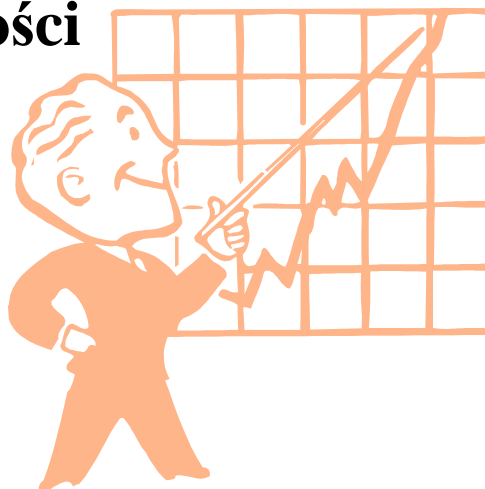


Plan gospodarczy

– budżetem nieruchomości

Kończy się stary rok. Rozpoczyna się najtrudniejszy dla wspólnot mieszkaniowych okres w roku - okres sprawozdawczy i planowania zaliczek. Na koniec każdego roku kalendarzowego wspólnota musi podsumować przychody i porównać je z kosztami poniesionymi przez cały rok obrachunkowy.



Plan gospodarczy wspólnoty prognozuje wydatki (koszty), natomiast zaliczki we wspólnocie stanowią składniki do pokrycia wszystkich kosztów (przychody). Wspólnota jako określona jednostka nie posiadająca osobowości prawnej działa w obszarze prawnym jak przedsiębiorstwo, chociaż de facto nie prowadzi działalności gospodarczej. W świetle obowiązującego prawa musi składać deklaracje podatkowe, w określonych przypadkach płacić podatki, rozliczać się z kontrahentami i wewnątrz z właścicielami oraz planować swoje przychody i koszty. Aby móc sprostać wymogom ustawy o rachunkowości, ustawy o własności lokali i innym aktom prawnym regulującym życie wspólnoty, niezbędne jest prowadzenie księgowości zgodnie z określonymi kanonami. Zasady te muszą umożliwiać zarówno prawidłową sprawozdawczość wobec podmiotów zewnętrznych, np. urzędów skarbowych, jak też prawidłowe rozliczenie wspólnoty z dostawcami mediów i usług, a także rozliczenie jej wobec właścicieli i właścicieli wobec wspólnoty.

Dane zawarte w obowiązkowych sprawozdaniach finansowych oraz zestawieniach dla rachunkowości są niezbędnymi informacjami do oceny bieżącej działalności oraz określenia przyszłego funkcjonowania wspólnoty. Są one bazą do sporządzenia planu gospodarczego na następny okres działania. W skutek prowadzenia rachunkowości finansowej i zarządczej, właściciel i zarząd wspólnoty ma czytelną informację o przeszłości i przyszłości wspólnoty. Tworzony jest plan gospodarczy, który określa przyjęte zadania wspólnoty, kwoty zaliczek, a na koniec roku obrotowego dokonuje podsumowania rocznego i oblicza wynik finansowy wspólnoty. W związku z tym, że wspólnota mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej w przypadku ujemnego wyniku nie ma mowy o stracie. Mówimy o nadwyżce kosztów nad przychodami tzn. wspólnota wydała więcej niż planowała. Podobnie w przypadku wyniku dodatniego. Nie jest to zysk, lecz nadwyżka przychodów nad kosztami, dla wspólnoty - oszczędność, tzn. wspólnota wydała mniej niż planowała.

W planie gospodarczym wykorzystuje się więc dane z okresu poprzedniego. W znacznym stopniu uwzględnia te, które dotyczą kosztów eksploatacji i wszelkich innych wydatków wspólnoty powstałych w ciągu roku obrachunkowego. Powinny być w nim przewidziane także wydatki na remonty i naprawy wynikające z potrzeb eksploatacyjnych oraz zużycia niektórych elementów budynku.