

ZARZĄDZANIE A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Bazując na doświadczeniu zarządzania na rynku nieruchomości przedstawiam Państwu różnorodność procesu eksploatacji i bieżącego użytkowania budynków oraz zakres odpowiedzialności Właścicieli.

Praktyka uzyskana w kierowaniu centrum handlowym, zarządzaniu wspólnotami oraz zarządzaniu obiektem sportowo-rekreacyjnym stanowią świetną bazę do wykorzystania wiedzy teoretycznej. Wiedza ta w zderzeniu w rzeczywistością może powodować pewne wątpliwości, choćby dotyczące interpretacji przepisów prawa. Opłaty ponoszone na utrzymanie budynków (we wspólnotach - części wspólne) są istotne dla potencjalnych lub rzeczywistych Właścicieli, Klientów czy Inwestorów, dla których mogą mieć istotne znaczenie przy określaniu zdolności kredytowej lub ustalaniu okresu zwrotu inwestycji. Niektóre plany gospodarcze można łatwo zrewidować po przeanalizowaniu cen, częstotliwości usług czy określonego zakresu kompetencji i wypracować optymalne procedury funkcjonowania obiektu.



Hanna Szumińska

Licencjonowany Zarządca Nieruchomości
Praktyk biznesu

Na współczesnym rynku nieruchomości odczuwalny jest brak pieniędzy. Ilość osób z zasobnym portfelem maleje i coraz większy kapitał koncentruje się u coraz mniejszej ilości osób. Obecny kryzys przyspieszył te procesy, które w ekonomii uważane są za normalne. Siłę nabywczą klasy średniej zastępuje dostępność kredytów bankowych. Na to nakładają się procesy związane z zanikiem poczucia bezpieczeństwa jeżeli chodzi o życie zawodowe Polaków oraz nakłada się na to wręcz wrodzona skłonność do życia według starych sprawdzonych nawyków, przyzwyczajzeń i wrogość wobec zmian. Choć z drugiej strony rośnie świadomość społeczeństwa dzięki Internetowi, podróżom, nauce. Generalnie nauczyliśmy się planowania i realizowania. Klienci są lepiej doinformowani niż kiedykolwiek. Dysponują większą siłą. Dzięki internetowym wyszukiwarkom oraz społecznością sieciowym mogą się dowiedzieć praktycznie wszystkiego. Konkurencja, która działa na określonym rynku szybciej kopiuje produkty czy usługi. Przewaga konkurencyjna ma znacznie krótszy żywot niż kiedyś. Natomiast nieruchomości zwłaszcza budynkowe są tak pięknym organizmem, który po dogłębnej analizie i stwierdzeniu stanu faktycznego można rzeźbić i kształtować w różnych kierunkach.

W czasach turbulencji zmieniają się Klienci, a więc zmieniają się produkty czy usługi. Dodatkowym kryterium na

rynku nieruchomości staje się nie tylko cena, za jaką się jednorazowo kupuje, ale koszty, które trzeba będzie ponieść na jej bieżące utrzymanie. Ta tendencja z rynku komercyjnego rozszerza się na obszar własności o funkcjach mieszkaniowych. Jest to szczególnie istotne przy zaciąganych kredytach na zakup mieszkania bo wtedy każde 100 zł miesięcznych oszczędności może uratować zdolność kredytową. Kluczowym w tym momencie staje się określenie potencjału budynku by móc zoptymalizować mechanikę nieruchomości.

**Wiedzę buduje się
z faktów, jak dom
buduje się z cegieł;
ale samo nagromadzenie faktów nie
jest jeszcze wiedzą,
podobnie jak kupa
cegieł nie jest domem**

Henri Poincaré

Henri Poincaré (1854–1912) to francuski matematyk, fizyk i filozof. W swoim życiu badał wiele dziedzin nauki i generalnie potrafił łączyć różne teorie tworząc podwaliny pod współczesną wiedzę. Zajmował się m.in. mechaniką nieba, która pierwotnie obejmowała ruch planet. Obecnie mechanika zajmuje się wszelkimi ciałami niebieskimi, poruszającymi się pod wpływem wzajemnych oddziaływań: sztucznych satelitów Ziemi z ruchami gwiazd w układach wielokrotnych aż do ruchów galaktyk.

W podstawowej swej części, mechanika nieba oparta jest na wyznaczaniu perturbacji (zaburzeń) wprowadzanych do ruchu ciał poprzez wzajemne oddziaływania. Tego rodzaju obliczenia pozwalają na określanie z dużą dokładnością położenia ciał, a także na przewidywanie istnienia niewidocznych obiektów na podstawie wywołanych przez nie zaburzeń. Pokażę Państwu, jak przechodząc przez poszczególne etapy poznawania nieruchomości można określić procedury i standardy jej funkcjonowania oraz wyliczyć i posegregować każdy z kosztów.

Nazywam funkcjonowanie nieruchomości: MECHANIKĄ NIERUCHOMOŚCI. Bo właśnie tak się dzieje, że ten sam budynek, który nie zmienia przecież miejsca bo zakładamy, że jest na stałe związany z gruntem, zmienia swoją wartość czasami dzięki sztucznym zabiegom (dodatkowe donice z kwia-

tami) czyli takim sobie satelitem, a czasami zmiany w galaktykach (ruch inwestorów albo odkrycie złota) powodują niesamowity i zaskakujący wzrost wartości.

Szanowni Państwo Rzecznawcy, życzę abyście odnajdywali ogromny potencjał w nieruchomościach i korzystając z niniejszego opracowania zauważali informacje, które zawierają się lub powinny się znajdować w planach gospodarczych czy też w planach zarządzania nieruchomościami. Nie bez znaczenia dla Właścicieli jest stan formalno-prawny i odpowiedzialność wynikająca z prawa własności przed instytucjami państwowymi. I tym ostatnim zagadnieniem zajmę się szczególnie.

Zaczynam od pojęcia wspólnota mieszkaniowa.

Co to pojęcie znaczy dla kupującego czy użytkownika i jakie są ważne pytania?

1. Kiedy powstaje wspólnota?

Wspólnota powstaje według ustawy o własności lokali z chwilą wykupu pierwszego lokalu, natomiast jako podmiot gospodarczy (zawsze jako jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej ale posiadająca zdolność do czynności prawnych) pojawia się w momencie wpisu do rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej.



2. Jakie dokumenty rejestrowe powinna posiadać?

AKT NOTARIALNY dokument pierwszego przeniesienia własności niezbędny jest w funkcjonowaniu WM przez cały okres jej trwania. W dokumencie pierwszym określa się sposób zarządu.

REGON na podstawie złożonego wniosku RG-1. Poza prostymi danymi najistotniejsze jest określenie sposobu zarządzania nieruchomością np. zarząd powierzony lub właścicielski, ponieważ wynika z niego m.in. adres siedziby WM.

NIP na podstawie złożonego wniosku NIP-2 w urzędzie skarbowym według adresu siedziby wspólnoty (a nie adresu nieruchomości). Zgłoszenia identyfikacyjnego należy dokonać przed pierwszym terminem wpłacenia zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych. Ważna jest także aktualizacja informacji dotyczącej osób reprezentujących wspólnotę, zawierających imię, nazwisko, NIP osób uprawnionych do reprezentowania składającego, z podaniem funkcji wynikającej ze sposobu reprezentacji. Każda zmiana Zarządu, potwierdzona stosowną uchwałą, musi być zgłoszona w Urzędzie Skarbowym. Generalnie kopia złożonego wniosku NIP-2 daje nam informację także na temat dokumentacji rachunkowej czyli rodzaju i miejscu przechowania ewidencji księgowej.

Przy rejestrowaniu wspólnot przynajmniej do tej pory nie ma zastosowania instytucja „jednego okienka”.

Inne obowiązki zgłoszeniowe

Zasadniczo wspólnota jako mały podatek zwolniona jest z obowiązku składania comiesięcznych deklaracji o wysokości osiągniętego dochodu / poniesionej straty przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych CIT-2 na podstawie art. 25 ustawy z 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (*Dz. U. z 2000r. Nr 54, poz.654*). Wprowadzono generalnie zwolnienie podatników podatku dochodowego od osób prawnych z konieczności składania deklaracji podatkowych w odniesieniu do zaliczek miesięcznych i kwartalnych. Natomiast obowiązkowe rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych następuje do dnia 31 marca roku kolejnego po zakończeniu roku obrachunkowego i wymaga złożenia deklaracji CIT-8.

W przypadku, kiedy wspólnota wybiera formę rozliczenia miesięczną lub kwartalną wtedy składa w urzędzie skarbowym deklarację o wyborze metody.

ZGŁOSZENIE ZUS jest konieczne tylko w przypadku zatrudnienia przez wspólnotę pierwszej osoby, która podlega ubezpieczeniom społecznym i zdrowotnym na podstawie druków takich jak ZUS ZPA, ZUS ZUA, ZUS ZZA itp.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH zgłoszenie od tego opodatkowania następuje w przypadku zatrudnienia osób z tytułu umów o pracę, zlecenie lub o dzieło. I sukcesywnie w zależności od formy zatrudnienia i podstawy odprowadzania podatku obowiązują m.in. następujące deklaracje np.: PIT-8C (w przypadku wypłat wynagrodzeń członkom zarządu na podstawie uchwały), PIT-4R (w przypadku zakończenia roku podatkowego, według miejsca siedziby płatnika - deklaracja o wysokości pobranych zaliczek), itp.

VAT – podatek od towarów i usług. Generalnie funkcjonowała zasada, że zaliczki wnoszone do wspólnoty przez Właścicieli (zarówno z tytułu opłat związanych z eksploatacją, jak i z tytułu mediów, jak też związane z funduszem remontowym) nie są przedmiotem opodatkowania VAT.

Natomiast w świetle przepisu, który pozwolił sobie w tym miejscu przytoczyć czyli ustawa VAT z 11.03.2004r. (*Dz. U.*

Nr 54, poz.535 ze zm.) opodatkowaniu VAT zgodnie z art. 5 przywołanej ustawy, podlega: odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. I aktualnie coraz częściej pojawiająca się interpretacja tego przepisu i pytanie: czy wspólnota mieszkaniowa, która de facto kupuje wodę i rozprowadza do wszystkich lokali i potem rozlicza zużycia na podstawie podliczników, świadczy usługi na terytorium kraju? I pójdźmy dalej bo pojawi się kolejne zjawisko gospodarcze czyli refaktura kosztów wody. Cóż: z jaką stawką VAT możemy „sprzedawać” tę usługę? Dodam tylko, że przy zarządzaniu nieruchomością komercyjną i przy refakturowaniu kosztów wody obowiązuje stawka VAT usługi tzw. wiodącej czyli czynszu (23%).

Istnieje oczywiście możliwość „owatowania” wspólnoty w zakresie świadczenia przez nią usług tzw. dodatkowych niezwiązanych z gospodarowaniem tzw. zasobem mieszkaniowym. Dla potencjalnych Klientów czy Najemców istotnym może być kwestia VAT-u lub też obowiązek może wynikać z wartości sprzedaży za poprzedni rok obrotowy. Limit określa corocznie w rozporządzeniu minister właściwy dla spraw finansów publicznych do dnia 31 grudnia poprzedzającego rok obrotowy. Wspólnoty, których wartość przychodów przekroczyła powyższe zwolnienie, są zobowiązane do zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R.

Podpisujemy umowę najmu i udoświadczamy dach na 17 anten, do tego mamy dwie bezokienne ściany i sprzedajemy powierzchnie reklamowe, i do tego na trawniku w odpowiedniej odległości od osi jezdni umieszczamy obrotową tablicę informacyjno - reklamową, która dzięki temu, że jest obrotowa wytwarza nam „zieloną energię” czyli prąd (oczywiście umowy podpisujemy po uzyskaniu wszelkich wymaganych zgód, pozwoleń, podjęciu uchwał itd.). I wtedy mamy dochód, tzn. Właściciele w części odpowiadającej udziałom w nieruchomości mają dochód i wynikające z tego obowiązki podatkowe.

Podsumowując opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają m.in. takie dochody wspólnoty:

- świadczenie usług reklamowych,
- wynajmowanie miejsc pod anteny satelitarne i telefonii komórkowej,
- uzyskiwanie pożytków,

- odsetki od środków gromadzonych na rachunkach bankowych, posiadanych lokat i bonów skarbowych,
- inne dochody uzyskane poza dochodami związanymi ściśle z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Od 2007r. istnieje konieczność wyodrębnienia przy prowadzonej ewidencji księgowej wspólnot mieszkaniowych dochodów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i pozostałych dochodów.

W ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych nie precyzuje się pojęcia „gospodarka zasobami mieszkaniowymi”. Ministerstwo Finansów w piśmie z dnia 1.12.2006r. nr DD6-8213-438/WK/06339/391 określiło, że zwolnienie nie dotyczy dochodu (dochód definiowany jako różnica przychodu z powyższych tytułów i kosztów uzyskania osiągniętych przychodów) z opłat pobieranych na utrzymanie lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych wchodzących w skład budynku, lub znajdujących się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez mieszkańców, jak również ułatwiających im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniających sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.

Do zasobów mieszkaniowych należą:

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi pomieszczeniami (garaże, piwnice, strychy, komórki, kotłownie i hydroformie, dźwigi, klatki schodowe),
- pomieszczenia związane z administrowaniem i bezawaryjnym funkcjonowaniem budynków mieszkalnych,
- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki, w tym m.in. szamba, rurociągi, przewody sieci wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, budowle inżynierskie i komunikacyjne, inne budowle i urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem budynków mieszkalnych (latarnie, elementy małej architektury, place zabaw dla dzieci, elementy zieleni).

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI generalnie nie dotyczy wspólnoty lecz samych Właścicieli.

Zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, w przypadku, gdy

wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości wynika z samego faktu posiadania nieruchomości.

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przysługuje, poza prawem własności do lokalu mieszkalnego, udział w nieruchomości wspólnej, czyli w gruncie oraz w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Oznacza to, że każdy właściciel mieszkania ma określony udział ułamkowy lub procentowy we wspólnych częściach budynku i gruntu, na którym stoi budynek, do których można zaliczyć klatki schodowe, strychy, windy. Z kolei ułamkowe udziały poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej po dodaniu dają jeden, czyli łącznie posiadają oni w uproszczeniu całość substancji budynku. W związku z tym obowiązek podatkowy nie ciąży na wspólnocie mieszkaniowej, czyli na ogóle właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, lecz na właścicielach poszczególnych lokali mieszkalnych.

Od zasady są jednak wyjątki.

Biorąc pod uwagę charakter prawny wspólnoty jako ułomnej osoby prawnej wiele kontrowersji budzi kwestia czy wspólnota może nabywać nieruchomości wyłącznie do majątku właścicieli, czy również w swoim imieniu do własnego majątku. Efektem sporów prawnych w tej kwestii było wydanie przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 21 grudnia 2007r., w której wyraził następujące stanowisko, że „wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku” i nadał jej moc zasady prawnej.

URZĄD DOZORU TECHNICZNEGO - w przypadku funkcjonowania dźwigów w budynku należy skrupulatnie dopilnować wszelkich formalności w tym względzie.

Jako ciekawostkę dodam, że oczywiście jeżeli zostanie podjęta uchwała i dokonany zakup przez wspólnotę samochodu marki Bentley dla Zarządcy

to oczywiście wspólnota musi wypełnić obowiązek ustawowy i złożyć sprawozdanie o korzystaniu ze środowiska do Urzędu Marszałkowskiego.

Istotny jest zapis z ustawy o własności lokali, że w przypadku braków w dokumentacji technicznej budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego należy odtworzyć lub uzupełnić braki na koszt Właścicieli lokali. Czyli, jeśli taka sytuacja ma miejsce to istotne będzie wzięcie pod uwagę kosztów dla nowego Użytkownika lub też wyegzekwowanie dokumentacji od sprzedającego.

Kolejne istotne pytanie brzmi:

3. Jak podejmuje się decyzje?

W przypadku zbadania potencjału nieruchomości i możliwości wprowadzenia zmian istotne są pojęcia mała i duża wspólnota.

Mała wspólnota, do siedmiu lokali włącznie, pozwala na podejmowanie decyzji, które przekraczają zwykły zarząd tylko jednogłównym głosowaniem. W tym przypadku mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Duża wspólnota, powyżej 7 lokali, daje nam możliwość głosowania tzw. większością liczoną generalnie na podstawie udziałów (i tu funkcjonuje wyjątek w przypadku, gdy jeden z właścicieli dysponuje większością udziałów, wspólnota może przyjąć metodę głosowania, że na jeden lokal przypada jeden głos).

Który rodzaj wspólnoty jest korzystniejszy np. dla inwestora? Oczywiście to zależy jaki cel chcemy osiągnąć i na jakim zmianach nam zależy?

O zarządzie, narzędziach, planach finansowych i funkcjonowaniu gospodarczym wspólnot już w kolejnych odcinkach.

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM**
Andrzej Jakubowski
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**
Andrzej Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **DOMLEX**
Lech Domagalski
9. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński

OD REDAKCJI