Agnieszka Piechocka-Kałużna

WPŁYW ZMIAN OTOCZENIA PRAWNEGO NA PROWADZENIE RACHUNKOWOŚCI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

1. Wspólnota mieszkaniowa jako forma prawna

Współwłasność budynków mieszkalnych jest formą, pozwalającą zarządzać nieruchomością, a równocześnie zdobywać środki na jej utrzymanie, znaną od kilkuset lat na całym świecie. W wielu krajach Europy ta forma prawna własności nieruchomości jest dominująca.

W Polsce pierwsze przepisy prawne regulujące zasady zarządzania nieruchomością wspólną ustanowiono w 1934 roku. Było to rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 roku o własności lokali.

Następnie, przez wiele lat dominowała własność spółdzielcza i komunalna, co było efektem obowiązującego wówczas prawodawstwa. Nie było zatem potrzeby tworzenia uregulowań prawnych, związanych z zarządem i prowadzeniem rachunkowości wspólnot mieszkaniowych.

Oznaczało to, że na wiele lat odebrane zostało właścicielom prawo do zarządzania ich budynkami. Nie mieli wpływu na to, kto będzie najemcą ani też jak wysoki będzie czynsz. Nie ponosili także kosztów utrzymania nieruchomości.

Prawa współwłaścicieli nieruchomości wspólnych zwróciła dopiero ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Po wejściu w życie przepisów tej ustawy zaczęto tworzyć wspólnoty mieszkaniowe. Powrót do formy wspólnoty mieszkaniowej uwarunkowany jest faktem, że jest to najbardziej efektywna forma zarządu nieruchomością wspólną.

Wspólnota mieszkaniowa lokali nie ma osobowości prawnej[1]. Tworzą ją wszyscy właściciele – zarówno osoby fizyczne jak i prawne. W literaturze można się często spotkać z określeniem wspólnoty mieszkaniowej jako ułomnej osoby prawnej[2].

---

[1] Por. K. Krzekotowska, *Eksmisje z lokali mieszkalnych*, Studio STO, Bielsko-Biała 1999, s. 33.

[2] Por. L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali*, C. H. Beck, Warszawa 2000, s. 191.

Według ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową[3]. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną[4].

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości[5].

Wspólnota jest więc podmiotem prawnym, majątkowym i gospodarczym, odrębnym od poszczególnych właścicieli lokali i od ich ogółu. Wspólnota mieszkaniowa jest zrzeszeniem właścicieli lokali w jednej, wydzielonej księgą wieczystą nieruchomości, utworzonej z mocy prawa w celu wspólnego zarządzania nieruchomością.

Prawo własności w nieruchomości wspólnej oznacza prawo korzystania z rzeczy oraz dysponowania nią, jeśli nie narusza ona praw innych ludzi[6].

Ustawa daje właścicielom lokali możliwość stanowienia prawa w ich wspólnocie mieszkaniowej. Mogą uczynić to poprzez podejmowanie uchwał, których przedmiotem są w szczególności sprawy przekraczające tzw. czynności zwykłego zarządu. Mogą więc właściciele nieruchomości uchwalić własny statut i regulaminy wewnętrzne poprzez interpretację, precyzowanie i uzupełnianie przepisów ustawy o własności lokali[7]. Oczywiście treść uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie może być sprzeczna z prawem obowiązującym powszechnie w Rzeczypospolitej Polskiej[8].

Właściciel nieruchomości, na przykład budynku mieszkalnego, może wykorzystać go do prowadzenia różnego rodzaju działalności. Może wynajmować poszczególne lokale użytkowe i mieszkalne oraz czerpać dochody z najmu; może sprzedać budynek, podarować go lub zapisać w spadku. Gospodaruje on samodzielnie budynkiem, prowadzi remonty i konserwacje, określa wysokość wydatków na te cele i podejmuje wszelkie inne decyzje gospodarcze.

W budynku mieszkalnym, w którym lokale – zarówno mieszkalne, jak i użytkowe – są własnością dwóch lub większej liczby osób, powstaje współwłasność. W tym przypadku wymienione wyżej prawa właściciela przysługują ogółowi

---

[3] Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali wspólnoty mieszkaniowej*, Twigger, Warszawa 2000, s. 93.

[4] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z dnia 27 lipca 1994 roku), art. 6.

[5] Por. A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 218.

[6] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny. (Dz.U. nr 16, poz. 93; z późniejszymi zmianami) art. 140.

[7] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, art. 22-23.

[8] Por. W. Kalinowski, J. Appelt, B. Olszewska, *Gospodarowanie we wspólnocie mieszkaniowej*, Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa – Zielona Góra 1999, s. 14-15.

współwłaścicieli[9]. Prawo współwłasności przysługuje niepodzielnie kilku osobom[10].

Współwłaścicielem budynku jest każdy właściciel lokalu lub lokali w tym budynku. Prawa współwłaściciela są ograniczone w porównaniu z prawami właściciela samodzielnego. Każdą decyzję dotyczącą nieruchomości wspólnej musi on uzgodnić z innymi współwłaścicielami. Jest również uprawniony do korzystania z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli[11]. Przedmiotem współwłasności w budynku, w którym lokale są własnością dwóch lub większej liczby osób, jest nieruchomość wspólna, tzn. grunt oraz te części i urządzenia budynku, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali[12].

Odrębna własność we wspólnocie mieszkaniowej dotyczy samodzielnych lokali mieszkaniowych, przez które należy rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami, w obrębie budynku, izbę lub zespół izb przeznaczonych na pobyt ludzi o charakterze stałym[13].

Ustawa inaczej traktuje wspólnoty w budynkach do 7 lokali[14], potocznie określane są one jako małe[15]; inaczej zaś wspólnoty w budynkach powyżej 7 lokali[16], nazywane często dużymi.

2. Organy wspólnoty

Organem uchwałodawczym we wspólnocie mieszkaniowej jest ogół właścicieli lokali. Organem wykonawczym dla wspólnoty mieszkaniowej jest jej zarząd.

Wspólnota mała nie wybiera zarządu, a wszystkie ważniejsze decyzje wymagają zgody wszystkich właścicieli lokali[17].

Wspólnota duża wybiera zarząd, a wszystkie ważniejsze decyzje wymagają większości głosów ogółu właścicieli lokali liczonej udziałami.

Pojęcie zarządu jest często interpretowane odmiennie przez różne wspólnoty

---

[9] Por. A. Pawlikowska-Piechotka, *Gospodarka nieruchomościami*, Polskie Centrum Budownictwa, Warszawa 1999, s. 281.

[10] Por. T. Fijałkowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe, prawo spółdzielcze, własność lokali, wspólnoty mieszkaniowe*, Wydawnictwo WGP, Warszawa 2000, s. 233.

[11] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 – Kodeks cywilny, art. 199, 201 i 206.

[12] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, art. 3 ust. 2.

[13] Por. A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2000, s. 71.

[14] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, art. 19.

[15] Por. T. Fijałkowski, op.cit., s. 232.

[16] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, art. 20.

[17] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 – Kodeks cywilny, art.199.

mieszkaniowe. W ustawie o własności lokali sformułowanie „zarząd" występuje w kilku różnych znaczeniach, z których najważniejsze są dwa:

- zarząd jako zarządzanie nieruchomością wspólną, a więc jako czynność,
- zarząd jako osoba – fizyczna lub prawna, albo grupa osób – wykonująca czynności zarządzania nieruchomością wspólną z upoważnienia jej współwłaścicieli, a więc – w sensie prawnym – organ wykonawczy wspólnoty mieszkaniowej[18].

Można również spotkać bardziej szczegółowe rozróżnienie na:

- zarząd sprawowany bezpośrednio przez właścicieli lokali,
- zarząd wybrany spośród właścicieli, określony w umowie notarialnej,
- powierzenie zarządu w formie aktu notarialnego i w formie zlecenia[19].

Wspólnota mieszkaniowa może oczywiście zmieniać sposób zarządu – w zależności od potrzeb – po wygaśnięciu umowy o zarząd bądź w wyniku jej rozwiązania[20].

Organem wspólnoty o charakterze fakultatywnym może być komisja rewizyjna. Nie jest ona jednak zbyt często tworzona. Wiele wspólnot nie zdaje sobie sprawy z możliwości nadzoru zarządu przez komisję.

Zadaniem komisji rewizyjnej jest kontrolowanie i ocena działalności zarządu, zwłaszcza działalności finansowej, oraz przedstawianie tej oceny na zebraniu właścicieli.

Ustawa o własności lokali nie wymienia nazwy komisji rewizyjnej, ale i nie zabrania tworzenia takiej komisji. Dlatego można ją powołać do życia w każdej wspólnocie – uchwałą właścicieli[21].

Powołanie takiego organu jest pożyteczne zwłaszcza przy korzystaniu z usług prywatnego zarządcy.

W literaturze podkreśla się, jak ważne są kwalifikacje[22] i umiejętności negocjacyjne oraz zdolności interpersonalne[23] zarządcy. W celu eliminacji przypadkowych osób zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi, wprowadzono egzaminy państwowe[24], wydaje się licencje[25], wymaga się odpowiedniego

---

[18] Por. W. Kalinowski, J. Appelt, B. Olszewska, op. cit., s. 17.

[19] Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, C. H. Beck, Warszawa 2000, s. 129.

[20] Por. J. Szachułowicz, *Gospodarka nieruchomościami*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 166.

[21] Por. W. Kalinowski, J. Appelt, B. Olszewska, op. cit., s.39 i 40.

[22] Por. E. Kucharska-Stasiak, *Rynek nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1999, s. 109.

[23] Por. E. Kucharska-Stasiak, *Zarządzanie nieruchomościami*, Valor, Warszawa 2000, s. 19.

[24] Por. S. Kolanowski, A. Kolarski, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz*, Librata, Warszawa 1998, s. 262.

[25] Por. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami), rozdz. 3, art. 184.

stażu[26]. Wykreowano w ten sposób nowy, poszukiwany[27] na rynku zawód zarządcy nieruchomościami[28].

Niezależnie od istnienia specjalnie powołanych organów kontrolnych, takich jak komisja rewizyjna, ustawa o własności lokali upoważnia każdego właściciela do nadzorowania i kontrolowania działalności zarządu[29].

3. Stanowienie prawa we wspólnotach mieszkaniowych

Ustawa o własności lokali dopuszcza dużą swobodę w stanowieniu przepisów przez daną wspólnotę na jej użytek. Tworzenie prawa przez wspólnotę mieszkaniową odbywa się poprzez przegłosowanie wniosków w formie uchwał.

Dotychczasowe przepisy stawiały w bardzo dogodnej, wręcz uprzywilejowanej sytuacji właściciela dominującego[30], a w bardzo trudnej mniejszość. Często właścicielem dominującym jest deweloper, gmina czy przedsiębiorstwo państwowe.

Uchwała mogła być podjęta zawsze, jeżeli uzyskała ponad 50% głosów ogółu właścicieli, liczonych udziałami. Oznacza to, że właściciel posiadający ponad 50% powierzchni lokali mógł samodzielnie podjąć każdą uchwałę, sam siebie wybrać do zarządu, wykonywać samodzielnie podjęte uchwały, sam siebie kontrolować, sam przed sobą się rozliczać i udzielać sobie absolutorium.

Jedyną możliwością innego sposobu głosowania – korzystnego dla mniejszości – było podejmowanie uchwał zgodnie z zasadą: jeden właściciel – jeden głos. Jednakże w praktyce zapis ten niczego nie zmieniał, ponieważ uchwała wprowadzająca w konkretnym głosowaniu zasadę: jeden właściciel – jeden głos, musiała być za każdym razem podjęta większością udziałów. Jedyną realną szansą mniejszości, która nie jest zadowolona ze sprawowania zarządu właściciela dominującego – pozostawał wniosek do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Nowelizacja ustawy o własności lokali wprowadziła istotną zmianę w tym zakresie. W sytuacji gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy oba te warunki są spełnione łącznie, głosowanie według zasad: na jednego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 udziałów nieruchomości wspólnej[31].

---

[26] Por. M. Wolanin, *Zarządzanie nieruchomościami*, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2000, s. 466.

[27] Por. H. Gawron, F. Janicek, *Zarządzanie nieruchomościami*, Poznań 1995, s. 50.

[28] Por. J. Siegień, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz*, Ośrodek Doradztwa i Szkolenia, Jaktorów 2000, s. 289.

[29] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, art. 27 i art. 29 ust. 3.

[30] Ibidem, art. 23 ust. 2.

[31] Ibidem, art. 23. ust. 2a.

Uchwały mogą być podejmowane podczas zebrań wspólnoty[32].

Obowiązkowo, raz do roku wspólnota zbiera się, aby przedstawić raport z wykonania planu gospodarczego i uchwalić nowy budżet. Wtedy to zazwyczaj przegłosowuje się również większość potrzebnych wspólnocie uchwał.

Innym sposobem jest zwołanie zebrania specjalnie w celu podjęcia uchwały.

Ostatnią z możliwości jest głosowanie bezpośrednie członków wspólnoty.

Często mamy do czynienia z głosowaniem mieszanym, to znaczy rozpoczętym podczas zebrania właścicieli, a zakończonym z powodu małej frekwencji podczas bezpośredniego zbierania głosów.

4. Aspekty finansowo-księgowe funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych

Cechami charakteryzującymi prowadzenie spraw księgowo-finansowych wspólnoty jest posiadanie odrębnej kasy, odrębnego rachunku bankowego oraz odrębnej księgowości dla każdej nieruchomości wspólnej.

Odrębną księgowość należy prowadzić dla każdej wspólnoty mieszkaniowej. Nawet jeśli wspólnota ma właściciela dominującego, należy pamiętać, że jest odrębnym podmiotem majątkowym i gospodarczym.

Wspólnota powinna mieć odrębny rachunek bankowy z wyodrębnionym rachunkiem pomocniczym, subkontem funduszu remontowego wspólnoty i subkontem obsługującym opłaty właścicieli z tytułu użytkowania lokali.

Jedynie mając własny rachunek i własną księgowość, wspólnota mieszkaniowa może w pełni kontrolować swoje finanse, tylko wtedy bowiem każdy współwłaściciel może skutecznie sprawdzić, czy pozostali współwłaściciele (w tym gmina) wnoszą wszystkie należne opłaty oraz czy rachunki obciążające wspólnotę dotyczą prac, usług i świadczeń faktycznie wykonanych na rzecz tej wspólnoty.

Należy na bieżąco zapisywać przychody, koszty, wydatki i wpływy wspólnoty, aby nie doszło do sytuacji, w której wspólnota utraci swoją płynność finansową.

Należy zwłaszcza zwrócić uwagę na przepływ pieniądza we wspólnocie mieszkaniowej. Zaniedbanie w tym zakresie może doprowadzić do zerwania umów z dostarczycielami niezbędnych mediów, a nawet spowodować złamanie przepisów prawa, na przykład o okresowych badaniach przewodów kominowych, na które wspólnocie może zabraknąć środków.

W ramach porządkowania spraw finansowo-księgowych wspólnoty mieszkaniowej niezbędne staje się również rozróżnienie przychodów wspólnoty od przychodów właścicieli poszczególnych lokali.

---

[32] Por. M. Stefańczyk, M. Węglowski, *Wspólnoty mieszkaniowe, poradnik zarządzania*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2000, s. 37.

Najemcy płacą właścicielowi lokalu tyle, ile wynika z indywidualnej umowy najmu lokalu. Nie jest przy tym ważne, czy właścicielem jest osoba prywatna czy też gmina. Inni właściciele, podobnie jak zarząd wspólnoty, nie mają prawa ingerencji w tym zakresie.

Wspólnota rozlicza się wyłącznie z właścicielami i tylko od nich przyjmuje wpłaty na utrzymanie nieruchomości.

Niezależnie od tego, ile lokator płaci właścicielowi, ten ostatni wpłaca do kasy wspólnoty taką samą stawkę – od metra kwadratowego – jak wszyscy inni właściciele. Wysokość tej stawki wynika z podziału rzeczywistych i przewidywanych kosztów przez łączną powierzchnię lokali.

Dodatkowe przychody wspólnoty mieszkaniowej – na przykład z reklam albo z wynajmu wspólnych powierzchni użytkowych – zasilają kasę wspólnoty, a tym samym wpływają na obniżkę opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na rzecz nieruchomości wspólnej.

Kasą wspólnoty dysponuje jej zarząd – w zakresie zatwierdzonym przez zebranie właścicieli w rocznym planie finansowym. Wydatki wykraczające poza ten zakres (np. nieprzewidziany wcześniej remont), a także zaciągnięcie zobowiązań (kredytów) obciążających wspólnotę – wymaga dodatkowej uchwały właścicieli.

5. Prowadzenie rachunkowości wspólnot mieszkaniowych

W połowie roku 2000 pojawiły się tendencje do uproszczenia rachunkowości wspólnot mieszkaniowych. Zmiany widoczne były najpierw w nowelizacji ustawy o własności lokali, a następnie w rozporządzeniu ministra finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nieprowadzących działalności.

Ustawa o własności lokali w art. 22 ust. 3 pkt 10, w aktualnym jej brzmieniu, wspomina jedynie o ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zapisie zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

W następstwie zmian dokonanych w ustawie – dnia 2 sierpnia 2000 roku usunięto z rozporządzenia ministra finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nieprowadzących działalności gospodarczej wszelkie zapisy dotyczące wspólnot mieszkaniowych. Jednocześnie zaznaczono, że zmiany, które w ten sposób powstały, zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2001 roku. Dla wspólnot oznacza to, że przewidywane prawem sprawozdanie sporządzane do 31 marca każdego roku pozostało w 2001 roku bez zmian.

Jednakże sposób prowadzenia księgowości wspólnot mieszkaniowych uległ całkowitej przemianie.

Usunięcie z rozporządzenia wszelkich wzmianek dotyczących wspólnot miesz-

kaniowych oznacza bowiem, że wspólnoty są aktualnie zwolnione z obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych nawet w sposób uproszczony[33].

Nie jest oczywiście dopuszczalna możliwość skorzystania przez wspólnoty z możliwości całkowitej rezygnacji z prowadzenia ewidencji. Konieczne staje się zastąpienie obowiązkowego sposobu prowadzenia rachunkowości przez zapisy pozaksięgowe, które pozwolą ewidencjonować koszty i przychody wspólnot mieszkaniowych.

Konieczna jest również ewidencja naliczonych i pobranych wpływów czynszowych, co pozwoli na bieżące monitorowanie spływu należności od członków wspólnoty.

Zapisywanie kosztów pozwala na racjonalne gospodarowanie środkami pieniężnymi wspólnoty. Jest niezbędne również do szacowania kosztów w planie rzeczowo-finansowym, a co za tym idzie do ustalania wysokości zaliczek, jakie mają płacić członkowie wspólnoty.

W związku ze zmianą przepisów można odejść od zasady memoriałowej[34] na rzecz zasady kasowej[35], której stosowanie w przypadku wspólnot mieszkaniowych jest jedynym rozsądnym rozwiązaniem, zwłaszcza w zakresie kosztów[36]. Konieczna jest analityka, obejmująca co najmniej: koszty remontów i napraw, opłaty za energię elektryczną, wodę, ubezpieczenia budynku czy wynagrodzenie zarządcy[37].

W obliczu przemian, które nastąpiły, najbardziej celowe wydaje się stosowanie uproszczonego zapisu w postaci skróconej, uproszczonej książki przychodów i rozchodów oraz tabeli naliczeń i ewidencji wpływów opłat czynszowych.

---

[33] *Wspólnoty mieszkaniowe bez ksiąg rachunkowych*, Gazeta Prawna z dnia 3 września 2000 roku.

[34] Por. Z. Kołaczyk, *Rachunkowość finansowa*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1999: „zasada memoriału oznacza ujęcie w rachunkowości w danym okresie ogółu przychodów i związanych z nimi kosztów oraz należności i zobowiązań niezależnie od faktu otrzymania lub wydatkowania środków pieniężnych".

[35] Por. T. Kiziukiewicz, *Rachunkowość*, Ekspert, Wrocław 1996: „zgodnie z zasadą memoriałową w księgach rachunkowych i w wyniku finansowym niezależnie od momentu zapłaty należy obowiązkowo uwzględniać wszystkie osiągnięte i przysługujące jednostce w roku obrotowym przychody ze sprzedaży i inne przychody oraz wszystkie obciążające ją za dany rok koszty uzyskania przychodów", stosowanie zasady kasowej opiera się na księgowaniu wydatków i wpływów.

[36] Por. *Rachunkowość finansowa*, red. K. Sawicki, PWE, Warszawa 1999: „Według zasady memoriału, w celu zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego miesiąca należy zaliczyć koszty lub przychody, dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten miesiąc koszty, które jeszcze nie zostały poniesione".

[37] Por. K. Kurzępa-Dedo, *Obowiązki właściciela i zarządcy nieruchomości*, Sigma, Skierniewice 2001, s. 26.

W literaturze[38] spotkać można się jednakże ze stanowiskiem, że tylko pełna księgowość prowadzona na podstawie ustawy o rachunkowości jest prawidłowa[39]. Są to jednak głosy nieliczne. Większość zarządców wykorzystuje możliwość uproszczenia technik prowadzenia rachunkowości wspólnot mieszkaniowych.

Podsumowanie

Wiele dzisiejszych wspólnot mieszkaniowych powstało z przekształcenia prywatnych kamienic jednego właściciela w budynki o bardziej złożonym prawie własności.

Sposobem powstawania wspólnot mieszkaniowych jest wykup mieszkań od spółdzielni mieszkaniowych. Wykup choćby jednego lokalu wraz z wyodrębnieniem jego księgi wieczystej powoduje automatycznie powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest przy tym wykluczone, że osoby, które wykupiły mieszkania, pozostaną członkami spółdzielni[40].

Dotychczas wykup mieszkań nie powodował powstania wspólnot mieszkaniowych, ponieważ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, a nie własnością[41].

Kolejną możliwością jest wykup mieszkań w kamienicach, z których zostali wywłaszczeni ich prawowici właściciele[42] – przez użytkowników-najemców tych mieszkań, jeżeli najem lokalu został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 roku[43]. Sprawa wywłaszczeń właścicieli, a teraz zwrotu, bądź reprywatyzacji[44] kamienic jest tematem kontrowersyjnym[45]. W literaturze zwraca się uwagę na konieczność postępowania zgodnie z ochroną interesu społecznego[46].

W przypadku kiedy nie wydano jeszcze uchwały, zawiązującej wspólnotę mieszkaniową, księgowość prowadzona była na podstawie ksiąg przychodów i rozcho-

---

[38] E. Góra, M. Kotula, *Wspólnoty mieszkaniowe w praktyce*, ODDK, Gdańsk 2000, s. 39.

[39] H. Dziewior, *Ewidencja księgowa wspólnot mieszkaniowych*, Municipium, Warszawa 2000, s. 40 i n.

[40] L. Myczkowski, *Prawa i obowiązki członków spółdzielni mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa 1995, s. 102.

[41] R. Strzelczyk, *Umowa najmu*, C.H. Beck, Warszawa 1999, s. 25.

[42] G.J. Tyliński, *Nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa 1998, s.61.

[43] E. Drozd, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – wprowadzenie*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 19.

[44] M. Wolanin, *Gospodarowanie i przekształcanie własności nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa 1999, s. 47.

[45] J.S. Piątkowski, *Ogólna problematyka nabycia i utraty własności*, Ossolineum, Warszawa 1977, s. 193-195, 204-213.

[46] T. Woś, *Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998, s. 16.

dów. Często prowadzenie księgowości sprowadzało się do sporządzania zestawienia wpływów w postaci czynszów lub innych przychodów i przedstawiania kosztów związanych z codziennymi wydatkami budynków. Nie rozdzielano i nie grupowano ani kosztów, ani przychodów.

Po zawiązaniu się w takim budynku wspólnoty mieszkaniowej, prowadzenie księgowości ulega modyfikacji. Wspólnota staje przed wyborem sposobu prowadzenia księgowości. Na dzień dzisiejszy brak norm prawnych zawierających rozwiązania z zakresu prowadzenia ewidencji księgowej wspólnot mieszkaniowych. Sposób ewidencji jest więc kwestią wyboru danej wspólnoty. W obliczu dokonywania wyboru sposobu księgowania należy wziąć pod uwagę oczekiwane wartości informacyjne służące konstruowaniu planów finansowych, monitorowaniu terminowości rozliczeń członków wspólnoty oraz konieczność sporządzania deklaracji podatkowych (CIT 2, CIT 8, PIT 4 itd.)

Literatura

Bończak-Kucharczyk E., *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, C.H. Beck, Warszawa 2000.

Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali wspólnoty mieszkaniowej*, Twigger, Warszawa 2000.

Drozd E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – wprowadzenie*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999.

Dziewior H., *Ewidencja księgowa wspólnot mieszkaniowych*, Municipium, Warszawa 2000.

Fijałkowski T., *Spółdzielnie mieszkaniowe, prawo spółdzielcze, własność lokali, wspólnoty mieszkaniowe*, Wydawnictwo WGP, Warszawa 2000.

Gawron H., Janicek F., *Zarządzanie nieruchomościami*, Poznań 1995.

Gola A., Suchecki J., *Najem i własność lokali*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999.

Góra E., Kotula M., *Wspólnoty mieszkaniowe w praktyce*, ODDK, Gdańsk 2000.

Kalinowski W., Appelt J., Olszewska B., *Gospodarowanie we wspólnocie mieszkaniowej*, Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa-Zielona Góra 1999.

Karnicka-Kawczyńska A., Kawczyński J., *Współwłasność jako szczególna forma własności*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2000.

Kiziukiewicz T., *Rachunkowość*, Ekspert, Wrocław 1996.

Kolanowski S., Kolarski A., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz*, Librata, Warszawa 1998.

Kołaczyk Z., *Rachunkowość finansowa*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1999.

Krzekotowska K., *Eksmisje z lokali mieszkalnych*, Studio STO, Bielsko-Biała 1999.

Kucharska-Stasiak E., *Rynek nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1999.

Kucharska-Stasiak E., *Zarządzanie nieruchomościami*, Valor, Warszawa 2000.
Kurzępa-Dedo K., *Obowiązki właściciela i zarządcy nieruchomości*, Sigma, Skierniewice 2001.
Myczkowski L., *Prawa i obowiązki członków spółdzielni mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa 1995.
Myczkowski L., *Własność budynków i lokali*, C.H. Beck, Warszawa 2000.
Pawlikowska-Piechotka A., *Gospodarka nieruchomościami*, Polskie Centrum Budownictwa, Warszawa 1999.
Piątkowski J.S., *Ogólna problematyka nabycia i utraty własności*, Ossolineum, Warszawa 1977.
Rachunkowość finansowa, red. K. Sawicki, PWE, Warszawa 1999.
Siegień J., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz*, Ośrodek Doradztwa i Szkolenia, Jaktorów 2000.
Stefańczyk M., Węglowski M., *Wspólnoty mieszkaniowe, poradnik zarządzania*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2000.
Strzelczyk R., *Umowa najmu*, C.H. Beck, Warszawa 1999.
Szachułowicz J., *Gospodarka nieruchomościami*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999.
Tyliński G.J., *Nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa 1998.
Wolanin M., *Zarządzanie nieruchomościami*, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2000.
Wolanin M., *Gospodarowanie i przekształcanie własności nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa 1999.
Woś T., Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998.
Wspólnoty mieszkaniowe bez ksiąg rachunkowych, Gazeta Prawna z dnia 3 września 2000 roku.

Akty prawne

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93; z późniejszymi zmianami).
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z dnia 27 lipca 1994 roku).
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami).

BIBLIOTEKA AE W POZNANIU