

Współdział samorządu w podnoszeniu wartości budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe

Michał Substyk

1. Samorząd jako właściciel nieruchomości.

Artykuł 6 ustawy o własności lokali stanowi, iż wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

Wspólnota powstaje z mocy prawa, w momencie powstania odrębnej własności pierwszego lokalu. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze :

- umowy (kupna/sprzedaży lokalu),
- jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości,
- orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego, a do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

„Członkiem” wspólnoty mieszkaniowej może stać się każdy, zarówno osoba fizyczna, podmiot gospodarczy jak i samorząd terytorialny. Wystarczy np:

- sprzedać jeden z wielu posiadanych w budynku lokali, wówczas członkami wspólnoty są właściciele pozostałych lokali w budynku (np. niewyodrębnionych, tak jest w przypadku deweloperów i gmin, które sprzedają lokale z własnych zasobów) i nabywca lokalu,
- nabyć lokal, wówczas członkami wspólnoty są nabywca lokalu, oraz właściciele pozostałych lokali, zarówno wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych.

Stając się „członkiem” we wspólnocie mieszkaniowej stajemy się właścicielem swojego lokalu oraz współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Każdy właściciel lokalu wyodrębnionego i niewyodrębnionego ma prawo do współkorzystania z każdej części nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Wykonywanie prawa (współ)własności nieruchomości wspólnej polega na:

- korzystaniu z każdej części nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem,
- pobieraniu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, o ile nie służą one pokryciu kosztów jej utrzymania, proporcjonalnie do posiadanych udziałów,
- pokrywaniu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ale tylko wówczas jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Do obowiązków każdego właściciela lokalu należy:

- ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu,

- utrzymywanie swojego lokalu w należytym stanie,
- przestrzeganie porządku domowego (powinien być ustalony w umowie współwłaścicieli, ewentualnie w uchwale wspólnoty),
- uczestniczenie w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- korzystanie z nieruchomości wspólnej w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z niej innym współwłaścicielom,
- współdziałanie z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra,
- na żądanie zarządu zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Należy przy tym pamiętać, że „członkiem” wspólnoty mieszkaniowej jest wyłącznie właściciel lokalu, zarówno wyodrębnionego jak i niewyodrębnionego. Jest on stroną we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali we wspólnocie. Użytkownik, najemca, czy dzierżawca lokalu nie jest „członkiem” wspólnoty, nie jest on zatem stroną dla wspólnoty.

Reasumując we wspólnocie mieszkaniowej osoba prywatna, podmiot gospodarczy czy też samorząd terytorialny jako właściciele lokali posiadają te same prawa i obowiązki. Są takimi samymi równoprawnymi członkami wspólnoty, a decydować w sprawach wspólnoty mogą proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Natomiast w zakresie zarządu i rozporządzania własnymi lokalami nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali. I tak np. do zarządu i rozporządzania lokalami samorządu terytorialnego mają zastosowanie między innymi przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gmin. Wspólnota nie ma prawa ingerować w sposób zarządu poszczególnymi lokalami, czy też w rozporządzanie nimi przez ich właścicieli.

2. Maksymalizacja pożytków z mienia wspólnoty.

Racjonalna gospodarka ekonomiczno-finansowa we wspólnocie polega przede wszystkim na optymalizacji, a nie minimalizacji kosztów. Minimalizacja to sprowadzanie kosztów do możliwie najmniejszych rozmiarów nie patrząc na skutki takiego działania, a optymalizacja to organizowanie działań i procesów w taki sposób, aby dały jak największe efekty przy jak najmniejszych kosztach. Optymalizacja kosztów polegać będzie na określeniu potrzeb i oczekiwań właścicieli lokali oraz ich weryfikacji w stosunku do możliwości finansowych, czy też założonego poziomu kosztów. Zatem obsługa nieruchomości oraz zakres podejmowanych działań inwestycyjnych, w tym remontowo budowlanych, musi być dostosowana do potrzeb i oczekiwań w ramach możliwości finansowych wspólnoty, w tym możliwości pozyskiwania środków finansowych.

Podstawą działania jest budżetowanie operacyjne i planowanie finansowe, czyli roczny plan gospodarczy wraz z bieżącym monitorowaniem jego realizacji. Należy przy tym mieć na uwadze, iż plan gospodarczy może być uchwałą współwłaścicieli modyfikowany w ciągu okresu na jaki został przyjęty. Fundusz remontowy jest integralną częścią planu gospodarczego. Plany gospodarcze we wspólnotach mieszkaniowych są zazwyczaj konstruowane kosztowo, uwzględniając koszty na pokrycie zarządu (eksploatacji) części wspólnych nieruchomości. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną wchodzi między innymi:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej (a nie dostarczane do lokali, stąd opłaty za media do lokali, które zazwyczaj są pokrywane poprzez wspólnotę, zawsze są wydzielane jako osobna pozycja od kosztów utrzymania części wspólnej), oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. to znaczy:

Przychody wspólnoty powinny zbilansować założone koszty. Przychodami wspólnoty mieszkaniowej są:

- zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji wnoszone przez właścicieli,
- pożytki.

Pożytki wspólnota może może pozyskiwać na przykład z:

- lokat bankowych,
- inwestowania w bezpieczne instrumenty finansowe, np. obligacje skarbu państwa,
- najmu powierzchni użytkowej (pomieszczenia, parkingi, garaże),
- najmu powierzchni nieużytkowej (dach, elewacja) – anteny, reklamy, itp.,
- pobierania opłat za korzystanie z nieruchomości:
 - okazyjne, np. na potrzeby realizacji produkcji filmowej, reklamowej, imprez okolicznościowych,
 - stałe, np. za udostępnienie nieruchomości do przesyłu sygnału teleinformatycznego,
- prowadzenia działalności gospodarczej (np. dodatkowe usługi dla mieszkańców, opłaty parkingowe, itp.)
- sprzedaży części wspólnej.

Metod pozyskiwania pożytków z nieruchomości jest wiele, a ich dobór zależy od specyfiki nieruchomości, inwencji jej zarządu lub zarządcy oraz woli większości właścicieli. Należy jednakże mieć na względzie, iż wiele metod pozyskiwania pożytków przekracza czynności zwykłego zarządu i wymaga zgody wspólnoty wyrażonej w uchwale.

3. Racjonalna polityka remontowa; podnoszenie jakości i wartości nieruchomości.

Na wstępie należy ustalić co rozumiemy pod pojęciem „podnoszenie jakości nieruchomości”. Jest to realizacja potrzeb i oczekiwań właścicieli lokali w zakresie:

- obniżenia kosztów eksploatacji,
- zwiększenia funkcjonalności i komfortu użytkowania nieruchomości (zwiększenie standardu i wartości użytkowej nieruchomości),
- zwiększenia estetyki nieruchomości (między innymi: czystość, ład, porządek, doznania wizualne).

Zatem kluczową kwestią jest określenie rzeczywistych potrzeb i oczekiwań właścicieli nieruchomości. Kolejnym krokiem po określeniu potrzeb i oczekiwań właścicieli w zakresie „podniesienia jakości nieruchomości” jest określenie możliwości finansowych ich realizacji, a dopiero później przyjęcie działań mających na celu spełnienie tych potrzeb i oczekiwań.

I tak w zależności od możliwości finansowych można podejmować następujące działania:

- bieżącą konserwację (wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku),
- naprawy bieżące (okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym),
- naprawy główne poszczególnych elementów nieruchomości (remonty polegające na wymianie poszczególnych elementów budynku),
- modernizację nieruchomości (w zależności od rodzaju i zakresu robót budowlanych pojęcie modernizacja mieści się w zakresie pojęciowym remontu, przebudowy albo rozbudowy; czyliż jest to wykonywanie szerszego zakresu robót budowlanych mających na celu unowocześnienie nieruchomości),
- rewitalizacja nieruchomości (odbudowa i przywrócenie dawnej świetności zniszczonym budynkom).
- inwestowanie w nieruchomość, np. zakup dodatkowego wyposażenia.

Tu dochodzimy do kolejnego pojęcia, to jest podniesienia wartości nieruchomości.

Podniesienie wartości nieruchomości uzyskuje się przede wszystkim poprzez opisane wcześniej „podnoszenie jakości nieruchomości”, otrzymując dzięki temu podniesienie wartości rynkowej nieruchomości. Warto tu zwrócić uwagę, iż inwestycje w część wspólną nieruchomości mają bardzo silny wpływ na wartość rynkową poszczególnych lokali. To standard i stan nieruchomości wspólnej determinuje wartość rynkową poszczególnych lokali, a nie odwrotnie. Przy oglądaniu lokalu przed zakupem, potencjalny nabywca lokalu w następującej kolejności zwraca uwagę na:

- lokalizację i otoczenie nieruchomości,
- estetykę nieruchomości (budynku i otoczenia),
- stan techniczny nieruchomości,
- koszty eksploatacji,
- stan techniczny lokalu (i tak zazwyczaj po nabyciu lokalu poddawany jest on remontowi).

Natomiast do rzadkości należy zwracanie uwagi przez nabywców lokali np. na zasobność konta bankowego wspólnoty, czy też zaciągnięte przez wspólnotę zobowiązania.

W celu podniesienia jakości nieruchomości i jej wartości rynkowej należy wykonać niezbędne roboty budowlane. Plany robót remontowych przygotowujemy na podstawie informacji zawartych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, oraz na podstawie inicjatyw własnych i właścicieli nieruchomości. Plany te możemy podzielić na:

- krótko terminowe, przygotowywane na podstawie zaleceń zawartych w protokołach z kontroli wykonywanej co najmniej raz do roku, oraz bieżących potrzeb i oczekiwań właścicieli; obejmują one okres od jednego do około dwóch - trzech lat,
- średnio terminowe, przygotowywane na podstawie zaleceń zawartych w protokołach z kontroli wykonywanej co najmniej raz na pięć lat, oraz długofalowych potrzeb i oczekiwań właścicieli; obejmują one okres do około dziesięciu lat,
- długo terminowe, obejmujące okres do około 25 lat; są one przygotowywane na podstawie:
 - oceny stanu technicznego nieruchomości (inventaryzacja stanu technicznego zawarta w kontroli okresowej wykonywanej minimum co 5 lat – art. 62 ust.1 pkt. 2 ustawy prawo budowlane),
 - określenia stopnia zużycia poszczególnych elementów nieruchomości oraz jej wyposażenia.

Potrzeby w zakresie remontów we wspólnocie mieszkaniowej są przede wszystkim pokrywane z tzw. funduszu remontowego. Pojęcie tzw. funduszu remontowego nie występuje w ustawie o własności lokali, jednak w orzecznictwie i piśmiennictwie jest jednolity pogląd o możliwości jego tworzenia przez wspólnotę mieszkaniową w celu zapewnienia płynności finansowej i gromadzenia środków koniecznych do wykonywania remontów nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy (wyrok z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt: V CSK 367/09) uznał za dopuszczalne unormowanie w drodze uchwały statusu prawnego funduszu remontowego, skoro nie został on uregulowany w ustawie o własności lokali. Zatem orzecznictwo wskazuje jednoznacznie, że sposób uregulowania kwestii funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej leży wyłącznie po stronie właścicieli lokali, w tym znaczeniu, że to oni w uchwale określającej funkcjonowania funduszu remontowego winni określić niezbędne regulacje prawne.

Ustalanie wielkości wpłat na fundusz remontowy dokonuje się poprzez:

- określenie na podstawie planów remontowych (w tym planów długoterminowych) robót do wykonania w kolejnych latach,
- wycenienie wartości poszczególnych robót z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie,
- obliczenie wielkości wpłat na fundusz remontowy, tak aby zabezpieczyły pokrycie kosztów wykonania robót w poszczególnych latach.

Zaplanowane roboty budowlane, czy też inne przedsięwzięcia mające na celu poniesienie jakości nieruchomości możemy finansować nie tylko własnych środków jak fundusz remontowy, czy środki bieżące (obrotowe), np. przy wykonywaniu konserwacji, ale również z kapitału obcego, jak np:

- kredyt obrotowy (np. tzw. linia kredytowa przy koncie bankowym),
- kredyt celowy (np. termomodernizacja),
- kredyt kupiecki, czyli sprzedaż z odroczoną płatnością.

Inną formą pozyskiwania środków na wykonywanie robót w celu podnoszenia jakości nieruchomości jest sprzedaż części wspólnych, takich jak np:

- pomieszczenia techniczne,
- strychy i poddasza,
- czy też podział i sprzedaż zbędnej wspólnocie części działki budowlanej.

Sprzedaż części wspólnych przed wykonaniem robót budowlanych, czy też innych przedsięwzięć mających na celu poniesienie jakości nieruchomości jest wyjątkowo niekorzystną formą pozyskiwania środków finansowych przez wspólnotę. Bowiem sprzedaje się część nieruchomości przed wykonaniem prac podnoszących jej wartość rynkową, to znaczy po cenach dużo niższych, niż te które można będzie osiągnąć po wykonaniu niezbędnych prac, czyli po poniesieniu wartości rynkowej nieruchomości. Niewątpliwie niezwykle zyskuje na tym nabywca takiej części wspólnej, gdyż wartość nabytej przez niego części wspólnej wzrośnie po wykonaniu robót przez wspólnotę, natomiast wspólnocie z niewielkich środków uzyskanych w wyniku sprzedaży części wspólnej może nawet zabraknąć środków na pokrycie niezbędnych robót i remontów.

Idealnie byłoby wpierw wykonać wszystkie niezbędne prace i uzyskać w ten sposób znaczące podniesienie wartości rynkowej nieruchomości, a dopiero następnie sprzedać części wspólne nieruchomości. Ale jak to zrobić, kiedy kasa pusta?

Ciekawym, kompromisowym, rozwiązaniem w zakresie finansowania robót budowlanych jest barterowe rozliczenie się za wykonane roboty budowlane, gdzie w rozliczeniu za wykonanie określonego zakresu robót budowlanych sprzedawana jest, ale już po wykonaniu robót, powierzchnia wspólna istniejąca, lub taka, która powstaje w wyniku tych robót budowlanych. Schematycznie można byłoby procedurę barterowego rozliczenia za roboty budowlane naszkicować następująco:

- strony ustalają, że wartość powierzchni powstałej w wyniku realizacji prac budowlanych odpowiada wartości ustalonych prac budowlanych,
- w umowie o roboty budowlane określa się umówiony zakres prac i kwotę wynagrodzenia dla wykonawcy za te prace,
- zawiera się umowę zobowiązującą wspólnotę mieszkaniową do sprzedaży wykonawcy prac budowlanych nowo powstałej powierzchni, po zrealizowaniu umówionych prac budowlanych, za kwotę odpowiadającą kwocie wynagrodzenia wykonawcy,
- strony w umowach (umowie) ustalają, że wzajemne rozliczenia nastąpią poprzez wzajemne potrącenie zobowiązań,
- po zakończeniu robót, w umowie notarialnej:
 - przenoszona jest własność nowo powstałej powierzchni na wykonawcę,
 - kompensowane są wzajemne rozliczenia.

W rezultacie wspólnota ma wykonane niezbędne roboty, a przez to podniesioną jakość i wartość rynkową nieruchomości (a w tym wartość lokali), a wykonawca prac nabywa lokal lub lokale w cenie odpowiadającej wartości robót, a nie cenie rynkowej lokalu przed, czy po wykonaniu remontu (modernizacji) budynku. Przy negocjacjach z wykonawcą warto mieć na względzie, iż on zazwyczaj jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), a wspólnota nie. Zatem za wykonane roboty budowlane wykonawca wystawi fakturę VAT, a wspólnota za sprzedaną powierzchnię notę obciążeniową. Zatem podatek VAT uwidoczniowany na fakturze wykonawcy staje się jego kosztem.

4. Podsumowanie

Podsumowując można stwierdzić, iż:

1. Prawa i obowiązki samorządu terytorialnego we wspólnocie mieszkaniowej, jako właściciela lokalu niewyodrębnionego, czy też wyodrębnionego są takie same jak każdego

- innego właściciela lokalu, tj. osoby fizycznej lub osoby prawnej.
2. Podstawowym zadaniem właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej, w celu podniesienia jej wartości rynkowej, jest:
 - a) określenie potrzeb i oczekiwań w zakresie podniesienia jakości swojej nieruchomości,
 - b) przygotowanie planów remontowych,
 - c) określenie źródeł finansowania, a w tym możliwości pozyskiwania pożytków,
 - d) dokonanie weryfikacji potrzeb i oczekiwań w aspekcie możliwości sfinansowania niezbędnych przedsięwzięć.
 3. Dopiero na podstawie zweryfikowanych potrzeb i oczekiwań w aspekcie możliwości ich sfinansowania można przystąpić do ich realizacji, przystępując do inwestycyjnego procesu budowlanego (proces inwestycyjny budowlany to zespół działań obejmujący przygotowanie i realizację inwestycji budowlanej, niezależnie od jej skali i charakteru, od momentu rozpoczęcia planowania danego zamierzenia inwestycyjnego, aż do rozpoczęcia jego użytkowania).