

Jak już wcześniej wskazano, ustawa zobowiązuje zarząd wspólnoty mieszkaniowej do prowadzenia wszelkich ewidencji księgowych związanych z nieruchomością. Obecnie dokonywanie wszelkich płatności jest realizowane przez księgowość zatrudnioną w przedsiębiorstwach administrujących nieruchomością. Jednakże należy podkreślić, że bez udzielenia zlecenia przez zarząd wspólnoty żadna płatność nie zostanie zrealizowana.

Roczny plan gospodarczy to budżet nieruchomości wspólnej. W swojej treści zawiera on informacje o planowanych zadaniach, które będą sfinansowane przez właścicieli lokali w danym roku obrachunkowym. Wydatki wskazane w planie są przeznaczane na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz pokrycie kosztów utrzymania lokali – jeżeli wspólnota jest pośrednikiem w zakresie dostawy mediów do lokali.

Poza wydatkami plan gospodarczy obejmuje harmonogram przychodów, które umożliwiają założone do wykonania zadania. Przychody te to głównie zaliczki od właścicieli, a także przychody z innych źródeł, np. wynajmu nieruchomości wspólnej czy odsetek z rachunków bankowych. Ponadto plan stanowi prognozę przychodów i kosztów, dlatego po zakończeniu roku obrachunkowego i dokonaniu rozliczenia może wykazywać nadwyżkę przychodów nad kosztami, deficyt lub może się bilansować.

Przepis art. 22 ust. 3 pkt 2 ustawy o własności lokali wskazuje, że przyjęcie rocznego planu gospodarczego zalicza się do czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością. Zatem w celu jego ustanowienia wymagane jest podjęcie uchwały.

Podjęcie planu gospodarczego we wspólnocie mieszkaniowej jest podstawą nałożenia obciążeń na poszczególnych właścicieli lokali oraz określa maksymal-

na wysokość zobowiązań, jakie zarząd wspólnoty może zasięgnąć. Zarząd po zakończeniu roku obrachunkowego jest zobowiązany do złożenia rocznego sprawozdania z dokonanych czynności w imieniu wspólnoty w tym roku. Poza tym sprawozdanie obejmuje również informacje o wykonaniu przez zarząd założeń planu gospodarczego.

Ustawa o własności lokali, w tym w szczególności przepis art. 30 ust. 2 pkt 1 wskazuje, że wspólnota powinna uchwalić plan gospodarczy. Zatem ustawa nie nakłada na wspólnotę obowiązku jedynie powinnośc przyjęcia dla realizacji dobra wspólnego wszystkich właścicieli. Nieuchwalenie planu nie wywoła żadnych negatywnych konsekwencji prawnych dla wspólnoty.

Wprowadzenie planu gospodarczego w nieruchomości w pewnych sytuacjach bywa dość kłopotliwe wskutek sprzeciwu właścicieli lokali, którzy chcą kontrolować wydatki nawet na drobne naprawy. Nie byłoby w tym nic dziwnego, gdyby nie fakt, że nieruchomość wymaga w pewnych sytuacjach również dokonania napraw nagłych, nieprzewidzianych, wymagających natychmiastowej reakcji całej wspólnoty. Zwykle pewna suma środków na usuwanie nieprzewidzianych awarii jest uwzględniona w planie gospodarczym danej wspólnoty mieszkaniowej. Ale co zrobić, jeżeli właściciele lokali nie mogą dojść do porozumienia w sprawie planu gospodarczego i nie chcą go uchwalić w stosunku do swojej nieruchomości? Należy zwrócić uwagę, że w przypadku nieposiadania owego planu, w celu dokonania naprawy dachu, który przecieka, administrator zgodnie z literą prawa winien zwołać zebranie w celu podjęcia uchwały o naprawie dachu. Podjęta na zebraniu decyzja może zostać wykonana dopiero po upływie terminu na ewentualne zaskarżenie aktu do sądu. Zatem od momentu zaobserwowania nieszczelności dachu do rzeczywistej jego naprawy może minąć bardzo dużo czasu, za dużo dla właściciela lokalu, którego spokojne posiadanie zostało zachwiane poprzez nagłą usterkę.

Należy zwrócić uwagę, że brak porozumienia wspólnot mieszkaniowych skutkuje zahamowaniem rozwoju i modernizacji części wspólnej całej nieruchomości. Niestety taki stan rzeczy powoduje niemożność realizacji dobra wspólnego wszystkich mieszkańców osiedla. Niezbędne jest więc dojście do porozumienia zmierzającego do ochrony wspólnego dobra, w szczególności zaspokojenia potrzeb mieszkańców. Jak już wspomniano, obowiązujące przepisy prawne nie pozwalają na dokonywanie jakiegokolwiek ingerencji w nieruchomość bez zgody większości jej współwłaścicieli. Brak chęci odnalezienia kompromisu w decydowaniu o współposiadanej nieruchomości powoduje chaos i niemożność realizacji potrzeb mieszkańców.

W celu lepszego zobrazowania potrzeby wprowadzenia planu gospodarczego należy sięgnąć po przepisy ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 13 ust. 1 wymienionego aktu właściciel uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponadto powinien wraz z innymi współwłaścicielami współdziałać w ochronie wspólnego dobra. Poprzez „wspólne dobro”

należy rozumieć dobro, z którego mogą korzystać wszyscy członkowie pewnej społeczności. Nadto współdzielenie tego dobra ma na celu przyniesienie członkom społeczności realnych korzyści. Istnienie dóbr wspólnych wymaga od społeczności poczucia odpowiedzialności oraz współdziałania.

Przenosząc wskazaną ideę na płaszczyznę wspólnoty mieszkaniowej, za „wspólne dobro” należy bezsprzecznie uznać utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie, z poszanowaniem praw wszystkich współwłaścicieli. Jednakże należytego stanu nieruchomości nie sposób utrzymać bez właściwego uregulowania kwestii odnoszących się rozdysponowania środków z funduszu remontowego oraz wprowadzenia planu gospodarczego. Właśnie to „wspólne dobro” powinno być najważniejszym czynnikiem podczas debatowania nad koniecznością wprowadzenia planu gospodarczego osiedla. Co innego, jak nie „dobro wspólne”, przemawia za rozdysponowaniem wspólnie odkładanego kapitału w prezentowany sposób.

Każdy wie, że utrzymanie jakiegokolwiek rzeczy w należyтым stanie wymaga nakładów, w tym nakładów koniecznych, których nie da się przewidzieć. Nagłe naprawy z samej nazwy wskazują, że są to usterki pojawiające się znienacka, wcześniej nieplanowane, nieoczekiwane, a co za tym idzie wymagające naprawy bez zbędnej zwłoki.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie planu gospodarczego jest niezbędne i wymaga jak najszybszego dojścia do kompromisu we wspólnocie, mającego na celu realizację dobra wspólnego. Funkcjonowanie osiedla bez uchwalonego planu gospodarczego będzie powodować nieporozumienia, co przekładać się będzie na brak rozwoju i modernizacji nieruchomości wspólnej. Taki stan rzeczy nikomu nie służy. Opieszałość oraz niezdecydowanie wspólnoty mieszkaniowej powoduje zahamowanie rozwoju tego, co należy w sposób szczególny chronić, tj. nieruchomości wspólnej.

Podsumowując tę część rozważań nad planem gospodarczym wspólnoty, bezsprzecznie należy uznać, że uchwalenie go daje możliwość realizacji dobra wspólnego, które powinno być celem każdej wspólnoty mieszkaniowej. Takie podejście do sprawy pozwala na ciągłą modernizację i rozwój wspólnej nieruchomości. Niezrozumiałe jest zatem, dlaczego zdarza się i tak, że wspólnota nie może dojść do porozumienia i nie uchwała planu na bieżący rok. Tym bardziej jest to nie do przyjęcia, że uprawnienia kontrolne ma każdy właściciel lokalu, ma on także prawo domagania się w razie potwierdzenia złego gospodarowania majątkiem wspólnoty ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd.

Należy wskazać, że zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali prawo kontroli działalności zarządu przysługuje każdemu właścicielowi lokalu. Poprzez prawo kontroli rozumie się wgląd do dokumentów wspólnoty mieszkaniowej, w tym do dokumentów finansowych, gdyż w innym wypadku sprawowanie kontroli byłoby niemożliwe. Odwołując się do definicji słowa „wgląd” to uprawnienie właściciela lokalu polega na „zajrzeniu do czegoś, sprawdzeniu”.

Sporne jest jednak czy zarząd ma obowiązek wydać na żądanie właściciela lokalu kopie požądanej dokumentacji. Moim zdaniem – nie. Przepis wskazuje na „prawo kontroli” – *Słownik Języka Polskiego* definiuje słowo „kontrola” jako „sprawdzenie czegoś, nadzór nad czymś”. Ustawa o własności lokali milczy o tym, w jaki sposób owa kontrola ma wyglądać. Zatem należałoby uznać, że zarząd bezsprzecznie powinien udostępnić do wglądu požądane przez wnioskującego dokumenty, jednakże to od niego zależy, czy wyda pozwolenie na przekazanie kopii. Praktycy, wskazując na zobowiązanie zarządu do przekazania wnioskującemu kopii dokumentów, nadinterpretują przepis art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Owa nadinterpretacja podkreśla niezrozumienie literalne użytych przez ustawodawcę słów oraz pominięcie ich znaczeń słownikowych¹.

Kolejnym elementem kontroli zarządu, jak i realizacji planu gospodarczego jest coroczne zebranie wszystkich mieszkańców. W myśl przepisu art. 30 ustawy o własności lokali to na zarządzie ciąży obowiązek zwołania zebrania. Doroczne zebranie właścicieli lokali powinno być zwołane najpóźniej do końca pierwszego kwartału danego roku.

Ustawodawca wskazał podstawowe elementy, które powinny być rozstrzygane w czasie dorocznego zebrania. Przedmiotem corocznego zebrania właścicieli lokali powinny być w szczególności sprawy dotyczące uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

8.1. Fundusz remontowy

Fundusz remontowy to pojęcie nieznanie ustawie o własności lokali. Jednak praktyka stosowania przepisów prawa, jak również realia życia codziennego w wielkich skupiskach ludzkich spowodowały zakorzenienie potrzeby tworzenia we wspólnotach mieszkaniowych funduszy remontowych.

Większość wspólnot mieszkaniowych w Polsce tworzy fundusze remontowe, na które wpłacane są środki na poczet remontów nieruchomości wspólnej. Wprowadzenie funduszu do wspólnoty dokonuje się na zabranie właścicieli lokali, którzy w formie uchwały podejmują decyzję o wprowadzeniu w życie istnienia kapitału na rzecz ewentualnych remontów.

¹ Zob. również postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 18 marca 2013 r., IV SAB/GI 7/13, <http://www.orzeczenia-nsa.pl>.

Warto zaznaczyć, że z powodu braku uregulowań ustawowych odnośnie do funduszu remontowego, każda wspólnota powinna określić zasady jego funkcjonowania. Brak takich wytycznych może powodować nieporozumienia.

W myśl art. 13 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu ponosi koszty utrzymania swojego mieszkania, jak również partycypuje w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przykładowe wyliczenie kosztów zawiera następny przepis ustawy – art. 14 wskazuje, że na koszty zarządu składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Sam zwrot w przepisie „w szczególności” potwierdza, że istnieją również inne wydatki wspólnoty, w tym np. koszty reprezentacji w sądzie.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Właściciele nie mogą, w drodze uchwały podjętej większością głosów, dowolnie określać swoich uprawnień i obowiązków. Tak jak wspólnota nie ma możliwości zmiany terminu płatności zaliczek, tak nie może, np. obniżyć obciążeń niektórych właścicieli z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali mogą, celem pokrycia kosztów remontów nieruchomości wspólnej, wyodrębnić fundusz remontowy, jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty².

8.2. Wspólnota mieszkaniowa jako płatnik VAT

Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.

Obecnie wspólnota mieszkaniowa staje się czynnym płatnikiem VAT, kiedy przekroczy sumę sprzedaży wskazaną w art. 113 ust. 1 ustawy o podatku VAT. Do przekroczenia 150 000 złotych we wspólnotach dochodzi, gdy w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, zwykle to one powodują, że kwota sprzedaży jest bardzo duża, jednakże zdarza się i tak że nieruchomość bez lokali komercyjnych przewyższy ustawowy próg.

² Zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 r., I Aca 290/06, <http://www.lexle.pl>.

Do 31 grudnia 2013 roku w przypadku przekroczenia sumy sprzedaży przez wspólnotę nieposiadającą lokali komercyjnych, nie podlegała ona rejestracji jako czynny podatnik VAT. Jednakże od 1 stycznia 2014 roku weszła w życie nowelizacja wskazująca, co wlicza się do danej sumy. Przepis obowiązującej treści jest na tyle niejednorodny i niespójny, że jest przedmiotem wielu wniosków o dokonanie interpretacji indywidualnej.

Problem, jaki powstał po wprowadzeniu nowego brzmienia przepisu art. 113 ustawy o podatku VAT, to różnorodna interpretacja zawartego w treści przepisu zwrotu „transakcje pomocnicze”. Polskie sądy do 2013 roku rzadko kiedy rozważały i definiowały to zagadnienie, co wynikało z jasności przepisów prawa podatkowego. Jednakże wraz z nowelizacją ustawy o podatku VAT wprowadzoną w 2014 roku aktywność orzecznicza w tym zakresie wzrosła. Wniosek z tego płynący jest jeden – niejasność i niespójność z innymi normami prawnymi, w tym również rozbieżność interpretacyjna przepisów podatkowych powoduje niemożność prawidłowego stosowania prawa w praktyce.

Mając na uwadze wszystkie rozbieżności w tej tematyce, w niniejszym poradniku przedstawię swój punkt widzenia, który uważam za jedynie słuszny i zgodny z obowiązującymi przepisami.

Najpierw należy przypomnieć jaki jest główny cel istnienia i funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej.

Celem każdej wspólnoty jest ochrona dobra wspólnego. Jak wskazują przepisy art. 12 i następane ustawy o własności, do podstawowych obowiązków wspólnoty należy ochrona dobra wspólnego, w tym w szczególności prowadzenie zarządu nieruchomością wspólną z należytą starannością. Podstawową zasadą funkcjonowania wspólnoty jest ochrona praw i interesów właścicieli lokali jako podmiotu zbiorowego. Zatem wszelkich czynności związanych z indywidualnym właścicielem lokalu, w tym w szczególności odsprzedaży mediów do prywatnych lokali mieszkalnych, nie można zakwalifikować jako podstawowego elementu funkcjonowania społeczności. Proszę zwrócić uwagę, że stronami umów o dostarczenie mediów do lokali są wspólnota i określony właściciel lokalu. Odwołując się jeszcze raz do idei funkcjonowania wspólnoty, w tym również samego przepisu art. 6 ustawy o własności lokali, odsprzedaż mediów należy uznać za czynność pomocniczą w stosunku do podstawowego celu jej działania.

Posiłkując się również definicją ze *Słownika Języka Polskiego*, „wspólnota” to odznaczanie się wspólnymi cechami, wspólne posiadanie lub przeżywanie czegoś bądź grupa osób związana wspólnym pochodzeniem, wspólną kulturą lub wspólnymi interesami, wspólną własnością.

Zatem podstawowym celem, jak już wcześniej wskazano i poparto definicją słownikową, jest działanie w interesie wspólnym, a co za tym idzie za czynności związane z głównym celem funkcjonowania wspólnoty należy uznać prawidłowy i wykonywany z należytą starannością zarząd nieruchomością wspólną. Wszystkie

inne czynności prowadzone przez wspólnotę powinno się przyporządkować i nadać walor pomocniczości. Umowa odsprzedaży mediów ma charakter indywidualny – tj. skierowany do poszczególnych lokatorów, a nie do ogółu właścicieli lokali. Przyjmując ten tok rozważań, właśnie dostarczanie mediów do lokali należy uznać za czynności pomocnicze, zatem niewliczające się do sumy 150 000 złotych.

Za potwierdzenie takiej interpretacji „transakcji pomocniczych” może również posłużyć orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (sygn. sprawy C-77/01). W wyroku ETS wskazał, że transakcjami pomocniczymi są transakcje występujące niekoniecznie rzadko, lecz ubocznie do działalności podstawowej, nawet gdyby występowały one w sposób powtarzalny.

Przepisy prawa obowiązujące do 31 grudnia 2013 roku były na tyle klarowne, że nie wymagały szczegółowych interpretacji prawnych. Natomiast wprowadzenie z dniem 1 stycznia 2014 roku do głównego przepisu będącego przedmiotem prezentowanych rozważań, tj. do art. 113, zagadnienia transakcji pomocniczych zburzyło całą harmonię i spowodowało brak zrozumienia litery prawa.

Podsumowując, obecnie na rynku można spotkać wiele wspólnot mieszkaniowych, które nie posiadają lokali komercyjnych. Zatem jedyna sprzedaż w ich obrębie dochodzi na linii wspólnota–właściciel lokalu. Jako że czynności związane z utrzymaniem lokali są zwolnione z podatku na mocy § 3 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia Ministra Finansów, o którym mowa wyżej, trudno jest zaakceptować potrzebę jakiegokolwiek rejestracji podmiotu jako czynnego podatnika VAT. Nałożenie obowiązku dokonywania rejestracji mimo braku lokali użytkowych w nieruchomości powoduje zwiększenie biurokracji w przedsiębiorstwach prywatnych, jak również w organach państwa. Ponadto przyjęcie takiej interpretacji przepisów z pominięciem idei działania wspólnoty mieszkaniowej powoduje chaos, niezrozumienie, a w konsekwencji – różne interpretacje przepisów prawa.

Mając na uwadze powyższe, w tym wykładnie przepisów art. 113 ust. 2 pkt 2 lit a) ustawy o podatku VAT oraz §3 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz.U. z 2015 r., poz. 736 ze zm.), należy stwierdzić, że czynności związane z utrzymaniem lokali przeznaczonych na cele mieszkalne podlegają zwolnieniu od podatku.