwiększenie zakresu prac),
- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków (jeśli rada nadzorcza już na etapie konstrukcji planu gospodarczego uwzględnia w wysokości stawek opłat eksploatacyjnych nadwyżkę bilansową, to wówczas – co do zasady – niedobór powinien powstać; można stwierdzić, iż rada nadzorcza niejako antycypuje decyzję walnego, dotyczącą kierunku przeznaczenia nadwyżki),
- pokrycie kosztów eksploatacji, o których mowa w art. 5 ust. 2 usm (w konsekwencji taka decyzja jest podstawą do podjęcia przez właściwy organ decyzji o obniżce wysokości stawki opłaty eksplo-

atacyjnej; w uchwale można wskazać, które koszty będą pokrywane).

Skutki podatkowe

Skutki podatkowe wynikające z nadwyżki należy rozpatrywać pod kątem kierunków przeznaczenia tej nadwyżki.

Nadwyżka przeznaczona na dofinansowanie funduszu remontowego na rzecz członków i osób niebędących członkami (bez względu na rodzaj prawa do lokalu) nie będzie stanowiła dla nich przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Nie powoduje bowiem ona powstania po stronie osoby przysporzenia majątkowego.

Natomiast przeznaczenie nadwyżki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 2 usm nie powoduje powstania przychodu u członka spółdzielni, bez względu na to, jaki tytuł prawny posiada on do lokalu.

W świetle powyższego spółdzielnia nie jest płatnikiem podatku PIT, nie wystawia też informacji PIT-8C. Potwierdzeniem powyższego są interpretacje: dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 04.01.2010 r. (sygn. IPPB2/415-619/09-2MG) i dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 06.08.2009r. (sygn. IBP-BII/2/415W-58/09/JG).

Procedura podejmowania i zaskarżania uchwały

Projekt uchwały o podziale nadwyżki – co do zasady – przygotowuje zarząd spółdzielni. Informacja o proponowanym podziale powinna znaleźć się również w dodatkowych informacjach i objaśnieniach, o czym mowa w art. 48 ust. 1 pkt 2b) uor, a wpływ zaproponowanego podziału na kapitał własny powinien być przedstawiony w pozycji III zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym (co wynika z treści załącznika Nr 1 do uor).

Prawo do zgłaszania projektów ma zarówno rada nadzorcza jak i członkowie.

Stosownie do treści art. 8³ ust. 9 usm, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

To kluczowe dla funkcjonowania spółdzielni uregulowanie było różnie rozumiane. Z uwagi na powyższe, Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z 29 kwietnia 2011 r. (sygn. akt III CZP 111/10) stwierdził, iż przesłanka uznania uchwały walnego zgromadzenia za podjętą, w postaci poddania uchwały pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, nie może być jednak utożsamiana wyłącznie z samym aktem przeprowadzenia głosowania nad projektem uchwały. Powinna być ona rozumiana w ten sposób, iż spółdzielnia jest jedynie zobowiązana umożliwić swym członkom wzięcie udziału w głosowaniu nad projektem uchwały, we wszystkich częściach walnego zgromadzenia. Obowiązkiem spółdzielni nie jest natomiast efektywne przeprowadzenie samego aktu głosowania we wszystkich częściach podzielonego walnego zgromadzenia.

Ostateczny podział nadwyżki bilansowej może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, poprzedzonego wyrażeniem przez biegłego rewidenta opinii o tym sprawozdaniu bez zastrzeżeń lub z zastrzeżeniami. Podział nadwyżki bez spełnienia tego warunku jest nieważny z mocy prawa (art. 53 uor). Odpis uchwały, razem z sprawozdaniem finansowym, wymaga złożenia do sądu rejestrowego oraz do publikacji w Monitorze Spółdzielczym.

W sytuacji, gdy uchwała narusza postanowienia statutu, narusza dobre obyczaje, godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może ona być zaskarżona do sądu przez członka lub zarząd w trybie powództwa o uchylenie uchwały. Powinno być ono wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Do dyspozycji członka są ponadto powództwa o ustalenie nieważności bądź nieistnienia uchwały. Nieważną jest uchwała sprzeczna z ustawą. Natomiast nieistniejącą taka, która została rzekomo podjęta, choć nie opowiedziała się za nią wystarczająca do tego liczba członków. Powództwo o ustalenie nieważności czy nieistnienia uchwały członek może wnieść do sądu w każdym czasie. W tego rodzaju sytuacjach nie jest bowiem związany terminem 6 tygodni, który dotyczy wyłącznie spraw o uchylenie uchwały ze względu na sprzeczność ze statutem lub naruszenie dobrych obyczajów, interesów spółdzielni bądź pokrzywdzenie członka.

Rafał Ostrowski

Mieszkanie i Wspólnota