

## Zarządca nieruchomości biegłym sądowym

**W sądach pojawia się coraz więcej spraw dotyczących gospodarowania (zarządzania) nieruchomościami zarówno w spółdzielniach mieszkaniowych, jak i we wspólnotach mieszkaniowych. Sądy do niedawna częściej rozpatrywały sprawy dotyczące nieprawidłowości występujących w spółdzielniach mieszkaniowych i dobrze opanowały obowiązujące przepisy prawne.**

Natomiast w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych nierzadko stosują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo że od wejścia w życie ustawy o własności lokali (uwl) minęło ponad 14 lat. Używana jest nawet niepoprawna terminologia. Powstało więc zwiększone zapotrzebowanie na biegłych sądowych zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem specyfiki zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Biegłego sądowego powołuje prezes sądu okręgowego na podstawie rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 25 stycznia 2005 r. (DzU nr 15, poz. 133) na okres 5 lat. Po tym okresie prezes może ponownie wpisać biegłego na listę na jego wniosek.

Zgodnie z par. 12 ust 1 rozporządzenia, biegłym sądowym może zostać osoba, która:

1. korzysta z pełni praw cywilnych i obywatelskich;
2. ukończyła 25 lat życia;
3. posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innej umiejętności, dla której ma być ustanowiona;
4. daje rękojmię należytego wykonywania obowiązków biegłego;
5. wyrazi zgodę na ustanowienie jej biegłym.

W ust. 2 tego paragrafu wymaga się także wykazania posiadania wiadomości specjalnych wykazanych dokumentami lub przedstawionymi innymi dowodami. Ocena, czy posiadane wiadomości zostały dostatecznie wykazane, należy do prezesa sądu okręgowego. Nie ma natomiast żadnych egzaminów.

W przypadku licencjonowanych zarządców nieruchomości mogą być brane również pod uwagę wymagania stawiane im przez ministra infrastruktury (przynajmniej powinny, ale nie muszą).

**Ryszard Niedźwiecki – biegły sądowy**

## Opodatkowanie ryczałtów członków zarządu

**Członkowie zarządu wspólnoty mieszkaniowej często pełnią swoje funkcje społecznie, tzn. nie prowadzą jej spraw na podstawie umów o pracę czy umowy-zlecenia.**

Podejmują pracę na podstawie uchwały wspólnoty. Otrzymują za nią ryczałty – niewysokie kwoty, przeważnie 200, 300 zł miesięcznie na pokrycie bieżących kosztów zarządu, jak telefony, bilety komunikacji miejskiej itp.

Czy ryczałty te są zwolnione z podatku dochodowego od osób fizycznych? Problemem zajmował się Pierwszy Urząd Skarbowy w Białymstoku (sygn. RO-XV/415/PDOF -39/45/JS/07 z 13 marca 2007 r.).

**(opr. AW)**

## **Ustawiczne kształcenie**

**19 grudnia ub. roku minister infrastruktury podpisał rozporządzenie (DzU nr 235, poz. 1597) zmieniające rozporządzenie w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości z 17 kwietnia 2008 r., przedłużające obecny okres rozliczeniowy kształcenia do końca 2009 r. Obowiązuje od 31 grudnia.**

Zarządcy nieruchomości, podobnie jak rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy nieruchomości są zobowiązani do ustawicznego doskonalenia swoich kwalifikacji. Obliguje ich do tego art. 186 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004, nr 261, poz. 2603).

W komunikacie ministra infrastruktury z 3 czerwca 2008 r. w sprawie wymogów programowych obowiązujących zarządców kursów specjalistycznych, szkoleń i seminariów (Dziennik Urzędowy MI nr 9) został określony ich zakres.

**(DG)**