



**Politechnika Warszawska**

**Wydział Geodezji i Kartografii**

00-661 Warszawa, Pl. Politechniki 1 pok. 312, tel. (22)234-73-69, tel./fax: (22) 234-75-89  
zn-sp@pw.edu.pl  
www.sp.gik.pw.edu.pl

**STUDIA PODYPLOMOWE  
„ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI”**

# **KONSPEKT**

**Zjazd XI  
18-19.04.2020**

**W SPRAWIE PŁATNOSCI I FAKTUR**

**Księgowość** Pani Katarzyna Kalinowska

katarzyna.kalinowska@pw.edu.pl

**tel. (22) 234 – 7309**

**Warszawa 2019/2020**

**Plan Zajęć XI zjazdu Studiów Podyplomowych**  
**„ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI”**

**w dniach 18-19 kwiecień**

Godz.	Sala GG PW	Temat	Wykładowca	Ilość godzin
		<b><u>Sobota, 18 kwiecień</u></b>		
8 <sup>15</sup> – 9 <sup>45</sup>	s.309	Definicja i przykłady nieruchomości mieszkalnych	Mgr inż. Bożena Blum	2
10 <sup>00</sup> – 11 <sup>30</sup> 11 <sup>45</sup> – 13 <sup>15</sup> 13 <sup>30</sup> – 15 <sup>00</sup> 15 <sup>15</sup> – 16 <sup>00</sup>	s.309	Specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych	Mgr inż. Bożena Blum	7
16 <sup>15</sup> – 19 <sup>00</sup>		Akceptacja tematu pracy końcowych	<b>Opiekunowie pracy:</b> - Dr inż. Tomasz Budzyński – pok. 312 Mgr inż. Iwona Jankowska – pok. 310	
		<b><u>Niedziela, 19 kwiecień</u></b>		
8 <sup>15</sup> – 9 <sup>45</sup> 10 <sup>00</sup> – 11 <sup>30</sup>	s.309	Specyfika zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych i TBS	Mgr Piotr Styczeń	4
11 <sup>45</sup> – 13 <sup>15</sup> 13 <sup>30</sup> – 15 <sup>45</sup>	s.309	Specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych c.d.	Mgr inż. Bożena Blum	5

Plan Zajęć XII zjazdu Studiów Podyplomowych  
**„ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI”**

w dniach 25-26 kwiecień 2020 r

Godz.	Sala GG PW	Temat	Wykładowca	Ilość godzin
		<b><u>Sobota, 25 kwiecień</u></b>		
8 <sup>15</sup> – 9 <sup>45</sup> 10 <sup>00</sup> – 11 <sup>30</sup> 11 <sup>45</sup> – 13 <sup>15</sup>	s.309	Elementy analizy finansowo- ekonomicznej	Dr Bartłomiej Dessoulavy-Śliwiński	6
13 <sup>30</sup> – 15 <sup>00</sup> 15 <sup>15</sup> – 16 <sup>45</sup>	s.309	Przeglądy techniczne i remonty	Mgr inż. Bożena BLUM	4
		<b><u>Niedziela, 26 kwiecień</u></b>		
8 <sup>15</sup> – 9 <sup>45</sup> 10 <sup>00</sup> – 11 <sup>30</sup>	s.309	Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność i współwłasność osób fizycznych i prawnych	Mgr inż. Bożena BLUM	4
11 <sup>45</sup> – 13 <sup>15</sup> 13 <sup>30</sup> – 15 <sup>00</sup>	s.309	Podstawy wyceny nieruchomości i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Mgr Dorota Jagiello- Cherka	4

**POLITECHNIKA WARSZAWSKA  
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII**

**STUDIA PODYPLOMOWE  
ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

**Mgr inż. BOŻENA BLUM**

**Definicja i przykłady  
nieruchomości mieszkalnych**

**\*\*\***

**Specyfika zarządzania nieruchomościami  
wspólnot mieszkaniowych**

**Warszawa 2019/2020**

## **Wyciąg z minimum programowego**

### **V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### **6. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;**

**6.1. Definicja i przykłady nieruchomości mieszkalnych; (2 godz.)**

**6.2. Specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych; (6 godz.)**

# **Wybrane zagadnienia gospodarki nieruchomościami**

Mgr inż. Bożena Blum

Warszawa 2020

# Podstawy prawne

Gospodarkę nieruchomościami regulują przepisy prawa w szczególności :

- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

# Kodeks Cywilny

**Nieruchomość** jest pojęciem prawnym.

wg. Kodeksu Cywilnego nieruchomość to rzecz

## **art 46 § 1**

- Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (**grunty – nieruchomość gruntowa**),
- jak również budynki trwale z gruntem związane (**nieruchomość budynkowa**)  
lub
- części takich budynków (**nieruchomość lokalowa**), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.



# Nieruchomość gruntowa

§ 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku ( z późn. zm.)w sprawie ewidencji gruntów i budynków

**Działkę ewidencyjną** stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

W skład jednej nieruchomości może wchodzić kilka działek gruntu, jak również nieruchomością może być jedna działka gruntu.

Wyznaczenie działki gruntu należy do procesu działań geodezyjnych.

- **Za gospodarstwo rolne** uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. (art. 553. § 1 Kodeksu Cywilnego)
- **Gruntami rolnymi** są między innymi :
  - grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
  - pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi,
  - służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa; (art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych)
- **Lasem** jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków; związany z gospodarką leśną, (art. 3 Ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach)

## Art 143 Kodeksu Cywilnego

- W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu **własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.**

## Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne

- art. 14a ust.1 Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, są zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, do którego nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- art. 12 ust. 1 Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości.

# Nieruchomość budynkowa

## Art. 235 Kodeksu Cywilnego

- § 1. **Budynki i inne urządzenia wzniesione** na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków **przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność.** To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.
- § 2. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi **własność budynków** i urządzeń na użytkowanym gruncie **jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.**

# Nieruchomość lokalowa.

## Art. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

- **Samodzielny lokal** mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, wg UWL jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

- Spełnienie wymagań, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.
- Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane "**pomieszczeniami przynależnymi**".

# PKOB

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych stanowi usystematyzowany wykaz obiektów budowlanych, rozumianych jako produkty finalne działalności budowlanej.

Przepisy weszły w życie z dniem 1 stycznia 2000 r na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. z dnia 31 grudnia 1999 r.)

# Klasyfikacja wg.PKOB

- **Budynki mieszkalne** są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.
- Jeśli mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.
- Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi.  
(Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane)

# Wybrane formy władania nieruchomościami

- **WŁASNOŚĆ** – właściciel może korzystać z nieruchomości lub nią rozporządzać
- **WSPÓŁWŁASNOŚĆ** - wykonywanie prawa własności przez kilka osób na tej samej rzeczy.
- **UŻYTKOWANIE WIECZYTE** – oddanie nieruchomości Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego pobiera się opłatę pierwszą ( 15-25% wartości) i opłaty roczne.
- **UŻYTKOWANIE** – obciążenie nieruchomości prawem do jej używania i pobierania z niej pożytków.
- **NAJEM** – oddanie lokalu do zamieszkiwania lub prowadzenia działalności gospodarczej za który najemca płaci właścicielowi czynsz .
- **DZIERŻAWA** – oddanie nieruchomości za którą dzierżawca płaci właścicielowi czynsz. Dzierżawca może pobierać pożytki które wygeneruje wydzierżawiona nieruchomość.
- **UŻYCZENIE** - użyczający zezwala biorącemu do używania, na bezpłatne używanie oddanej mu nieruchomości. Biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania nieruchomości.
- **TRWAŁY ZARZĄD** – forma prawna władania nieruchomością przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.



# **Definicja i przykłady nieruchomości mieszkalnych**

Warszawa 2020

mgr inż. Bożena Blum

# Definicja nieruchomości

Nieruchomość to rzecz  
(w rozumieniu **art 46 § 1**  
Kodeksu Cywilnego)

# Cechy nieruchomości

- Trudność podziału nieruchomości zabudowanej.
- Brak możliwości przeniesienia w inne miejsce
- Naniesienia - wartość nieruchomości
- Zawsze jest właściciel
- Potwierdzenie prawa do własności w publicznych rejestrach prawnych (księgi wieczyste)
- Obrót nieruchomością wymaga uczestnictwa notariusza (reprezentant państwa – porządku prawnego)
- Różnorodność (lokalizacja, wielkość, kształt, naniesienia)

# Rodzaje nieruchomości

- nieruchomości gruntowe
- nieruchomości budynkowe
- nieruchomości lokalowe

# Nieruchomość gruntowa

- grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności
- część powierzchni ziemi, która stanowi odrębny przedmiot własności

# Nieruchomość budynkowa

- budynek który jest trwale związany z gruntem.

## UWAGA:

**Grunt** pod budynkiem nie stanowi części składowej nieruchomości. **Budynek** jest wtedy odrębnym od gruntu przedmiotem własności (budynek na gruncie oddanym w **użytkowanie wieczyste**)

# Nieruchomość lokalowa ( lokal wyodrębniony)

- nieruchomość, która została wyodrębniona z nieruchomości macierzystej - **nieruchomości gruntowej lub nieruchomości budynkowej** w celu ustanowienia **odrębnej własności lokalu.**

# Podział nieruchomości z uwagi na funkcje

Poza nieruchomościami gruntowymi, wszystkie inne dzielimy na :

- **nieruchomości mieszkaniowe** -służące gospodarstwom domowym
- **nieruchomości komercyjne** -służące podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą
- **inne nieruchomości**, które można określić jako **budynki użyteczności publicznej np.** obiekty administracji państwowej, budynki sakralne, edukacyjne, sanitarne, szpitale, czy obiekty sportowe i inne.



# Odrębna własność lokalu

- samodzielny **lokal** wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku.

**Izba** lub zespół izb przez co rozumiemy np..  
**mieszkanie.**

Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych

- samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, np.:  
użytkowe: **piwnica, komórka lokatorska, garaż, i**  
**miejsce postojowe, lokal użytkowy** służący  
prowadzeniu działalności gospodarczej

# Nieruchomość wspólna

art..3 ust.2 uwl z 24.06.1994)

- Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## Specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa zgodnie z art.6 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. ( Dz. U. Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami). Kolejne nowelizacje zmieniały przepisy tak, aby zarządzanie wspólnotą mogło być realizowane zgodnie z oczekiwaniami właścicieli lokali. Ostatnie zmiany zostały wprowadzone w kwietniu 2019 r (Dz.U. z dnia 19.04.2019 r., poz. 737)

Wraz z nowym rokiem – 2020 zmianie ulegają 3 przepisy ustawy o własności lokali mianowicie artykuły 19, 20 oraz 26. Nowelizacja, choć drobna, znacznie zmienia sytuację części Wspólnot Mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali po nowelizacji:

- „jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż **trzy** ( przed nowelizacją siedem) do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.”

Artykuł 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż **trzy**, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.”;

W artykule 26 ust. 2 stanowi zaś:

- „2. Jeżeli w terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż **trzy**, właściciele lokali nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat.”

### „Duża” Wspólnota Mieszkaniowa już od 4 lokali

Powyższe zmiany oznaczają, że w nieruchomościach już z 4 lokalami wyodrębnionymi, Wspólnoty Mieszkaniowe rządzą się przepisami ustawy o własności lokali, bez możliwości zarządzania nimi, tak jak współwłasnością. W brzmieniu do końca 2019 r. progiem granicznym było 7 lokali wyodrębnionych lub niewyodrębnionych. Czyli dużą Wspólnotą Mieszkaniową była nieruchomość z co najmniej 8 lokalami. Zmiany przepisów dotyczą zatem takich nieruchomości, które składają się od 4 do 7 lokali.

### Dodatkowe obowiązki nowych „dużych” Wspólnot Mieszkaniowych

Wspólnoty Mieszkaniowe, które według nowych przepisów są klasyfikowane jako duże należy zarządzać zgodnie z ustawą o własności lokali, bez możliwości stosowania rozwiązań przewidzianych w kodeksie cywilnym w części dotyczącej współwłasności.

Co to oznacza w praktyce?

Takie Wspólnoty Mieszkaniowe zobligowane są między innymi:

- podjąć uchwałę o wyborze zarządu – członkiem zarządu może być osoba fizyczna, nie musi być właścicielem lokalu w nieruchomości Wspólnoty, więc nie musi być członkiem tej Wspólnoty
- zwoływać zebrania sprawozdawcze co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, na którym oceniana będzie praca zarządu przez udzielenie absolutorium
- uchwalać roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i opłaty na pokrycie zarządu

Zmienia się również sposób zarządzania i reprezentacja takiej Wspólnoty:

- Wspólnotę Mieszkaniową reprezentuje jedynie zarząd, nie każdy z właścicieli, co nie stoi na przeszkodzie, aby w skład zarządu wchodziłi wszyscy właściciele. Wtedy reprezentują co najmniej 2 członkowie zarządu
- W ważnych sprawach tj. przekraczających zakres zwykłego zarządu, właściciele podejmują decyzję w drodze uchwały, które powinny przybrać formę pisemną (choćby ze względów praktycznych).
- Ustawa o własności lokali przykładowo wymienia następujące czynności przekraczające zwykły zarząd:

1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;

2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;

3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;

4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;

6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;

6a) nabycie nieruchomości;

7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16;

8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;

10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

11) Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Katalog jest otwarty, zatem nie tylko w tych sprawach konieczne jest podjęcie uchwały.

Poprzednie zmiany w Ustawie (2015 roku) miały ułatwić życie członkom tzw. wspólnot garażowym oraz współwłaścicielom lokali w częściach ułamkowych. Jednakże ostateczna treść Ustawy wprowadzała nieco więcej zmian.

Najważniejsze były zmiany dotyczące **współwłasności lokalu w częściach ułamkowych**. Nowelizacja nie wpłynęła na sytuację osób, które są współwłaścicielami lokalu w ramach tzw. współwłasności łącznej, a dotyczy to przede wszystkim małżonków.

1. W znowelizowanej w 2015 roku Ustawie wprowadzony został art. 1a, który definiuje pojęcie właściciela lokalu także jako współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych (z wyjątkiem art. 16 ustawy, który dotyczy przymusowej sprzedaży lokalu).

2. Zmodyfikowano wówczas ust. 3a dodany w art. 3 ustawy. Przepis ten przewiduje, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal, jednak na początku doprecyzowano, że ta zasada obowiązuje wyłącznie **na potrzeby ustawy o własności lokali**.

3. Największa zmiana dotyczyła art. 23 ust. 2b. Po pierwsze wyraźnie wskazano, że pełnomocnik, który ma reprezentować współwłaścicieli lokalu w głosowaniu 1 na 1 powinien zostać ustanowiony w formie pisemnej. Po drugie ustawodawca przyjął, że ustanowienie pełnomocnika następuje **większością głosów współwłaścicieli lokalu** liczoną według wielkości ich udziałów we współwłasności lokalu.

Ten ostatni zapis jest bardzo istotny, gdyż w przypadku jego braku **trzeba stosować przepisy Kodeksu cywilnego** o współwłasności w częściach ułamkowych. A to oznaczałoby konieczność jednomyślnej decyzji współwłaścicieli co do osoby pełnomocnika w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu i większość w sprawach nie przekraczających tego zakresu.

Pozostałe zmiany ustawy miały **charakter kosmetyczny** – porządkujący brzmienie zapisów ustawowych, i tak :

4. W art. 12 ust. 3, 22 ust. 4, 25 ust. 1a, 26 ust. 1, 29 ust. 2 oraz 30 ust. 1 pkt 3 dodano słowo „lokali” wszędzie tam gdzie mowa o właścicielach, ponieważ w niektórych miejscach ustawa posługiwała się wyłącznie określeniem „właściciele”, a gdzie indziej „właściciele lokali”.

5. W art. 31 i 32 ust. 1, gdzie zamiast dotychczasowego „zebrania właścicieli” pojawiło się „zebranie ogółu właścicieli lokali”. **Wcześniej ustawodawca był niekonsekwentny** bo w innych przepisach ustawy (art. 30 ust. 1a) była mowa właśnie o „zebraniu ogółu właścicieli lokali”, a w znowelizowanych przepisach ustawa mówiła dotąd o „zebraniu właścicieli”.

## **Zasady funkcjonowania Wspólnot mieszkaniowych.**

### **Zarząd wspólnoty**

Pojęcie „zarządu” we wspólnocie mieszkaniowej odnosi się zarówno do organu, który kieruje wspólnotą jak i do **pewnych czynności** dotyczących nieruchomości wspólnej.

**Zarząd jako organ** wybierany jest Uchwałą wspólnoty spośród właścicieli lub spoza ich grona. Jest to reprezentacja Wspólnoty wewnątrz w stosunkach pomiędzy właścicielami oraz na zewnątrz w sprawach dotyczących wszystkich właścicieli we wspólnocie.

Zarząd może być jednoosobowy lub wieloosobowy. Jeśli zarząd jest wieloosobowy to reprezentację wspólnoty stanowi dwóch członków zarządu.

Zarząd to także **podejmowanie wszelkich decyzji** i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności faktycznych np. remontów i prawnych np. zawarcie umowy najmu, a także

urzędowych np. złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, dotyczących rzeczy wspólnej, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy. Czynności zarządu można podzielić na tzw. czynności zwykłego zarządu i przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Ustalenie czy dana czynność bądź sprawa należy do czynności zwykłego zarządu czy przekracza zakres zwykłego zarządu, nie jest takie proste. Pomocne będą tutaj przepisy ustawy o własności lokali, które zawierają listę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Należą do nich następujące sprawy:

1. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
2. przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
3. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
4. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
5. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
6. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
7. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
8. nabycie nieruchomości,
9. wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu,
10. ustalenie części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
11. udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
12. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę ewidencji pozaskięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Powyższe wyliczenie ma charakter wyłącznie **przykładowy**.

Można się nim jednak posłużyć także w małej wspólnotcie mieszkaniowej. Do innych czynności przekraczających zakres zarządu zwykłego zalicza się przede wszystkim zbycie rzeczy- nieruchomości, a także jej obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym (np. hipoteką czy służebnością), czy też wzniesienie na nieruchomości budynku czy innego obiektu budowlanego.

Z kolei **czynności zwykłego zarządu** obejmują bieżące administrowanie, zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszów i innych opłat, bieżące utrzymanie techniczne i naprawy.

Rozróżnienie na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zakres zwykłego zarządu ma znaczenie dla **sposobu podejmowania decyzji** przez wspólnoty. We wspólnotach, w których stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast w pozostałych sprawach konieczne jest powzięcie przez właścicieli uchwały wyrażającej zgodę na podjęcie danej czynności przez zarząd oraz udzielającej

zarządowi pełnomocnictwa np. do zawierania umów w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Jeśli zarząd dokona czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu bez takiej uchwały właścicieli, czynność będzie nieważna.

W małych wspólnotach działających w oparciu o przepisy o współwłasności czynności **zwykłego zarządu** wymagają zgody **większości** członków wspólnoty, a **przekraczające zarząd zwykły – ich jednomyślności**. Również w tym przypadku dokonanie czynności przekraczającej zarząd zwykły bez zgody wszystkich właścicieli będzie **bezwzględnie nieważne**.

## **Zebranie**

Od 29 sierpnia 2015 r. zebranie zgodnie ze znowelizowaną ustawą o własności lokali nazywa się „**zebraniem ogółu właścicieli lokali**”.

## **Zwoływanie zebrania**

Jak prawidłowo zwołać zebranie ?

Zgodnie z ustawą o własności lokali zwołanie zebrania należy do obowiązków Zarządu . O zebraniu właściciele lokali zawiadamia zarząd lub zarządca, któremu zarząd powierzono w akcie notarialnym. **Zawiadomić trzeba każdego** właściciela co najmniej na tydzień przed terminem zebrania. Zawiadomienie powinno być sporządzone na piśmie i trzeba w nim podać: dzień, godzinę i miejsce zebrania. W treści zawiadomienia powinien znaleźć się także porządek obrad zebrania, czyli wszystko to o czym wspólnota powinna rozmawiać w trakcie zebrania. Jeśli planowane są zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, w zawiadomieniu należy wskazać również treść tej zmiany.

Powyższe zasady mają zastosowanie w dużych wspólnotach mieszkaniowych, w których właściciele lokali nie zdecydowali się odmiennie określić zasad zarządu nieruchomością wspólną. To oznacza, że członkowie wspólnoty mogą zostać zawiadomieni o zebraniu także w inny sposób, o ile takie **inne ustalenia** zawarli w umowie lub w uchwale w tej sprawie. W rezultacie zawiadomienie może być ustne np. za pisemnym potwierdzeniem, można je wywiesić na tablicy ogłoszeń, a także przekazać elektronicznie – mailem lub w innej formie.

Jeśli zarząd lub zarządca zawiadomi członków wspólnoty o zebraniu niezgodnie z ustawą lub ustaleniami powziętymi przez właścicieli albo **wcale nie zawiadomi** niektórych właścicieli, często się zdarza, że członek wspólnoty niezadowolony z treści uchwał powziętych na takim zebraniu zaskarża je bądź niektóre z nich do sądu. Jednak uchybienia formalne przy zwoływaniu zebrania same w sobie nie stanowią bezwzględnej podstawy uchylecia uchwał. Konieczne jest udowodnienie, że takie nieprawidłowości mogły **wpłynąć na treść** podjętych uchwał.

Jeśli zarząd lub zarządca mimo obowiązku wynikającego z ustawy lub uchwały właścicieli lokali **zebrania nie zwoła** i jeżeli we wspólnocie nie ustalono szczególnych zasad postępowania w takiej sytuacji, wówczas zebranie to może zwołać **każdy z właścicieli**.

Przepisy ustawy o własności lokali w sprawie zwoływania zebrań są **adresowane do zarządu** lub zarządcy, który ma obowiązek zwołać zebranie coroczne lub zebranie nieobowiązkowe, z inicjatywy właścicieli posiadających minimum 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jeśli więc zarządca lub zarząd wspólnoty **uchyla się od wykonania** swoich obowiązków, wówczas każdy właściciel może wyznaczyć termin, godzinę i miejsce zebrania, przygotować porządek obrad i wysłać zawiadomienia oraz porządek obrad do każdego z właścicieli lokali we wspólnocie najpóźniej na tydzień przed zaplanowanym przez terminem zebrania.

Moim zdaniem samodzielne zwołanie zebrania możliwe jest także wtedy gdy zarząd lub zarządca mimo wniosku właścicieli posiadających co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, nie zwoła zebrania nieobowiązkowego. W przeciwnym wypadku trzeba byłoby czekać do obowiązkowego zebrania corocznego, a przecież jeśli członkowie wspólnoty chcą dodatkowego zebrania, to zwykle mają ku temu jakiś ważny powód.

## Porządek obrad

Porządek obrad to dokument obrazujący **planowany przebieg** zebrania.

Porządek obrad rocznego zebrania obowiązkowego musi zawierać **konieczne punkty**:

- sprawozdanie zarządu w tym omówienie sprawozdania finansowego
- ocena pracy zarządu lub zarządcy
- podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium
- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,

Na zebraniu rocznym członkowie wspólnoty powinni przede wszystkim **ocenić sposób zarządzania** nieruchomością wspólną, a także pracę zarządu lub zarządcy w minionym roku. Ponadto są oni zobowiązani podjąć decyzje na przyszłość co do sposobu zarządzania nieruchomością oraz ustalić opłaty na ten cel.

W porządku obrad obowiązkowego zebrania rocznego może znaleźć się wszystko co zarząd lub zarządca albo właściciele uznają za konieczne i istotne, przy czym porządek obrad nie ma charakteru „bezwzględnie obowiązującego”. To oznacza, że **można go modyfikować** i to zarówno przed zebraniem, jak i w trakcie, składając odpowiednie wnioski o podjęcie dyskusji na temat interesujący właścicieli. Właściciel nie musi informować z wyprzedzeniem zarządu lub zarządcy, że chce na zebraniu poruszyć jakąś sprawę. Wystarczy, że zapyta o nią w czasie zebrania.

Porządek obrad zebrania nieobowiązkowego jest dowolny. O jego treści decyduje zwykle przyczyna, dla której zebranie jest zwoływane. Są jednak przypadki, w których zarząd lub zarządca zwołując zebranie nieobowiązkowe musi zawrzeć w porządku obrad określone zagadnienia. Chodzi o sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu, które dla swojej ważności **wymagają uchwały właścicieli** lokali np.: udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej.

Wszystkie powyższe zasady mają zastosowanie jeśli członkowie wspólnoty nie uregulowali odmiennie sposobu odbywania zebrań. Ustawa o własności lokali zakłada tu **daleko idącą dowolność**, zarówno co do formy, jaki i przedmiotu zebrań właścicieli. Nie ma drobiazgowych uregulowań dotyczących przebiegu zebrania, zasad jego protokołowania, zmian w porządku obrad. Warto jednak zastanowić się nad ich wprowadzeniem, choćby na potrzeby konkretnego zebrania. Dzięki temu można uniknąć ewentualnych sporów, gdyby któryś z członków wspólnoty był niezadowolony z podjętych na zebraniu uchwał i podjął kroki sądowe w stosunku do Uchwał wspólnoty. Na zaskarżenie uchwały właściciel ma 6 tygodni od daty jej podjęcia.



## Podejmowanie uchwał wspólnoty

Podejmowania uchwał wspólnoty może odbyć się na zebraniu lub poza nim. Co do zasady ustawowej uchwały podejmują tylko członkowie dużych wspólnot. W małych wspólnotach jest to możliwe tylko wówczas gdy współwłaściciele zdecydowali się działać według zasad określonych w ustawie o własności lokali.

Uchwały można podejmować na zebraniu rocznym obowiązkowym i nieobowiązkowym oraz poza zebraniem w drodze tzw. indywidualnego zbierania głosów. Można łączyć te **dwa sposoby**, co jest istotne zwłaszcza w przypadku obowiązkowych uchwał zebrania rocznego.

Zasadą jest, że właściciele **głosują udziałami**, co oznacza, że uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Gdyby więc na zebranie przyszli tylko niektórzy członkowie wspólnoty, którzy łącznie mają więcej niż 50% udziałów, wówczas mogliby skutecznie powziąć uchwały. Jeżeli jednak obecni właściciele razem wzięci mają tych udziałów 50% lub mniej, zarząd lub zarządca po zebraniu przystępują do indywidualnego zbierania głosów. Dzięki temu można powziąć obowiązkowe uchwały także wtedy, gdy nie wszyscy członkowie wspólnoty uczestniczą w zebraniu.

Jeżeli za uchwałą wypowiedzą się właściciele mający łącznie **ponad 50% udziałów** zarówno obecni jak i nieobecni na zebraniu, zostaje ona powzięta. Ważne jest to, że o treści uchwał powziętych z udziałem głosów zbieranych indywidualnie należy pisemnie zawiadomić każdego członka wspólnoty.

Oprócz głosowania udziałami możliwe jest także głosowanie według zasady „jeden właściciel jeden głos”. W tym przypadku do podjęcia uchwały również potrzebna jest większość (50% + 1), jednak ustalając liczbę głosów przyjmuje się, że **każdy właściciel** lokalu ma jeden głos bez względu na wielkość jego udziałów w nieruchomości.

Głosowanie „jeden na jeden” jest możliwe:

- w określonej sprawie, jeśli właściciele lokali tak postanowili w umowie;
- w określonej sprawie, gdy właściciele wyrazili zgodę na taki sposób głosowania w uchwale powziętej większością udziałów;
- gdy suma udziałów w nieruchomości nie jest równa 1 albo gdy jeden właściciel posiada większość udziałów (a także, gdy te warunki są spełnione łącznie), na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Szczególnie istotny jest ten ostatni przypadek. Dotyczy on takich wspólnot, w których wyodrębniono i zbyto część lokali, lecz dotychczasowy właściciel w dalszym ciągu ma większość udziałów w nieruchomości wspólnej ( np. developer). Skoro głosuje się udziałami, taki większościowy członek wspólnoty **zawsze przegłosuje mniejszość**. Żeby temu zapobiec, można żądać głosowania według zasady „jeden na jeden”, co sprawia, że **w danej sprawie** właściciel większościowy będzie dokładnie miał taki sam wpływ na podjęcie (bądź niepodjęcie) uchwały, jak pozostali członkowie wspólnoty.

W przypadku głosowania „jeden właściciel = jeden głos ” uchwałę można podjąć na zebraniu albo w drodze **indywidualnego zbierania głosów**. W tym drugim przypadku trzeba uzyskać stanowisko wszystkich właścicieli i jeśli ponad 50% z nich opowie się za uchwałą, zostaje ona przyjęta.

Jak zawsze, członkowie wspólnoty mogą inaczej określić zasady podejmowania uchwał. Sąd Najwyższy uznał jednak za niedopuszczalne określenie w uchwale właścicieli, że zawsze lub w wielu różnych sprawach stosować będą głosowanie „jeden na jeden”. Dlatego zawsze w takiej uchwale a także w umowie właścicieli muszą oni **dokładnie sprecyzować** w jakiej sprawie będą głosować według zasady „jeden na jeden”.

## Głosy wstrzymujące

Czy głosy wstrzymujące są „za” czy „przeciw” ?

Odpowiedź brzmi „**to zależy**”. Czasami głos wstrzymujący jest głosem bez znaczenia, co oznacza, że tak naprawdę **nie wpływa na wynik** głosowania. Tak będzie na przykład w głosowaniach, w których do podjęcia decyzji jest potrzebna tzw. zwykła większość głosów. Wówczas głosów wstrzymujących nie musisz brać pod uwagę. Trzeba jedynie sprawdzić ile głosów było „za”, a ile „przeciw”.

**We wspólnotach** mieszkaniowych sytuacja jest specyficzna, bo zgodnie z ustawą o własności lokali uchwały zapadają większością głosów przy czym , członkowie wspólnoty co do zasady głosują udziałami, a jedynie w określonych sytuacjach głosowanie odbywa się według zasady 1 na 1. Skoro konieczna jest zawsze większość, należy dojść do wniosku, że we wspólnotach zawsze konieczne jest uzyskanie większości bezwzględnej czyli 50% + 1. To oznacza, że głos wstrzymujący jest *de facto* głosem przeciwko uchwale.

## Udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty

Podjęcie uchwały w przedmiocie **udzielenia absolutorium zarządowi** jest jednym z obowiązkowych punktów corocznego zebrania właścicieli lokali.

Absolutorium dla zarządu stanowi **ocenę pracy zarządu** w minionym roku. Gdy członkowie wspólnoty są z niej zadowoleni, wówczas głosują za udzieleniem absolutorium czyli akceptują działania i decyzje podejmowane przez zarząd. Jeśli jednak właściciele lokali mają zastrzeżenia do pracy zarządu, mogą głosować przeciwko udzieleniu absolutorium.

Nieudzielenie absolutorium nie wywołuje automatycznie jakich skutków dla zarządu. Trafne jest porównanie do żółtej kartki – to po prostu **ostrzeżenie**. W szczególności brak absolutorium nie skutkuje odwołaniem zarządu. Do tego konieczna jest odrębna uchwała właścicieli, którzy mogą odwołać zarząd w całości, jak i jego poszczególnych członków.

## Brak zgody większości w właścicieli w dużej wspólnotie mieszkaniowej

W dużych wspólnotach mieszkaniowych działających w oparciu o Ustawę o własności lokali , brak zgody większości właścicieli paraliżuje działania zarządu i zarządy.

Jeśli wspólnota – z powodu braku większości – **nie podjęła jakiegokolwiek istotnej uchwały**, np. w sprawie wysokości zaliczek na pokrycie przewidywanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, trudno w takim układzie sprawować prawidłowy zarząd. Nie wiadomo czy i jakimi środkami na ten cel będzie dysponować zarząd.

Można zmusić właścicieli do wywiązywania się z obowiązku partycypacji w kosztach zarządu lub do podjęcia innej decyzji istotnej dla Wspólnoty poprzez złożenie jako zarządca lub zarząd wspólnoty złożenie wniosku do sądu rejonowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Opłata od takiego wniosku wynosi 100 zł, a dołączyć należy do niego m.in.

odpis z księgi wieczystej nieruchomości wspólnej. We wniosku trzeba opisać czego żąda wnioskodawca – najczęściej będzie tu chodziło o **uzyskanie zgody sądu** na dokonanie konkretnej czynności. Jako że sąd orzeka mając na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli, należy we wniosku opisać ten cel i wykazać, że czynność pozostaje w interesie członków wspólnoty i dlaczego.

Jeśli sąd wyda postanowienie, w którym wyrazi zgodę lub zaakceptuje zamierzoną czynność, zarząd **może jej dokonać** bez względu na stanowisko właścicieli. Jeśli sprawa dotyczyła podjęcia uchwały o wysokości zaliczki, można zmusić właścicieli do zapłaty powołując się na rozstrzygnięcie sądu.

Droga sądowa dotyczy **wyłącznie spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu**, ponieważ w sprawach zwykłych zarząd lub zarządca decyduje samodzielnie.

## **Skutki nowelizacji Ustawy o własności lokali dla Wspólnot mieszkaniowych.**

Do wejścia w życie nowelizacji Ustawy przyjmowało się, że w przypadku współwłasności lokalu prawo do związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej przysługuje wszystkim współwłaścicielom niepodzielnie, co oznacza, że muszą oni współdziałać we wszystkich sprawach, w tym także w głosowaniach na zebraniu wspólnoty

Problem głosowania był szczególnie istotny w przypadku tzw. wspólnot garażowych, które zwykle mają dość spory, bo ok. 20-30% udział w nieruchomości wspólnej i bardzo wielu współwłaścicieli (od kilkunastu do nawet kilkuset). Taka konstrukcja w praktyce wykluczała ich od głosowania, bo w zasadzie wszelkie decyzje powinni podejmować jednomyślnie, ponieważ należało stosować przepisy Kodeksu cywilnego, a skoro wspólnota uchwały podejmuje w sprawach przekraczających zakres zarządu zwykłego, to konieczna była jednomyślność współwłaścicieli garażu. Czasami wspólnoty garażowe wręcz **paraliżowały działanie wspólnoty**, która nie mogła podjąć uchwał z uwagi na brak większości głosów

Po wejściu w życie nowelizacji z 2015 r. mamy sytuację prawną zgodnie z którą, każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych ma **swój własny udział w nieruchomości wspólnej**.

To oznacza, że jeśli taki współwłaściciel garażu ma także samodzielny lokal, to w czasie głosowania na zebraniu należy doliczyć do jego udziałów związanych z własnością lokalu udział związany ze współwłasnością garażu.

Dla przykładu : Deweloper ma w nieruchomości wspólnej 40% udziałów z tytułu niesprzedanych jeszcze lokali. Jednocześnie jest współwłaścicielem w 70% garażu wielostanowiskowego. Z garażem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 35%. Aby obliczyć udział dewelopera w nieruchomości wspólnej z tytułu współwłasności garażu należy **pomnożyć jego udział w garażu i ogólny udział** związany z własnością całego garażu w nieruchomości wspólnej, czyli  $0,70 \times 0,25 = 0,175$ . To oznacza, że łączny udział dewelopera w nieruchomości wspólnej to  $0,40 + 0,175 = 0,575$  tj. 57,50% czyli większość.

Z opisanego przykładu i faktu większości udziałów zgromadzonych w ręku jednego właściciela płyną dla Wspólnoty korzyści przy głosowaniu uchwał. Wspólnota może przegłosować „większościowego” właściciela. Istnieją warunki prawne do głosowania według zasady „1 właściciel = 1 głos”. Bo skoro deweloper ma ponad 50% udziałów w nieruchomości, to głosowanie tą metodą należy przeprowadzić na każde żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W rezultacie tego zapisu **każdy członek**

**wspólnoty będzie miał tylko jeden głos**, także wtedy, gdy ma lokal (lub więcej lokali) i udział w garażu, ponieważ w głosowaniu 1 na 1 każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos bez względu na liczbę lokali w nieruchomości.

Dzięki temu działając w porozumieniu z pozostałymi członkami wspólnoty można przegłosować decyzje, które nie podobają się deweloperowi. Wystarczy, że za uchwałą zostanie oddanych ponad 50% głosów. Taka **uchwała będzie wiążąca także dla np. dewelopera**.

*mgr inż. Bożena Blum*

**POLITECHNIKA WARSZAWSKA  
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII**

**STUDIA PODYPLOMOWE  
ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

**Mgr Piotr Styczeń**

**Specyfika zarządzania nieruchomościami  
spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw  
budownictwa społecznego**

**Warszawa 2019/2020**

# KONSPEKT

**Wykładowca:** Piotr Styczeń

**Termin wykonania wykładu:** 22 marca 2020 r.

**Temat wykładu:** Specyfika zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego.

**Cel ogólny wykładu:** przedstawienie podstaw prawnych, zakresu podmiotowego i przedmiotowego oraz zasad i specyfiki zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe (SM) i towarzystwa budownictwa społecznego (TBS).

**Cele szczegółowe wykładu:**

- 1) ustalenie obszaru działania SM i TBS,
- 2) przybliżenie podstaw prawnych i zasad wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM oraz TBS,
- 3) wykazanie cech szczególnych specyfiki zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS,
- 4) określenie relacji pomiędzy zarządzaniem nieruchomościami SM i TBS i zarządzaniem na rynku nieruchomości,
- 5) przedstawienie przykładów wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS,
- 6) omówienie procesów zmian w zarządzaniu nieruchomościami przez SM i TBS.

**Czas trwania wykładu:** 180 min.

**Podział czasu trwania wykładu:** dwie części tematyczne – każda po 90 min.

- I. **Aktualna sytuacja oraz miejsce SM i TBS na rynku zarządzania nieruchomościami**  
(Wyjaśnienie procesów zmian na rynku zarządzania nieruchomościami i określenie skutków tych zmian dla budowania pozycji rynkowej SM i TBS)  
**Obszary działania SM i TBS**  
(Omówienie obszarów działania SM i TBS oraz przyczyn zmian i kierunków rozwoju tych obszarów)  
**Podstawy prawne zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS.**  
(Przedstawienie aktualnego stanu prawnego prowadzenia działalności przez SM i TBS na rynku zarządzania nieruchomościami)  
**Specyficzne cechy zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS**  
(Wykazanie i omówienie różnic pomiędzy wykonywaniem zarządzania nieruchomościami SM i TBS a zarządzaniem nieruchomościami na rynku nieruchomości)  
**Wybrane regulacje prawne dotyczące zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS**  
(Przedstawienie i omówienie niektórych przepisów ustaw dotyczących zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS)  
**Znaczenie czynnika doświadczenia i kompetencji dla jakości wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS**  
(Omówienie przykładów znaczenia doświadczenia i kompetencji dla jakości wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS)

- II. Wpływ rynku nieruchomości na specyfikę zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS.**  
(Wykazanie znaczenia rynku zarządzania nieruchomościami i jego zmian na rynkową pozycję SM i TBS)
- Wpływ zmian otoczenia prawnego dla określenia specyfiki zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS**  
(Przedstawienie wpływu zmian przepisów prawa na wykonywanie zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS i zdolności dostosowywania się SM i TBS do tych zmian)
- Podejście kosztowe jako czynnik pożądaný przez odbiorców usług zarządzania nieruchomościami SM i TBS**  
(Omówienie znaczenia procesów ustalania odpowiedniego poziomu kosztów zarządzania nieruchomościami dla grup klientów SM i TBS)
- Przykłady specyficznego zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS**  
(Wykazanie na wybranych przykładach różnic w wykonywaniu zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS w stosunku do zarządzania na rynku nieruchomości)
- Zmiany w zarządzaniu nieruchomościami jako proces dostosowywania się SM i TBS do rynku nieruchomości – wyrażanie poglądów i dyskusja**  
(Określenie warunków działalności na rynku zarządzania nieruchomościami i konieczności wprowadzania zmian w zasadach wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS)

# **SPECYFIKA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH I TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

22 marca 2020 r.

## **1. AKTUALNA SYTUACJA ORAZ MIEJSCE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH I TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO NA RYNKU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**

Zapoczątkowane w roku 1989, głębokimi przemianami społecznymi i gospodarczymi w Polsce, zmiany na rynku zarządzania nieruchomościami miały bardzo duży wpływ na zarządzanie nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe (SM) oraz towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Kilka pierwszych lat to poszukiwanie, w szczególności przez SM (TBS powstały później), modelu zarządzania nieruchomościami opartego o rachunek ekonomiczny, a kolejne lata to budowanie nowej pozycji tych organizacji na rynku nieruchomości. Ogólny wzrost liczby lokali mieszkalnych, powstanie nowych organizacji budujących budynki mieszkalne, zmiany dokonane przez procesy prywatyzacyjne, zauważalny postęp w osiąganiu lepszego standardu budowania nowych i remontu lub modernizacji starych budynków - związany także ze zjawiskiem stopniowego nasycania rynku mieszkaniowego w Polsce w lokale mieszkalne - przeniosły swoje skutki do dotychczas monolitycznego rynku mieszkaniowego wykreowanego przez system SM i utworzonego w roku 1995 nowego systemu budownictwa społecznego - TBS. Rynek mieszkaniowy, na skutek zmniejszania się poziomu państwowego i samorządowego zaangażowania publicznego w budownictwo mieszkaniowe, skierował główny nurt aktywności, w tym realizację nowego budownictwa, do sfery prywatnej działającej w warunkach konkurencji. Oznaczało to i nadal oznacza silne obniżenie znaczenia skutków ilościowych inwestycyjnego działania systemów o charakterze społecznym, powiązanych z pomocą publiczną realizowaną w formie bezpośredniej.

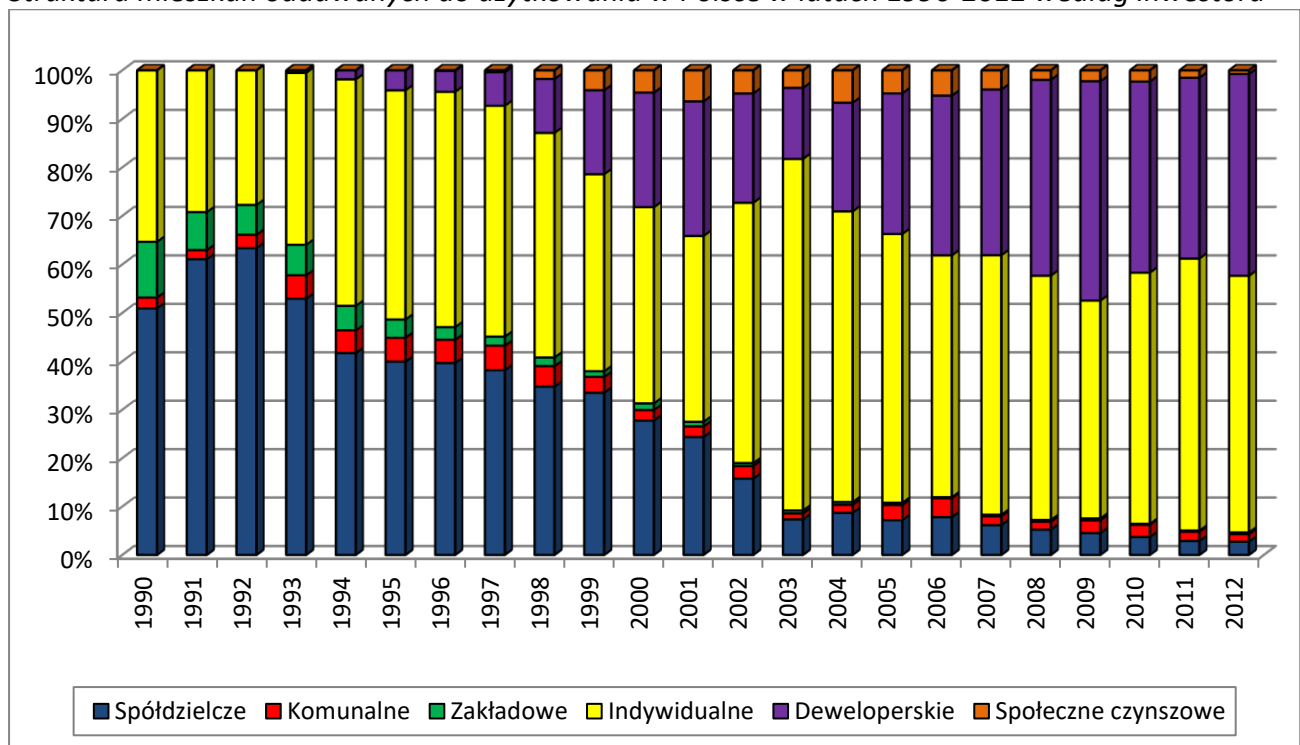
W przypadku SM mamy do czynienia z przeniesieniem potencjału i kompetencji do sfery zarządzania nieruchomościami i jednoczesnego stopniowego, poza wyjątkami, wygaszania aktywności inwestycyjnej. Dla TBS, już w innym okresie, zjawisko to obserwowane jest na licznych przykładach działania towarzystw, w szczególności po zlikwidowaniu w maju 2009 roku Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Nie zmieniło tej sytuacji finansowanie zwrotne przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, uruchomione w 2015 roku przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Należy jednak zauważyć silną determinację Rządu RP zmierzającą do stworzenia mechanizmów, w tym finansowych, w celu budowy programu mieszkaniowego skierowanego do osób i rodzin, które nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o istniejące lub powstające zasoby mieszkaniowe. Aktualnie obserwujemy stopniowy rozwój komercyjnej akcji inwestycyjnej



organizacji Polski Fundusz Rozwoju Nieruchomości S. A. oraz próby skutecznego wdrożenia działania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości i ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Przywołane ustawy zmieniają także przepisy szeregu ustaw, które mają znaczenie dla rynku nieruchomości oraz mogą dotyczyć niektórych aspektów wykonywania zarządzania nieruchomościami lub mogą mieć pośredni wpływ na to zarządzanie. Podkreślenia wymaga zakończenie w roku 2018 działania, poza kontynuacją zobowiązań, programów mieszkaniowych opartych o realizację zasady pomocy państwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez osoby fizyczne i rodziny. Programy te pod nazwami Rodzina na Swoim i Mieszkanie dla Młodych działały kolejno od roku 2006 oraz od roku 2014 i spowodowały realizację około 300 tys. zdarzeń inwestycyjnych stabilizując wzajemne relacje popytu i podaży ofert lokali mieszkalnych na rynku mieszkaniowym.

SM i TBS aktualnie kierują główną aktywność do obszaru zarządzania nieruchomościami własnymi wybudowanymi w przeszłości oraz pozyskania lub utrzymania wykonywania zarządzania nieruchomościami nowymi oraz częściowo lub całkowicie sprywatyzowanymi. Należy zauważyć występujące różnice pomiędzy SM i TBS polegające głównie na kierowaniu i realizacji oferty mieszkaniowej do odrębnych, poza udziałem SM w tzw. budownictwie społecznym, grup klientów – istnieją istotne różnice w relacjach prawnych i faktycznych pomiędzy głównymi grupami odbiorców usług SM i zasadniczą grupą klientów TBS.

*Struktura mieszkań oddawanych do użytkowania w Polsce w latach 1990-2012 według inwestora*



*Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej - Informacja o sytuacji mieszkaniowej w Polsce, Departament Mieszkalnictwa, Warszawa, listopad 2013 r.*

*Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2013-2019 (szt.)*

<b>Rok</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019*</b>
<b>Ogółem</b>	<b>145136</b>	<b>143166</b>	<b>147711</b>	<b>163325</b>	<b>178342</b>	<b>184783</b>	<b>207224</b>
<b>Indywidualne</b>	81228	76129	79758	78062	67657	66684	69599
<b>Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem</b>	56447	59065	62420	79160	105027	111550	130935
<b>Spółdzielcze</b>	3493	3490	2115	2707	2311	3002	2115
<b>Pozostałe**</b>	3968	4482	3418	3396	3347	3547	4575

W tabeli wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego

\*Dane wstępne Głównego Urzędu Statystycznego

\*\*Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie komunalnym, społecznym czynszowym, zakładowym

Tabela, zawierająca dane z lat 2013 – 2019, potwierdza utrzymywanie się trendu realizacji inwestycji mieszkaniowych przez poszczególne grupy inwestorów ustalonego na podstawie informacji z lat 1990 – 2012.

Należy zauważyć, że liczba przekraczająca 180 tys. rocznie oddawanych do użytku lokali mieszkalnych stanowi informację dla zarządzających nieruchomościami o stabilnym i z tendencją wzrostową poziomie wprowadzania na rynek nowych zasobów i możliwości przejęcia takich zasobów do „portfela” nieruchomości zarządzanych. Wzrost podaży nowych lokali mieszkalnych ustalany przez odpowiedni poziom oczekiwań i reakcji rynku popytowego ma wpływ na wzrost cen lokali mieszkalnych. Taki stan zapobiega zjawiskom kryzysowym na rynku nieruchomości - istnieją także uzasadnione prognozy potwierdzające kontynuację opisanej sytuacji w kolejnych latach.

Przedstawione dane potwierdzają tezę o bardzo małym wpływie przyrostu liczby nowych lokali w SM i TBS na zmiany w obszarze zarządzania nieruchomościami przez te organizacje gospodarcze.

## 2. OBSZARY DZIAŁANIA SM i TBS

Ustalenie obszarów wykonywania usługi zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS dokonujemy zarówno w zakresie podmiotowym, jak i przedmiotowym. Obszary wykonywania usługi zarządzania przez SM ewoluowały przez ostatnie kilkanaście lat oraz ulegały stopniowemu poszerzaniu o zasoby znajdujące się na rynku nieruchomości. W przypadku TBS, poza nowymi nieruchomościami własnymi, stopniowo wprowadzano do obszaru zarządzania zasoby komunalne.

SM obejmują swoim działaniem zbiór podmiotów składający się w szczególności z:

- a) członków spółdzielni,
- b) właścicieli prawa do lokalu niebędących członkami spółdzielni,
- c) najemców lokali spółdzielczych mieszkalnych i użytkowych,
- d) dzierżawców nieruchomości spółdzielczych,
- e) wspólnot mieszkaniowych,
- f) innych organizacji posiadających zasoby nieruchomości,
- g) podmiotów składających się na otoczenie gospodarcze SM.

Do zbioru podmiotów objętych działaniem TBS zaliczamy głównie:

- a) najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) dzierżawców nieruchomości TBS,
- c) wspólnoty mieszkaniowe,
- d) gminy,
- e) inne organizacje posiadające zasoby nieruchomości,
- f) podmioty składające się na otoczenie gospodarcze TBS.

W opracowaniach Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z listopada 2013 roku oraz Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (stan na dzień 07.02.2018 r.) można znaleźć następujące informacje:

**1. Dotyczące specjalnej pozycji SM, z której wynika także specyfika zarządzania nieruchomościami przez te podmioty;**

„Działalność spółdzielni mieszkaniowych regulują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.), a w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188, poz. 1848, ze zm.). SM jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Do statusu prawnego SM odniósł się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt K. 64/07, w którym stwierdził m.in., że: „(...) w aspekcie konstytucyjnym spółdzielnie mieszkaniowe należy kwalifikować do dobrowolnych zrzeszeń (art. 12 Konstytucji), korzystających z gwarancji ustanowionych w art. 58 Konstytucji (...). Spółdzielnie mieszkaniowe, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, mają wynikający z Konstytucji szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji (...).

W okresie od dnia 22 lipca 2005 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. w związku z pismami skargowymi członków spółdzielni mieszkaniowych lub innych osób posiadających lokale w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych przeprowadzonych zostało ok. 4250 postępowań wyjaśniających. Postępowania te dotyczyły działalności około 650 spółdzielni mieszkaniowych.

Według stanu na 06.03.2017 r. na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa można było przeczytać, że Art. 93a nie przyznaje ministrowi uprawnień do nadzorowania bądź wpływania na działania podejmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, co potwierdził Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07). Badając przepisy art. 93a, pod względem podejmowanych przez ministra rozstrzygnięć, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że na gruncie art. 93a nie mamy do czynienia z władczym określeniem przez ministra sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowej, a więc z wydaniem decyzji w ramach postępowania administracyjnego. W oparciu art. 93a minister nie może w sposób władczy, jednostronnie rozstrzygać o prawach i obowiązkach konkretnego podmiotu (np. spółdzielni mieszkaniowej) w indywidualnej sprawie. (...) Powyższe oznacza, że minister nie posiada prawnej możliwości wyegzekwowania od spółdzielni mieszkaniowej poddania się badaniu lustracyjnemu.

W świetle obowiązujących przepisów spółdzielnie mieszkaniowe są samodzielnymi, samorządnymi zrzeszeniami członków, w związku z czym ingerencja organów władzy publicznej w działalność spółdzielni ogranicza się do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni, na podstawie informacji przekazywanych w ramach obowiązku informacyjnego spółdzielni wobec ministra (art. 93a § 1).”

Ministerstwo infrastruktury i Budownictwa ponownie dokonało oceny stanu prawnego uprawnień Ministra i w dokumencie „Analiza przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy -Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy -Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596)”, w części dotyczącej uprawnień Ministra Infrastruktury i Budownictwa względem spółdzielni mieszkaniowych, przytacza brzmienie Art. 93a:

*„Art. 93a. §1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.*

*§2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.*

*§3. Lustracja, o której mowa w § 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.*

*§4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.*

*§ 5. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.*

*§6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przestać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.*

*§7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.”,*

a następnie stwierdza, że „Nowa treść art. 93a modyfikuje uprawnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych.

W ramach uprawnień informacyjnych, minister, obok istniejącego już prawa żądania informacji i danych dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do

dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni, zyskał prawo do żądania od spółdzielni dokumentów. Takie uprawnienie pozwoli na potwierdzenie informacji przekazanych przez spółdzielnię i ograniczy ewentualną polemikę członków spółdzielni z udokumentowanymi stanowiskami spółdzielni.

Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym minister będzie występować z wnioskiem o lustrację działalności spółdzielni w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię, miało na celu wyeliminowanie zarzutu podnoszonego przez spółdzielnie mieszkaniowe, dotyczącego tego, że w poprzednim stanie prawnym minister najpierw dokonywał stwierdzenia naruszenia prawa w celu wystąpienia z wnioskiem o lustrację, a następnie badanie lustracyjne przeprowadzone z wniosku ministra mogło takich ustaleń nie potwierdzić.

Zgodnie § 2 ww. przepisu, w każdym przypadku podejrzenia naruszenia prawa minister jest zobowiązany wystąpić z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej. Takie wystąpienie ma charakter obligatoryjny. Jedynym ograniczeniem jest przepis art. 93a § 4, który przewiduje, że z powyższym wnioskiem minister może wystąpić nie częściej niż raz w roku w stosunku do danej spółdzielni. Jednocześnie wskazać należy, że skorzystanie przez Ministra z uprawnienia, o którym mowa w art. 93 § 2 jest poprzedzone stosownym postępowaniem wobec spółdzielni.

Ponadto, wprowadzone zostało nowe uprawnienie ministra polegające na wykonywaniu wobec spółdzielni mieszkaniowych uprawnień Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego, w przypadku, jeśli podmioty te ich nie wykonują”.

## **2. Dotyczące budowy i rozwoju systemu budownictwa społecznego**

„Tworzenie i funkcjonowanie TBS dokonywane jest na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 Nr133 poz. 654 z późn. zm.). Podstawowym przedmiotem działalności towarzystw, funkcjonujących jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne i spółdzielnie osób prawnych, jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Począwszy od 1996 r., minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (wcześniej Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast) zatwierdził 395 statutów TBS-ów. W przypadku 232 powstałych towarzystw większościami udziałowcami była gmina (58,8% z ogólnej liczby powstałych towarzystw).

Do listopada 2013 roku 151 towarzystw utraciło uprawnienia do używania w nazwie wyrazów „towarzystwo budownictwa społecznego” lub zostały one zlikwidowane (przekształcenie w „zwykłą” spółkę, przejęcie przez inny TBS, połączenie dwóch TBS-ów, spółka wykreślona z KRS, bądź właściciele podjęli uchwałę o rozwiązaniu spółki przed rejestracją spółki).

Aktualnie istnieją 243 towarzystwa budownictwa społecznego (jedna spółdzielnia osób prawnych, 4 spółki akcyjne, oraz 238 spółek z o.o.). W przypadku 189 działających towarzystw gmina jest większościami udziałowcami (77% działających towarzystw), z czego w przypadku 169 gmina posiada 100% udziałów (70% działających towarzystw).

W związku z ustawowym obowiązkiem, 235 towarzystw poinformowało, że wynajmują lokale mieszkalne na zasadach określonych w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, a 7 towarzystw nie podlega jeszcze obowiązkowi poinformowania ministra o tym, czy rozpoczęto wynajem stanowiących ich własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w *ustawie*.

W latach 1996-2012 ze środków publicznych Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił 1 840 kredytów na kwotę ok. 7,2 mld zł, z czego 1 419 kredytów na kwotę ok. 6 mld zł udzielono towarzystwom budownictwa społecznego, a 421 kredytów na kwotę ok. 1,2 mld spółdzielniom mieszkaniowym. Według danych BGK, w tym samym okresie inwestorzy oddali do użytkowania 96,1 tys. mieszkań, z czego TBS-y wybudowały lub zaadaptowały ponad 79 tys. mieszkań.”

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku w Polsce zasób określany jako społeczny zasób mieszkaniowy obejmował 102,3 tys. lokali mieszkalnych.

*Liczba towarzystw budownictwa społecznego aktualnie działających, wg województw.*

	<b>Województwo</b>	<b>TBS-y działające, wg stanu na dzień 15 stycznia 2014 r.</b>
1.	mazowieckie	29
2.	wielkopolskie	27
3.	śląskie	23
4.	dolnośląskie	22
5.	pomorskie	22
6.	małopolskie	21
7.	zachodnio-pomorskie	18
8.	kujawsko-pomorskie	16
9.	warmińsko-mazurskie	15
10.	łódzkie	15
11.	lubelskie	8
12.	lubuskie	7
13.	podkarpackie	8
14.	opolskie	5
15.	świętokrzyskie	4
16.	podlaskie	3
	<b>Suma</b>	<b>243</b>

*Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa, luty 2017 r.*

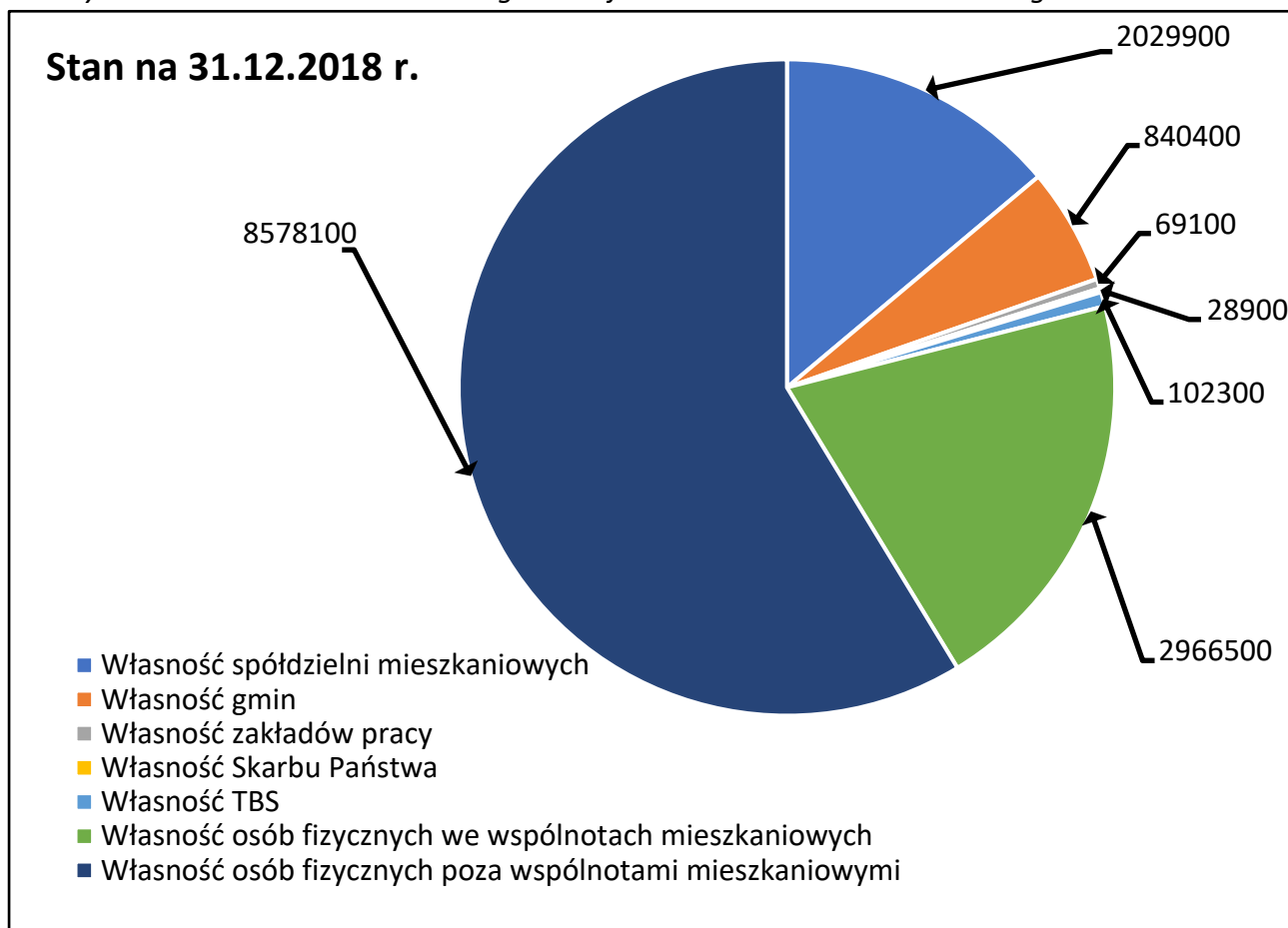
Należy pokreślić, że do marca 2020 roku przedstawione dane nie uległy prawie żadnym istotnym zmianom.

Zakres przedmiotowy nieruchomości dzielimy ogólnie na nieruchomości własne SM i TBS oraz nieruchomości niebędące własnością SM lub TBS, których zarządzanie odbywa się na zlecenie odpowiedniego podmiotu – właściciela nieruchomości. Dla SM kwestie ustalenia obszaru działania rozstrzyga ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 1. Dla TBS obszar

działania ustala ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w art. 27. Przedmiotowo, przy ustalaniu zasad zarządzania własnymi nieruchomościami, w SM wyróżniamy spółdzielcze prawa do lokali, prawo własności, najem i dzierżawę. Dla TBS do określenia specyfiki zarządzania nieruchomościami istotnym jest najem oraz dzierżawa.

W skali ogólnopolskiej należy podkreślić względnie trwałą podział zasobów mieszkaniowych według rodzajów własności. W porównaniu ze stanem początkowym, tj. rokiem 1990, aktualnie w Polsce mamy do czynienia z istotną przewagą rynku lokali mieszkalnych prywatnych oraz zjawiskiem stałego zmniejszania się zasobów spółdzielni mieszkaniowych i gmin. Dla rozwoju rynku zarządzania nieruchomościami niewielkie znaczenie ma wzrastający powoli własny zasób mieszkaniowy TBS.

*Zasoby mieszkaniowe w Polsce wg rodzajów własności na dzień 31 grudnia 2018 roku*



*W wykresie wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego*

W przypadku zarządzania przez SM lub TBS zasobami własnymi możemy mówić o specyficznym i o charakterze zamkniętym wewnętrznym „rynku nieruchomości” oraz zasobie nieruchomości, których zarząd jest wykonywany zgodnie z wolą ustawodawcy tak jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Dla wykonywania zarządzania nieruchomościami niebędącymi własnością SM lub TBS, niezbędne jest ustalenie w umowie o zarządzanie nieruchomością obszaru działania, zakresu i rodzaju czynności zarządcy nieruchomości, które powinny odpowiadać zakresowi określonym przepisami ustaw z wykorzystaniem zasady cywilnej swobody kształtowania treści takiej umowy.

### **3. PODSTAWY PRAWNE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS**

Podstawy prawne zarządzania własnymi zasobami mieszkaniowymi SM i TBS określają przepisy ustaw właściwych dla tych podmiotów:

#### **Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Dla określenia podstawy uprawniającej SM do wykonywania usługi zarządzania należy przytoczyć część Art. 1. ustawy:

- 1) Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
- 2) Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 3) Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

#### **Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego**

Dla określenia podstawy uprawniającej TBS do wykonywania usługi zarządzania należy przytoczyć część Art. 27. ustawy:

- 1) Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu,
- 2) Towarzystwo może również:
  - sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności,
  - sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność,
  - prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

W przypadku SM i TBS ustawodawca wyraźnie rozdziela dwa obszary zarządzania nieruchomościami, dając pierwszeństwo zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub sprywatyzowanymi, a następnie ustala możliwość wykonywania takiej usługi na rynku



nieruchomości. Nie można jednak nie zauważyć konieczności powiązania zarządzania nieruchomościami w wymienionych obszarach z rozwiązaniami, jakie zawierają inne przepisy przytoczonych ustaw oraz przepisy szczegółowe zawarte między innymi w ustawach, które tworzą szeroki zbiór praw i obowiązków zarządcy nieruchomości.

Należą do nich w szczególności:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 26 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

#### **4. SPECYFICZNE CECHY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS**

W stosunku do nieruchomości własnych wykonywanie zarządzania przez SM i TBS ma charakter wykonywania pełnego zbioru czynności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Należy przez to rozumieć zarządzanie nieruchomością obejmujące wszystkie rodzaje jej funkcjonowania i sposoby użytkowania – w praktyce podejmowanie decyzji i działań niezastrzeżonych przepisami prawa dla innych podmiotów. Specyfiką zarządzania nieruchomościami przez SM jest także to, że świadczy ona głównie usługi dla członków spółdzielni, którzy posiadają udziały w takiej spółdzielni.

Do prawidłowego funkcjonowania SM w zakresie zarządzania nieruchomościami własnymi wykorzystywane jest ustawowe wymuszenie wnoszenia opłat przez osoby zobowiązane zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni. Możliwe jest także zawarcie szczegółowych zasad wnoszenia opłat w regulaminach tworzonych na podstawie ustaw lub statutu.

SM tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ustawodawca nie zabrania SM tworzenia i rozliczania funduszy remontowych na każdą

nieruchomość odrębnie – wydaje się jednak uzasadnione umieszczenie i opisanie takiego rozwiązania w statucie SM.

Obecnie, po zmianie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 otrzymał brzmienie:

„2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”

Wprowadzona zmiana polega na dodaniu obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Do dnia 9 września 2017 r. spółdzielnie zobowiązane były prowadzić wyłącznie ewidencję takich wpływów i wydatków.

Przekształcenia własnościowe w SM spowodowały, że ustawodawca postanowił określić zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jako wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.

Większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przyznano możliwość podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Ponadto rozstrzygnięto problem związany z wykupieniem od SM wszystkich lokali i ustalono, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Właściciele lokali mogą jednak zdecydować o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto ustala się także, że właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Bardzo podobnie uregulowana została sfera zarządzania nieruchomościami prywatyzowanymi w TBS. Ustawodawca ustalił, że zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność towarzystwa budownictwa społecznego jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz, że większość właścicieli lokali wyodrębnionych na własność w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może dokonać zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Ostatecznie można ustalić zakres specyfiki zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS jako mieszczący się pomiędzy zarządzaniem rynkowym – określonym w umowie o zarządzanie nieruchomością – a, w pewnym sensie wymuszonym i o charakterze wewnętrznym, sposobem zarządzania własnymi zasobami mieszkaniowymi lub zasobami sprywatyzowanymi.

Pogląd ten utrwalił ustawodawca, który wcześniej decydował o wprowadzaniu kolejnych definicji wykonywania zarządzania nieruchomościami w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określając, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

**Aktualnie ustawowa treść definicji zarządzania nieruchomościami ustalona jest w następujący sposób:**

„Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość”.

Wykonywanie zarządzania nieruchomościami zostało także opisane w Klasyfikacji Zawodów i Specjalności 2014 wprowadzonej rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 7 sierpnia 2014 roku (Dz. U. z 2014 r., poz. 1145). Rozporządzenie weszło w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku. Pod kodem 244 znajdujemy wpis następującej treści:

*Specjaliści do spraw rynku nieruchomości prowadzą działalność zawodową, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami; na zlecenie klientów pośredniczą w obrocie nieruchomościami, dokonują określenia wartości nieruchomości lub zarządzają nieruchomością; wykonują opracowania i ekspertyzy oraz świadczą usługi doradcze w zakresie rynku nieruchomości.*

*Zadania wykonywane przez specjalistów ujętych w tej grupie obejmują zazwyczaj: dokonywanie wizji lokalnej nieruchomości będącej przedmiotem obrotu, wyceny lub administrowania; ustalanie stanu prawnego nieruchomości oraz zbieranie niezbędnych informacji w oparciu o księgi wieczyste, kataster nieruchomości i inne prawnie dopuszczone źródła; ustalanie z klientami warunków nabycia, zbycia, najmu lub dzierżawy nieruchomości i doprowadzanie do zawarcia przez strony stosownych umów; szacowanie i wydawanie opinii o wartości nieruchomości; zarządzanie nieruchomością, zapewnianie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości i jej właściwej eksploatacji; wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz świadczenie usług doradczych w zakresie swojej działalności zawodowej. Do ich zadań może także należeć nadzorowanie innych pracowników.*

Należy pamiętać, że wykonywanie zarządzania nieruchomościami przez SM dodatkowo wyróżnia specyficzna struktura organów spółdzielczych oraz zbiór ich uprawnień, obowiązków i zadań. W procesie decyzyjnym koniecznym jest uwzględnienie czynnika czasu i konsultacji – wynikających z regulacji ustawowych.

**Art. 35. § 1.** ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ustala, że:

Organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie;
- 2) rada nadzorcza, zwana dalej „radą”;
- 3) zarząd;

4) w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli – zebrania grup członkowskich (art. 59).

W SM walne zgromadzenie nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

W przypadku TBS mają one obowiązek przyjmować zadania wynikające z funkcji i działania na rzecz społeczności gminnej i w pewnym zakresie zależą od organów gminy lub gmin, na terenie których prowadzą działalność i które mają prawo kierować do prac w radach nadzorczych swoich przedstawicieli.

W razie zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością niebędącą własnością SM lub TBS, poza wykonywaniem pełnego zarządzania nieruchomością, możliwe jest wykonywanie czynności zarządzania obejmujących ściśle określony zakres działania zarządcy. Taki zakres może być także spowodowany zastrzeżeniem zawartym w umowie o zarządzanie odnośnie do uzyskania przez zarządcę pełnomocnictwa szczególnego lub upoważnienia w celu wykonania określonego działania. Należy zwrócić uwagę, że konstrukcja umowy powinna zawierać wyraźne wskazanie właściciela jako wykonującego pozostałe (niewykonywane przez zarządcę nieruchomości) działania oraz ustalenie właściciela jako odpowiedzialnego za wykonanie tych działań.

Przy wykonywaniu przez SM lub TBS zarządzania nieruchomościami na podstawie zawartej z właścicielem umowy należy zauważyć, że taki zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. W takim przypadku ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia – wykonywania umowy o zarządzanie, w związku z zarządzaniem nieruchomością.

## 5. WYBRANE REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedstawione wybrane regulacje prawne mają na celu pokazanie specyficznych relacji pomiędzy formą organizacyjną SM i TBS, wpływającą na sposób wykonywania obowiązków przy zarządzaniu nieruchomościami, a różnymi typami grup odbiorców usług. Wykonywanie obowiązków zarządzania nieruchomościami jest szczególnie trudne dla SM (oraz TBS) ze względu na zmiany na rynku nieruchomości, nowelizacje obowiązującego prawa i niejednorodną strukturę zasobów.

### **1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali**

Stosowanie wybranych przepisów ustawy ma miejsce w przypadku zlecenia zarządzania nieruchomością przez właścicieli lokali lub w przypadku podjęcia odpowiedniej uchwały przez właścicieli lokali sprywatyzowanych.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

### **2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane**

Poniższy przykład potwierdza tezę o uniwersalnym znaczeniu dla wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS niektórych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w której opisano niektóre obowiązki zarządcy nieruchomości, w przypadku ich umownego przejęcia od właściciela nieruchomości lub w przypadku zarządzania nieruchomościami własnymi.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez zarządcę kontroli okresowej:

- 1) co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- 2) co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- 3) co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana

bezwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych.

Ponadto w art. 61 ustawy ustalono, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, 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 bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

### **3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**

Ustawa wprowadziła obowiązki zarządcy nieruchomości, które odnoszą się do jego pozycji i funkcji na rynku zarządzania nieruchomościami.

- 1) Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób,
- 2) Zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.

W praktyce obowiązek określony w pkt. 2) jest realizowany bardzo rzadko i pomimo przydatności danych do budowy tzw. lustra czynszowego dotychczas nie utworzono odpowiednio dużego zbioru informacji pozwalających na jego wykorzystanie.

### **4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**

Ze względu na bardzo ważne dla jakości zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS jest prawidłowe wykonywanie obowiązków w zakresie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego w budynku lub budynkach należy podkreślić

konieczność prawidłowego stosowania odpowiednich przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne. Ustawodawca szczególne znaczenie nadał Art. 45a ustawy i wprost stwierdza między innymi, że w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć:

- 1) budynki te i grupy lokali w ciepłomierze;
- 2) lokale, tam gdzie jest to technicznie wykonalne i opłacalne, w ciepłomierze lub wodomierze ciepłej wody użytkowej.

Dalej ma miejsce odniesienie się do metod rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej. Stwierdza się, że koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
- powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

W części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym koszty zakupu energii cieplnej rozlicza się, stosując metody wykorzystujące:

- a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
- b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

Dodatkowo, dla ujednoczenia standardów rozliczania kosztów energii cieplnej ustawodawca doprecyzowuje zasady wyboru metody rozliczeń i stwierdza, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda zapewniała:

- a) energooszczędne zachowania,
  - b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub
  - c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej,
- oraz, w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:

- a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,
- b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

W przypadku SM oraz w ograniczonym zakresie w TBS organy tych organizacji gospodarczych muszą uwzględnić rolę i znaczenie sposobu wprowadzania do stosowania metod rozliczania ciepła. Ustawodawca wprost wyznacza zadanie polegające na tym, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę rozliczeń w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. W SM uregulowanie kwestii „regulaminu rozliczeń” powinno zostać dokonane w statucie poprzez określenie organu właściwego do uchwalenia treści takiego regulaminu.

Bardzo ciekawymi rozwiązaniami, mogącym wywoływać spory co do równego traktowania użytkowników lokali, są przyjęte przez ustawodawcę różne rozwiązania związane uprawnieniem zarządcy w sytuacji konieczności awaryjnego wejścia do lokalu.

### **1) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali**

#### **Art. 13. ust. 2.**

Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany 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.

### **2) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

#### **Art. 10. ust. 1.**

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

### **3) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**

#### **Art. 6<sup>1</sup>. ust. 1.**

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do



lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

W przypadku lokali będących własnością TBS stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

## **6. ZNACZENIE CZYNNIKA DOŚWIADCZENIA I KOMPETENCJI DLA JAKOŚCI WYKONYWANIA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS**

Praktykę zawodową oraz doświadczenie, odpowiednie przygotowanie SM i TBS (traktowanych jak działające na rynku organizacje gospodarcze) oraz prawidłowe doskonalenie zawodowe pracowników tych podmiotów do wykonywania zarządzania i zawodu zarządcy nieruchomości należy rozumieć jako część procesu ciągłego rozwoju umiejętności i kompetencji w warunkach gospodarki rynkowej. Należy także przyjąć, że prawidłowe i pożądane przez rynek wykonywanie zarządzania nieruchomością ma ścisły związek z czasem wykonywania usługi, jej różnorodnością i intensywnością oraz wprowadzanymi rozwiązaniami innowacyjnymi.

Obserwacja rynku zarządzania nieruchomościami wskazuje na wzrost znaczenia doświadczenia praktycznego wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości przez pracowników oraz wzrost poziomu jakości działania organizacji gospodarczych wykonujących zarządzanie nieruchomościami przez okres co najmniej kilku lat.

Skutkiem działania w oparciu o doświadczenie zawodowe jest także możliwość antycypowania zjawisk i zagrożeń dotyczących zarządzanej nieruchomości. Doświadczenie zawodowe przekłada się także na możliwość działania zarządcy w obszarze eksperckim i doradczym. Ocena jakości wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości powinna być oparta o zasób wzorców uzyskanych w okresie wykonywania zarządzania nieruchomością – także przez porównanie własnych sposobów działania z innymi, istniejącymi i zaobserwowanymi na rynku nieruchomości sposobami zarządzania nieruchomością. W dużym stopniu opisana ocena rynku przekłada się na budowanie równorzędnej do innych podmiotów gospodarczych pozycji SM i TBS w obszarze zarządzania nieruchomościami w Polsce.

Warto w tym miejscu przytoczyć fragment dokumentu opracowanego w jednym z TBS w roku 2015:

*„Fundamentem każdej dobrze prosperującej organizacji są zawsze ludzie. Na zasoby ludzkie składają się wiedza, umiejętności, doświadczenie, postawy. Zarządzanie zasobami ludzkimi rozumie się zatem jako zbiór działań związanych z ludźmi, ukierunkowanych na osiągnięcie celów organizacji i zaspokojenie potrzeb (rozwój) pracowników. Z takiego sposobu pojmowania procesów zarządzania zasobami ludzkimi wynika, że należy realizowana polityka personalna jest nie tylko gwarancją zorganizowania pracy w sposób dający możliwość właściwej realizacji zadań strategicznych, ale również przyczynia się do podwyższania chęci pracowników do doskonalenia organizacji, której część stanowią. Z kolei potrzeba doskonalenia organizacji determinuje potrzebę wprowadzania nowych instrumentów i standardów zarządzania zasobami ludzkimi.*

*W celu utrzymania odpowiedniego poziomu wymagane jest przyjęcie modelu organizacyjnego, dopasowanego do potrzeb rynku oraz dostrojenie organizacji pracy do wszelkich potencjalnych wyzwań, przy założeniu maksymalnego wykorzystania posiadanych zasobów osobowych.*

*Opracowanie i wdrożenie projektu zarządzania zasobami ludzkimi w Spółce jest zatem wynikiem potrzeby unowocześnienia podejścia do zarządzania zasobami ludzkimi a jego zadaniem jest uporządkowanie podejmowanych dotychczas działań w obszarach kadrowych, jak i wprowadzenie nowych procedur i ma się przyczynić zarówno do ich większej spójności, jak i poprawy uzyskiwanych efektów, szczególnie w zakresie rozwoju kompetencji pracowniczych.”*

Specyfika zarządzania zasobami własnymi przez SM i TBS wyróżnia także utrwalanie, w oparciu o doświadczenie i nabyte umiejętności, takiego sposobu zarządzania, który odpowiada zasobowi nieruchomości o charakterze jednolitym. Trzeba jednak wskazać, że od roku 2001 mamy do czynienia z istotnie silnymi zmianami na rynku nieruchomości SM oraz w pewnym zakresie TBS, które wymuszają konieczność pozyskiwania nowych umiejętności - dotychczas istniejących „obok” głównego zasobu kompetencji. Utrzymanie pozycji rynkowej SM i TBS wiąże się także z postępującym procesem otwierania się tych organizacji gospodarczych na działania rynkowe, które mogą być podstawą wzrostu standardów obsługi zasobów własnych.

System ocen kompetencji opiera się na kwalifikatorach literowych (**ABCD**), gdzie każda z liter odpowiada innemu poziomowi wiedzy, doświadczenia, kwalifikacji, stażu oraz innych wyróżników wymaganych lub oczekiwanych na danym stanowisku, decydujących o klasyfikacji. Ocena pracownika w ujęciu strukturalnym jest dwuetapowa, na obu etapach oznaczenie literowe jest jednakowe i może określać poziom kompetencji pracownika odpowiednio jako:

**A – adekwatny**  
(rozpoczęcie pracy, pierwsze zatrudnienie, przystosowanie - *minimum dla stanowiska*)

**B – bazowy**  
(po nabyciu umiejętności i doświadczenia na poziomie adekwatnym; podstawowy dla stanowiska - *wystarczający do realizacji zadań*)

**C – celowy**  
(właściwy do samodzielnego wykonywania pracy, rozwojowy - *odpowiedni dla realizacji celów strategicznych*)

**D – docelowy**  
(rozwojowy, samodzielny i przyszłościowy dla rozwoju organizacji - *przeznaczony do awansu*)

## **7. WPŁYW RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA SPECYFIKĘ ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS**

Sprzedaż lokali gminnych i Skarbu Państwa po roku 1990 miała i, choć w mniejszym stopniu, ma nadal znaczenie dla zmian na rynku nieruchomości. W wyniku procesu prywatyzacji lokali powstał zasób prywatnych lokali mieszkalnych i użytkowych, który co do zasady tworzy rynek nieruchomości

zarządzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Aktualnie w zasobach gmin znajduje się jeszcze około 840 tys. lokali mieszkalnych.

Innym procesem, z uwagi na specyfikę zastosowanych zasad oraz sposób wejścia na rynek tych nieruchomości, jest proces prywatyzacji lokali mieszkalnych SM. W tym przypadku mamy do czynienia z opcją dwufazowego przenoszenia zasobów lokalowych i budynkowych z obszaru zarządzania ograniczonego co do możliwości wykorzystania relacji rynkowych - do sytuacji swobodnego wyboru tych relacji. Należy jednak podkreślić, że ustawodawca, odpowiednio konstruując ustawowe zobowiązanie dla SM, ustalił wysoki poziom bezpieczeństwa funkcjonowania tych nieruchomości w ramach tzw. spółdzielczego zarządzania zasobami oraz ustalił sposób zmiany przez właścicieli takiego ustalonego przepisami sposobu zarządzania. Podobne, bezpieczne dla obu stron procesu prywatyzacyjnego, rozwiązanie zarządzania nieruchomościami wprowadzono także dla TBS.

Aktualnie przyrost nowych zasobów budynkowych jest prawie całkowicie skutkiem rozwoju prywatnego budownictwa mieszkaniowego oraz realnej potrzeby rozwoju budownictwa użytkowego. Dla rynku zarządzania nieruchomościami znaczenie ma fakt wzrostu liczby nieruchomości w Polsce i rosnące zapotrzebowanie na usługę profesjonalnego zarządzania nieruchomością. Po okresie dynamicznych zmian na rynku nieruchomości obserwuje się utrwalanie charakterystycznych cech ilościowych struktury nieruchomości w Polsce, zarówno co do praw do lokalu lub budynku, jak i zależności rozwoju tego rynku i poszczególnych parametrów ilościowych i jakościowych od wzrostu gospodarki.

Do takiego rozumienia wzrostu rynku nieruchomości SM i TBS powinny dodać znacznie silniejsze oddziaływanie oferty podaży usługi zarządzania nieruchomościami wykraczającej poza zasoby własne.

## **8. WPŁYW ZMIAN OTOCZENIA PRAWNEGO DLA OKREŚLENIA SPECYFIKI ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS**

Otoczenie prawne SM i TBS ma istotny wpływ dla określenia specyfiki lub jej braku przy wykonywaniu zarządzania nieruchomościami własnymi. Ważne jest także to, jak daleko zmiany w prawie dotyczącym SM i TBS stabilizują rynkową pozycję tych podmiotów gospodarczych lub w jaki sposób ją deprecjonują oraz czy ma to znaczenie dla samego zarządzania nieruchomościami na rynku i nieruchomościami własnymi. Przykładem prawa o brzmieniu niezmiennym przez ustawodawcę w zakresie najważniejszych przepisów jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ma ona istotne znaczenie dla konstruowania przez SM i TBS strategii wejścia na rynek zarządzania nieruchomościami oraz utrzymania lub powiększenia udziału na tym rynku. W stosunku do SM ustawodawca rozstrzyga sposób ustalania opłat dla właścicieli lokali oraz określa granice zarządu nieruchomościami powstałymi w wyniku prywatyzacji lokali SM wykorzystując system zarządzania określony w przytoczonej ustawie lub system ustalany przez SM.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne jest przykładem standaryzacji zarządzania nieruchomościami w zakresie prowadzenia przez SM i TBS prawidłowej gospodarki

energetycznej w zarządzanych nieruchomościach. Tak dokładne określenie przez ustawodawcę zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej wynika z obecności na rynku urządzeń pomiarowych, stosowania nowoczesnych metod i urządzeń regulacyjnych oraz z konieczności optymalizacji zużycia energii cieplnej. Ustawa wskazuje, że koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące dla lokali mieszkalnych i użytkowych wskazania ciepłomierzy lub wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności. Dopuszczone jest także stosowanie do rozliczeń powierzchni lub kubatury lokali. Koszty zużycia energii cieplnej dla przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, rozlicza się stosując metody wykorzystujące wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach oraz/lub liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Jednak wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, powinna stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku. Istotne jest także budowanie odpowiedniej świadomości i wiedzy użytkowników lokali, którzy powinni, w terminie 14 dni od dnia wprowadzenia do stosowania, otrzymać do wiadomości regulamin rozliczeń.

W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, jako przykład ważnej regulacji dotyczącej poprawy stanu budynków i wykorzystania pozycji zarządcy nieruchomości dla zapewnienia realizacji inwestycji w tym zakresie, ustawodawca w art. 2. wyjaśnia, że inwestorem w rozumieniu ustawy jest właściciel lub zarządca budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych. Dla SM i TBS zarządzających budynkami, które wymagają poprawy stanu technicznego i podjęcia działań mających na celu zmniejszenie zużycia energii, ustawa rozwija pole do pokazania doświadczeń i kompetencji w tym zakresie oraz możliwość uzyskania przewagi rynkowej w stosunku do podmiotów o mniejszym potencjale i doświadczeniu.

Bardzo duży wpływ na sytuację SM mają wyroki Trybunału Konstytucyjnego. Znamiennym jest orzeczenie K60/13 z dnia 5 lutego 2015 roku dotyczące między innymi funduszu remontowego SM (Art. 26 par. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Do Wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. Akt k 60/13, Rządowe Centrum Legislacji w dniu 8 maja 2015 przedstawiło opinię RCL DP i O 5604-18/15, w której czytamy, że, odnosząc się natomiast do kwestii niezgodności z Konstytucją przepisu art. 26 paragraf 2 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że niezgodność tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem w życie wyroku. W obowiązującym stanie prawnym brak jest w przepisach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy. Wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania, przez ustawodawcę, oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

Po zmianie ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonanej ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596) Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa stwierdza:

*„W ocenie Ministerstwa, nowe brzmienie art. 4 ust. 4<sup>1</sup>pkt 2 usm nie daje podstaw do żądania zwrotu przez członków spółdzielni środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Wyjątek od tej zasady przewidziany został w nowym brzmieniu art. 24<sup>1</sup>ust. 3 -5 oraz art. 26 ust. 4 usm. Rozliczenia na linii spółdzielnia –właściciel lokalu (były członek) następuje w przypadkach powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości (art. 24<sup>1</sup>ust. 1 i art. 26 usm). Wówczas bowiem właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym z art. 6 ust. 3 usm w proporcji wynikającej z art. 24<sup>1</sup>ust. 3 usm. Spółdzielnia ma obowiązek dokonania niezwłocznego rozliczenia z właścicielami zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego na tę nieruchomość oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości (art. 24<sup>1</sup>ust. 5 usm). Warto zauważyć, że przedmiotem rozliczenia są także wydatki tego funduszu, co oznacza, że nie wolno wykluczać ujemnego salda takiego rozliczenia po stronie właściciela lokalu.”*

Pewne problemy związane z wykonywaniem zarządzania nieruchomościami powstały w związku ze zmianami w wykonywaniu obowiązków dot. utrzymania czystości i porządku. Zmiana ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach spowodowała konieczność dostosowania istniejącej w SM i TBS infrastruktury i organizacji gromadzenia odpadów do nowych wymagań ustalanych przez samorząd gminny. Ustawodawca obciążył SM i TBS obowiązkami i odpowiedzialnością za zachowania posiadaczy praw do lokali i wymusił zobowiązanie pokrycia kosztów działania nowego i zmienianego systemu.

## **9. PODEJŚCIE KOSZTOWE JAKO CZYNNIK POŻĄDANY PRZEZ ODBIORCÓW USŁUG ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS**

Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd spółdzielni prowadzi między innymi, odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Ewidencja funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tego funduszu dotyczące tych nieruchomości. Ponadto członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Natomiast właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

W art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych znajdujemy określenie przez ustawodawcę obowiązków posiadaczy praw do lokali w zasobach SM. Czytamy w nim, że: członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Ustawodawca wprowadził także generalną zasadę, że wnoszenie opłat z opisanych wyżej tytułów dokonywane jest według zasad ustalonych w statucie SM.

Należy podkreślić znaczenie i rolę organów SM przy ustalaniu zasad prowadzenia zarządzania nieruchomościami własnymi ( tzw. gospodarka zasobami mieszkaniowymi) oraz sposobu rozliczania kosztów tego zarządzania. Ustawodawca ustalił także w ustawowo rodzaje opłat oraz rodzaj dokumentu, w którym ustalony zostanie sposób ich wnoszenia. Przypisał także w ten sposób do odpowiednich organów odpowiedni rodzaj kompetencji w tym zakresie. Pomimo kilku prób prawidłowego uregulowania tej kwestii nadal można zaobserwować spory i rozbieżne interpretacje dotyczące obowiązujących przepisów prawa.

*Przykładowe rozliczenie rocznych kosztów bezpośrednich utrzymania nieruchomości w zł*

Koszt	Nier. I	Nier. II	Nier. III	Nier. IV	Nier. V	Nier. VI	Nier. VII	Nier. VIII	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>10 839</b>	<b>8 442</b>	<b>7 824</b>	<b>2 313</b>	<b>4 493</b>	<b>6 066</b>	<b>158</b>	<b>487</b>	<b>40 621</b>
Materiały	2 157	1 420	1 533	418	1 031	2 125	11	31	8 726
Energia elektryczna	7 499	4 180	3 771	2 143	2 335	4 964	0	260	25 152
Amortyzacja	12 709	9 899	9 173	2 712	5 267	7 184	185	499	47 628
Naprawy i konserwacje	27 472	20 182	16 852	4 114	11 515	13 466	4	13	93 618
Płace z narzutami	17 453	12 311	14 837	8 052	7 105	10 617	207	558	71 140
ZFŚS	623	443	400	268	236	310	375	23	2 678
Utrzymanie terenów zielonych	7 449	4 312	3 996	1 388	6 459	3 098	81	249	27 031
Domofony	4 109	3 705	3 218	473	1 976	2 683	0	0	16 163
Ubezpieczenia	6 831	5 385	5 126	1 599	2 832	4 300	163	438	26 673
Pozostałe koszty	3 396	892	740	197	465	695	2	6	6 393
Sprzątanie klatek schodowych	7 445	5 859	6 056	0	3 175	4 498	0	0	27 033
<b>Razem</b>	<b>97 142</b>	<b>68 587</b>	<b>65 702</b>	<b>21 364</b>	<b>42 397</b>	<b>53 939</b>	<b>1 028</b>	<b>2 076</b>	<b>352 234</b>
<b>Koszt zł/1 m<sup>2</sup> powierzchni</b>	<b>8,96</b>	<b>8,12</b>	<b>8,40</b>	<b>9,24</b>	<b>9,44</b>	<b>8,89</b>	<b>6,50</b>	<b>4,26</b>	<b>8,67</b>

*Opracowanie własne*

Dla TBS ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w art. 28. tworzy podstawę ustalania wysokości opłat w zarządzanych zasobach. Ustawodawca stwierdza, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Ponadto limitowana jest górna wartość czynszu w ten sposób, że nie może on być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i 5% wartości odtworzeniowej - w przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Podejście kosztowe jest szczególnie ważne w przypadku zarządzania zużyciem i kosztami energii cieplnej.

*Przykładowy koszt wytworzenia lub dostawy energii cieplnej c. o. do budynków w kolejnych latach*

		Koszt wytworzenia energii cieplnej c. o.									
		Rok I	Rok II	Rok III	Rok IV	Rok V	Rok VI	Rok VII	Rok VIII	Rok IX	Rok X symulacja
Lp.	Budynek	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
1	I	1,54	1,78	1,71	1,79	1,83	1,64	1,73	1,72	1,57	1,74
2	II	1,44	1,80	2,07	2,09	2,11	2,00	2,03	2,07	1,78	1,93
3	III	1,15	1,43	1,61	1,73	1,83	1,69	1,74	1,72	1,50	1,59
4	IV	1,57	1,91	1,78	1,86	1,95	1,59	1,65	1,64	1,50	1,57
5	średnia	<b>1,42</b>	<b>1,73</b>	<b>1,79</b>	<b>1,87</b>	<b>1,93</b>	<b>1,73</b>	<b>1,79</b>	<b>1,79</b>	<b>1,59</b>	<b>1,71</b>
6	V	-	-	1,49	1,68	1,89	2,07	2,05	2,09	1,13	1,20
7	VI	-	-	-	1,77	1,77	2,02	2,05	1,90	1,14	1,23
8	VII			1,24	1,46	1,75	1,86	1,82	1,77	1,84	1,77
9	VIII			1,37	1,49	1,75	1,91	1,75	1,81	1,75	1,79
10	IX			1,38	1,54	1,69	1,93	1,88	1,76	1,71	1,66
11	X	-	-	-	-	1,56	1,41	1,44	1,37	1,29	1,37
12	XI	-	-	-	-	1,59	1,38	1,32	1,34	1,28	1,28

*Opracowanie własne. Kolor szary – kotłownie gazowe. Kolor biały – dostawca MPEC*

Tabela zawiera przykładowe rzeczywiste koszty wytworzenia lub dostawy energii cieplnej do wybranych budynków w kolejnych latach. Rozliczenia te były podstawą podjęcia decyzji przez uprawnione organy SM dotyczącej wymiany w budynkach kotłów gazowych na źródło energii cieplnej stanowiące własność MPEC.

## 10. PRZYKŁADY SPECYFICZNEGO ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ SM I TBS

Dla określenia specyfiki zarządzania nieruchomościami SM i TBS znaczenie ma aktualny stan zasobów mieszkaniowych w Polsce rozumiany jako zbiór lokali ogółem podzielony według form własności.

Zgodnie z opracowaniem GUS pt. Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2018 r., Warszawa 2019 można określić trwałe tendencje zmian na rynku nieruchomości, w tym wielkości dotyczące poszczególnych form własności, dla kształtowania się rynku zarządzania nieruchomościami oraz wielkości zasobów będących nieruchomościami SM i TBS bezpośrednio przez nie zarządzanych. Daje to także możliwość ustalenia odpowiedzi na pytanie: jak duże są zasoby lokalowe zarządzane przez SM i TBS i jak duży jest rynek zarządzania nieruchomościami, który mógłby zostać, przynajmniej w części, objęty działaniami SM i TBS?

W Polsce, w wyniku aktywności gospodarczej części SM i TBS, mamy do czynienia ze stopniowym wzrostem liczby nieruchomości, innych niż ich własne, objętych zarządzaniem przez te



podmioty w wyniku działania na rynku konkurencyjnym lub przekazywania takich nieruchomości do zarządzania przez SM i TBS w wyniku decyzji organów samorządu terytorialnego.

Wykonywanie zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS wymaga wdrażania nowoczesnych metod z uwzględnieniem obserwowanych na rynku nieruchomości tendencji zarządzania nieruchomościami różnymi pod względem rodzaju, form własności oraz, co w przypadku tych podmiotów powinno być brane pod uwagę, różnej historii powstania i dokonywanych w nich zmian.

*Zasoby mieszkaniowe zamieszkane i niezamieszkane według form własności*

*- stan w dniu 31.12.2018 r.*

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Mieszkania</b>	<b>Powierzchnia mieszkań w m<sup>2</sup></b>
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>14 615 100</b>	<b>1 084 166 500</b>
Własność: Spółdzielni mieszkaniowych	2 029 900	100 085 300
Gmin (komunalna)	840 400	36 913 400
Zakładów pracy	69 100	4 038 800
Skarbu Państwa	28 900	1 470 100
Towarzystw budownictwa społecznego	102 300	5 043 700
Osób fizycznych:	11 544 600	936 615 100
- we wspólnotach mieszkaniowych	2 966 500	154 879 300

*Na podstawie: Główny Urząd Statystyczny, Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2018 r., Warszawa 2019*

Podane poniżej przykłady są pochodną stanu prawnego oddziałującego na sferę praktycznego zarządzania nieruchomościami SM lub TBS. Powoduje on, w dłuższym okresie czasu, określone skutki ekonomiczne, organizacyjne i społeczne, a po dokonaniu oceny takich skutków, konieczność korekty przyjętych rozwiązań.

Jednym ze specyficznych rozwiązań przyjętych przez ustawodawcę jest ustalenie dla SM specjalnego trybu zarządzania nieruchomościami, które w części lub w całości zostały wykupione przez jej członków. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustalono, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni i tylko w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali - należy jednak zwrócić szczególną uwagę na liczne w tym artykule zastrzeżenia.

Dla SM nie oznacza to jednak wysokiego poziomu pewności co do długookresowego zarządzania takimi nieruchomościami. Ustawodawca bowiem zdecydował, że większość właścicieli

lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ustalono także, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Przyjęto w ustawie rozwiązanie bezpieczne dla SM polegające na tym, że właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

TBS zarządzają własnymi nieruchomościami, najczęściej mieszkaniowymi, w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Należy jednak zauważyć, że szczególny tryb doboru najemców, relacje pomiędzy właścicielami a poszczególnymi TBS, konieczność spłaty zaciągniętych kredytów – głównie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wymagający i trudny z punktu widzenia kredytobiorcy nadzór ze strony Banku Gospodarstwa Krajowego powodują naturalną reakcję organów TBS w postaci wykonywania zarządzania nieruchomościami opartego o zasadę spełnienia wymogu pokrycia kosztu utrzymania nieruchomości, a dopiero potem ewentualnego uzasadnionego inwestowania w nią i podwyższenia jej wartości.

W przypadku TBS specyfika zarządzania nieruchomościami własnymi, z powodu konieczności rozwiązywania lokalnych problemów mieszkaniowych i społecznych, spowodowana może być wprowadzonym przez ustawodawcę w art. 30a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego rozwiązaniem dającym TBS możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu oraz organizacji pożytku publicznego w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej. Ustawa daje także możliwość ulokowania w takim mieszkaniu placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci. Dodatkowo w przytoczonej ustawie ustalono, że kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki albo statut towarzystwa. Ważnym, dla określenia specyficznego sposobu zarządzania nieruchomościami przez TBS, jest rozwiązanie, w którym przyjęto, że zasady współdziałania TBS z gminą lub gminami określa umowa, czyli relacja cywilno-prawna, ustalana lokalnie z założoną równością stron takiego stosunku.

W art. 33 ustawodawca pozostawia jako wymóg obowiązek stosowania, w sprawach nieuregulowanych w ustawie, odpowiednio przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego o najmie.

## **11. ZMIANY W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI JAKO PROCES DOSTOSOWYWANIA SIĘ SM I TBS DO RYNKU NIERUCHOMOŚCI – WYRAŻANIE POGŁĄDÓW I DYSKUSJA**

Obserwacja rynku zarządzania nieruchomościami może utrwalac poglad o braku udzialu SM i TBS w tworzeniu spójnych z wymogami rynkowymi zasad zarządzania nieruchomościami własnymi. Na taki sposob widzenia aktywności SM i TBS jako zarządców nieruchomości nakładają się dokonywane przez ustawodawcę częste zmiany prawa dotyczące prawie wyłącznie tych podmiotów gospodarczych. Dodatkowo, część przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ustaliła sytuację prawną zasobów prywatyzowanych SM i TBS w sposób odmienny od powszechnie stosowanych zasad zarządzania nieruchomościami wynikającymi z regulacji zawartych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Z kolei ustalenie przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami specyficznego i ograniczonego zakresu obowiązków, polegającego na tym, że zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej oraz przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, powoduje zrównanie, także poprzez likwidację ograniczeń dostępu do rynku zawodu zarządcy nieruchomości, szans na pokonanie barier osiągnięcia dużej skali aktywności gospodarczej SM i TBS na szeroko rozumianym rynku nieruchomości.

Dodatkowo, stosowanie przez SM i TBS jako powszechnie obowiązujących przepisów prawa innych niż te, na podstawie których te organizacje powstały i funkcjonują, i które dopełniają określenie sposobu zarządzania nieruchomościami, powoduje standaryzację zasad jego wykonywania oraz zjawisko „zbliżania” się tych podmiotów do rynku zarządzania nieruchomościami. Dla wykonywania zarządzania nieruchomościami przez SM i TBS najważniejsze jest jednak to, co może stanowić o ich znaczeniu i roli w gospodarce – silne oddziaływanie samego rynku nieruchomości na potrzebę profesjonalnego zarządzania nieruchomościami własnymi oraz zarządzanymi na zlecenie innych właścicieli.

W oparciu o dane płynące z rynku zarządzania nieruchomościami oraz potwierdzoną realną wielkość różnych rodzajów zasobów zarządzanych, wykazaną sytuację prawną i praktykę wykonywania zarządzania należy potwierdzić istnienie specyfiki zarządzania nieruchomościami własnymi przez SM i TBS a także zauważalne procesy zmian w zarządzaniu przez te podmioty, spowodowane wpływem zewnętrznych czynników rynkowych, postępowaniem procesu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych SM oraz zmian otoczenia prawnego i gospodarczego.