

Wynajem części wspólnych nieruchomości

Jacek Janas

Prezes Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości
Wiceprezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości



**Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie**

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

- formalne aspekty podjęcia uchwały przez wspólnotę
- reklama na elewacji budynku
- wynajem dachu nieruchomości

- **Definicje**
- **Podstawy prawne**
- **Praktyka**
- **Patologie**



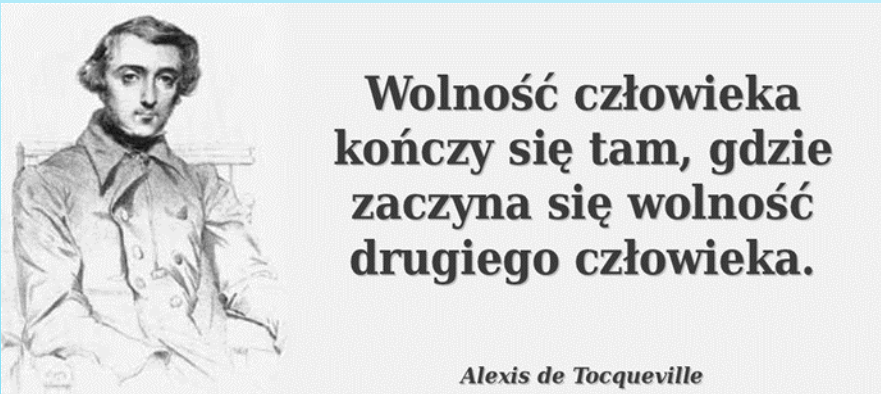
Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - DEFINICJE

Własność (łac. *Prioprietas*) najszersze, podstawowe prawo rzeczowe, pozwalające właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób.

Właścicielem może być każdy podmiot prawa cywilnego czyli **osoba fizyczna** lub **prawna**.

Właściciel nie może ani korzystać z rzeczy, ani też nią rozporządzać w sposób sprzeczny z przepisami ustaw, zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa.



Współwłasność polega na tym, że własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom.

Ochrona własności oparta jest na systemie roszczeń jakie przysługują właścicielowi w razie naruszenia jego prawa.



WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - DEFINICJE

Najem / Wynajem – to umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać do dyspozycji najemcy jakiś przedmiot najmu, na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za wynagrodzenie w postaci czynszu, który opłaca najemca. Przedmiotem najmu mogą być rzeczy ruchome, jak również nieruchomości, a także części rzeczy jako całości lub nawet jej części składowe.

Podnajem - dalszą formą najmu określonego przedmiotu, gdzie w roli wynajmującego występuje wówczas najemca, a więc osoba, która jako pierwsza wzięła do korzystania daną rzecz. Z kolei dalszym najemcą, a tak naprawdę podnajmującym jest osoba trzecia, która zawiązała się umową podnajmu. Pierwotny wynajmujący (prawowity właściciel nieruchomości) nie występuje co prawda w stosunku podnajmu w którejkolwiek z ww. ról, jednak ma bardzo duże znaczenie.



WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - DEFINICJE

Wspólnota mieszkaniowa – ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości (zwykle jednego budynku wraz z otaczającym terenem). Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej wprowadziła ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994r. Przepisy tej ustawy stanowią uszczegółowienie przepisów o współwłasności, które zawarte są w art. 195-221 Kodeksu cywilnego.

Części wspólne - części budynku lub gruntu, które nie służą wyłącznie właścicielom mieszkań lub pomieszczeń. Częścią wspólną będą więc:

- dachy,
- kominy,
- elewacje
- ściany nośne
- windy,
- części wspólne instalacji centralnego ogrzewania,
- części wspólne instalacje wodnych,
- części wspólne kanalizacyjnych
- części wspólne instalacji elektrycznych

Powierzchnia wspólna - powierzchnia ogólnie dostępna dla wszystkich właścicieli lokali obejmująca między innymi:

- korytarze,
- klatki schodowe,
- wejścia do budynku,
- strychy,
- suszarnie,
- piwnice,
- hole recepcyjne,
- szyby windowe itp.



**Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie**

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWY PRAWNE

Ustawa „Kodeks cywilny” z dnia 23 kwietnia 1964 r

(Dz.U. z 1964 Nr 16 poz.102)

Zmieniany 96 razy - ostatni tekst jednolity [Dz.U. 2022 poz. 1360](#)

Ustawa „Kodeks postępowania cywilnego” z dnia 17 listopada 1964 r

(Dz.U. z 1964r. Nr 43, poz. 296)

Zmieniany 328 razy (ostatnie dwa lata 35 zmian)

Ostatni tekst jednolity [Dz.U. 2021 poz. 1805](#)



Najem / Wynajem – przepisy dotyczące umowy najmu znajdują się w Kodeksie cywilnym w artykułach od 659 do 692. Zgodnie z art. 659 Kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Co do zasady przedmiotem takiej umowy będą rzeczy niezużywalne.



**Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie**

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWY PRAWNE

Ustawa o Własności Lokali

W dniu **24 października 1934 roku** Prezydent Ignacy Mościcki wydał na 3 stronach wydział „**Rozporządzenie o własności lokali**”.



W dniu **24 czerwca 1994 roku** została uchwalona przez sejm II kadencji „**Ustawa o własności lokali**”, opublikowana 27 lipca 1994 w Dzienniku Ustaw (Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388). Ustawa zmieściła się na 15 stronach Wszła w życie 1 stycznia 1995. Nowelizowana 15 razy ostatnio 7 lipca 2023 i ogłoszona siedmiokrotnie tekstem jednolitym

Ustawa określa zasady ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali, prawa i obowiązki właścicieli, oraz zarząd nieruchomością wspólną.



Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWY PRAWNE

Ustawa o Własności Lokali

Art. 12. [Nieruchomość wspólna - korzystanie, przychody, wydatki, różnicowanie obciążeń]

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

3. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.



Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWY PRAWNE

Ustawa o własności lokali

Na każdą decyzję zarządu wykraczającą poza granice tzw. zarządu zwykłego – zarząd musi mieć od właścicieli lokali stosowną zgodę i upoważnienie w postaci uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała nie może mieć charakteru blankietowego.

Art. 22.

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.
2. **Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.**
3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
 - ...
 - 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej**



Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWY PRAWNE

Prawo Budowlane



Art. 29. Pr. bud. Wyłączenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 obowiązek zgłoszenia budowy i robót budowlanych (...)

Art. 30. Pr. bud. Obowiązek zgłoszenia budowy i robót budowlanych

1.(uchylony)

1a.(uchylony)

1b.Zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

2. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.



Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWY PRAWNE

Prawo Podatkowe



Krajowa Informacja Skarbowa (KIS) stwierdziła, że dochody uzyskiwane przez wspólnotę mieszkaniową z wynajmu części nieruchomości wspólnej nie podlegają zwolnieniu od podatku dochodowego, ponieważ nie są uważane za dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, natomiast mają charakter komercyjny i biznesowy.

ALE TO NIEPRAWDA

WSA w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 października 2022r. (I SA/Gd 571/22) Stwierdził dopuszczalność stosowania zwolnienia podatkowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (CIT) w przypadku uzyskiwania przez wspólnotę mieszkaniową dochodu z wynajmu części wspólnych.

NSA wyrokiem z dnia 14 stycznia 2021 r. (II FSK 2405/18) uznał, że element zasobu mieszkaniowego nie przestaje być częścią tego zasobu tylko z tego powodu, że na podstawie decyzji podmiotu zarządzającego owym zasobem zaczyna pełnić dodatkową funkcję, niezwiązaną z funkcją mieszkaniową i niemającą żadnego wpływu na realizację przez ten element funkcji mieszkaniowej, ponieważ w takiej sytuacji nadal zostaje zachowany związek funkcjonalny tego elementu z realizacją jego głównego zadania polegającego na zapewnieniu mieszkańcom budynku możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PRAKTYKA

Szylidy reklamowe - aby w pełni legalnie umieścić szylid reklamowy na części wspólnej nieruchomości, potrzebujemy w pierwszej kolejności uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej w formie „do czynności wiążących się z wyrażeniem zgody na umieszczenie nośników reklamowych – jako przekraczających zakres zwykłego zarządu – wymagana jest uchwała wspólnoty w tym przedmiocie.”

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 18 października 2012 r., sygn. akt I ACa 544/2012

Powyższy wniosek wynika z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdzie do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Fakt zamieszczenia reklamy na budynku należy zgłosić odpowiednim organom administracyjnym, gdyż zgodnie z art. 29 ust. 3 pkt 3c Prawa Budowlanego zwalnia od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę tablic i urządzeń reklamowych, ale nadal wymagane jest zgłoszenie tego faktu.



Paczkomaty - Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 28 ustawy - Prawo budowlane instalacja paczkomatów nie wymaga żadnej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz ich zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 pr. bud. o ile wysokość automatów przechowujących przesyłki nie przekracza 3 m wysokości



WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PRAKTYKA



Reklamy świetlne i podświetlane poza obszarem zabudowanym (w rozumieniu ustawy o ruchu drogowym) wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. Ze względu na estetykę i bezpieczeństwo ruchu drogowego obowiązuje zakaz umieszczania tablic reklamowych: przy drogach międzynarodowych.



Art. 11 ustawy z 19 listopada 1999 r. - Prawo działalności gospodarczej obligował każdy podmiot gospodarczy do umieszczenia na zewnątrz siedziby szyldu, który w związku z tym określał zakres prowadzenia działalności.

Ale 21 sierpnia 2004 r. ustawę tę zastąpiła ustawa z 2 lipca 2004 r. o swobodzie prowadzenia działalności gospodarczej, z której treść przywołanego wyżej art. 11 znikła!

Dziś przedsiębiorca nie ma obowiązku oznakowania miejsca prowadzenia swojej działalności.

WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PRAKTYKA



Zabudowa klatek schodowych. Nie narusza zasad prawidłowego zarządu i interesów właścicieli lokali dopuszczenie zabudowy części wspólnych nieruchomości, ani nawet udostępnienie pewnych części nieruchomości wspólnej osobom trzecim, o ile nie prowadzi to do jakiegokolwiek ograniczenia możliwości korzystania z wyodrębnionych lokali oraz nie pozbawia nieruchomości wspólnej cech funkcjonalno-użytkowych, które są istotne z perspektywy potrzeb właścicieli (np. nie prowadzi do nadmiernego przewężenia ciągów komunikacyjnych czy też nie narusza ustalonych zwyczajów dotyczących przechowywania określonych sprzętów na korytarzach). *Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 23 listopada 2022 r., sygn. akt I C 1148/21*

Pawilony handlowe - Jak wskazuje art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy Prawo budowlane, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest konieczne w przypadku budowy tymczasowych obiektów, które nie są trwale połączone z gruntem i zostały przewidziane do przeniesienia albo rozbiórki w terminie wskazanym w zgłoszeniu, jednak nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy, który został wskazany w zgłoszeniu.

Oznacza to, że jeżeli obiekt ma być eksploatowany dłużej niż 180 dni i wykazuje cechy gospodarcze, konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę dla tymczasowego obiektu budowlanego. Budowa tego rodzaju obiektu budowlanego wymaga jedynie zgłoszenia właściwemu organowi (art. 30 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).



WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PRAKTYKA



Anteny GSM.

Pomieszczenia wspólne np. biuro zarządu

Agregaty klimatyzacyjne

Dodatkowe oświetlenie

Skrzynki pocztowe



WYNAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – PATOLOGIE



Wynajem bez uchwały

Wynajem bez umowy

Podnajem

Zaniżanie kwoty czynszu

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Jacek Janas
prezes@polski-zarzacca.pl
Tel.602 238 472



Polskie Stowarzyszenie
Zarządców Nieruchomości
w Warszawie

Prawo cytatu

Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych

Stan prawny aktualny na dzień: 04.02.2024

Dz.U.2022.0.2509 t.j. - Art. 29. [Prawo cytatu]

Wolno przytaczać w utworach stanowiących samoistną całość urywki rozpowszechnionych utworów oraz rozpowszechnione utwory plastyczne, utwory fotograficzne lub drobne utwory w całości, w zakresie uzasadnionym celami cytatu, takimi jak wyjaśnianie, polemika, analiza krytyczna lub naukowa, nauczanie lub prawami gatunku twórczości.

