**Opole, dnia 12-08-2024r.**

**Opinia Zespołu Radców Prawnych Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, w zakresie :**

**„Zasad funkcjonowania nieruchomości i obowiązku spółdzielni mieszkaniowej dotyczącego prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu eksploatacyjnego i remontowego.**

Zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024r. poz. 558),

„*zarząd spółdzielni* ***prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości****:*

*1)* ***ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 art. 4 cyt. ustawy;***

*2)* ***ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego,*** *(…); ewidencja
 i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”*

### Zgodnie z art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 cyt. ustawy:

### *„1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.*

*11. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją
i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.*

*2. 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.*

*4.  Właściciele lokali niebędący 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 spółdzielni (…).”*

Zgodnie z art.  6.  ust. 1 cyt. ustawy:

*„1. 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*** *(…).”*

**Z treści w.w przepisów wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów
i wydatków eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego.**

**Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów opłat eksploatacyjnych oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości oznacza, że osoby wymienione w art. 4 ust. 1-4 cyt. ustawy, mają obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy.**

 **Wysokość tych opłat i wpłat powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga między kosztami i przychodami. W razie powstania różnicy, powinna ona być skorygowana przy ustalaniu opłat i wpłat w tym samym lub najpóźniej w następnym roku obrachunkowym.**

 Zespół Radców Prawnych