



KWARTALNIK BEZPŁATNY

wspólnicy

WARSZAWA

BIULETYN DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

LATO Nr 3/2008



Regulamin porządku domowego projekt ramowego regulaminu porządku domowego — STR. 2

Konferencja „Lokalny Program Rewitalizacji szansą na dotacje unijne”

Dnia 26 maja 2008 r., w Ośrodku Sportu i Rekreacji przy ul. Polnej 7a w Warszawie odbyła się Konferencja pt. „Lokalny Program Rewitalizacji szansą na dotacje unijne” — STR. 4

Głosowanie we wspólnotach mieszkaniowych problematyka ustawy o własności lokali — STR. 5

Obowiązki właściciela lub zarządcy wynikające z prawa budowlanego — STR. 6

Listy czytelników problematyka przepisów ustawy o ochronie danych osobowych — STR. 8

Gdzie ucieka nam woda? — STR. 9

Wspólnota w obliczu podatków zagadnienia związane z opodatkowaniem dochodów uzyskiwanych przez wspólnoty — STR. 10

Dotacje stołecznego konserwatora zabytków zasady udzielania pomocy finansowej w ramach programu rewitalizacji — STR. 12

Wychodząc naprzeciw wnioskowi zgłaszanemu przez niektóre wspólnoty mieszkaniowe przedstawiamy poniżej projekt ramowego regulaminu porządku domowego. Projekt ten wspólnoty mieszkaniowe mogą dostosować do specyfiki danej nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, że regulamin odgrywa ważną rolę w odniesieniu do wszystkich osób, które zamieszkują w budynku. Ma on znaczenie o charakterze podstawowym przy egzekwowaniu stosownego postępowania każdego z mieszkańców, a w przypadku działania niezgodnego z jego postanowieniami może powodować wystąpienie wspólnoty w trybie procesu żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Kwestie tę reguluje art. 16 pkt. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (t. Dz.U. 2000, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Oczywiście nie każde postępowanie mieszkańca będzie dawało podstawy do podjęcia czynności procesowych. Ustawodawca dopuścił taką możliwość w sytuacji, gdy właściciel w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu. Uporczywość i rażący charakter postępowania należy rozumieć w sferze stałego i systematycznego oraz drastycznego naruszenia tego porządku w sposób długotrwały. Kwalifikacja tych zdarzeń jest trudna i wymaga zachowania ostrożności w ich ocenie, skoro w konsekwencji mogą doprowadzić do procesu sądowego, a w dalszej kolejności do sprzedaży lokalu. Dlatego też wskazujemy na konsekwencje i możliwości skutku prawnego, wynikłe właśnie z regulaminu porządku domowego oraz na przewidzianą w ustawie potrzebę i konieczność zachowywania tego porządku.

Mieczysław Truksa

Regulamin porządku domowego

Postanowienia ogólne

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, jak i pozostałych mieszkańców – najemców i podnajemców oraz członków gospodarstw domowych właścicieli lokali bądź innych osób korzystających z lokali.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania – zarówno domowników,

jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą. Właściciel ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem oraz do powiadomienia Zarządu Wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu oraz kim są dzierżawcy lub najemcy.

3. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach osób zamieszkujących lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zaalarmować odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie

- ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp. Aktualny telefon dyżurującego dozorcę podany jest do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń umieszczonych na dole każdej z klatek schodowych.
3. W przypadkach koniecznych właściciel, najemca lub dzierżawca lokalu albo inna osoba korzystająca z lokalu za ich zgodą obowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym wraz z dozorcą, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
 4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy.
 5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 i w tych godzinach nie należy używać urządzeń zakłócających sen użytkowników innych lokali lub zdolnych powodować hałas mogący ten sen zakłócić. W tych godzinach nie należy też przeprowadzać prac budowlanych, wykonywać remontów bądź napraw urządzeń stanowiących wyposażenie lokali lub budynku, chyba że jest to niezbędne w celu usunięcia awarii, która zagraża bezpieczeństwu albo może spowodować znaczne szkody materialne.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8.00 do 22.00
4. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, m.in. do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń, spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz wyprowadzania psów na smyczy, agresywnych nadto w kagańcach

Szanowni Państwo,

ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Dz. U. Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami, zostały wprowadzone zapisy (art. 189) mówiące o tym, iż zarządzanie nieruchomościami – będącymi dotychczas w zasobach jednostek samorządu terytorialnego – może być powierzono podmiotom utworzonym w tym celu pod warunkiem, że zarządzanie to będzie wykonywane przez zarządców wymienionych w art. 184 ust. 2., tj. wtedy, gdy zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 przywołanej ustawy.

Konsekwencją takiego stanu prawnego jest wypowiedzenie przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami umów o administrowanie w budyn-

kach wspólnotowych, gdyż niezależnie od udziału, jaki m. st. Warszawa posiada w części nieruchomości wspólnej, niemożliwe jest prowadzenie działalności polegającej na odpłatnym świadczeniu usług (na podstawie odrębnych umów) podmiotom innym niż gmina. Usługi dotyczące zarządzania nieruchomościami nie wchodzą w zakres zadań własnych gmin wymienionych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, mają charakter komercyjny i jako takie wykraczają poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

Zastępca Burmistrza
Dzielnicy Śródmieście
Pan Jerzy Majewski



Niezbędne informacje dotyczące wyboru administratora uzyskają Państwo na stronie internetowej www.srodmiescie.warszawa.pl, a także pod numerami telefonów (022) 621 44 70, (022) 621 44 50, (022) 621 44 72, (022) 621 44 74



- remontowe w lokalu, to przez czas nie dłuższy niż 7 dni, i przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie Zarządu Wspólnoty lub któregośkolwiek z członków tego Zarządu. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Zarząd tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiała nimi ciąg komunikacyjny.
10. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych na podwórzu w osłonach śmietnikowych.
11. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządem Wspólnoty.
12. Zabrania się zakłócania spokoju mieszkańców i innych użytkowników wspólnych części budynku i posesji.
13. Zabrania się:
 - zanieczyszczać wspólne części budynku i posesję,
 - pisać i drapać na ścianach, malować ściany pomieszczeń wspólnych albo ściany zewnętrzne budynku,
 - wieszać i przybijać tablice lub przedmioty bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty

14. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
15. Prosi się o nieotwieranie drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrądcom i nieznanym osobom, oferującym usługi mieszkańcom.

Zarząd zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego regulaminu, przyjętego przez właścicieli lokali na zebraniu w dniu __/__/__ uchwalać właścicieli nr ____ i jednocześnie informuje, że uporczywe uchylanie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu (czy to przez właściciela lokalu, czy przez innych użytkowników jego lokalu) może spowodować daleko idące konsekwencje, łącznie z wystąpieniem do sądu o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu.

.....
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Konferencja

„Lokalny Program Rewitalizacji szansą na dotacje unijne”



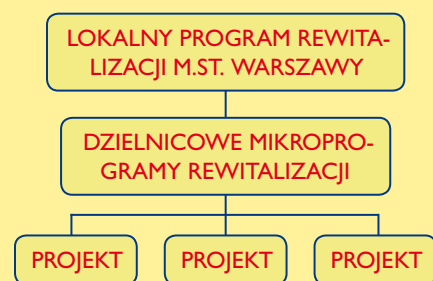
Dnia 26 maja 2008 r. w Ośrodku Sportu i Rekreacji przy ul. Polnej 7a w Warszawie odbyła się konferencja pt. „Lokalny Program Rewitalizacji szansą na dotacje unijne”. Spotkanie zostało zorganizowane przez Wydział Funduszy Europejskich Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy i było skierowane m.in. do przedstawicieli śródmiejskich wspólnot mieszkaniowych.

Konferencję otworzył Pan Jerzy Majewski – Zastępca Burmistrza Dzielnicy Śródmieście.

Głównym celem konferencji było przekazanie wspólnotom mieszkaniowym najważniejszych informacji na temat rewitalizacji, niezbędnych z punktu widzenia beneficjentów starających się o dotację z funduszy Unii Europejskiej. **Intencją organizatorów było**

podkreślenie konieczności wpisania planowanych inwestycji do Lokalnego Programu Rewitalizacji. Uzyskanie takiego wpisu jest podstawowym warunkiem ubiegania się o wsparcie unijne w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013, Działanie 5.2 – Rewitalizacja miast.

Pierwszą część konferencji poprowadził Koordynator ds. rewitalizacji w Dzielnicy Śródmieście – p. Adam Maruszak. Swoje wystąpienie rozpoczął on od przedstawienia definicji rewitalizacji jako „Zespołu działań mających na celu przywracanie do życia i zrównoważony rozwój określonych terenów i obszarów, które utraciły dotychczasowe funkcje (np. społeczne czy gospodarcze). Celem rewitalizacji jest ograniczenie wysokiej koncentracji problemów społecznych, gospodarczych i ekologicznych, nadanie obszarom zdegradowanym nowych funkcji oraz sprzyjanie



ich zrównoważonemu rozwojowi. Poprzez procesy rewitalizacji zwiększa się bezpieczeństwo społeczne oraz przelamuje się trudności gospodarcze występujące na zdegradowanych obszarach zurbanizowanych.”

Następnie Pan Maruszak przedstawił zasady przygotowywania miejskiego programu rewitalizacji. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w *Uszczegółowieniu Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 – Załącznik nr 6*, jednym z warunków uzyskania wsparcia finansowego z funduszy Unii Europejskiej na projekty z zakresu rewitalizacji jest wpisanie przedsięwzięcia inwestycyjnego do Lokalnego Progra-

mu Rewitalizacji. W myśl zapisów Załącznika nr 6 Lokalny Program Rewitalizacji powinien zawierać zestawienie wszystkich planowanych w mieście projektów z podaniem ich tytułu, okresu realizacji oraz źródeł finansowania. W przypadku miasta st. Warszawy, Lokalny Program Rewitalizacji uchwalany jest przez Radę Miasta na podstawie Mikroprogramów rewitalizacji stworzonych przez Dzielnicę.

Projekt, który został zgłoszony przez wspólnotę mieszkaniową do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta st. Warszawy musi wpisywać się w cele rewitalizacji. Zostały one szczegółowo określone w *Załączniku nr 1 Uchwały Nr XXX/995/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 maja 2008 r.* Planowane przedsięwzięcie powinno spełniać co najmniej trzy z wymienionych tam działań, mieszczących się, w co najmniej dwóch wytyczonych celach.

Jednocześnie w przypadku inwestycji realizowanych w obszarze mieszkaniwa, zgodnie z art. 47 ust.1 *Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1828/2006 z dnia 8 grudnia 2006 r.*, wdrażane mogą być jedynie projekty, które spełniają co najmniej trzy z przedstawionych poniżej kryteriów, w tym dwa kryteria spośród wymienionych w lit. od a) do h):

- wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia społecznego,
- wysoka stopa długotrwałego bezrobocia,
- niekorzystne trendy demograficzne,
- niski poziom wykształcenia, wyraźny deficyt kwalifikacji i wysoki wskaźnik przerywania skolarzacji,
- wysoki poziom przestępczości i wykroczeń,
- szczególnie wysoki stopień degradacji środowiska,
- niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej,
- wysoka liczba imigrantów, grup etnicznych i mniejszościowych lub uchodźców, porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego, niski poziom wydajności energetycznej budynków.

W swoim wystąpieniu p. Adam Maruszak przedstawił ponadto spis dokumentów wymaganych przy ubieganiu się o wpis do Mikroprogramu rewitalizacji Dzielnicy Śródmieście. Zostały

również szczegółowo omówione zasady kwalifikowalności wydatków, zgodnie z wytycznymi *Ministerstwa Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa z dnia 16 stycznia 2008 r.*, jak również w oparciu o wytyczne przedstawione w *Zasadach kwalifikowania wydatków w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013*.

Wystąpienie Koordynatora ds. rewitalizacji Dzielnicy Śródmieście zakończyła dyskusja o najważniejszych problemach, z którymi spotykają się przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych w zakresie rewitalizacji.

Drugi moduł konferencji dotyczył możliwości finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych ze środków Stołecznego Konserwatora Zabytków. W imieniu Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków wystąpił p. Piotr Zdon. W pierwszej kolejności zaprezentował on zasady udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z *Uchwałą Nr XXVIII/537/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r.* Ponadto przedstawił on listę uprawnionych Wnioskodawców, dostępne rodzaje i poziomy dofinansowania, wymienił koszty kwalifikowane inwestycji. Ze względu na bardzo częste pytania i wątpliwości instytucji wnioskujących o dotację, p. Piotr Zdon szczegółowo omówił zasady wypełniania wniosku o dofinansowanie oraz przedstawił procedurę oceny składanych projektów.

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków w tegorocznym budżecie m. st. Warszawy na dotacje zaplanowano kwotę 26,8 mln złotych.. Obecnie rozdysonowano kwotę 17,5 mln zł. dla 57 zadań. Podsumowania spotkania dokonał Pan Łukasz Bojakowski – Naczelnik Wydziału Funduszy Europejskich.

Konferencja przygotowana przez Urząd Dzielnicy Śródmieście cieszyła się bardzo dużą popularnością. Uczestniczyło w niej ok. 130 przedstawicieli śródmiejskich wspólnot mieszkaniowych. Potwierdza to jednoznacznie potrzebę organizacji tego typu spotkań.

Justyna Waśniewska, Marta Jarocka
Wydział Funduszy Europejskich

Głosowanie we wspólnotach mieszkaniowych

W ramach zapowiedzianego w poprzednim artykule cyklu dotyczącego głosowania we wspólnotach mieszkaniowych w niniejszym artykule omówiona będzie problematyka zapisu art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Ustęp 2 cytowanego artykułu przewiduje, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przytoczony przepis można traktować jako odstępstwo od podstawowego systemu głosowania udziałami na rzecz systemu jeden właściciel – jeden głos. Jednakże, aby ten system wprowadzić w sposób trwały, należałoby skorzystać z dyspozycji art. 18 ust. 1. W tym celu niezbędne jest wyjaśnienie treści przywołanego artykułu. Stanowi on, że właściciele lokalu mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Ustawodawca zawarł możliwość stosowania omawianego systemu w trybie szczególnym, jakim jest umowa sporządzona w formie aktu notarialnego.

O ile nie nastąpiło rozwiązanie problemu w powyższej formie, przepis przewiduje możliwość podjęcia uchwały podjętej specjalnie w tym celu. Niewątpliwie ta druga możliwość wiąże się z potrzebą pamiętania o tym, że jeżeli zamierzamy doprowadzić do realizacji systemu jeden właściciel – jeden głos, to każdorazowo winna być podjęta specjalna uchwała. W tym zakresie komentarze do ustawy są jednoznaczne w swej konstrukcji (Komentarz do ustawy, dr Ryszard Strzelczyk i Aleksander Turlej, wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2007 r.) W praktyce większości wspólnot mieszkaniowych uchodzi



ten problem i swoim postępowaniem nie dopełniają warunków formalnych wymaganych ustawą.

Niemniej zdarza się często, że większość udziałów nieruchomości wspólnej jest związana z wyodrębnionymi lub niewyodrębnionymi lokalami, które są przedmiotem własności gminy lub Skarbu Państwa. W tych warunkach właściciel większości udziałów miałby pozycję dominującą i mógłby podejmować uchwały bez potrzeby uwzględnienia stanowiska pozostałych właścicieli o mniejszych udziałach, a zatem pozbawiałoby to tych członków wspólnoty mieszkaniowej rzeczywistego wpływu nad zarządzaniem nieruchomością wspólną. Ta okoliczność stała się podstawą do znowelizowania ustawy i dodania do art. 23 ust. 2a prze-

widującego, iż, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jedności albo większość udziałów należy do jednego właściciela (lub gdy oba te elementy występują łącznie) głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na to, że wystąpienie właścicieli dysponujących co najmniej 20% udziałów w nieruchomości wspólnej nie wymaga podjęcia żadnej uchwały i zgodnie z interpretacją przytoczonego przepisu należy rozumieć, że wniosek złożony przez taką liczbę właścicieli, którzy dysponują 1/5 udziałów, powoduje automatycznie konieczność głosowania przy zachowaniu zasady jeden głos – jeden właściciel.

W powyższej sprawie Sąd Najwyższy zajął stanowisko (sygn. akt IV Ck 129/05) publikowane w dzienniku „Rzeczpospolita” z dnia 13 października 2005 r., w którym stwierdził, że błędnie przyjęto i uznano, iż warunkiem głosowania w systemie jeden właściciel – jeden głos jest podjęcie uchwały wedle większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Z poglądem Sądu Najwyższego należy się zgodzić, gdyż o ile by przyjąć, że zachodzi potrzeba podjęcia uchwały w celu rozpoznania wniosku złożonego przez właścicieli lokali dysponujących 1/5 udziałów, to podjęcie takiej uchwały mogłoby być nierealne, gdyż właściciele dysponujący wspomnianymi większymi udziałami mogliby nie dopuścić do podjęcia uchwały o tej treści. W powyższym należy dopatrywać się celowości przyjęcia reguły, że wystarczy sam wniosek wymienionej 1/5, aby głosowanie nad uchwałą odbywało się z uwzględnieniem zasady jednego głosu przysługującego jednemu właścicielowi.

Mieczysław Truksa

Obowiązki właściciela lub zarządcy wynikające z prawa budowlanego

Każdy właściciel budynku oprócz przywilejów wynikających z prawa własności ma również wiele obowiązków. Są one określone przepisami cywilno-prawnymi i administracyjnymi. Ich nieprzestrzeganie może być źródłem konfliktów i narazić właściciela na odpowiedzialność cywilną i karną.

Podstawowym obowiązkiem każdego właściciela jest utrzymywanie budynku mieszkalnego w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Ponadto budynek powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska. W tym celu ustawodawca przewidział system kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych. Obowiązkiem przeprowadzenia kontroli obciążył właściciela i zarządcę obiektu (art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tekst jednolity, Dz. U z 2006 r. nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami).

Zazwyczaj o każdy obiekt dba zarządca budynku, czyli osoba fizyczna lub prawna, która na podstawie zawartej z właścicielem lub wspólnotą mieszkaniową umowy, świadczy usługi w zakresie administrowania budynkiem i utrzymywania go w należytym stanie. Musi zatem systematycznie kontrolować stan techniczny obiektu. Wymaga to najczęściej zlecenia tych prac odpowiednim specjalistom, którzy na koszt właściciela dokonają okresowych kontroli stanu technicznego obiektu.

Prawo budowlane w art. 62, ust. 1 określa dwa rodzaje okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego: kontrola roczna – częściowa i kontrola co 5 lat – całościowa. Niezależnie od kontroli okresowych, właściciel budynku lub zarządca może przeprowadzać przeglądy robocze (okresowe) mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania.

Okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego, co najmniej raz w roku powinny być poddawane:

- elementy budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska,
- instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).

Okresową kontrolą, polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, przynajmniej raz na 5 lat winny być objęte:

- estetyka obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,

- instalacja elektryczna i piorunochronna w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W przypadku budynków o powierzchni zabudowy 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² okresowa kontrola winna być wykonywana co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezwzględnie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli.

Ponadto budynek winien być poddany kontroli bezpiecznego użytkowania każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Budynki, w których występują kotły, (od 1 stycznia 2009 roku) będą musiały być poddane kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- co najmniej raz na 2 lata – opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
- co najmniej raz na 4 lata – opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem.

Obiekty budowlane będą poddawane kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

Instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej

20 kW starszymi niż 15 lat będą musiały być poddane jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami prawnymi budynku.

Wymagania dotyczące kontroli okresowych uszczegółowione zostały w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U nr 74, poz. 836).

Właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie powyższych kontroli i może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Kontrole okresowe wymienione w wyżej cytowanym art. 62 Prawa budowlanego, powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

1. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
2. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać:
 - osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinywych i wentylacyjnych,
 - osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

3. Kontrolę stanu całego budynku lub jego elementów, takich jak dachy, ściany i instalacje może przeprowadzać osoba mająca uprawnienia budowlane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej.

Wszystkie osoby dokonujące przeglądów i kontroli mające odpowiednie uprawnienia budowlane odpowiadają za wydane opinie oraz orzeczenia. Protokoły przeglądów specjalistycznych mają formę określoną przepisami, natomiast w przypadku pozostałych jest ona zazwyczaj wynikiem doświadczeń specjalistów dokonujących danego przeglądu.

Okresowe kontrole stanu technicznego budynku mieszkalnego powinny być przeprowadzane w porze wiosennej (§ 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych). Osoba przeprowadzająca okresową kontrolę stanu technicznego budynku powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku (§ 4 ust. 3 rozporządzenia). W trakcie okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego należy sprawdzić, czy zostały wykonane zalecenia z kontroli poprzedniej (art. 62 ust. 1a Prawa budowlanego).

W toku kontroli wskazanej w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ww. ustawy, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć (o czym mowa w § 5 ust. 2 rozporządzenia) stan techniczny zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. Natomiast zakresem kontroli wskazanej w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego należy objąć sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej zarówno wskazanych powyżej elementów budynku, jak również wszystkich pozostałych elementów budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia (§ 6 rozporządzenia).

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia protokół sporządzany w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego powinien zawierać określenie: stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą (pkt 1), rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów objętych kontrolą (pkt 2), zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania (pkt 3), metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników (pkt 4), zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (pkt 5). Do protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego należy w razie potrzeby dołączyć wykonaną w jej toku dokumentację graficzną.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywa odpowiedzialność w zakresie napraw, są

obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem (art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego).

O wyszukanie odpowiednich specjalistów do wykonywania tych kontroli musi troszczyć się sam właściciel lub zarządca, gdyż kontrole te nie są prowadzone z urzędu. Stawki opłat za wykonane usługi są umowne. Należy zawsze domagać się, aby kontrolujący wykonał dokładny opis czynności kontrolnych tak, by można było udowodnić, iż należycie zostały wykonane ciężące na właścicielu nieruchomości obowiązki.

Protokoły z kontroli obiektu powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego, w której odnotowywane są zapisy dotyczące badań i kontroli stanu technicznego.

Szczególnym przypadkiem jest przegląd techniczny dokonywany w momencie zmiany zarządcy. Przeglądy takie, jeśli odbywają się przy udziale specjalistów posiadających uprawnienia budowlane, spełniają wymóg przeglądu rocznego wymaganego w ustawie Prawo budowlane oraz rozporządzeniu ministra spraw wewnętrznych i administracji. Mogą także służyć ocenie zużycia obiektu budowlanego.

Dokonanie zatem przeglądu technicznego i analiza stanu nieruchomości służy rozpoznaniu, czy wszystkie instalacje, urządzenia i elementy budynku odpowiadają aktualnym normom, przepisom prawa i czy nie szpecą otoczenia swym wyglądem.

Wyniki przeglądu mogą i powinny być podstawą do określenia potrzeb finansowych ze względu na konieczność ponoszenia kosztów konserwacji bieżących, a także ustalenia potrzeb remontowych nieruchomości oraz uwzględnienia tych czynników w rocznym planie gospodarczym wspólnoty.

Po dokonaniu przeglądu technicznego nieruchomości oraz po analizie awarii, które powinny być odnotowywane, określamy potrzeby remontowe wspólnoty i przystępujemy do czynności związanych z przygotowaniem remontu. Wytyczne z przeglądów i analiz stanowią podstawę tworzenia planu rzeczowego – tego, co mamy do wykonania.

Korzystne jest oszacowanie wstępne kosztów wykonania robót remontowych wraz z dokumentacją i ewentualnym kosztem nadzoru inwestorskiego. Przewidywany koszt prac remontowych jest jednym z głównych składników planu gospodarczego wspólnoty. Plan taki musi zostać zatwierdzony przez wspólnotę stosowną uchwałą na zebraniu rocznym.

Wspólnota może podejmować uchwały dotyczące kosztów prac pokrywanych z funduszu remontowego także w ciągu roku. Jednak z punktu widzenia prawidłowego planowania wydatków i gospoda-



rowania funduszem korzystniej jest z odpowiednim wyprzedzeniem przewidzieć określone roboty. Dlatego też namawiamy zarządy wspólnot do tworzenia rocznych planów remontowych.

Przypominamy, że Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

Na końcu zaznaczyć należy, iż naruszenie wskazanego w art. 62 ust. 1 pr. bud. obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego zagrożone jest karą grzywny (art. 93 pkt 8 pr. bud.)

W prawie budowlanym przewidziano odpowiedzialność karną za nieprzestrzeganie niektórych przepisów. I tak:

- za zaniedbania w zakresie utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i użytkowanie go niezgodnie z przepisami, osoba odpowiedzialna może być ukarana karą aresztu lub ograniczenia wolności lub też grzywną do 5 tys. złotych,
- podobnie może być ukarana za nieusunięcie stwierdzonych nieprawidłowości lub braków mogących spowodować niebezpieczeństwo,
- właścicielowi lub zarządcy grozi kara do 5 tys. złotych jeżeli nie przeprowadza okresowych kontroli stanu technicznego obiektu lub instalacji i w należyty sposób nie odnotowuje tych faktów w „książce obiektu budowlanego”.

Organy nadzory budowlane, straży pożarnej i inspekcji ochrony środowiska są uprawnione do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego, a zatem nie muszą kierować sprawy do kolegium.

Danuta Piórkowska

Ginąc w gąszczu przepisów, nakazów i zakazów, właściciele mieszkań zwracają się do Referatu Wspólnot Mieszkaniowych Wydziału Zasobów Lokalowych z prośbą o ich interpretację. Jednak stanowisko nasze nie zawsze idzie w zgodzie z oczekiwaniami niektórych właścicieli i zarządców nieruchomości. Jednym z nurtujących problemów diskutowanych już wielokrotnie jest zwracanie się do zarządu wspólnoty lub zarządcy nieruchomości o informacje dotyczące zadłużeniach poszczególnych właścicieli. Zdarza się, że administrator/zarządca nieruchomości odmawia podania takich danych, zasłaniając się ustawą o ochronie danych osobowych. Wobec rozbieżności zdań w tym temacie, jeden z właścicieli wystąpił o jednoznaczną interpretację przepisów przywołanej ustawy do Biura Generalnego Inspektora Danych Osobowych. Poniżej zamieszczamy odpowiedź, jaką uzyskał.

W związku z pismem z dnia 8 kwietnia 2008 r. Biuro Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, Departament Orzecznictwa, Legislacji i Skarg informuje, że zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), przetwarzanie – pod którym to pojęciem, stosownie do art. 7 pkt 2, rozumie się jakiegokolwiek operację wykonywane na danych osobowych, takie jak zbieranie, utrwalanie, przechowywanie, opracowywanie, zmienianie, udostępnianie i usuwanie, a zwłaszcza te, które wykonuje się w systemach informatycznych – danych osobowych tzw. zwykłych (jak np. imię, nazwisko, adres zamieszkania) jest dopuszczalne wówczas, gdy jest to niezbędne do zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa.

W sygnalizowanej sprawie należałoby zwrócić uwagę na przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), na podstawie których tworzone są wspólnoty mieszkaniowe, a w zakresie w niej nieuregulowanym – na przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) Z przepisów Księgi Druhej Tytułu I Działu IV Kodeksu wynika, że współwłaściciele dla prawidłowego zarządzania współwłasnością muszą znać dane osobowe pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie bowiem z art. 200 „każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną”. Podobnie, wskazana wyżej ustawa o własności lokali w art. 29 ust. 3 stanowi, że „prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu”. Z powołanych przepisów wynika zatem uprawnienie dostępu każdego

współwłaściciela do dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zakres danych i informacji udostępnianych współwłaścicielom powinien być adekwatny do ich potrzeb związanych ze zgodnym z prawem celem udostępnienia. Przepis art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych stanowi, iż „administrator danych przetwarzający dane powinien dołożyć szczególnej staranności w celu ochrony interesów osób, których dane dotyczą w szczególności; jest obowiązany zapewnić, aby dane były merytorycznie poprawne i adekwatne w stosunku do celów, w jakich są przetwarzane”. Nie jest więc dopuszczalne udostępnienie współwłaścicielom określonej nieruchomości danych, których przetwarzanie nie jest niezbędne do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną oraz do sprawowania kontroli działalności jej zarządcy.

Stosownie do art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, „jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążli-

wym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości”. Aby wspólnota mogła skorzystać z tego uprawnienia, jej członkowie powinni znać dane osobowe właściciela i wysokość jego zadłużenia wobec wspólnoty.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, że dopuszczalność udostępnienia członkom wspólnoty mieszkaniowej danych i informacji dotyczących zaległości we wnoszeniu opłat należnych wspólnocie przez innych jej członków wynika z przepisów prawa, a tym samym znajduje oparcie w przesłance określonej w art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych.

Ponadto wskazuję, iż wszelkie informacje na temat zasad przetwarzania danych osobowych, w tym treść obowiązujących w tym zakresie aktów prawnych, a także wskazówki dotyczące tego zagadnienia znajdują się na stronie internetowej Generalnego Inspektora Ochrony Danych osobowych www.giodo.gov.pl w zakładce „Praktyczne wskazówki” → „Pytania i odpowiedzi” → „Pytania o stosowanie ustawy o ochronie danych osobowych w związku z przepisami dotyczącymi” → „wspólnot mieszkaniowych”.

Jolanta Domańska



Gdzie ucieka nam woda?

Czy ktoś z Państwa zastanawiał się nad tym, jak wiele wody bez kontroli „przecieka” w naszych mieszkaniach? Analiza taką wykonał dr Jan Ta-bernacki, a wyniki badań opublikowano w pracy zbiorowej E. Jędrych pt. „Ekologia w Twoim domu” – PAGED Warszawa 1993 r.



Jak wynika z przedstawionego zestawienia, ubytki wody są znaczne. Do tego dochodzą także ubytki z centralnego ogrzewania (np. ciekący zawór przy kaloryferze) i awarii instalacji zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. Nawet przy wymianie grzejnika trzeba spuścić wodę przynajmniej z pionu, ale to w przypadkach, gdy zamontowane są zawory podpiownowe. Tam gdzie ich nie ma, spuszcza się wodę z całej instalacji. Podobnie dzieje się przy wymianie baterii czerpalnej. Nowe instalacje wyposażane są już w zawory odcinające poszczególne lokale, ale zdarzyć się może, że z powodu długotrwałej eksploatacji już nie działają lub ich w ogóle nie ma...

Warto się więc zastanowić, co możemy zrobić u siebie w lokalu, aby nie ponosić tak wysokich kosztów wody, która właśnie zdrożała. Płacimy za nią wszyscy. Liczniki zamontowane w lokalach często nie wykazują zużycia przy minimalnych przeciekach. Ale nie od dzisiaj wiadomo, że suma liczników indywidualnych nie daje nam zużycia wykazywanego przez licznik główny. Cała niewykazana reszta rozliczana jest albo jako woda gospodarcza, albo doliczana jest do poszczególnych lokali według klucza indywidualnie przyjętego dla danego budynku. Ogłoszone przez MPWiK nowe ceny wody będą obowiązywały od dnia 30 czerwca 2008 r. Zmiany przedstawiają się w następujący sposób: 7,60 zł/m³ (w tym 3,30 woda i 4,30 ścieki), a dotychczas płaciliśmy 5,71 zł/m³ (2,55 woda i 3,16 ścieki). W obliczu 33% podwyżek nie jesteśmy przecież bezradni. Wystarczy bardziej wnikliwie niż dotychczas przyrzeć się poszczególnym instalacjom w budynkach, a w szczególności w naszych własnych lokalach i podjąć decyzje o likwidacji ubytków marnującej się wody.

Jolanta Domańska

miejsce obserwacji przecieku	opis objawów	miara	wielkość przecieku w litrach na dobę
bateria czerpalna	nieznaczne nieszczelności po około 0.5 roku użytkowania	20-30 kropli na minutę	7 – 10
	średnie nieszczelności po około 1 roku użytkowania	60-80 kropli na minutę	20 – 25
	mocno nieszczelna bateria	80-100 kropli na minutę	28 – 40
	bardzo mocno nieszczelna bateria czerpalna lub niedokręcony jeden z zaworów	strumień wody średnicy 3 mm rwący się w krople	100 – 150
bateria wannowa	nieznaczny przeciek – początek uszkodzenia	20-40 kropli na minutę	10 – 20
	wyraźny przeciek baterii czerpalnej	40-70 kropli na minutę	20 – 40
	bardzo mocno nieszczelna lub niedokręcona bateria czerpalna	cieńki strumień	100 – 200
miska ustępowa	nieznaczny przeciek widoczny w misce ustępowej	strumień o szer. 0,5 cm	300 – 500
	dobrze widoczny przeciek	strumień o szer. 0,5 – 1 cm	500 – 800
	intensywny przeciek	strumień o szer. powyżej 1 cm	powyżej 1000

Wspólnota w obliczu podatków

Opodatkowanie dochodów wspólnot mieszkaniowych jest problemem złożonym, budzącym wiele kontrowersji. Aby przybliżyć te zagadnienia szerszemu gronu odbiorców, przedstawiam artykuł, który, mam nadzieję, wyjaśni choć w części dość skomplikowany system podatkowy.

1. Podatek dochodowy od osób prawnych

Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych CIT są nie tylko osoby prawne, ale również jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej. Do takich jednostek organi-



zacyjnych zaliczane są m.in. wspólnoty mieszkaniowe. Z punktu widzenia prawa podatkowego, wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej podlega przepisom ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.) Członkowie wspólnoty mieszkaniowej – zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali – dokonują wpłat i zaliczek na poczet kosztów utrzymania indywidualnych lokali. Wpłaty te stanowią część przychodów wspólnoty mieszkaniowej. Na ogół tych przychodów składają się:

1. należne zaliczki (przypisy) na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
2. należne zaliczki (przypis) na utrzymanie lokali indywidualnych między innymi na wodę, ogrzewanie itp.,

3. należne zapłaty z tytułu pożytków z nieruchomości wspólnych, np. z najmu (dzierżawy) części wspólnych, opłat za udostępnienie ścian budynku, dachu itp.,
 4. rzeczywiście wpłacone pozostałe przychody, np. dotacje, subwencje, odszkodowania, odsetki od nieterminowych wpłat, odsetki bankowe i inne przychody finansowe.
- Wśród wyżej wymienionych znalazły się tzw. przychody do celów podatkowych, są to:

- należne zapłaty z tytułu pożytków z nieruchomości wspólnych, jak np. z najmu (dzierżawy) części wspólnych, opłat za udostępnienie ścian budynku, dachu itp.,
- rzeczywiście wpłacone pozostałe przychody, jak np. dotacje, subwencje, odszkodowania, odsetki od nieterminowych wpłat, odsetki bankowe i inne przychody finansowe.

Dochód przeznaczony na cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wydatkowany na rzecz członków wspólnoty jest zwolniony od podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 4m ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006 r.

Zgodnie z zapisami art. 17 ust. 1 pkt 44 znowelizowanej ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wolne od podatku dochodowego są dochody wspólnot mieszkaniowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskiwanych z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Z uwagi na występujące trudności w interpretacji pojęcia „zasoby mieszkaniowe” Ministerstwo Finansów pismem z dnia 5 marca 2008 r. (znak DDG/8213/11/KWW/07/MB7/82) udzieliło wykładni tego pojęcia, zgodnie z którą zasoby mieszkaniowe to:

1. znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomiesz-

zczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.:

- dźwigi osobowe i towarowe,
- aparaty do wymiany ciepła,
- kotłownie i hydrofornie wbudowane,
- klatki schodowe,
- strychy, piwnice, komórki,
- balkony, loggie,
- garaże,

2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj.:

- budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej np. spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych,
- kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
- osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno-remontowe,

3. urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak np.:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- budowle inżynierskie, stacje transformatorowe,
- budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków, jak np. latarnie osiedlowe, ogrodzenie, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.

Przychody związane z wyżej wymienionymi budynkami, obiektami i urządzeniami technicznymi – np. zaliczki odsetki za zwłokę od nieterminowych wpłat – przeznaczone na sfinansowanie kosztów ich utrzymania, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przychodem jest także premia termomodernizacyjna, o której mowa w ustawie z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U.

Nr 162 poz. 1121 z późn. zm.) przyznawana m. in. wspólnotom mieszkaniowym na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, którego celem jest zmniejszenie zapotrzebowania na energię oraz ograniczenie strat energii w zasobach mieszkaniowych, co w konsekwencji wpływa na utrzymanie tych zasobów. Premię tę stanowi 25% umorzonej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

Wszystkie przychody i koszty, które składają się na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, są jednocześnie przychodami i kosztami podatkowymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – art. 12 oraz art. 15 ust. 1 z uwzględnieniem art. 16 ust. 1. Dochód powstały z tego tytułu, w myśl art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, wolny jest od podatku dochodowego, o ile zostanie przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem opodatkowaniu podlegają dochody osiągnięte z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, bez względu na cel, na jaki zostaną przekazane. Są to zatem dochody z działalności gospodarczej, która nie jest podstawową działalnością prowadzoną przez podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Działalnością taką, oprócz wynajmu lokali użytkowych, jest także m. in. wynajmowanie części wspólnych budynków na reklamy różnego rodzaju, w tym na tablice informacyjne lub powierzchni dachowych na instalowanie anten. Na uwagę zasługuje fakt, że odsetki od lokat bankowych, założonych ze środków funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej oraz odsetki od środków finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym nie mieszczą się w pojęciu „dochodów uzyskiwanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi”. Przychód z oprocentowania lokat bankowych i odsetek od środków finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym uzyskiwany przez wspólnotę jest zatem przychodem z pozostałej działalności. W konsekwencji przedmiotowe odsetki nie korzystają ze zwolnienia, o którym mowa w cyt. wyżej art.

17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przy czym cel, na jaki zostaną przeznaczone, pozostaje bez znaczenia. Stawka podatku wynosi 19% kwoty podlegającej opodatkowaniu.

2. Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem VAT

Każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przez którą rozumie się jedynie grunt oraz część budynku i urządzenia nie służące wyłącznie właścicielom lokali (np. klatki schodowe, parkingi, instalacje energetyczne itd.) Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty na dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Drugi rodzaj wydatków ponoszonych przez właścicieli lokali, to wydatki związane z utrzymaniem własnych lokali, głównie koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody i wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii ciepłej oraz wody do poszczególnych lokali bądź części wspólnej nieruchomości zawiera umowy z ich dostawcami. Członkowie wspólnoty są nabywcami mediów, które pokrywane są z zaliczek pobieranych od członków wspólnoty zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Kwoty wpłacane przez członków wspólnoty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak i poszczególnych wyodrębnionych lokali stanowią partycypację członków wspólnoty w jej kosztach.

Podstawową zasadą wyrażoną w art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr. 54, poz. 535, ze zm.) jest to, iż opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług. Dostawa towarów w myśl art. 7 ust. 1 przytoczonej wyżej ustawy oznacza

wg ustawodawcy przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel. Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy świadczenie usług to każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów. Obrotom z kolei (podstawą opodatkowania podatkiem od towarów i usług) jest, stosownie do art. 29 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług, kwota należna z tytułu sprzedaży, pomniejszona o kwotę należnego podatku. Czynności zarządzania nieruchomością wykonywane są przez zarząd wspólnoty wyłącznie na jej rzecz i w jej imieniu, czyli dla zaspokojenia własnych potrzeb i nie stanowią przedmiotu klasyfikacji statystycznej usług. Opodatkowaniu nie podlegają również wpływy wynikające



z naliczanych przez wspólnotę odsetek od nieterminowych wpłat zaliczek wnoszonych przez właścicieli oraz otrzymywanych rekompensat, jeżeli wpływy te przeznaczone są na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

W przypadku dokonywania czynności wynajmu lub dzierżawy na rzecz osób trzecich czynności te nie kwalifikują się do uznania ich za czynności zwykłego zarządu w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Wobec tego będą stanowiły obrót podlegający opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Andrzej Zagrodzki

Dotacje stołecznego konserwatora zabytków

W poprzednim numerze „Wspólników” zostały przedstawione zasady udzielania pomocy finansowej w ramach programu rewitalizacji.

Alternatywnym źródłem finansowania potrzeb inwestycyjnych przez wspólnoty mieszkaniowe są dotacje ze środków Konserwatora Zabytków. Pomimo szeroko zakrojonej akcji informacyjnej przeprowadzonej w bieżącym roku, zarówno przez Stołeczny Konserwator Zabytków, jak i Referat Wspólnot Mieszkaniowych Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy, wiedza o tej możliwości pozyskiwania pieniędzy na prace remontowe przez wspólnoty mieszkaniowe nadal nie jest wystarczająca.

Sprawy dotacji, o których jest mowa w niniejszym artykule reguluje Uchwała nr XXVIII/537/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 15.04.2004r. z późn. zmianami.

Podstawowymi i nieodwołalnymi warunkami kwalifikującymi dany obiekt do uzyskania dotacji są: wpis do rejestru zabytków oraz zły stan techniczny obiektu. Wpisu do rejestru zabytków może dokonać Wojewódzki Konserwator Zabytków (WKZ) na wniosek strony – właściciela lub użytkownika obiektu, lub z urzędu – bez wniosku strony ani też zadeklarowanej jego zgody. Przed dokonaniem wpisu prowadzone jest postępowanie przygotowawcze polegające na gromadzeniu informacji i materiałów dokumentacyjnych, które potwierdzają wartość danego obiektu m. in. w wyniku oględzin obiektu. Postępowanie to zakończone jest wydaniem przez WKZ decyzji, która, o ile strony nie wnoszą sprzeciwu czy uwag, nabiera mocy prawnej i zabytek otrzymuje numer rejestru zgodny z kolejnym zapisem w księdze rejestru zabytków. Obiekt może zostać z niego wykreślony, jeśli zabytek uległ zniszczeniu w stopniu powodującym utratę jego wartości historycznej, artystycznej lub naukowej, lub jeśli jego wartość, będąca podstawą wydania decyzji o wpisie do rejestru, nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych. Rejestr zabytków nieruchomych znajduje się na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków: www.kobidz.pl

Wspólnoty mieszkaniowe planujące ubiegać się tą drogą o dofinansowanie zaplanowanych prac remontowych powinny pamiętać o innych warunkach, które reguluje wyżej wymieniona uchwała.

Wnioski należy składać do Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem Stołecznego Konserwatora Zabytków do końca lutego w roku, w którym zamierzamy przeprowadzić prace konserwatorskie, restauratorskie czy budowlane przy zabytku. Wnioski mogą także dotyczyć prac, które zostały przeprowadzone w okresie roku poprzedzającym rok złożenia wniosku przez wnioskodawcę.

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- decyzję o wpisie do rejestru zabytków obiektu, którego dotyczą prace,
- dokument potwierdzający tytuł władania zabytkiem; takim dokumentem może być aktualny wypis z rejestru gruntów czy też aktualny odpis z księgi wieczystej,
- harmonogram i kosztorys przewidywanych prac lub wykonanych prac ze wskazaniem źródeł ich finansowania,
- decyzję właściwego organu ochrony zabytków zezwalającą na przeprowadzenie prac oraz projekt i pozwolenie na budowę,
- informację o wnioskach o udzielenie dotacji skierowanych do innych organów,
- wykaz prac wykonanych w okresie poprzedzającym dzień złożenia wniosku.

Konieczne jest bardzo dokładne przeliczenie kwoty dotacji, o którą wspólnota będzie wnioskowała, uwzględniając zasadę, że dotacja może być udzielona w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie prac (czyli co najmniej pozostałe 50% własnych środków wspólnota powinna posiadać na funduszu remontowym). W szczególnych przypadkach (wyjątkowa wartość historyczna, artystyczna czy naukowa obiektu lub konieczność niezwłocznego podjęcia prac ze względu na stan zachowania zabytku) dotacja może być udzielona w 100%.

Należy także pamiętać, że dotacja ze środków Stołecznego Konserwatora Zabytków nie może być udzielona, jeśli prace są w 100% finansowane z dotacji pochodzących z innego źródła.

Zgodnie z § 1 ust.5 wyżej wymienionej uchwały dotację na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane mogą obejmować nakłady niezbędne na:

1. sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich;
2. przeprowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych;
3. wykonanie dokumentacji konserwatorskiej;
4. opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
5. wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
6. sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrza;
7. zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku;
8. stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
9. odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki;

10. odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50% oryginalnej substancji tej przynależności;
11. odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
12. modernizację instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
13. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
14. uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomych o własnych formach krajobrazowych;
15. działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku lub ogrodu;
16. zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do rejestru, o których mowa w pkt 7-15;
17. zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

Z otrzymanych dotacji nie można finansować remontu czy wymiany innych instalacji, poza opisaną w pkt.12

Na zakończenie należy wspomnieć, jak ważne jest terminowe i prawidłowe rozliczenie udzielonej dotacji. W przypadku nieprzedstawienia rozliczenia w terminie określonym w otrzymanej wraz z dotacją umowie, nieterminowego zwrotu niewykorzystanej części dotacji lub stwierdzenia (przez komisję składającą się z przedstawicieli: Wojewódzkiego i Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz rzeczoznawcy ministra ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego) wykorzystania dotacji niezgodnie z umową, wykonujący prace lub roboty traci prawo do ubiegania się o dotację z budżetu m.st. Warszawy przez pięć kolejnych lat.

Krzysztof Pełka



wspólnicy



WARSZAWA

Wydawca:
Miasto Stołeczne Warszawa
Dzielnica Śródmieście
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
Zdjęcia: Ewa Kamińska

centrala: tel. 0 22 699 80 00
informacja: tel. 0 22 699 82 09
e-mail: ewa.kaminska@srodmiescie.warszawa.pl

Zespół redakcyjny:
Ewa Kamińska
Barbara Wasiluk
Adam Maruszak
Andrzej Zagrodzki

Konsultacja:
Jolanta Jabłońska
Jolanta Domańska
Mieczysław Truksa

Godziny przyjęć interesantów:
ul. Nowogrodzka 43
poniedziałki: 10.00 – 18.00
wtorki – piątki: 8.00 – 16.00

© Urząd Dzielnicy Śródmieście
m. st. Warszawy, 2008
Wszelkie prawa zastrzeżone

taka paka
DESIGN

Producent:
Taka Paka Project
& Design Group
ul. Herbsta 2a,
02-784 Warszawa
tel. /fax (22) 648 03 12