

Mieszkanie i Wspólnota

Kwiecień
04/2012
Rok XI (122)

Cena 15,75 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Płynność finansowa wspólnoty

Płynność finansowa to potocznie zdolność do terminowego spłacania terażniejszych wierzytelności. Od płynności finansowej zależy, czy w określonym terminie opłacane są zobowiązania dla kontrahentów za produkty i usługi oraz czy wspólnota jest w stanie zrealizować zakup towarów i usług. Wspólnota mieszkaniowa, jak każdy inny podmiot gospodarczy, powinna dbać o zachowanie odpowiedniego stopnia płynności finansowej. W praktyce wspólnot występuje co najmniej kilka obszarów, które wpływają na płynność finansową i którymi odpowiednie zarządzanie pozwoli utrzymać ją na właściwym poziomie.

Ustalanie planu rocznego, wysokości zaliczek i ich roczne rozliczenie

Zarząd, przygotowując roczny plan, powinien opierać się na danych historycznych, co wynika z faktu, iż działania w kolejnych latach są bardzo podobne, a prace do wykonania są w miarę łatwe do przewidzenia (obowiązkowe przeglądy, roboty remontowe ujęte w funduszu itp.)

Trzeba mieć jednak na uwadze, iż planowanie wysokości zaliczek idealnie na poziomie kosztów może prowadzić do utraty płynności. Zdarza się to, gdy nie wszyscy właściciele wnoszą zaliczki w terminie. Szczególnie może być to kłopot dla małych wspólnot. Ponadto należy pamiętać o sezonowości, np. kosztów centralnego ogrzewania, gdzie w sezonie grzewczym sama zaliczka (której wysokość jest uśredniona w skali roku) nie starcza na pokrycie kosztów w szczycie. Z tych powodów praktykuje się ustalanie zaliczek na poziomie wyższym niż wynika to z wprost przewidywanych kosztów. Dodatkowo ma to taki walor, że przy rozliczeniu rocznym właściciele otrzymują zwrot za ciepło, co na pewno jest lepiej przyjmowane niż konieczność wnoszenia dopłat z tego tytułu. Dopuszczalne jest również świadome tworzenie rezerw na nieprzewidziane

wydatki (np. awarie), jak i przejściowe wydatkowanie funduszu remontowego na koszty bieżące. Z uwagi na fakt, iż zaliczki na koszty powinny być uiszczane do 10. każdego miesiąca, to przy zawieraniu umów na dostawę usług i towarów warto ustalać termin płatności zobowiązań wspólnoty pod koniec danego miesiąca, kiedy już wpłyną wszystkie zaliczki należne za ten miesiąc.

Sąd Najwyższy w wyroku (sygn. akt: II CSK 358/10) potwierdził, że właściciele lokali mogą w uchwale zdecydować o przeznaczeniu nadwyżki zaliczek na fundusz remontowy. Sąd zaznaczył, że jest to zgodne z interesami właścicieli i sprzyja płynności finansowej wspólnoty.

Rozliczenia zaliczek przy sprzedaży lokalu

Zobowiązania właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej mają charakter zobowiązania osobistego. Wynika to wprost z ustawy o własności lokali nakładającej na właściciela lokalu obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

Z praktycznego punktu widzenia ma to taki skutek, że w przypadku zbycia lokalu przez zadłużonego właściciela wspólnota nie może – co do zasady – kierować żądania zapłaty wymagalnego już świadczenia do nowego właściciela.

Stosownie do art. 548 § 1 kc zarówno korzyści, jak i ciężary związane z rzeczą, przechodzą na kupującego dopiero z chwilą wydania rzeczy. Nowy właściciel odpowiada więc względem wspólnoty jedynie za zobowiązania, które stały się wymagalne po chwili, w której nabył lokal. Nieprawidłowa jest praktyka polegająca na przypisaniu istniejącego zadłużenia nowemu właścicielowi. Jeśli bowiem strony umowy sprzedaży lokalu nie uregulują kwestii zadłużenia w inny sposób, jedynym dłużnikiem wspólnoty pozostaje dotychczasowy właściciel, chyba że zapis o przejęciu długu znajdzie się w samej umowie kupna-sprzedaży lokalu. Również wspólnota może zawrzeć z nabywcą loka-

lu umowę, na mocy której wstąpi on do istniejącego stosunku zobowiązaniowego na miejsce dłużnika.

Wspólnota mieszkaniowa może także skutecznie zabezpieczyć swoje interesy poprzez ustanowienie hipoteki (art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Po ustanowieniu hipoteki wspólnota nie będzie zmuszona do poszukiwania właściciela oraz jego majątku, aby uzyskać zaspokojenie swoich wierzytelności. Ustanowienie hipoteki na pewno zdyscyplinuje potencjalnego zbywcę lokalu do uregulowania zaległości i w konsekwencji wykreślenia hipoteki, gdyż lokal nieobciążony łatwiej zbyć.

Rozliczenia przy nieuregulowanej sytuacji prawnej lokalu

Nieuregulowana sytuacja prawna najczęściej występuje wówczas gdy, brakuje formalnego następcy prawnego z powodu nieprzeprowadzenia postępowania spadkowego. Niejednokrotnie stan taki może być efektem celowego działania potencjalnych spadkobierców, którzy, mieszkając w lokalu zmarłego właściciela, nie uiszczają należnych zaliczek, uznając, iż nie są do tego zobowiązani, bo taki obowiązek spoczywa tylko na właścicielu. To błędne myślenie. **Długi wobec wspólnoty mieszkaniowej po zmarłym właścicielu przechodzą na spadkobierców.** Nie ma znaczenia, czy osoby te mieszkają czy nie korzystają z mieszkania. Wspólnota powinna wystąpić do sądu rejonowego o ustanowienie kuratora masy spadkowej (art. 666 kpc). Powołany przez sąd kurator spadku postara się o wyjaśnienie, kto jest spadkobiercą i zawiadomi spadkobierców o otwarciu spadku. Natomiast w przypadku, gdy potencjalny spadkobierca korzysta z lokalu sam lub wynajmuje osobom trzecim i nie reguluje należnych zaliczek, wspólnota powinna wystąpić o zabezpieczenie spadku. Powołany przez sąd kurator wyjaśni, kto jest spadkobiercą i zawiadomi spadkobierców o otwarciu spadku. Aby spadkobiercę można było uznać za właściciela lokalu musi zostać w sądzie przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku (na wniosek składany w sądzie rejonowym).

Sąd po przeprowadzeniu postępowania wydaje postanowienie, w którym stwierdza, kto dziedziczy

po zmarłym. Po uprawomocnieniu się tego postanowienia spadkobierca staje się formalnym właścicielem lokalu, ma prawo brać udział w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i głosować nad jej uchwałami. Nowy właściciel lokalu powinien także złożyć w wydziale ksiąg wieczystych wniosek o wpis w tej księdze wieczystej prawa własności na jego rzecz.

Rozliczenia spółdzielni z powstałą wspólnotą mieszkaniową

Gdy ze spółdzielni wydzieli się wspólnota, może powstać pytanie, czy nowo powstała wspólnota mieszkaniowa rozpoczyna swą działalność z zerowym stanem konta? A może należą jej się kwoty na przykład z funduszu remontowego spółdzielni w części przypadającej na wydzieloną nieruchomość? Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 24¹ i art. 26 przewiduje dwa tryby zawiązania wspólnoty w spółdzielni. W jednym przypadku większość właścicieli lokali z danej nieruchomości może podjąć uchwałę o zastosowaniu przepisów ustawy o własności lokali. Drugi przypadek zachodzi w sytuacji, gdy w danej nieruchomości wyodrębniona została własność wszystkich lokali. Spółdzielnia może pozostać zarządcą budynku, gdy taka jest wola właścicieli lokali, ale mogą oni również podjąć uchwałę, w której postanowią inaczej, np. zdecydują się na zarząd własny bądź na zewnętrzną firmę zarządzającą. Tyle mówi prawo o warunkach, które muszą spełnić właściciele lokali, aby z zasobów spółdzielczych wydzieliła się wspólnota mieszkaniowa.

Natomiast żaden z przepisów rangi ustawowej nie reguluje sposobu i zasad rozliczeń pomiędzy nową wspólnotą a spółdzielnią mieszkaniową. Spółdzielnia musi rozliczyć się ze swoimi członkami, a nie ze wspólnotą, z którą nie ma żadnych relacji prawnych.

Nowe wspólnoty, dochodząc swoich racji, powołują się na przepis art. 4 ust. 4¹ usm, który obliguje do prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów eksploatacji oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Problem polega na tym, że przepis regulujący ten obowiązek wszedł w życie 31 lipca 2007 r., a nie-

które inwestycje były rozłożone na lata. Do tego dnia rozliczano wszystkie przychody i koszty całościowo, bez podziału na poszczególne nieruchomości wchodzące w skład spółdzielni. Czytając literalnie przepis art. 4 ust.4¹ w związku z art. 6 ust. 1 i 3, można dojść do wniosku, iż ustawa nakazuje prowadzenie odrębnej ewidencji, ale nie nakazuje prowadzenia rozliczenia dla każdej nieruchomości oddzielnie (spółdzielca nie może żądać zwrotu niewykorzystanego funduszu remontowego, który generalnie przechodzi do wykorzystania na rok następny). Ponadto w art. 6 ust. 3 jest mowa o funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Zestawiając ten przepis z art. 4 w sumie nie wiadomo, czy ma być jeden fundusz dla całej spółdzielni, czy odrębne fundusze dla każdej nieruchomości, czy też może jeden fundusz, a jedynie ewidencja wpływów i wydatków ma być prowadzona dla poszczególnych nieruchomości.

Warto zwrócić uwagę na opinię w temacie rozliczeń funduszu, jaką zaprezentował Roman Dżiczek – sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie, w swoim komentarzu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: *„Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej wnoszone przez właścicieli lokali mogą być przedmiotem rozliczeń i wzajemnych roszczeń pomiędzy spółdzielnią a właścicielami lokali, w szczególności z chwilą wyjścia spod reżimu zarządzania spółdzielczego i przejścia do systemu powszechnego (wspólnot mieszkaniowych)”*.

Ustawodawca świadomy był problemów, jakie rodzą się na etapie wydzielenia wspólnoty z zasobów spółdzielni. W Sejmie poprzedniej kadencji obradowano nad poselskim projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy Nr 3494), który zawierał propozycję, aby wzajemne rozliczenia regulowane były w umowach uwzględniających przepisy ustawy o podziale spółdzielni (art. 39 projektowanej ustawy). Jak pamiętamy, po burzliwej dyskusji, projekt ten ostatecznie przepadł w głosowaniu w sierpniu ubiegłego roku. Obecnie, jak wynika z odpowiedzi na interpelację poselską Nr 2139, rząd nie planuje żadnej inicjatywy ustawodawczej w zakresie zmian do usm. Ta kwestia pozostanie więc dalej nieuregulowana w ustawie.

Na marginesie warto zaznaczyć, iż izby skarbowe stoją na stanowisku, że przekazanie przez

spółdzielnię mieszkaniową funduszu remontowego wspólnocie powoduje konieczność zapłacenia podatku dochodowego od osób prawnych (np. Izba Skarbowa w Łodzi sygn. IPTPB3/423–127/11-Z/MF).

Przejrzyste księgowanie

Ważne jest, dla dochodzenia roszczeń o zapłatę z tytułu zaległych kosztów zarządu, precyzyjne księgowanie i prawidłowe zaliczanie dokonywanych wpłat – tj. zgodnie z art. 451 kc. Zasada wynikająca z tego przepisu stanowi, iż w przypadku wskazania przez dłużnika, jaką część długu dana, częściowa wpłata reguluje, wierzyciel jest obowiązany zaliczyć tę wpłatę na wskazaną przez dłużnika część zadłużenia. W przypadku zaś dokonania przez dłużnika wpłaty bez określenia samego długu, jego rodzaju lub okresu zaległości, to sam wierzyciel decyduje, na co zalicza wpłatę. Wspólnota w takim wypadku powinna zaliczyć taką wpłatę na najdalszą wymaganą zaległość. Księgowanie także odsuwa w czasie ryzyko przedawnienia najdalej wymaganej zaległości. Na marginesie warto zaznaczyć, iż wspólnota może próbować dochodzić przed sądem również przedawnionych roszczeń.

Istotą przedawnienia jest to, że aby ono nastąpiło, konieczne jest działanie ze strony dłużnika poprzez zgłoszenie zarzutu przedawnienia. Bez zgłoszenia tego zarzutu sąd rozpatrzy powództwo, jakby przedawnienie nie nastąpiło.

Co do zaliczenia takiej wpłaty na koszty sądowe, odsetki i zaległość główną, to decyzja należy do wspólnoty, którą ta, moim zdaniem, powinna podjąć w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości (art. 10 ustawy o rachunkowości), bądź zasady wynikające z odpowiednich uchwał. Zarządca powinien dysponować odpowiednim programem finansowo-księgowym, który umożliwi m.in. łatwe wydrukowanie dokumentów niezapłaconych i prawidłowe „parowanie” dokumentów tj. powiązanie dokumentów naliczeń (obciążeń) z zapłatami. Większość dostępnego oprogramowania na rynku umożliwia tzw. automatyczne parowanie według zadanych kryteriów, na przykład według najdalej wymaganej zaległości. Pamiętać należy, iż stosowanie takich automatycznych procesów „parowania” wpłat nie zdaje egzaminu w przypadku, gdy dłuż-

nik wskazuje, na poczet której zaległości dokonuje wpłaty. Błędne „parowanie” może być przyczyną oddalenia powództwa. Najczęściej praktykowane jest dołączenie do pozwu kartoteki konta księgowego. Ważne jest, aby z przedłożonych dokumentów wynikało, kiedy powstał dług i w jakiej kwocie. Należy pamiętać bowiem, iż zgodnie z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Warto wspomnieć, iż część dostawców oprogramowania finansowo-księgowego, oprócz standardowych modułów do obsługi wpłat, oferuje dedykowane moduły windykacyjne, które umożliwiają użytkownikowi ewidencję spraw sądowych oraz prowadzenie z tego tytułu rozrachunków w podziale na samodzielnie zdefiniowane rejestry pomocnicze. Ewidencja taka pozwala szybko ustalić etap czynności windykacyjnych oraz pozwala na podejmowanie kolejnych kroków w celu wyegzekwowania zaległości.

Ustawowe odsetki

Od 11. dnia każdego miesiąca należą się wspólnocie mieszkaniowej odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w opłatach. Prawo naliczania odsetek ustawowych wynika wprost z Kodeksu cywilnego i nie wymaga dodatkowych czynności, czyli w przypadku wspólnot nie wymaga podjęcia uchwały w tej sprawie. Ale dla celów dowodowych i porządkowych warto ją podjąć. Odsetki mają nie tylko zrekompensować stratę wartości pieniądza, pełnią też funkcję mobilizującą do terminowego uiszczenia opłat. Wspólnoty z reguły nie są dużymi podmiotami, a zatem w większości z nich, aby zachwiać finansami całej wspólnoty wystarczy, że kilku właścicieli nie płaci regularnie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Wspólnota może zastosować odsetki wyższe niż te wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów. Umożliwia to art. 481 kc. W tym przypadku wspólnota musi podjąć stosowną uchwałę.

Maksymalna wysokość odsetek nie może przekraczać w stosunku rocznym czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. Na marginesie warto wskazać, aby właściciele lokali w uchwale, zamiast określać odsetki cyfrą (liczbą), określili je zwrotem „odsetki maksymalne” lub

„odsetki ustawowe”, co spowoduje, iż przy zmianie ich wysokości nie będą musieli zmieniać uchwały.

Zarządzanie rozliczeniami podatkowymi

Również ustawy podatkowe dają narzędzia wspólnotom, które mogą pomóc w utrzymaniu płynności finansowej. Szczególnie ustawa o podatku VAT daje takie możliwości, co oczywiście dotyczy wspólnot, które dobrowolnie zostały VAT-owcami, składają się w większości z lokali użytkowych, bądź przekroczyły ustawowy próg zwolnienia podmiotowego. W okresie rozliczeniowym może powstać nadwyżka podatku naliczonego nad należnych (art. 87 ust. 1 i 2 ustawy). W takim przypadku wspólnota może, w zależności od swojej sytuacji finansowej, przenieść nadwyżkę w całości (lub w części) do rozliczenia na następny okres rozliczeniowy, zażądać jej bezpośredniego zwrotu, bądź zadysponować na poczet podatku dochodowego od osób prawnych. Warto zwrócić również uwagę na możliwość jaką daje przepis art. 86 ust. 10 i 11 ustawy VAT – odliczenia VAT można dokonać w jednym z trzech kolejnych okresów rozliczeniowych. Odpowiedni wybór okresu odliczenia pozwoli zmniejszyć zobowiązanie podatkowe bądź wygenerować nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym. Istnieje również możliwość wyboru sposobu rozliczania VAT za okresy miesięczne lub kwartalne. Kwartalny sposób rozliczania jest korzystniejszy, gdy wspólnota wykazuje zazwyczaj nadwyżkę podatku należnego nad naliczonym – następuje wówczas przesunięcie terminu zapłaty (ale podatek płaci się w wyższej kwocie). Natomiast rozliczenie miesięczne jest korzystniejsze przy nadwyżce podatku naliczonego nad należnym – takie rozwiązanie skraca bowiem ewentualny czas oczekiwania na zwrot podatku.

Zarządzanie informacjami o zaległościach

Informacje o zaległościach w zaliczkach na utrzymanie nieruchomości wspólnej mogą być udostępnione wszystkim właścicielom lokali w danej wspólnocie i nie jest to sprzeczne z ustawą o ochronie danych osobowych (ewentualne udostępnianie takich danych poza grono wła-

ścicieli lokali byłoby naruszeniem przepisów tej ustawy).

Na podstawie art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali właściciele lokali mają prawo do pełnej informacji o stanie zobowiązań i należności wspólnoty mieszkaniowej. Tak więc każdy właściciel lokalu może poprosić o udostępnienie wszelkiej dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej – w tym finansowej.

Nieudostępnienie informacji o zadłużeniu wobec wspólnoty jak i danych dłużników – jeśli właściciele tego żądają – można traktować jako działanie sprzeczne z interesami właścicieli lokali. Wspólnota, a więc wszyscy właściciele lokali, musi znać dane dłużników, żeby dochodzić należności na drodze sądowej.

Konsekwencje braku płynności finansowej

Konsekwencje braku płynności najlepiej zobrazować na przykładzie firmy, która wykonała prace remontowe dla wspólnoty i pomimo ich odbioru wspólnota nie zapłaciła całości należności wynikających z umowy. Wierzyciel wspólnoty może złożyć pozew o zapłatę przeciw wspólnocie. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń (art.

17 ustawy). To oznacza, że jeśli wierzyciel wygra sprawę w sądzie, wówczas komornik, na jego wniosek, będzie mógł zająć cały majątek wspólnoty. W praktyce najskuteczniejsze będzie zajęcie rachunków bankowych oraz wierzytelności przysługujących wspólnocie wobec tworzących wspólnotę właścicieli lokali. Wówczas właściciele będą musieli uiszczać na konto komornika zaliczki, które dotychczas płacili na rachunek wspólnoty, co w konsekwencji może spowodować, iż wspólnocie zabraknie środków na inne pilnie potrzeby (na zapłatę za dostawy wody czy wywóz śmieci). Ponadto każdy właściciel lokalu odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art. 17 ustawy). Może więc zostać pozwany o zapłatę przypadającą na niego części bezpośrednio przez wierzyciela.

Ponadto wspólnota będzie miała kłopoty przy ubieganiu się o kredyt na remonty. Banki przy ocenie wniosków badają m.in. wysokość naliczeń i ich ściągalskość. Ocena ta wpływa na wysokość marży banku. Im większa ściągalskość i terminowość zapłat, tym większa szansa na otrzymanie kredytu i niższą marżę.

Rafał Ostrowski

Utrzymanie altanek śmietnikowych

Śmietnik znajduje się na podwórku między dwiema wspólnotami na terenie należącym do gminy. Jest zdewastowany, podłoga nierówna, z dziurami. Odbierający śmiecie nie chcą wyciągać pojemników ze środka śmietnika. Twierdzą, że jest to dla nich niebezpieczne, bo grozi wypadkiem. Pojemniki ze śmieciami stoją więc na zewnątrz śmietnika. Firma zajmująca się wywozem śmieci zwróciła się do gminy z wnioskiem o naprawę podłogi. Gmina jednak ani myśli zajmować się naprawą śmietnika i chce ją przerzucić na barki wspólnoty, zaproponowała wspólnocie, aby ta przejęła śmietnik za symboliczną opłatę.

– Nie chcemy się na to zgodzić, bo uważamy, że nie możemy przejmować czegoś, co jest zdewastowane, a jest w takim stanie właśnie z winy dotychczasowego właściciela, – pisze czytelniczka. – Śmietnik stoi na gruncie należącym do gminy. Zmuszanie nas do przejęcia obowiązków gminy uważamy za niezbyt uczciwe. Podobno w naszym mieście jest już jednak parę wspólnot, które ugięły się i przystały na warunki gminy. Mamy wybór: albo przejąć śmietnik i po remoncie można będzie z niego korzystać, albo czekać w nieskończoność na zmianę na lepsze, a śmieci będą fruwać po podwórku.