

Wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują od 1995 roku. Jedynym aktem normatywnym, który reguluje działanie wspólnot mieszkaniowych jest ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, opublikowana w Dzienniku Ustaw Nr 85, poz. 388. W 2000 r. w Dzienniku Ustaw Nr 80 w poz. 903 został ogłoszony jednolity tekst ustawy. Ustawa została zmieniona w 2004 roku i zmiana została ogłoszona w Dzienniku Ustaw Nr 141 poz. 1492. Wspólnoty mieszkaniowe są ułomnymi osobami prawnymi. Nie posiadają osobowości prawnej, jednakże posiadają zdolność procesową i zdolność do nabywania praw i zaciągania zobowiązań.

Wspólnoty mieszkaniowe nie są zakładane - są to jednostki organizacyjne powstałe z mocy prawa. Typowy moment powstania wspólnoty następuje, gdy właściciel nieruchomości dokonuje w niej wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego, nabywanego później przez inną osobę, a z konstrukcji technicznych budynku wynika, iż istnieją urządzenia wspólne. Właściciele nie zawsze mają świadomość, iż powstała wspólnota mieszkaniowa. Ustawa o własności lokali nie reguluje wszystkich zagadnień związanych z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej. Niniejsza publikacja również nie odpowie na wszystkie pytania związane ze wspólnotą mieszkaniową.

Do niniejszej publikacji wykorzystano wiele ustaw, ale dużą pomoc stanowiły też zagadnienia ukazujące się na portalach internetowych, takich jak:

• Portal Informacyjny WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

www.zarzacca.pl X Portal Zarządzania Nieruchomościami www.zarzaccy.com.pl

Zdaniem autora działalność i funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych ma wiele białych plam, chociażby w temacie:

– czy powinna być prowadzona dokumentacja podatkowa, a jeżeli tak, to w jakim momencie i jaki rodzaj,

– jaki organ nadzoruje działalność wspólnot mieszkaniowych,

– ile wspólnot mieszkaniowych funkcjonuje w kraju (bowiem nie ma obowiązku ich rejestracji),

– nasuwa się również pytanie czy powinien być merytoryczny, statystyczny bądź podatkowy nadzór nad wspólnotami mieszkaniowymi, w którym momencie Wspólnota Mieszkaniowa rozpoczęła działalność gospodarczą, a czy może jest to działalność statutowa.

Pytań tych gromadzi się więcej. Zdaniem autora wspólnoty mieszkaniowe powinny być bardziej samodzielne i jedynie ingerencja kodeksu cywilnego powinna dotyczyć współwłaścicieli lokali. Dopóki wspólnoty mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej, ingerencja państwa w sferę ich działalności jest zbędna.

Interpretacje podatkowe Ministra Finansów dostępne są pod adresem: <http://sip.mf.gov.pl/>