

Do postawienia billboardu nie trzeba pozwolenia

Ustawodawca zwolnił z obowiązku posiadania pozwolenia na budowę wszystkie urządzenia reklamowe, niezależnie od tego, czy są wolno stojące, czy montowane na już istniejących obiektach.

W opisywanej sprawie inwestor zgłosił zamiar instalacji tablicy reklamowej w trybie art. 29 ust. 2 pkt 6 i art. 30 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. (DzU z 2006 r. nr 156, poz. 1118). Przepisy obu artykułów stanowią wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 28 prawa budowlanego, wprowadzającej wymóg uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę przed rozpoczęciem robót budowlanych. Na ich mocy możliwe jest prowadzenie robót jedynie na podstawie zgłoszenia zamiaru ich rozpoczęcia. Przepis art. 29 był przedmiotem kilku nowelizacji, w których wyniku (w celu odformalizowania procesu inwestycyjnego) poszerzano katalog zwolnień od obowiązku uzyskiwania pozwolenia budowlanego, obejmujący obiekty i roboty budowlane o niskim stopniu skomplikowania i znikomym wpływie na otoczenie architektoniczne i środowisko naturalne.

Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 6 ustawy, pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym. Wykonanie tego rodzaju robót obciążone zostało obowiązkiem zgłoszenia (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy). **(DBK)**

Rozliczenie funduszu remontowego

Brak jest upoważnienia ustawowego w ustawie o własności lokali do podejmowania przez rady gmin uchwał nakładających na nabywców lokali (dotychczasowych najemców) obowiązku zwrotu środków wpłacanych na fundusz remontowy, a niewykorzystanych przez wspólnotę w drodze aktu prawa miejscowego.

Rada Miasta P. 2 września 2008 r. podjęła uchwałę w sprawie sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez gminę P. na funduszu remontowym wspólnot w przypadku zbywania na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Podjęto ją na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (DzU z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm., dalej usg), art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm., dalej ugn) oraz art. 14 pkt 1 ustawy z 24 czerwca 1996 r. o własności lokali (DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej uwl).

Wojewoda, badając uchwałę, przypomniał, że kompetencje, jak i obowiązki organów gminy, określiła szczegółowo ustawa o samorządzie gminnym. Jednocześnie organy władzy publicznej zobowiązane są działać na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP). Wobec tego dozwolone jest tylko takie działanie, na które zezwalają przepisy prawa. Każda czynność wykraczająca poza obowiązujące uregulowania prawne będzie działalnością wykonywaną bez wymaganego upoważnienia i jako taka nie może być dozwolona.

Dorota Bąbiak – Kowalska

(Fragment artykułu, opublikowanego w miesięczniku)

Pieniądze gminy czy wspólnoty otrzymane z gminy?

Zagadnienie powyższe dotyczy wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie, nie tylko gminy jako jednego z właścicieli lokali. Należałoby zapytać – czyje są pieniądze wpłacone na konto wspólnoty

mieszkaniowej? Czy są to cały czas pieniądze właścicieli lokali, którymi zarządza (dysponuje) wspólnota, czy są to może już pieniądze wspólnoty, a więc odrębnego od właścicieli podmiotu?

W praktyce najczęściej pytanie to sprowadza się do pytań:

- czyja jest nadwyżka pomiędzy wniesionymi zaliczkami na koszty zarządu i poniesionymi wydatkami na te koszty?
- czyje są pieniądze zgromadzone na tzw. funduszu remontowym?
- czyja jest nadwyżka pomiędzy zaliczkami na media a poniesionymi wydatkami na koszty mediów dostarczanych do lokali?

Najwięcej emocji wzbudza, oczywiście, odpowiedź na pytanie drugie.

Takie lub podobne pytania zadają najczęściej gminy i wydaje się, że właśnie one są szczególnie zainteresowane odpowiedzią. Dlaczego jest to tak ważne dla nich?

Gminy inaczej niż pozostali właściciele we wspólnocie wydają środki publiczne na pokrycie kosztów zarządu, obowiązują je odpowiednie przepisy, w szczególności ustawa o finansach publicznych. Nie może być gminom obojętne, co z tymi środkami się dzieje.

Na funduszu remontowym zwykle gromadzi się środki, które będą wydawane w latach następnych, podczas gdy gminy intensywnie sprzedają swoje lokale w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Kto ma zatem finansować przyszłe remonty: czy ten, kto jest dziś właścicielem lokalu, czy może ten, kto będzie właścicielem w momencie realizacji remontu? Odpowiedź więc może wpłynąć w konsekwencji na sposób funkcjonowania całej wspólnoty.

Ryszard Kozłowski

WM 1/09 plik:zarządPo doc

Jak oddać nieruchomość w zarządzanie

Utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie wymaga nie tylko znacznego wysiłku i czasu, ale także odpowiedniej wiedzy.

Zarządzanie nieruchomością składa się z wielu aspektów, np. technicznych, finansowych (w tym podatkowych), związanych z bezpieczeństwem, zarządzaniem zasobami ludzkimi (umiejętna współpraca z członkami wspólnoty), zarządzaniem ryzykiem (właściwe określenie obszarów ryzyka), czystością, estetyką itp. Nie każdy właściciel nieruchomości ma wystarczającą wiedzę, aby sprawnie nią zarządzać. Dlatego też wprowadzono tzw. zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Ustanowienie zarządców nieruchomości profesjonalnymi podmiotami zarządzającymi nieruchomościami miało być pomocą dla właścicieli nieruchomości, a także dawać rękojmię prawidłowego wykonywania obowiązków w zarządzaniu nieruchomością. Aby zostać zarządcą nieruchomości, trzeba bowiem uzyskać stosowne uprawnienia zawodowe, które mają być gwarantem dobrego przygotowania do

wykonywanego zawodu. Jak jednak pokazuje praktyka, zarówno wśród przedstawicieli innych zawodów, jak i zarządców nieruchomości można mówić o różnym poziomie świadczonych usług. Dlatego też, decydując się na korzystanie z usług zarządcy nieruchomości, musimy starannie rozważyć, czy dany zarządca zapewni nam odpowiedni standard świadczonych usług.

Za zarządcę odpowiada właściciel

Wybór zarządcy nieruchomości wbrew pozorom nie jest sprawą łatwą. Zarządzanie nieruchomością, a szczególnie będącą własnością wspólną składa się z wielu różnych aspektów. Dlatego też na zarządcy nieruchomości spoczywa duża odpowiedzialność, a jego roli nie powinno się ograniczać wyłącznie np. do odpowiedzialności za utrzymanie czystości lub troski o estetykę budynku. Oczywiście, można zarządcy nieruchomości powierzyć funkcję np. osoby odpowiedzialnej za zbieranie czynszów, ale powstanie pytanie, czy warto do takiej roli wykorzystywać osobę, która posiada uprawnienia zawodowe i z tej chociażby racji tę nieskomplikowaną usługę prawdopodobnie wykona nam drożej.

Mówiąc o odpowiedzialności zarządcy, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządca działa ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla właściciela. Innymi słowy, zarządca działa w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, tj. właściciel ponosi odpowiedzialność za jego działania. Warto zatem mieć to na uwadze i starannie wybrać zarządcę własnej nieruchomości.

Jarosław Kowszuk

Autor pełni obowiązki zastępcy naczelnika
w Wydziale Zasobów Lokalowych
dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

Więcej w styczniowym numerze „Wspólnoty Mieszkaniowej”