

Wspólnoty Mieszkaniowe

28.06.2007.

Wspólnota Mieszkaniowa, czym jest i skąd się wzięła Wraz ze zmianami gospodarczymi następującymi w Polsce wystąpiła również zmiana zakresu zarządzania nieruchomościami. Poprzednio zarządzanie sprowadzało się do administrowania natomiast obecnie jest to zakres wszystkich czynności dotyczących nieruchomości, który został określony pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a zarządcą nieruchomości. Podstawowym aktem prawnym regulującym funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 roku. Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa. Zgodnie z art. 3 ust. 2 w/w nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przedmiotem zarządzania jest wyłącznie część wspólna nieruchomości tzn. grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela tzn. nieruchomości wspólne. Przedmiotem sprzedaży w budynkach wielorodzinnych jest lokal mieszkalny wraz z pom. przynależnymi, zajmowany przez najemcę oraz udział w nieruchomości wspólnej, na którą składają się: dachy, rynny, fundamenty, kominy, klatki schodowe, strychy, wspólne korytarze oraz udział w części gruntu Lokal mieszkalny stanowi własność i zgodnie z ustawą o własności właściciel ponosi koszty związane z utrzymaniem go w należyłym stanie technicznym. Bardzo istotne jest również znaczenie faktu, iż właściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej oraz do czerpania pożytków i innych przychodów z nieruchomości, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem lub przypadają właścicielom proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sprawy zobowiązań finansowych właścicieli wobec wspólnoty mieszkaniowej są uregulowane w Rozdziale 3 – Prawa i obowiązki właścicieli lokali art. 14 i 15. Artykuł 14 stanowi, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2. Opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3. Ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4. Wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5. Wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Natomiast artykuł 15 określa, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat płatne z góry do 10 każdego miesiąca. Gospodarka finansowa wspólnoty ujęta jest w Rozdziale 4 – Zarząd nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 29.1. ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca nieruchomości jest zobowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencje poza księgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Artykuł 29 ustawy o własności stanowi wyłącznie o nieruchomości wspólnej. Natomiast w praktyce opłaty ponoszone przez członków wspólnoty obejmują również środki przeznaczone na utrzymanie ich indywidualnych lokali (dotyczy to w szczególności opłat za wodę i odprowadzenia ścieków oraz energię ciepłą). W związku z tym zarząd lub zarządca mają obowiązek ewidencjonowania zaliczek i kosztów również z tego tytułu. W tym przypadku podstawę prawną stanowi art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali – obowiązek samodzielnego podejmowania zadań z zakresu zarządu zwykłego. Wspólnoty mieszkaniowe podlegają ogólnym przepisom podatkowym i mają do nich zastosowanie następujące ustawy:

1. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych
 2. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
 3. Ustawa o podatku od towarów i usług
 4. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych Przepisy dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych – w zakresie wspólnot mieszkaniowych uległy zmianie z dniem 1 stycznia 2007 roku.

Działalność zawodowa zarządcy nieruchomości jest określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami w artykułach od 184, do 190, które zawierają zapisy o zarządzaniu nieruchomościami. Celem działalności zarządcy nieruchomości zgodnie z art. 185 ustawy jest: Podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem jak również uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Czynności zarządu są wykonywane przez licencjonowanych zarządców nieruchomości, których jest w ZGM 5 osób. Zarządzanie nieruchomościami jest skomplikowanym procesem gdyż zawiera zarówno elementy obejmujące aspekty techniczne, ekonomiczne jak i społeczne w zakresie wzajemnych relacji pomiędzy wspólnotą, a zarządcą. Zarządzanie wymaga również bardzo dużej cierpliwości ze strony zarządcy i indywidualnego podejścia do właścicieli, którzy posiadają w różnym stopniu wiedzę techniczną, ekonomiczną lub prawną. Zarządzanie jest wykonywaniem czynności w imieniu i na rzecz właścicieli i bez aprobaty tych działań oraz zaufania jest bardzo trudne i konfliktowe. Właśnie zapisy o uczestniczeniu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych budzą największe emocje wśród właścicieli wykupionych mieszkań komunalnych. Preferencyjne warunki sprzedaży mieszkań proponowane przez Gminę z jednej strony pozwalają pozyskać na własność nieruchomość o znacznej wartości rynkowej w atrakcyjnej cenie, natomiast z drugiej strony powodują, że właścicielami zostają mieszkańcy, których w przyszłości nie stać na utrzymanie w należyłym stanie technicznym swojej własności. Bardzo częste są sytuacje, gdy

właściciele stwierdzają, że remont jest konieczny, natomiast koszt remontu jest to wyłącznie sprawa Gminy. Ustawa o własności lokali zakłada, że wszyscy uczestnicy wspólnoty mieszkaniowej będą aktywnie działać w sprawach wspólnoty, uczestnicząc w jej zebraniach, podejmując uchwały a następnie zgodnie je wykonując. Rzeczywistość jednak odbiega od stanu przewidzianego przez ustawodawcę. Największą bolączką działalności wspólnot jest często brak porozumienia się właścicieli w dużych wspólnotach a osiągnięcie jednomyslności w małej wspólnotce często graniczy z cudem. Zapisy ustawy i krótki czas ich obowiązywania nie są w stanie przełamać świadomości właścicieli zwróconych ku swoim prawom z pominięciem obowiązków. ZGM, w imieniu Gminy, często występuje z jednej strony jako uczestnik wspólnoty – właściciel lokali mieszkalnych, a z drugiej jako wynajmujący mieszkania komunalne. Lokatorzy z prawem najmu lokalu komunalnego mają bardzo często duże roszczenia do Gminy w zakresie remontów. Gmina zaś tych roszczeń nie może zrealizować bez udziału wspólnoty, która na przykład nie podejmuje uchwały o remoncie uważając, że nie jest on niezbędny lub sabotuje zebrania, ponieważ nie po to kupowali mieszkania, aby znowu płacić. Często byli najemcy zmieniają zdania w zakresie remontu, gdy zostają właścicielami i mają pokryć jego koszt. Tryb podejmowania decyzji we wspólnotach w formie uchwał nie jest prosty i często bywa nadużywany do kłótni i sporów bez merytorycznego uzasadnienia i dotyczy spraw niebędących w gestii wspólnoty mieszkaniowej. Należy również stwierdzić, że wspólnoty mieszkaniowe powierzając zarząd dla Gminy Miejskiej Głogów nie chcą podejmować ryzyka związanego z oddaniem zarządu nieruchomością dla nieznanego podmiotu. Nieufność wspólnot wynika z faktu, że zarządcy i firmy zatrudniające zarządców często posiadają małe doświadczenie i charakteryzują się brakiem zaplecza technicznego i finansowego. Jednocześnie, jeżeli Gmina, za pośrednictwem zarządców i zakładu budżetowego, wykonuje swoje obowiązki w sposób zadowalający właścicieli nie widzą powodu do jego zmiany, gdyż ten sposób zarządu daje im gwarancję rzetelnego wykonywania obowiązków. W wielu przypadkach utrata gminnego zarządcy stanowić może niekorzystną zmianę, ponieważ organy Gminny dysponują de facto własnym kredytem, nieosiągalnym, dla prywatnych zarządców. Wiele wspólnot nie uświadamia sobie tego, tkwiąc bardziej w przeświadczeniu krzywdy, niż osiągniętych korzyści. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sprawuje zarząd w imieniu Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i wykonuje wszystkie czynności związane ze sprawowaniem zarządu, które przewiduje ustawa o własności lokali. Prawne wyodrębnienie wspólnot Zarządzanie nieruchomościami wymaga wiedzy i doświadczenia w wielu dziedzinach. W procesie zarządzania problemy z zakresu prawa, księgowości i budownictwa stale się przenikają. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej świadczy kompleksową realizację usług związanych z zarządzaniem i utrzymaniem sprawności technicznej każdej nieruchomości należącej do Wspólnot Mieszkaniowych, nieruchomości niebędących wspólnotami oraz obiektów usługowych. Zatrudniamy pracowników posiadających licencję zarządcy nieruchomości oraz kilkuletni staż pracy w tej branży. Obecnie w „portfelu” zarządzanych przez nas nieruchomości znajduje się ponad 140 Wspólnot Mieszkaniowych, lokale mieszkalne zasiedlone na zasadach najmu oraz budynki będące własnością gminy.

W zakresie zarządzania i administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi i innymi nieruchomościami zapewniamy:

- reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz;
- opracowanie uchwał i innych aktów normatywnych wspólnoty;
- formalno – prawną i finansową obsługę w zakresie dostawy zarządzanym obiektom wszelkich mediów oraz ich rozliczanie;
- pobieranie od właścicieli opłat z tytułu zaliczek i wpłat za media;
- opracowanie analiz ekonomicznych i rocznych planów gospodarczych;
- prowadzenie postępowań upominawczych i windykacyjnych do egzekucji sądowo – komorniczej łącznie;
- podejmowanie działań mających na celu uzyskanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych dodatkowych przychodów tzw. pożytków z tytułu wynajmu lub dzierżawy powierzchni wspólnych;
- utrzymanie porządku i czystości w budynku i w obrębie posesji;
- ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych żywiołów;
- kompleksowa obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej;
- prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- utrzymanie części wspólnych oraz elementów wyposażenia budynku w stałej sprawności technicznej.
- fachową realizację przeglądów technicznych obiektów zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- obsługa konserwacyjna, usuwanie usterek i awarii w nieruchomości wspólnej;
- prowadzenie kapitalnych remontów, w drodze przetargowego wyboru wykonawcy przy udziale zainteresowanych właścicieli;
- i inne. W naszej działalności podstawą jest dobra komunikacja oparta na zasadach partnerstwa, dlatego dokładamy wszelkich starań, aby dialog między nami a naszymi Klientami był jak najlepszy. Wspólnoty mieszkaniowej się nie zakłada, powstaje ona z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Na

terenie Głogowa, te wspólnoty, którymi zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej tworzą właściciele wykupionych mieszkań komunalnych i Gmina, do której należy reszta niewykupionych lokali. Wspólnota nie ma osobowości prawnej, jednak niektóre cechy upodobniają ją do osób prawnych. Może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać do sądu i być pozywana. Obecnie jesteśmy na etapie prawnego wyodrębnienia Wspólnot Mieszkaniowych, którymi zarządzamy. Każda Wspólnota powinna podjąć decyzję w drodze uchwały o wyborze Zarządu Wspólnoty. Najlepiej, jeżeli Zarząd będzie wybrany spośród członków Wspólnoty (czyli właścicieli lokali w danym budynku). Zarząd kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje właścicieli lokali na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami. Zarząd sprawuje pieczę nad nieruchomością wspólną. Właściciele nie mogą wymagać od niego by zajmował się administrowaniem ich lokalami, dlatego właściwą drogą jest powierzenie wykonywania czynności zarządzania i administrowania profesjonalistom. W tym pomocny jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Głogowie, służymy profesjonalną wiedzą i doradztwem. Zarząd, wybrany spośród członków wspólnoty powierza wykonywanie czynności zarządzania i administrowania w drodze umowy. Chcemy zapewnić bezpośredni kontakt pomiędzy Zarządami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, a naszym zakładem, oparty na wzajemnym zaufaniu i życzliwości. Chcąc ułatwić współpracę w każdym wydaniu naszego biuletynu zamieszczając będziemy informacje dotyczące zarządzania i nieruchomości. Zapraszamy do współpracy