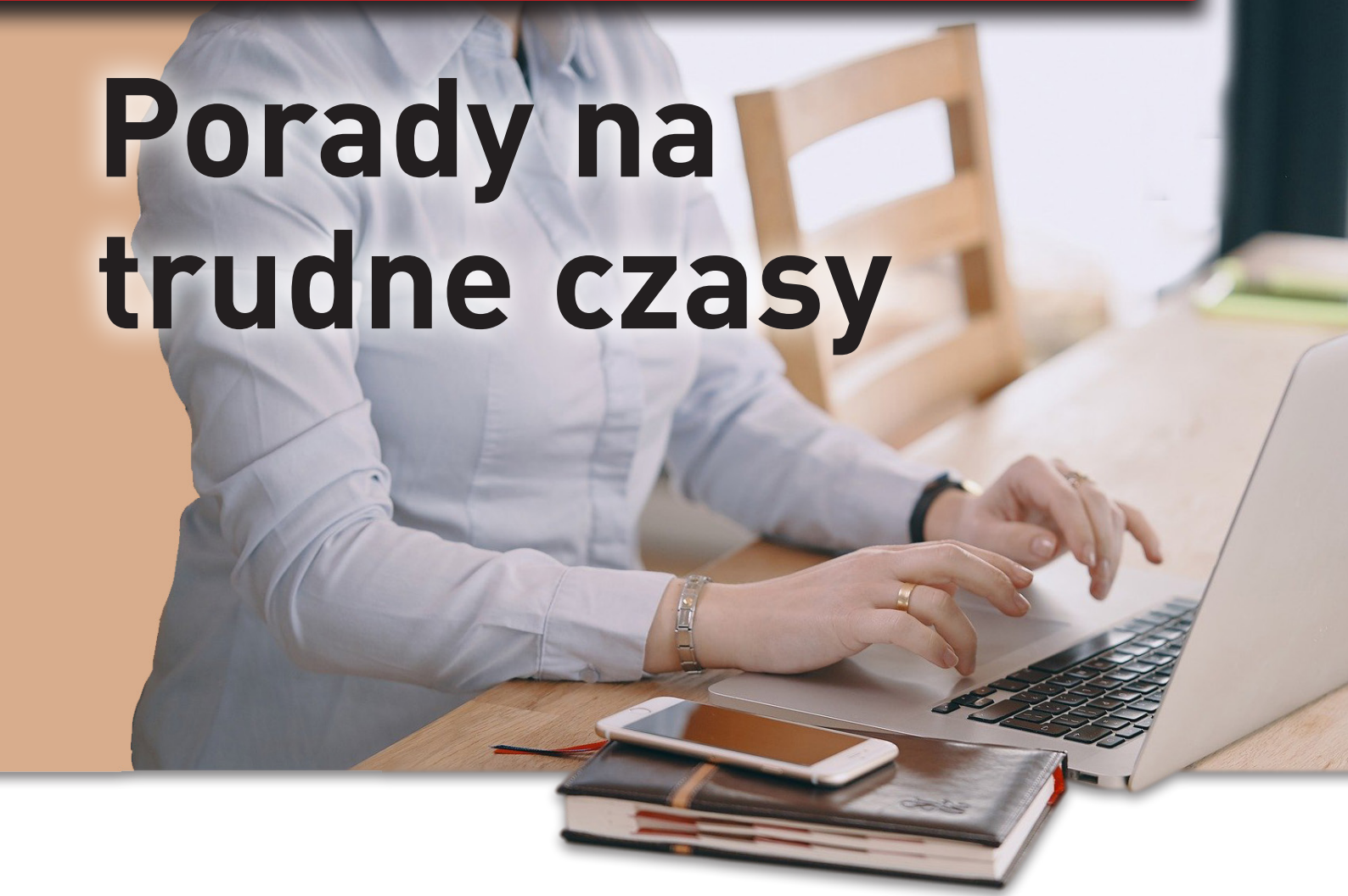


# #GorącaLinia

## Porady na trudne czasy



Zbiór pytań czytelników  
i odpowiedzi ekspertów

Cz. I

# Spis treści

<b>1. Stosowanie obniżonej stawki podatku VAT (8 proc.)</b>	<b>4</b>
<b>2. Forma zarządu wspólnotą</b>	<b>10</b>
<b>3. Hala garażowa a powierzchnia użytkowa budynku</b>	<b>16</b>
<b>4. Wspólnota mieszkaniowa a ustawa o rachunkowości</b>	<b>21</b>
<b>5. Czy balkon jest nieruchomością wspólną?</b>	<b>25</b>
<b>6. Uchwała wspólnoty mimo braku kworum</b>	<b>31</b>
<b>7. Podział na ogródki</b>	<b>32</b>
<b>8. Nabycie przez wspólnotę mieszkaniową terenu przylegającego do działki wspólnoty</b>	<b>35</b>
<b>9. Rozliczanie liczników wody</b>	<b>38</b>
<b>10. COVID-19: zakrywanie ust i nosa w miejscach ogólnodostępnych</b>	<b>39</b>
<b>11. Udostępnianie nieruchomości lub terenu podczas pandemii</b>	<b>40</b>

Teksty pochodzą z portalu [administrator24.info](http://administrator24.info)

**Oprac. merytoryczne:** Jacek Frydryszak, Przemysław Gogojewicz, Paweł Puch, Eugenia Śleszyńska

**Oprac. redakcyjne:** Natalia Pypec

**Oprac. graficzne:** Łukasz Gawroński

# System zdalnego odczytu BMETERS

profesjonalne oprogramowanie do obsługi urządzeń opomiarowania wody i ciepła



## ZARZĄDZANIE W TWOICH RĘKACH

System zdalnego odczytu BMETERS pozwala na samodzielną obsługę urządzeń do pomiaru wody i ciepła. Nasze programy umożliwiają zarządcy samodzielne dokonywanie odczytów mediów, konfigurację urządzeń odczytowych oraz rozliczanie kosztów na podstawie uzyskanych danych

Wszystkie programy współpracują ze sobą, są niezawodne, dopracowane i wygodne w obsłudze. System zdalnego odczytu BMETERS to samowystarczalność, kontrola nad zarządzaną nieruchomością i ekonomiczna inwestycja na długie lata.





# Stosowanie obniżonej stawki podatku VAT (8 proc.)

## CZYTELNIK PYTA:

**Czy obniżoną stawkę podatku VAT – 8% dotyczącą dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji mieszkaniowego zasobu, stosuje się również do robót budowlanych w budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

O stawkach podatku VAT obniżonych do 8% mówią przepisy ustawy o VAT, w tym w art. 41 ustawy o VAT. Ostatnia nowelizacja art. 41 ustawy nastąpiła z dniem 1 kwietnia 2020 r. Stawka obniżona do 8% **obejmuje tylko tzw. społeczne budownictwo mieszkaniowe (SPM)**, a nie dotyczy budynków niemieszkalnych i lokali niemieszkalnych.

Według art. 41 ust. 12a ustawy o VAT przez budownictwo objęte SPM rozumie się objekty:

- budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych,
- lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w PKOB w dziale 12,
- objekty sklasyfikowane w PKOB w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych,



- mikroinstalację, o której mowa w art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, funkcjonalnie z nimi związaną.

### **Kiedy stawki obniżone nie mogą być stosowane?**

Art. 41 ust. 12b ustawy o VAT mówi, że do budownictwa objętego SPM (określonego w ust. 12a) nie zalicza się:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>;
- lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>.

### **Jak stawki ustala się w wypadku przekroczenia limitów powierzchni?**

W przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej ww. limity stawkę obniżoną podatku VAT stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikowanej do SPM w całkowitej powierzchni użytkowej, z zastrzeż. art. 41 ust. 12 pkt 2 ustawy.

### **Do jakich robót stosuje się stawkę obniżoną?**

Stawkę obniżoną podatku VAT stosuje się głównie do robót budowlanych, tj. do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy, ale także do robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

W znowelizowanej ustawie doprecyzowano, że w przypadku robót konserwacyjnych chodzi tylko o obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, ale z wyłączeniem lokali użytkowych; chodzi także o lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w PKOB w dziale 12, o ile roboty te nie są objęte już taką stawką.

Cytowane przepisy o obniżonej stawce podatku VAT używają m.in. pojęć: budowa, remont, przebudowa – i dlatego powstaje pytanie, czy w tym zakresie odniesienie mają odpowiednie przepisy art. 3 pr. bud. definiujące budowę, przebudowę, remonty itp.

Kwestię tę w aspekcie ustawy o VAT zinterpretowano m.in. w piśmie KIS z dnia 31 stycznia 2020 r., 0113-KDIPT1-1.4012.744.2019.2.MG, w którym wyjaśniono, że w myśl art. 41 ust. 12 ustawy o VAT – obniżoną stawkę podatku VAT stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczanych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. W tym zakresie istotne znaczenie mają definicje budynków mieszkalnych i niemieszkalnych określone w PKOB (Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych).

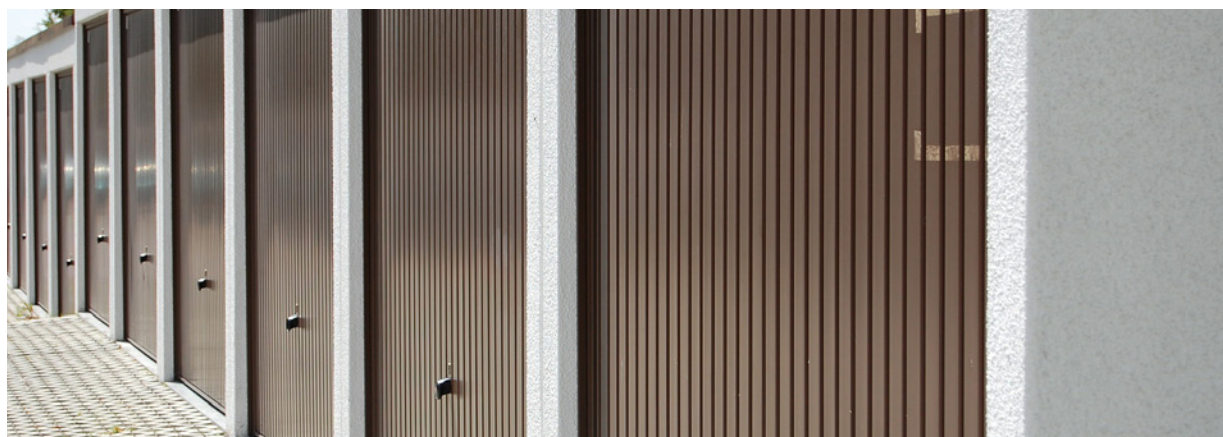
KIS przypomniał, że do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, nie zalicza się jednak:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>,
- lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>.

W przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej ww. limity obniżoną stawkę podatku VAT stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej budynku zakwalifikowanej do budownictwa objętego SPM – w jego całkowitej powierzchni użytkowej (art. 41 ust. 12c ustawy VAT). Na mocy art. 2 pkt 12 ustawy VAT przez **obiekty budownictwa mieszkaniowego** rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11. KIS wyjaśnił także, że ustawa VAT nie odesłała w tej materii do stosowania definicji zawartych w innych ustawach, w szczególności w Prawie budowlanym. Dlatego należy przyjąć, że czynności wymienione w art. 41 ust. 12 ustawy VAT, w tym pojęcie remontu i budowy, zostały wprowadzone do tej ustawy w rozumieniu przyjętym w języku powszechnym.

Budowa, remont, modernizacja, termomodernizacja i przebudowa powinny zatem dotyczyć elementów konstrukcyjnych obiektów lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, aby mogły korzystać z preferencyjnej stawki podatku na podstawie art. 41 ust. 12 ustawy VAT.

**Wobec tego warunkiem zastosowania 8% stawki VAT jest spełnienie dwóch przesłanek określonych w ustawie VAT.** Po pierwsze, zakres wykonywanych czynności musi dotyczyć budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy budynków lub ich części. Po drugie, budynki lub ich części, których dotyczą ww. czynności, muszą być zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Niespełnienie chociażby jednej z ww. przesłanek powoduje, że transakcja nie może korzystać z preferencyjnej (8%) stawki podatku.



Zatem, jeśli roboty budowlane wykonywane są w budynku mieszkalnym objętym SPM, i te roboty mieszczą się w ramach czynności wymienionych w art. 41 ust. 12 ustawy VAT, to podlegają one opodatkowaniu preferencyjną stawką podatku w wysokości 8%.

## **Opodatkowanie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych**

Miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, jako odrębny, samoistny przedmiot własności, nie wyczerpują dyspozycji przepisu art. 41 ust. 12a u.p.t.u., przez co zastosowanie powinna znaleźć stawka 23%. Decydujące znaczenie ma tu okoliczność, że przedmiotowe garaże zostały wyodrębnione prawnie i nie stanowią wraz z odpowiadającymi im lokalami mieszkalnymi nierozzerwalnej całości, przez co właściwość lokalu mieszkalnego, od której uzależnione jest stosowanie preferencyjnej stawki podatku, nie rozciąga się na garaże. Por.: wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 października 2014 r., I SA/Gd 1011/14, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 24 października 2018 r., I SA/Bk 569/18.

„Obniżona stawka podatku od towarów i usług nie może mieć zastosowania do robót dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego wykonywanych poza budynkiem niezależnie od tego, czy odrębne budynki lub infrastruktura są funkcjonalnie z budynkiem mieszkaniowym powiązane i czy mogą być przedmiotem odrębnej czynności prawnej. Gdy garaże wzniesione zostały poza bryłą budynku, nie ma podstaw do zastosowania preferencyjnej stawki podatkowej” – wyrok WSA w Poznaniu z dnia 18 maja 2017 r., I SA/Po 1091/16.

## **Jaka stawka podatku VAT dla budowy pergoli?**

Kwestię tę wyjaśnił w piśmie z dnia 28 stycznia 2020 r., 0113-KDIPT1-1.4012.769.2019.2.ŻR, Dyrektor KIS stwierdzając:

Po pierwsze, czynności związane z montażem pergoli przyściennej są w istocie zaopatrywaniem obiektu budownictwa mieszkaniowego w elementy wyposażenia i nie powodują one obciążenia w sposób istotny elementów konstrukcyjnych budynku.

Po drugie, zamontowana pergola przyścienna nie staje się integralną częścią budynku, gdyż jako wyposażenie budynku może być w każdym czasie zdemontowana lub wymieniona. Ponadto trwałe połączenie pergoli przyściennej z konstrukcją budynku powinno oznaczać, że ich demontaż jest faktycznie niemożliwy bez znaczącego zniszczenia montowanej części i budynku.

Po trzecie, nawet jeżeli zamontowana pergola przyścienna spełniałaby przede wszystkim funkcję przeciwsłoneczną czy przeciwdeszczową (a więc zwiększa jego użyteczność i funkcjo-



nalność), to nie można by z tego wyciągać wniosku, że dochodzi do zmiany parametrów tego budynku.

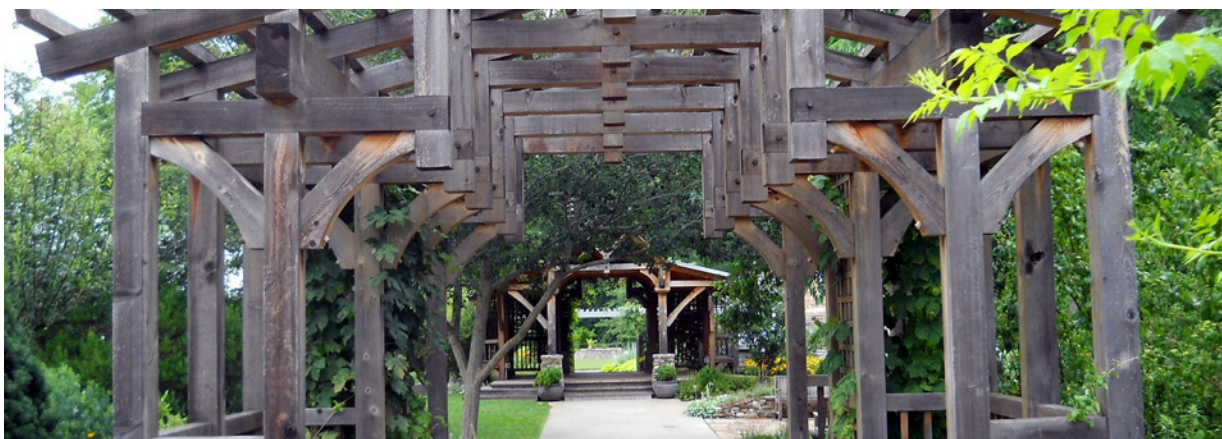
Po czwarte, w związku z powyższym, biorąc pod uwagę charakter robót związanych z montażem pergoli przyściennej, niewskazujący na trwałe połączenie montowanych elementów z konstrukcją obiektu budowlanego, a także fakt, że wskutek jej montażu nie dochodzi do zmiany parametrów użytkowych lub technicznych budynku, nie ma podstaw do zastosowania stawki podatku w wysokości 8% w oparciu o art. 41 ust. 12 ustawy VAT.

Wniosek końcowy interpretacji KIS – świadczone usługi dostawy i montażu pergoli przyściennej, podlegają opodatkowaniu stawką podstawową, w wysokości 23%, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy VAT.

Per analogiam w wyroku WSA w Olsztynie z dnia 10 października 2019 r., I SA/OI 508/19, którym orzeczono: „Instalacja pergoli nie stanowi modernizacji w rozumieniu przepisów u.p.t.u. W konsekwencji instalacja pergol podlega opodatkowaniu podstawową stawką podatku od towarów i usług”.

### **Czy dostawa lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej podlega opodatkowaniu stawką obniżoną podatku VAT?**

„Jeżeli w ramach jednej nieruchomości następuje sprzedaż na odrębną własność lokalu mieszkalnego wraz z prawem udziału w gruncie, na którym posadowiony jest budynek, udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w infrastrukturze towarzyszącej, to sprzedaż ta ma charakter jednej transakcji i podlega jednej stawce podatku od towarów i usług właściwej dla lokalu mieszkalnego. Zatem dla ustalenia właściwej stawki podatku VAT dla zbycia lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie, udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w infrastrukturze towarzyszącej wskazanej w opisie sprawy, wymagana jest analiza okoliczności, w których dochodzić będzie do tego zbycia. Istotne znaczenie dla usta-





lenia właściwej stawki VAT ma sposób sprzedaży prawa do korzystania ze składników infrastruktury i przynależność ich do lokalu mieszkalnego. Analizie poddać należy okoliczność, czy dany udział w gruncie, jak również składniki infrastruktury towarzyszącej oraz nieruchomości wspólnej są, czy też nie mogą być przedmiotem odrębnej własności, a przez to, czy mogą stanowić przedmiot samodzielnego obrotu, a więc czy udział w gruncie oraz wymienione we wniosku składniki infrastruktury towarzyszącej i nieruchomości wspólnej mogą być sprzedawane i nabywane tylko i wyłącznie z lokalem mieszkalnym, do którego zostały przypisane, czy też odrębnie”.

Skoro „nabycie lokalu mieszkalnego bez udziału w częściach wspólnych budynku oraz w gruncie i infrastrukturze towarzyszącej nie jest możliwe”, to „dostawa lokali mieszkalnych, zaliczonych do budownictwa objętego SPM, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, udziałem w gruncie oraz udziałem w infrastrukturze towarzyszącej opisanej we wniosku – objętych jedną księgą wieczystą oraz jednym aktem notarialnym – jest opodatkowana obniżoną stawką podatku VAT wynoszącą 8%, na podstawie art. 41 ust. 12 ustawy VAT (...), gdyż sprzedaż ta ma charakter jednej transakcji” – por. pismo KIS z dnia 18 marca 2020 r., 0112-KDIL3.4012.20.2020.2.WB.

**Oprac. *Eugenia Śleszyńska***

**CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE**



# Forma zarządu wspólnotą

## CZYTELNIK PYTA:

**Czym różni się forma zarządu wspólnotą, gdy jest w nim dwóch członków zarządu, w porównaniu do sytuacji, gdy jest prezes i wiceprezes?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Zakładam, że w pytaniu chodzi o wspólnotę „dużą” w rozumieniu art. 20 UWL, za którą działa w zakresie zarządu nieruchomością wspólną wybrany zarząd, który jest jej organem reprezentującym i kierującym, zarządzającym z mocy prawa – ustawy o własności lokali. Wspólnota taka działa pod swoim NIP, REGON w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych. Zarząd wspólnoty jako jej organ działa z mocy prawa, w imieniu wspólnoty, na jej rzecz i ze skutkiem dla niej. Jest to ustawowy zarząd dużą wspólnotą mieszkaniową.

Według przepisów art. 20 ust.1 UWL „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”. Ponadto, taki wybrany „zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani”.

Podstawę prawną dla zakresu działania zarządu wspólnoty jako jej organu określa art. 21 UWL oraz odpowiednio art. 22 UWL. Według art. 21. UWL zarząd kieruje sprawami wspól-



# INNOWACYJNE LICZNIKI WODY CIEPŁEJ I ZIMNEJ

przystosowane do zdalnego odczytu metodą inkasencką i online



**Hydrodigit**



**GSD8-I**



**GSD8-RFM**  
z modułem radiowym



**GMDM-I**

**Hydrodigit** wodomierz elektroniczny wyposażony w moduł radiowy (DN15-DN20)

**GSD8-RFM z modułem radiowym** wodomierz jednostrumieniowy suchobieżny z modułem radiowym (DN15-DN20)

**GSD8-I** nowy wodomierz jednostrumieniowy suchobieżny przystosowany do zdalnego odczytu (DN15-DN20)

**GMDM-I** wodomierz wielostrumieniowy przystosowany do zdalnego odczytu (DN15-DN50)

noty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

Gdy chodzi o reprezentację wspólnoty, działa ona samodzielnie według art. 22 ust. 1 UWL, ponieważ „czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie”. W innych sprawach, przekraczających zwykły zarząd, wymienionych w art. 22 ust. 2 UWL, działa on dopiero po uzyskaniu zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały, ponieważ „do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”.

Wybrany przez właścicieli zarząd jest organem wykonawczym wspólnoty jako osoby ustawowej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest wobec niej odrębnym podmiotem prawa. Działanie zarządu jako jej organu jest działaniem samej wspólnoty.

### **Zakres kompetencji zarządu jako organu wspólnoty obejmuje:**

- wykonywanie samodzielnie czynności (i decyzji) związanych z bieżącym zarządem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, mieszczących się w pojęciu zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 UWL);
- działanie w granicach udzielonych zarządowi pełnomocnictw według przepisów prawa (art. 21 ust. 3 UWL);
- reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz, w tym w sądzie i w stosunkach wewnętrznych pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 UWL);
- działanie na rzecz utrzymania stanu technicznego, sanitarnego nieruchomości wspólnej (art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 oraz art. 26 UWL);
- prowadzenie spraw finansowych wspólnoty, w tym w stosunkach zewnętrznych, wobec organów podatkowych i wobec dostawców towarów i usług (art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 oraz art. 26 UWL);
- zawieranie w imieniu umów z dostawcami towarów i usług, dot. zarządu nieruchomością wspólną (art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 oraz art. 26 UWL);
- wykonywanie w stosunku do właścicieli lokali obciążeń i rozrachunków z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 UWL) oraz z tytułu innych opłat – na podstawie przepisów kodeksu cywilnego;



- dochodzenie wierzytelności wspólnoty, w tym od właścicieli lokali, wnioskowanie o wyrażenie zgody na przymusową sprzedaż lokalu, prawo i obowiązek podjęcia czynności zmierzających do pozbawienia własności lokalu (art. 16 ust. 1, art. 22 ust. 3 pkt 7 UWL);
- żądanie zezwolenia na wstęp do lokalu (art. 13 ust. 2 UWL);
- żądanie rozstrzygnięcia przez sąd w razie braku zgody większości właścicieli lokali na podjęcie uchwały, która w opinii zarządu jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości (art. 24 UWL);
- organizację zebrań z właścicielami lokali;
- indywidualne zbieranie głosów właścicieli w celu podjęcia uchwały (art. 23 UWL);
- żądanie okazania dokumentów dot. prawa własności lokali (art. 29 ust. 1e UWL);
- wykonywanie innych czynności według kompetencji, o ile tak wynika z innych przepisów prawa, np. z prawa podatkowego, z ustawy o rachunkowości.

Zakres obowiązków zarządu jako organu wspólnoty obejmuje obowiązki z ustawy o własności lokali, tj. obowiązki organizacyjne, proceduralne, faktyczne dotyczące utrzymania nieruchomości, także w związku z innymi przepisami. W przypadku zarządu jednoosobowego – oświadczenie woli w imieniu wspólnoty mieszkaniowej wyrażone jest podpisem osoby – zarządu, które musi być złożone zgodnie z prawem, tj. według art. 21 i art. 22 UWL. Z koniecznym pełnomocnictwem od właścicieli lokali, gdy chodzi o czynności przekraczające zwykły zarząd (por. art. 22 ust. 2 UWL).

### **A jaka jest sytuacja, gdy zarząd jest wieloosobowy, np. gdy jest dwóch członków zarządu, a także gdy jest prezes i wiceprezes zarządu?**

Przepisy art. 21 UWL nie mówią ani o prezesie zarządu ani o wiceprezesie zarządu. Zarząd wspólnoty (kilkuosobowy) jest organem kolegialnym, opartym na współpracy wszystkich członków zarządu. Żaden z członków zarządu nie jest bardziej lub mniej ważny; nie można też uznać, że tylko jeden z członków zarządu kieruje wspólnotą, a reszta członków zarządu go słucha, nawet gdyby ci członkowie zarządu podzielili się wewnątrz zadaniem. Dla przykładu, jeśli dochodzi do zwołania właścicieli lokali na zebranie, to zwołuje ich zarząd wspólnoty, a nie jeden z jego członków, nawet gdyby przypisano mu wewnątrz funkcję prezesa zarządu.

Pamiętać przy tym należy o właściwej reprezentacji, ponieważ w imieniu wspólnoty zarząd kilkuosobowy musi być reprezentowany przynajmniej przez dwóch jej członków – w sprawach zwykłego zarządu. Dla skutecznego oświadczenia woli zarządu kilkuosobowego wyrażonego podpisami członków zarządu jest konieczne złożenie oświadczenia zgodnego

z prawem, według art. 21 ust. 2 UWL, który mówi: „Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie”.

„Sposób reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej określony został w przepisach ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej, ale ma ona z mocy prawa zdolność prawną, co wynika wprost z art. 6 ustawy o własności lokali. Podmiotem uprawnionym do występowania w niniejszym postępowaniu w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jest zarząd tej wspólnoty. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zarząd wspólnoty, powołany przez właścicieli lokali w drodze uchwały, reprezentuje przy tym wspólnotę. Zgodnie z art. 21 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (ust. 1), a gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie (ust. 2)” – por. postanowienie WSA w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2019 r., II SA/Sz 113/19.

„Zgodnie z art. 21 ust. 2 UWL, jeżeli zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest kilkuosobowy, oświadczenia woli składają co najmniej dwaj jego członkowie. Tym samym jeden członek zarządu nie jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Wspólnoty. Zawarcie przez niego jakiegokolwiek umowy bez potwierdzenia przez drugiego członka zarządu albo bez potwierdzenia przez właścicieli lokali w formie uchwały jest nieskuteczna” – por. wyrok SO we Wrocławiu z dnia 15 czerwca 2018 r., XII C 858/18.

Pamiętać należy, że zarząd kilkuosobowy musi być reprezentowany przynajmniej przez dwóch jej członków, jednakże z koniecznym pełnomocnictwem od właścicieli lokali, gdy chodzi o czynności przekraczające zwykły zarząd. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu określa art. 22 UWL.

### **Jakie skutki powoduje brak takiego pełnomocnictwa lub jego przekroczenie w przypadku jednostronnych czynności prawnych?**

Brak pełnomocnictwa lub jego przekroczenie w przypadku jednostronnych czynności prawnych wywoła skutek – **nieważność takiej czynności podjętej bez umocowania** (art. 104 KC), chyba że ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w imieniu wspólnoty, zgodził się na działanie bez umocowania; wówczas stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania (por. art. 104 KC).

## **Jakie skutki powoduje brak pełnomocnictwa lub jego przekroczenie w przypadku umów (dwustronnych czynności prawnych)?**

Zawarcie umowy (**czynności dwustronnej**) bez umocowania lub z jego przekroczeniem skutkuje tym, że ważność umowy zależeć będzie od konwalidowania takiej sytuacji, tj. od potwierdzenia przez właścicieli lokali w stosownej uchwale, oczywiście tylko wtedy, gdy jest to możliwe i zgodne z prawem.

Wskazać także należy, że niektóre przepisy wymagają złożenia podpisów przez wszystkich członków zarządu (patrz w tej sprawie na art. 52 ustawy o rachunkowości w zw. ze składaniem podpisów pod sprawozdaniem finansowym) albo złożenia podpisu w formie elektronicznej (np. kwalifikowany podpis elektroniczny pod składaną deklaracją podatkową).

### **Uwaga!**

Specustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw wprowadzono z dniem 31 marca 2020 r. zmiany do art. 21 UWL co do warunków i sposobu podejmowania uchwał przez wieloosobowy zarząd wspólnoty.

### **Do art. 21 UWL dodano ust. 4 i 5 w brzmieniu jak niżej**

„4. Uchwała zarządu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu albo głosowaniu na piśmie, albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

5. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków zarządu uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość”.

**Nowe przepisy, zacytowane wyżej, obowiązują od dnia 31 marca 2020 r. wszystkie zarządy wieloosobowe wspólnot mieszkaniowych.**

**Oprac. Eugenia Śleszyńska**

**CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE**



# Hala garażowa a powierzchnia użytkowa budynku

## CZYTELNIK PYTA:

**Czy halę garażową wlicza się do powierzchni użytkowej budynku?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Zapewne chodzi o „powierzchnię użytkową budynku”, o której mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (UOPL), w części dot. podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Jak wiadomo, właściciel lokalu, jako podatnik podatku od nieruchomości, jest obowiązany płacić organowi podatkowemu podatek od nieruchomości od 3 przedmiotów opodatkowania, tj. od powierzchni lokalu, od udziału w powierzchni użytkowej budynku oraz od udziału w powierzchni gruntu.

W celach podatkowych istotne są definicje określone w ustawie podatkowej, ponieważ podstawę opodatkowania budynku lub jego części stanowi powierzchnia użytkowa budynku – podstawa prawna: art. 1a ust. 1 pkt 5, art. 4 ust. 1 pkt 2, art. 4 ust. 2 UOPL.

Według art. 4 tej ustawy podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa; ponadto powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej





budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.

Według art. 1a ust. 1 pkt 5 UOPL przez powierzchnię użytkową budynku lub jego części uważa się „powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

Przed wszystkim należy zauważyć, że przepis ten zawiera definicję legalną powierzchni użytkowej. Zgodnie ze słownikowym znaczeniem, powierzchnia to „obszar, przestrzeń o rozmiarach ograniczonych, określony teren”. Z kolei znaczenie językowe pojęcia „użytkowe”, które odnosi się tak do powierzchni użytkowej, jak i wymienionego w tym przepisie in fine poddasza użytkowego, oznacza – „służący celom praktycznym, mający praktyczne zastosowanie, przeznaczony do użytku, dający się użytkować” – por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 29 czerwca 2017 r., I SA/Kr 364/17.

**Należy podkreślić, że powierzchnia użytkowa budynku**, o której mowa w art. 1a ust. 1 pkt 5 UOPL, to nie jest powierzchnia użytkowa lokali, o której mowa np. w ustawie o własności lokali albo w ustawie o ochronie praw lokatorów, ponieważ w cyt. przepisach ustawodawca zdefiniował to szerzej. Zagadnienie **powierzchni użytkowej budynku lub jego części**, jako podstawy opodatkowania, wyjaśniono w orzecznictwie sądów administracyjnych.

W uzasadnieniu do wyroku WSA w Poznaniu z dnia 10 października 2019 r., I SA/Po 454/19” czytamy: „Zgodnie z definicją z art. 1a ust. 1 pkt 5 UOPL, powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również **garaże podziemne**, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Podatek od nieruchomości jest wyliczany z iloczynu stawki podatkowej i powierzchni użytkowej liczonej w metrach kwadratowych”.

Analogiczne jest stanowisko NSA, który w wyroku z dnia 12 kwietnia 2011 r., II FSK 2014/09 stanowi: „Ustalając powierzchnię budynku podległą opodatkowaniu w podatku od nieruchomości należy – zgodnie z definicją legalną budynku z art. 1a ust. 1 pkt 1 UOPL oraz art. 3 pkt 2 pr. bud. – uwzględnić przestrzeń wydzieloną przegrodami budowlanymi (ścianami), mierząc po ich zewnętrznych krawędziach, które wyznaczają linie graniczne pomiędzy budynkiem jako całością, a wolną przestrzenią w otoczeniu”. Ten sam NSA w wyroku z dnia 2 kwietnia 2019 r., II FSK 1527/17 stwierdza: „garaż jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie może być wykluczony z opodatkowania (...) nawet wtedy, gdy „są przerwy w ciągłości zabudowy ścian”. „Zatem podstawę opodatkowania stanowi

powierzchnia użytkowa budynku galerii handlowej włącznie z garażem (art. 4 ust. 1 pkt 2 UOPL) – por. „Dla spełnienia przez obiekt budowlany przesłanki wydzielenia z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, nie jest konieczne zamknięcie obiektu ze wszystkich stron. Ustalenie podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości jest możliwe, jeśli istniejące przegrody – przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji – określają granice obiektu.

Warto tu również przytoczyć orzecznictwo w sprawie parkingów (garaży). **Parking (garaż)** stanowi – jako najniższa kondygnacja – część budynku, a jego powierzchnia użytkowa, powinna zostać zaliczona do podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Pojęcia przegrody budowlanej, o którym mowa w art. 1a ust. 1 pkt 1 UOPL, nie można zawężać do ściany w tradycyjnym rozumieniu tego słowa, ale należy objąć tą kategorią również takie elementy struktury budynku, jak np. filary, słupy czy kolumny, które w sensie konstrukcyjnym mogą pełnić tę samą funkcję co ściana, i które strukturalnie wydzielają budynek lub jego część z przestrzeni” – por. wyrok NSA z dnia 25 września 2015 r., II FSK 2086/13. Podobnie – wyrok WSA w Krakowie z dnia 14 grudnia 2011 r., I SA/Kr 1537/11.

O zasadach opodatkowania 3 samodzielnych przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowi także art. 3 ust. 5 UOPL, np. opodatkowania powierzchni lokalu garażowego, udziału w powierzchni użytkowej budynku oraz udziału w powierzchni gruntu. „Każdy wyodrębniony lokal **stanowi odrębny, samodzielny przedmiot opodatkowania**, konstytuując tym samym odrębne zobowiązanie w podatku od nieruchomości. Przy czym współwłasność części budynku w związku z wyodrębnieniem własności lokali związana jest z wyodrębnieniem lokali, a nie z podmiotem, będącym właścicielem wyodrębnionych lokali. W konsekwencji to, jaki podmiot czy podmioty są właścicielami wyodrębnionych lokali, nie ma w świetle powstałej w związku z wyodrębnieniem własności lokali współwłasności znaczenia, albowiem wyłącznym kryterium decydującym o opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, na zasadach proporcji określonej w art. 3 ust. 5 UOPL, jest wyodrębnienie własności lokali. Bez znaczenia w przypadku wyodrębnienia lokali pozostaje zatem fakt, że właścicielem wszystkich wyodrębnionych lokali, jak i pozostałej części nieruchomości, jest ta sama osoba” – stwierdził w wyroku NSA z dnia 20 grudnia 2018 r., II FSK 382/16.

Takie samo stanowisko zajął WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 7 marca 2019 r. (sygn. akt I SA/Rz 23/19). W uzasadnieniu czytamy: „Każdy wyodrębniony lokal stanowi odrębny, samodzielny przedmiot opodatkowania, konstytuując tym samym odrębne zobowiązanie w podatku od nieruchomości. Współwłasność części budynku w związku z wyodrębnieniem własności lokali związana jest z wyodrębnieniem lokali, a nie z podmiotem, będącym wła-

ścicielem wyodrębnionych lokali. W konsekwencji, to, jaki podmiot czy podmioty są właścicielami wyodrębnionych lokali, nie ma w świetle powstałej w związku z wyodrębnieniem własności lokali współwłasności znaczenia, albowiem wyłącznym kryterium decydującym o opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, na zasadach proporcji określonej w art. 3 ust. 5 UOPL, jest wyodrębnienie własności lokali. Bez znaczenia w przypadku wyodrębnienia lokali pozostaje zatem fakt, że właścicielem wszystkich wyodrębnionych lokali, jak i pozostałej części nieruchomości, jest ta sama osoba”.

Z kolei **dla opodatkowania hal garażowych, które są przedmiotem współwłasności, istotne znaczenie mają przepisy art. 3 ust. 4a UOPL** (zmiany obowiązujące od dnia 14 lipca 2017 r.), które stanowią: „Zasady odpowiedzialności solidarnej za zobowiązanie podatkowe, o której mowa w ust. 4, nie stosuje się przy współwłasności w częściach ułamkowych lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym wraz z gruntem stanowiących odrębny przedmiot własności. W takiej sytuacji obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach (tych hal garażowych – dopisek autora) w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w prawie własności”.

**Oprac. Eugenia Śleszyńska**

**CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE**



# INTELIĞENTNE LICZNIKI CIEPŁA I CHŁODU

w budynkach wielolokalowych zaprojektowane zgodnie z najnowszymi trendami w dziedzinie opomiarowania



## Hydrocal-M3

mechaniczny ciepłomierz  
kompaktowy



## Hydrosonis-ULC

ciepłomierz ultradźwiękowy



# Wspólnota mieszkaniowa a ustawa o rachunkowości

## CZYTELNIK PYTA:

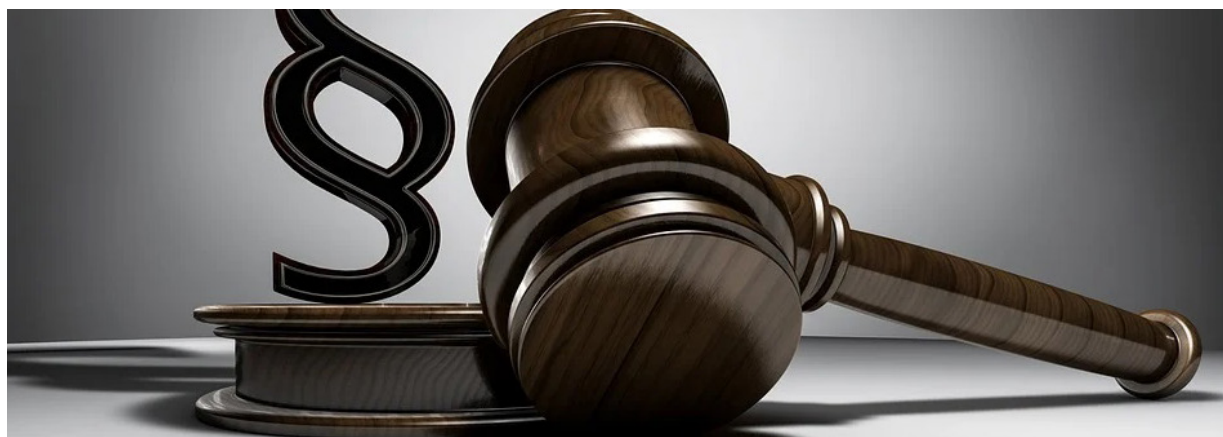
**Czy wspólnota mieszkaniowa podlega ustawie o rachunkowości?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali wspólnota mieszkaniowa prowadzi określoną przez siebie pozaksięgową ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe nie muszą stosować się do wymogów ustawy o rachunkowości, nie muszą prowadzić ksiąg rachunkowych i same stanowią o tym, w jaki sposób będą prowadziły ewidencję pozaksięgową.

Przepisy wymagają jedynie, by wspólnota mieszkaniowa dokonywała rozliczeń przez rachunek bankowy (art. 30 ust. 1 ustawy), ewidencjonowała koszty zarządu nieruchomością wspólną, ewidencjonowała zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ewidencjonowała rozliczenia z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1, art. 22 ust. 3 pkt 10).

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie z działalności oraz



zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu.

Nieobowiązujące już rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nieprowadzących działalności gospodarczej stosowało się do wspólnot mieszkaniowych, z wyjątkiem wspólnot, w których zarząd nieruchomością wspólną powierzono jednostce działającej na zasadach określonych w przepisach prawa budżetowego (art.1 ust 1 pkt 9). Według tego rozporządzenia wspólnoty mieszkaniowe prowadziły księgi rachunkowe i sporządzały roczne sprawozdanie finansowe w sposób uproszczony. Uproszczony sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych przez wspólnoty mieszkaniowe polegał na prowadzeniu ewidencji, w ramach której rejestrowało się wszystkie przychody, koszty i środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki; w tym przypadku księgi rachunkowe mogły być prowadzone w postaci rejestru lub na luźnych kartach kontowych za pomocą komputera albo w postaci innych urządzeń księgowych. Prowadzenie ksiąg rachunkowych miało zapewnić uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego. Wspólnoty mieszkaniowe miały prowadzić księgi rachunkowe, stosując odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia.

Rozporządzenie to zostało uchylone przez rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej z dnia 15 listopada 2001 opublikowane w Dz.U. z 30 listopada 2001 roku, Nr 137, poz. 1539 zmienione następnie rozporządzeniem z dnia 23 stycznia 2003, Dz.U. z 2003 roku Nr 11, poz. 117. Rozporządzenie to usunęło zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzania rocznych sprawozdań finansowych przez wspólnoty mieszkaniowe.



Zmiany w przepisach dotyczących rachunkowości były konsekwencją zmiany w ustawie o własności lokali. Ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. 2000 nr 29 poz. 355) dodano między innymi art. 22 ust. 3 pkt 10, który stanowi, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy określić zakres 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 oraz art. 29 ust. 1, który stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Zatem wspólnota mieszkaniowa w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali prowadzi pozaksięgową ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Niemniej konkretna wspólnota mieszkaniowa może mieć różny zakres opodatkowania, a zatem pozaksięgową ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną dostosowuje się do zakresu opodatkowania tak, aby umożliwiła rozliczenie w zakresie płaconych przez daną wspólnotę podatków. Kwestie te ustala się z księgowym, z którym wspólnota mieszkaniowa ma podpisaną umowę na prowadzenie rachunkowości.

Natomiast w dużej wspólnocie mieszkaniowej zarząd składa wprawdzie roczne sprawozdanie zarządu ze swej działalności, ale nie jest to sprawozdaniem finansowym w rozumieniu ustawy o rachunkowości, albowiem wspólnot mieszkaniowych ta ustawa nie dotyczy. Tym samym wspólnota mieszkaniowa nie składa do urzędu skarbowego sprawozdania finansowego, ponieważ go nie sporządza. Potwierdzają to też interpretacje indywidualne Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, na przykład interpretacja z dnia 9 listopada 2018 r., sygn. akt: 0111-KDIB1-2.4010.359.2018.2.MM. Warto też pamiętać o zmianach w rozliczeniach, w tym w szczególności, że większość podmiotów musi wysyłać zeznanie CIT-8 do urzędu skarbowego elektronicznie, w tym wspólnoty mieszkaniowe. Aby móc to zrobić, konieczne jest zdobycie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Trzeba też pamiętać, że osobę, która będzie w ten sposób uwierzytelniać zeznanie, trzeba zgłosić na formularzu UPL-1 w urzędzie skarbowym właściwym w sprawach ewidencyjnych. Bezpieczny podpis elektroniczny wydawany jest za odpłatnością i można go nabyć

między innymi w Krajowej Izbie Rozliczeniowej (Szafir), Polskiej Wytwórni Papierów Wartościowych (Sigillum), Unizeto Technologies (CERTUM), Ponadto otrzymane przez członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej wynagrodzenie zaliczone jest do pozostałych źródeł przychodu (art. 10 ust. 1 pkt 9 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), a informacje o przychodach z innych źródeł podatnicy wykazują na deklaracji PIT-11 (w jej nowej części F i G), a nie na PIT-8C. Deklaracja PIT-8C służy obecnie wyłącznie do wykazania dochodów z kapitałów pieniężnych.

**Oprac. *Paweł Puch***

**CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE**





# Czy balkon jest nieruchomością wspólną?

## CZYTELNIK PYTA:

**Czy balkon jest nieruchomością wspólną?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

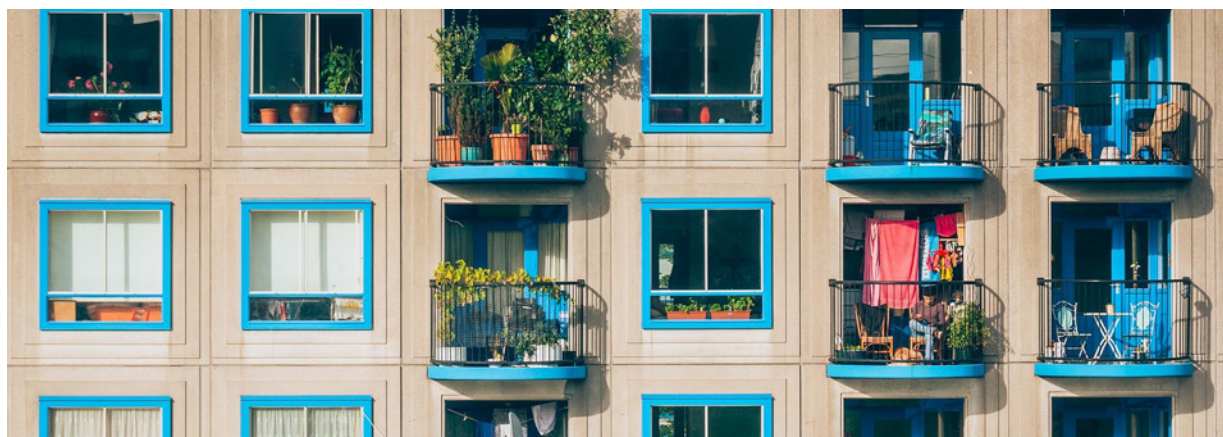
Właścicielowi lokalu przysługuje prawo własności lokalu, jak też udział w nieruchomości wspólnej; przy czym udział majątkowy w nieruchomości wspólnej jest częścią składową majątku głównego, prawa własności lokalu, w rozumieniu art. 50 Kodeksu cywilnego.

Przypomnijmy, że nieruchomość wspólną, w rozumieniu definicji określonej w art.3 ust. 2 UWL, stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W myśl orzecznictwa za elementy takie w częściach wspólnych budynku uważa się: fundamenty, dach, ściany, klatkę schodową, przewody, urządzenia i instalacje, w tym instalacje wodne, ogrzewcze, a także windy, schody, itp. Jest to współwłasność przymusowa, tj. takie elementy, które znajdują się poza lokalami, jak i takie elementy, które znajdują się w lokalach (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 czerwca 2012 r., VII SA/Wa 550/12).

### Zatem na nieruchomość wspólną składa się:

- grunt, na którym usytuowany jest budynek i jego otoczenie,



- części budynku, które służą wszystkim właścicielom,
- instalacje i urządzenia, które służą wszystkim właścicielom.

## Czy balkon, loggia, taras stanowią nieruchomość wspólną?

W orzecznictwie przyjęto, że balkon, loggia, taras (z których korzysta właściciel), są z jednej strony tzw. pomieszczeniem pomocniczym, a z drugiej – należą zazwyczaj do elementów zewnętrznych i konstrukcyjnych oraz do elewacji budynku, tym samym można je uznać za część nieruchomości wspólnej.

Wyjaśniono w orzecznictwie, że pod pojęciem **balkonu/tarasu**, jako części budynku stanowiącego zarazem część lokalu, należy rozumieć przestrzeń wewnętrzną, z reguły wyodrębnioną podłogą i balustradą, **a niekiedy ścianami bocznymi i sufitem**, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej. W związku z tym elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku należy uznać za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem stanowią nieruchomość wspólną. Takie rozumienie pojęcia balkonu i części wspólnych nie odbiega zasadniczo od pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego z art. 2 ust. 2 i części wspólnych z art. 3 ust. 2 UWL (por. uchwała SN z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08). Szczególnie należy podkreślić to, że według orzecznictwa, „jeśli przemawiają za tym względy natury architektonicznej lub estetycznej, to balkony lub ich elementy mogą być uznane za wchodzące w skład nieruchomości wspólnej, choćby w praktyce służyły one do wyłącznego użytku osób zajmujących określony lokal” (wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 kwietnia 2018 r., I ACa 17/18).

W uzasadnieniu do wyroku SA w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2018 r., I ACa 840/17, czytamy, że pod pojęciem balkonu (także tarasu), jako części budynku stanowiącego zarazem część lokalu mieszkalnego, należy rozumieć przestrzeń wewnętrzną, z reguły wyodrębnioną podłogą i balustradą, a niekiedy ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej. W związku z tym elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku należy uznać za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem stanowią nieruchomość wspólną. Zauważyć należy, że takie rozumienie pojęcia balkonu i części wspólnych nie odbiega zasadniczo od pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego z art. 2 ust. 2 i części wspólnych z art. 3 ust. 2 UWL.

Balkony mogą, zależnie od **koncepcji architektonicznej** danego budynku, być zarówno częścią elewacji, spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli, albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli.

W przypadku balkonów/tarasów nie jest możliwe precyzyjne ustalenie podziału odnośnie do tego, gdzie zaczyna się prawo własności jednego lokatora, a gdzie nieruchomości wspólna. Zwykle balkony/tarasы służą co najmniej 2 mieszkańcom (**jako swoisty taras oraz zadaszenie**) oraz są elementem konstrukcyjnym nieruchomości. Takimi elementami konstrukcyjnymi są więc: ściany, balustrada i posadzki, albowiem są częścią założeń architektonicznych, nie służą wyłącznie konkretnym osobom, a stan ich wpływa na stan budynku.

Niewątpliwie elementami konstrukcyjnymi nieruchomości są ściany, balustrada i posadzki, albowiem są częścią założeń architektonicznych i nie służą wyłącznie konkretnym osobom, a stan ich wpływa na stan budynku. Tym samym, obciążenie kosztami remontu tych elementów właścicieli poszczególnych lokali nakłada na nich obowiązek dotyczący elementów wspólnych.

Uchwała SN z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08 stanowi: „Ani ustawa o własności lokali, ani Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia „balkon”, pod pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, należy przyjąć, że pod pojęciem „balkonu” jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłączonego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem



– na podstawie art. 3 ust. 2 UWL – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. W konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 UWL, że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową”.

## **PRZEGLĄD ORZECZNICTWA**

### **Wyrok NSA z dnia 23 października 2015 r., II OSK 1245/14**

Jeśli dostęp do tarasu czy balkonu ma więcej mieszkańców, to jest on częścią nieruchomości wspólnej, gdy dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu i taras służy do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Jego przebudowa nie wymaga więc zgody całej wspólnoty.

### **Wyrok SA w Warszawie z dnia 16 stycznia 2014 r., I ACa 763/13**

Elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust. 2 UWL – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną.

### **Wyrok SA w Łodzi z dnia 6 grudnia 2013 r., I ACa 773/13**

Z art. 3 ust. 2 UWL a contrario wynika, że art. 13 ust. 1 UWL należy rozumieć w ten sposób, iż wydatki związane z utrzymaniem urządzeń służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali obciążają właścicieli tych lokali. Przeciwwstawieniem tego przepisu jest art. 14 pkt 1 UWL, z którego wynika, że wspólnotę mieszkaniową obciążają jedynie wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej. W okolicznościach sprawy daszki nad balkonami to element nieruchomości wspólnej, a niezależnie od tego na pozwanej Wspólnocie spoczywał obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego, naruszonego w wyniku remontu nieruchomości wspólnej.

### **Wyrok SA w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2015 r., I ACa 168/15**

Nie można przyjąć, że ocieplenie wnętrza balkonów, a więc co do zasady części pomocniczej konkretnego lokalu, zależne jest jedynie od woli właściciela lokalu, do którego balkon ten przynależy. Niewątpliwie bowiem fakt ocieplenia balkonów wpływa na sytuację wszystkich właścicieli, obniża koszty ogrzania całego budynku. Na wspólnocie mieszkaniowej ciąży także



obowiązek utrzymania odpowiedniego stanu tych części budynku oraz ich estetyki. Czynności takie, jak docieplenie uznaje się więc za zmierzające do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie, co jest obowiązkiem wspólnoty. Zatem choć w przypadku balkonów, nie jest możliwym precyzyjne ustalenie podziału, odnośnie do tego, gdzie zaczyna się prawo własności jednego właściciela, a gdzie nieruchomość wspólna zachodzą podstawy do uznania, że ich utrzymanie w należyтым stanie czy też ocieplenie ciąży na wspólnocie mieszkaniowej.

### **Wyrok SA w Warszawie z dnia 25 maja 2016 r., VI ACa 605/15**

Wyrok stanowi, że kategoria części wspólnej nieruchomości ma charakter funkcjonalny i zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny danego elementu nieruchomości budynkowej uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako części wspólnej.

### **Wnioski**

Pomimo podwójnego charakteru prawnorzecowego balkonu/tarasu/loggii, jeśli przemawiają za tym względy natury architektonicznej lub estetycznej, to balkony lub ich elementy w części są uznawane za wchodzące w skład nieruchomości wspólnej, choćby w praktyce służyły one do wyłącznego użytku osób zajmujących określony lokal.

Podkreślenia wymaga również to, że „Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali”. Podobnie w wyroku SA w Szczecinie z dnia 15 stycznia 2015 r., I ACa 727/14: „nie jest dopuszczalne „uzupełnianie” na podstawie uchwały wspólnoty – zakreślonego przez ustawę przedmiotu nieruchomości wspólnej”.

**Oprac. Eugenia Śleszyńska**



wzrost  
oszczędności

zmniejszenie  
poboru ciepła



# HYDROCLIMA

podzielnik kosztów ogrzewania



- Rejestracja ilości wykonywanych w określonych zakresach temperatur pomiarów grzejnika i otoczenia
- Rejestracja temperatur pomieszczenia - średnich temperatur otoczenia (miesięcznych i rocznych w aktualnym i poprzednim okresie rozliczeniowym)
- Żywotność baterii 15 lat
- Zabezpieczenie przed demontażem oraz rozmontowaniem
- Rejestracja 24 ostatnich miesięcy wskazań jednostek, średnich temperatur otoczenia oraz średnich temperatur grzejnika

# Uchwała wspólnoty mimo braku kworum

## CZYTELNIK PYTA:

**Jak ustanowić uchwałę wspólnoty mimo braku kworum?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Dla podjęcia skutecznych uchwał konieczne jest, by na zebraniu **obecnych było nie ponad 50% członków** wspólnoty, ale właściciele, którzy łącznie posiadają ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie wystarczy, by „za” głosowała większość obecnych. To oznacza, że **quorum jest nieistotne** z punktu widzenia skuteczności podejmowania uchwał na zebraniu.

Jeżeli na zebraniu jest reprezentowane mniej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej – co niestety jest bardzo częste – zarząd lub zarządca powinien kontynuować **głosowanie metodą mieszaną**, czyli zbierać głosy indywidualnie od tych członków wspólnoty, którzy nie byli na zebraniu i nie uczestniczyli w głosowaniu ani osobiście, ani przez pełnomocnika.

Do głosowania w trybie mieszanym dojdzie jednak także wtedy, gdy wprawdzie w zebraniu uczestniczy ponad 50% właścicieli (mających łącznie **ponad 50% udziałów**), jednak część z nich oddała głosy przeciwko uchwale. Dopiero gdy za uchwałą (lub przeciw niej) oddanych zostanie ponad 50% głosów, będzie można stwierdzić, czy uchwała została powzięta czy też nie.

**Konkluzja:** Nie da się podjąć uchwały bez tzw. zwykłej większości udziałów w nieruchomości wspólnej.

**Oprac. redakcja**

CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE



## Podział na ogródki

### CZYTELNIK PYTA:

**Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej od lat umownie użytkują przydomowe ogródki (przed wyodrębnieniem lokali budynek był własnością PKP SA). W ostatnim czasie doszło do następującej sytuacji: Gmina rozpoczęła prace budowy drogi i chodnika, wtedy okazało się, że znaczna część ogródka jednego ze współwłaścicieli jest własnością Gminy, musiał więc opuścić ogródek. Aby każdy sprawiedliwie miał ogródek, Wspólnota postanowiła podzielić ogródek, oczywiście znów tylko umownie, współwłaściciela, który zajmował bardzo duży ogródek, na rzecz współwłaściciela, który ogródek utracił. Obecnie współwłaściciel, którego ogródek podzielono, nie zgadza się z tym podziałem i twierdzi, że on ten ogródek kupił, a nawet jego pełnomocnik adwokat zwrócił się z pismem, w którym nakazuje «zaprzestania naruszania posiadanego gruntu będącego własnością jego mandantki. Naruszenia te polegają na wchodzeniu na tenże grunt, a także niszczeniu roślin będących własnością jego klientki». Oczywiście każdy ze współwłaścicieli kupił lokal wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych. Przedmiotowe ogródki znajdują się wokół budynku na wspólnym gruncie. Czy współwłaściciel, którego ogródek podzielono, może twierdzić, że kupił ten ogródek i jest on jego własnością, a jego adwokat może wzywać do wymienionych działań?**

### EKSPERT ODPOWIADA:

Pierwotni właściciele nieruchomości, w tym wypadku PKP, aby zapewnić klientom trwałe korzystanie z części nieruchomości wspólnej, niejednokrotnie dokonują ustanowienia służebności gruntowej lub dokonując określenia korzystania z nieruchomości, zawierają umowę *quoad usum*. Wówczas dany ogródek pozostaje częścią nieruchomości wspólnej. Umowa taka najczęściej polegać będzie na dokonaniu podziału nieruchomości na części



do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli. W tym wypadku podział polegać ma na określeniu prawa do korzystania przez właścicieli konkretnych lokali z określonych ogródków, najlepiej zgodnie z oznaczeniem naniesionym na mapę geodezyjną nieruchomości, znajdującą się w aktach księgi wieczystej.

Podział do korzystania określony umową *quoad usum* powinien być też ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zatem może dokonać w drodze *quoad usum* określenia sposobu korzystania z ogródków. Umowa *quoad usum* jest umową wiążącą nie tylko dla tych, którzy ją podpisali, lecz także dla ich następców prawnych. Nie ma więc potrzeby jej ponawiać po każdej zmianie wśród osób będących właścicielami lokali.

Istota i doniosłość umowy *quoad usum* wielokrotnie też podkreślana jest w orzecznictwie. Zmiana takiego umownego sposobu korzystania z nieruchomości określonego w umowie *quoad usum* może nastąpić bądź w wyniku zmiany umowy przy zgodzie wszystkich aktualnych współwłaścicieli bądź w wyniku orzeczenia sądowego. Jednak, aby sąd zmienił sposób korzystania ustalony poprzednio w umowie, muszą istnieć ku temu uzasadnione powody. W przypadku gdy ogródek ma postać służebności o prawach i obowiązkach uprawnionego do korzystania z ogródka decyduje w dużej mierze treść służebności.

W przypadku gdy ogródków tych nie ustanowiono przy ustanawianiu odrębnej własności lokali, a właściciele lokali na parterze chcieli zająć część nieruchomości wspólnej pod takie ogródki, powinni wówczas uzyskać na to zgodę wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa może udzielić zgody nieodpłatnie lub odpłatnie i powinna to uczynić na podstawie uchwały, w której oprócz ogródków powinna też określić zasady zagospodarowania tych ogródków.

Zatem sytuacja zależy od tego, czy do ustanowienia ogródków doszło przy wyodrębnianiu lokali przez PKP w drodze podziału *quoad usum*, czy przy ustanawianiu odrębnej własności





lokali tego nie zrobiono, tylko dokonano później podziału na ogródki w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

**W pierwszym przypadku** zmiana podziału *quoad usum* może nastąpić tylko w wyniku zgodnej umowy między wszystkimi współwłaścicielami lub w drodze orzeczenia sądu. Taki podział nieruchomości jest bowiem wiążący dla wszystkich następných właścicieli lokali w budynku, a także dla samej wspólnoty mieszkaniowej, która później powstała. Zatem zmiana takiego podziału na ogródki jest poza decyzją wspólnoty mieszkaniowej.

**W drugim przypadku**, gdy podziału na ogródki do korzystania dokonała wspólnota mieszkaniowa w drodze uchwały, zmiana zasad korzystania z ogródków jest w zakresie decyzji wspólnoty mieszkaniowej, a nowe określenie ogródków powinno nastąpić także w drodze uchwały. W takim wypadku niezadowolony właściciel, jeżeli nie zgadza się z decyzją wspólnoty mieszkaniowej, może zaskarżyć uchwałę do sądu.

**Oprac. Paweł Puch**

CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE



# Nabycie przez wspólnotę mieszkaniową terenu przylegającego do działki wspólnoty

## CZYTELNIK PYTA:

**Jak wykupić działkę należącą do agencji, przylegającą do działki wspólnoty mieszkaniowej? Należy zaznaczyć, że teren ten jest nieużytkiem i od dawna, tj. od ponad 30 lat, użytkowany jest przez członków wspólnoty jako teren rekreacyjny.**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Zgodnie z art. 32a UWL, jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, co uniemożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,
- udzielenia zarządowi lub zarządcy pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.



Należy podkreślić, iż zarząd lub **zarządca** może dokonywać tylko czynności zmierzających do samego nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej na podstawie podjętej uchwały. Taką czynnością może być przykładowo umówienie terminu podpisania aktu notarialnego, sporządzenie mapy lub szkicu przyległego terenu czy też zebranie odpowiednich danych do aktu notarialnego.

Samo nabycie nieruchomości przyległej powinno nastąpić natomiast poprzez współdziałanie wszystkich uprawnionych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2010 r. sygn. akt. IV CSK 437/09). Art. 21 ust. 3 UWL, który wskazuje, jakich czynności może dokonywać zarząd ze skutkiem wobec właścicieli wszystkich lokali, nie obejmuje spraw związanych z nabyciem przyległych **nieruchomości gruntowych**.

W praktyce oznacza to, iż wszyscy właściciele lokali powinni łącznie występować z przedmiotowym roszczeniem i wszyscy powinni – odpowiednio do wielkości swojego udziału – nabyć stosowny udział w prawie własności albo użytkowania wieczystego **nieruchomości przyległej**. Taki sposób postępowania znajduje potwierdzenie w art. 209a ust. 1 UGN.

W sytuacji braku wymaganej zgody stosuje się art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (DzU z 1964 r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.), który stanowi, iż do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Mówi on, iż przy braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Jeżeli zaś Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego są współwłaścicielami **nieruchomości wspólnej**, a nabywane grunty stanowią ich własność, to do aktu notarialnego stają tylko pozostali współwłaściciele. Do wniosku o nabycie przyległego terenu wspólnota powinna załączyć dokument graficzny wskazujący dokładnie, jaką część terenu zamierza nabyć. Roszczenia dotyczące nabycia dla wspólnoty terenu niezbędnego do jej prawidłowego funkcjonowania podlegają jednak ograniczeniom. Możemy je podzielić na ograniczenia ze względu na podmiot związany ze sprawą (podmiotowe) i te ze względu na przedmiot sprawy (przedmiotowe).

Ograniczeniem podmiotowym będzie ograniczenie co do podmiotów, w stosunku do których wspólnotie mieszkaniowej przysługuje omawiane roszczenie, czyli do Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego. Nie przysługuje ono natomiast wobec innych podmiotów. Przykładowo, kiedy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, co uniemożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, to wspólnota mieszkaniowa nie może żądać

nabycia przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie ww. wymogów, jeżeli nieruchomości przyległe stanowią własność prywatną.

Przedmiotowymi ograniczeniami rzeczonych roszczeń będą zaś poniżej opisane sytuacje:

- gdy przez właściwe organy rozpatrywane są wnioski poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej **nieruchomości**, np. złożone w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (DzU nr 50, poz. 279).
- gdy toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, np. trwa postępowania zmierzające do uchylecia decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności nieruchomości przez gminę.
- gdy wskutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

W tym wypadku chyba nie występują takie ograniczenia, więc jeśli spełniają Państwo inne wymogi, warto wystąpić do Agencji, jak rozumiem Własności Rolnej Skarbu Państwa, ale w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Niezbędna jest tu bowiem ich zgoda. Są to bowiem czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

**Oprac. redakcja**

CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE





# Rozliczanie liczników wody

## CZYTELNIK PYTA:

**Jak rozliczyć osiedle, które ma 2 liczniki główne, 5 budynków (nieopomiarowanych) i garażowiec podziemny, który nie należy do osiedla (48 miejsc postojowych) z instalacją ppoż., 2 hydranty, na jednym zainstalowano kranik podłączony do instalacji osiedla bez wiedzy właścicieli, który pobiera wodę do remontu, sprzątnia, być może mycia samochodów, ale jego licznik wskazuje „0” poboru wody? Dla mnie założono licznik ZW, za który zapłaciłem ryczałtem za okres braku pomiarów. Ale różnicę wskazań liczników wody może spowodować korozja rur, a nie ma pomiarów na budynkach, które pozwoliłyby na wykrycie tych przecieków. Jaki ryczałt należy się za bezumowne korzystanie z wody do garażowca? W końcu to z definicji jest woda zastojowa i z uwagi na jej gnicie nie powinna się inaczej łączyć niż z przerwą powietrzną.**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Z opisanej sytuacji wynika, że do jednego z dwóch przyłączy wodociągowych (wraz z punktami pomiaru) obsługujących 5 nieopomiarowanych budynków osiedla (rozumiem, że w tych budynkach nie ma wodomierzy głównych, a są wodomierze w lokalach) jest przyłączona nielegalnie nieruchomość – „garażowiec”. Taka sytuacja to nie jest problem systemu rozliczeń, ale problem prawny – na jakiej podstawie ten garażowiec został podłączony i jak jest rozliczany. Aby cokolwiek można było dalej analizować, potrzebna jest bardziej precyzyjna informacja.

**Oprac. Jacek Frydryszak**

**CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE**



# COVID-19: zakrywanie ust i nosa w miejscach ogólnodostępnych

## CZYTELNIK PYTA:

**Czy nakaz zakrywania ust i nosa obowiązuje wszędzie czy są jakieś wyjątki, np. na klatce schodowej?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Nie. Do odwołania nakłada się obowiązek zakrywania, przy pomocy odzieży lub jej części, maski, maseczki, przyłbicy albo kasku ochronnego, ust i nosa w miejscach ogólnodostępnych, w tym:

- na drogach i placach, na terenie cmentarzy, promenad, bulwarów, miejsc postoju pojazdów, parkingów leśnych,
- na terenie nieruchomości wspólnych w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 i 568) oraz na terenie takich nieruchomości o innych formach posiadania.

**Oprac. Przemysław Gogojewicz**

CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE



# Udostępnianie nieruchomości lub terenu podczas pandemii

## CZYTELNIK PYTA:

**Czy w związku z COVID-19 istnieje obowiązek udostępniania nieruchomości  
lub terenu prywatnego?**

## EKSPERT ODPOWIADA:

Tak. Do odwołania nakazuje się udostępnienie, w celu zwalczania epidemii, nieruchomości, lokali i terenów, jeżeli są one przewidziane w planie, o którym mowa w art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

Wojewoda, na podstawie informacji uzyskanej od właściwego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, informuje właściciela o obowiązku udostępnienia nieruchomości, lokalu i terenu.

**Oprac. Przemysław Gogojewicz**

**CZYTAJ WIĘCEJ NA STRONIE**




# Projektujemy z myślą o przyszłości!

Sięgnij po wodomierze, ciepłomierze i podzielniki BMETERS  
- najszybciej rozwijającej się firmy opomiarowania mediów w Polsce!



Precyzyjne  
pomiar



Wysoka jakość  
obsługi



Transparentne  
rozliczenia



[www.bmeters.pl](http://www.bmeters.pl)