

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GZM NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI**

Koszty utrzymania nieruchomości dotyczą gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w części zwolnionej z opodatkowania i opodatkowanej) oraz działalności gospodarczej Spółdzielni, prowadzonej w obrębie tych nieruchomości.

Koszty utrzymania danej nieruchomości, których nie można wprost przypisać do działalności opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych lub działalności zwolnionej z opodatkowania, dzielone są w ramach nieruchomości, przy zastosowaniu współczynnika stosunku ilości metrów kwadratowych powierzchni lokali, których przychody zaliczane są do działalności opodatkowanej oraz działalności zwolnionej z opodatkowania, do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomościach.

### **Działalność opodatkowana.**

Działalność opodatkowaną w Spółdzielni Mieszkaniowej POWIŚLE stanowią wszelkie działania, nie związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej lokali, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, jak również właścicieli lokali i spółdzielczych własnościowych praw do lokali, nie będących członkami.

Do działalności opodatkowanej zalicza się przede wszystkim przychody i koszty:

### **PRZYCHODY:**

#### **1. W ramach nieruchomości:**

- 1.1. Lokale niemieszkalne (wykorzystywane przez właścicieli do prowadzenia działalności gospodarczej, posiadające status lokalu użytkowego, których właścicielem nie jest SM POWIŚLE.
- 1.2. Pożytki z części wspólnych (najem powierzchni wspólnych podmiotom gospodarczym dla celów prowadzonej przez nich działalności gospodarczej - np. dzierżawa części dachu pod infrastrukturę techniczną, wynajem powierzchni elewacji na reklamę, dzierżawa gruntu osobom trzecim)

#### **2. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej POWIŚLE:**

- 2.1. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 2.2. Wynajem miejsc postojowych,
- 2.3. Odpłatne udostępnienie do korzystania altan śmietnikowych - osobom prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie

indywidualnych umów, oraz mieszkańcom budynków, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie i nie posiadających własnych altan śmietnikowych - na podstawie umów, zawartych z właścicielem, bądź zarządcą tych nieruchomości.

- 2.4. Odpłatne udostępnienie miejsc na osiedlu, do postawienia pojemników na odzież używaną.
- 2.5. Sprzedaż towarów i usług konserwatorów - wykonywanie w lokalach mieszkalnych usług, przekraczających zakres prac, wykonywanych na częściach wspólnych, oraz sprzedaż towarów i usług konserwatorów „na zewnątrz” - tj. na zlecenie podmiotów zewnętrznych, nie związanych z zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej POWIŚLE.
- 2.6. Sprzedaż produktów - lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych, wytworzonych w toku prowadzenia działalności inwestycyjnej.
- 2.7. Refaktury mediów - odsprzedaż energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody i centralnego ogrzewania, na podstawie wskazań podliczników lub podzielników podmiotom, które nie zawarły bezpośredniej umowy z dostawcami mediów.
- 2.8. Otrzymane odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz lokat terminowych, a także odsetki od nieterminowych płatności, naliczonych i otrzymanych z tytułu prowadzonej działalności opodatkowanej.

#### **Działalność zwolniona z opodatkowania.**

Działalność zwolnioną z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, w rozdziale „Zwolnienia przedmiotowe”, cyt:

*„Wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, (...) uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.”*

Do działalności zwolnionej z opodatkowania zaliczamy działalność podstawową (statutową) spółdzielni prowadzoną jako zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, obejmującymi:

- lokale mieszkalne i części wspólne ich dotyczące,
- garaże i miejsca postojowe w garażach podziemnych wielostanowiskowych, w budynkach mieszkalnych, wykorzystywane przez członków SM, zamieszkujących w zasobach SM i wykorzystujących je zgodnie z przeznaczeniem.

Powyższe zarządzanie zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

1. zarządzanie budynkami, poprzez:

- 1.1. konserwację budynków mieszkalnych, obowiązkowe przeglądy techniczne i dbanie o należyty stan techniczny urządzeń w budynku,
- 1.2. remonty i konserwacje części wspólnych - instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku, lub zespołu budynków.

## 2. Zarządzanie nieruchomościami poprzez:

- 2.1. utrzymywanie czystości na nieruchomości wspólnej, tj. dbanie o porządek wokół budynków, altan śmietnikowych odśnieżanie i utrzymywanie w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu osób korzystających z chodników w okresie zimowym, a także ich zamiatanie i odchwaszczanie pestycydami w okresie wiosenno-letnim,
- 2.2. dbanie o tereny zielone wokół budynków, tj. przycinanie krzewów i żywopłotów, koszenie trawników oraz usuwanie odpadów zielonych (traw, liści i gałęzi),
- 2.3. okresowe przycinanie drzew i prześwietlanie koron, wraz z usunięciem gałęzi, a także usuwanie drzew, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz ich mienia,
- 2.4. utrzymywanie w czystości parkingów oraz okresowe odmalowywanie znaków poziomych.

### **KOSZTY:**

W rozliczeniu nieruchomości biorą udział te części kosztów, które przypadają na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (zwolnione i opodatkowane). Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadające na działalność gospodarczą Spółdzielni, stanowią koszt prowadzenia działalności gospodarczej i podlegają wyłączeniu z kosztów utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości.

### **Rozliczenie kosztów bezpośrednich i pośrednich.**

**Koszty bezpośrednie** to takie, które poniesione zostały na nieruchomość i których przypisanie do konkretnej nieruchomości, lub lokalu w nieruchomości jest bezsporne. Koszty bezpośrednie ewidencjonowane są i rozliczane w ramach tej nieruchomości, dla której zostały poniesione.

**Koszty pośrednie** to takie, które ponoszone są w ramach zarządzania nieruchomościami, a których poniesienie nie wiąże się bezpośrednio z daną nieruchomością.

Do kosztów pośrednich, ponoszonych ogółem w związku z zarządzaniem nieruchomościami własnymi, zalicza się w szczególności:

1. **Koszty ogólnego zarządu** - podział kosztów ogólnego zarządu następuje na podstawie stosunku powierzchni użytkowej lokali, do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach.
2. **Koszty konserwatorów** - dzielone są na koszty utrzymania terenu na nieruchomościach oraz koszty bieżących napraw i konserwacji wewnątrz budynków.  
Podziału kosztów konserwatorów dokonuje Zarząd na podstawie zaangażowania pracowników w okresach kwartalnych.
  - a) **koszty utrzymania terenu na nieruchomościach** odbywa się na podstawie stosunku powierzchni gruntu bez zabudowy do całości powierzchni gruntów bez zabudowy w nieruchomościach.
  - b) **koszty bieżących napraw i konserwacji wewnątrz budynków** - podział wg stosunku powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomościach ogółem.
3. **Koszty utrzymania czystości i pogotowia instalacyjnego**
  - a) **koszty utrzymania porządku i czystości wokół budynków** - podział następuje wg stosunku powierzchni gruntu z wyłączeniem powierzchni zabudowy, do ogółu powierzchni gruntów z wyłączeniem zabudowy w nieruchomościach ogółem.
  - b) **koszty utrzymania altan śmietnikowych** - podział wg powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach.
  - c) **koszty pogotowia hydraulicznego i elektrycznego** - podział wg powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości do powierzchni lokali ogółem w nieruchomościach.

Puławy, dnia 18.09.2017 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

/Anna Dąbek/

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

/Wacław Hołosyniuk/