

Koszty i opłaty we Wspólnocie.

We wspólnocie mieszkaniowej nie płaci się ani czynszu, ani kosztów administracyjnych. Jest to jeden z podstawowych powodów, dla których lokatorzy komunalni decydują się na wykup swoich lokali od gminy. Nie oznacza to, że właściciele nie ponoszą żadnych opłat. Oprócz opłat związanych z ich lokalami (prąd, gaz, woda itd.) muszą ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, np. remonty, bieżąca konserwacja oraz utrzymanie czystości i porządku w budynku, opłaty za energię elektryczną w nieruchomości wspólnej, za antenę zbiorczą i windę, wynagrodzenie zarządu lub zarządcy, a także ubezpieczenie i podatki.

Właściciele lokali pokrywają te koszty w ułamkowych częściach, odpowiednio do wielkości swoich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zaliczki na poczet kosztów utrzymania płaci się do 10 dnia każdego miesiąca.

Najważniejsze jest jednak to, że nikt inny tylko właściciele sami decydują, ile mają płacić, podejmując w tej sprawie uchwałę. Jeżeli zarząd lub zarządca próbuje samowolnie narzucić wysokość opłat, właściciele zawsze mogą „zrezygnować z jego usług.

Może być jednak i tak, że większość właścicieli zgodziła się na określone opłaty, z których mniejszość nie jest zadowolona. Właściciel, który z danymi opłatami się nie zgadza nie ma prawa ich nie płacić, ma prawo natomiast zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie, zaskarżając uchwałę.

W stosunku do właścicieli, którzy nie płacą zaliczek wspólnota ma prawo dochodzić należności w sądzie oraz naliczać odsetki za zwłokę. Dochodzenie tych sum odbywa się w postępowaniu upominawczym. W tym celu trzeba wnieść pozew do sądu rejonowego z wnioskiem o wydanie nakazu zapłaty. Gdy taka osoba permanentnie nie płaci, wspólnota po podjęciu stosownej uchwały może też w ostateczności wystąpić do sądu z wnioskiem o przymusową sprzedaż tego lokalu. Dobrze zarządzana wspólnota ma możliwości znacznego obniżania własnych kosztów. Ponadto nic nie stoi na przeszkodzie, by wspólnota wynajmowała zbędne suszarnie, strych czy miejsce na reklamę na elewacji. Czynsz z takich najmów będzie dochodem całej wspólnoty i będzie się przyczyniał do obniżenia kosztów zarządu tą nieruchomością.

Właściciele lokali mogą też utworzyć fundusz remontowy, np. na określony cel (remont dachu, ocieplenie budynku) lub ogólny – na przyszłe wydatki remontowe. Sami ustalają też wysokość miesięcznych wpłat na ten fundusz. Funduszem dysponuje zarząd, który jednak nie ma prawa wydać zgromadzonych pieniędzy na cel inny niż określony przez właścicieli. Najlepiej, żeby stanowił osobną pozycję w ewidencji kosztów lub żeby środki gromadzono na subkoncie w banku. Pieniądze z funduszu nie muszą być wydawane co roku, wolno je zbierać przez kilka lat na określony cel. Właściciele decydują również w uchwale o terminie przeprowadzenia prac w nieruchomości wspólnej. Wiąże ona wszystkich właścicieli mieszkań, czyli i tych, których przegłosowano.

Dla każdej nieruchomości wspólnej ma być prowadzona ewidencja pozaksięgowa kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Tym obowiązkiem ustawa o własności lokali obarczyła zarząd lub zarządcę, a okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Zarząd lub zarządca musi dokonywać rozliczeń finansowych przez rachunek bankowy. Ma to zapewnić bezpieczne gospodarowanie pieniędzmi wspólnoty oraz prawidłowe rozliczanie.