PROBLEM? WYLUZUJ. OGARNIESZ TO!

Wspólnota Podnosi Fundusz Remontowy, a Ja Podnoszę Ciśnienie

Jak czytać budżet wspólnoty, zadawać pytania o remonty i brać udział w decyzjach dotyczących budynku bez głosowania wyłącznie pod wpływem ostatniej awantury na zebraniu



Max Paradox

Wspólnota Podnosi Fundusz Remontowy, a Ja Podnoszę Ciśnienie

Jak czytać budżet wspólnoty, zadawać pytania o remonty i brać udział w decyzjach dotyczących budynku bez głosowania wyłącznie pod wpływem ostatniej awantury na zebraniu

Max Paradox

PROBLEM? WYLUZUJ. OGARNIESZ TO!

ISBN: 9788384838938

ALL-IN Rafał Płonkowski

SPIS TREŚCI

INTRO 5

Rozdział 1 - Kupiłeś mieszkanie, a dostałeś wspólnotę w pakiecie 10

Rozdział 2 - Dlaczego płacisz tyle, skoro na klatce nadal jest brudno? 18

Rozdział 3 - Fundusz remontowy, czyli skarbonka, której nikt nie chce rozbijać 26

Rozdział 4 - Sąsiad krzyczy, zarząd tłumaczy, a Ty masz głosować 33

Rozdział 5 - Dokumenty są, tylko nikt nie wie, gdzie ich szukać 41

Rozdział 6 - Jak rozmawiać z zarządcą, żeby odpowiedź nie była kolejną zagadką 49

Rozdział 7 - Najtańsza oferta, najdroższe niespodzianki 58

Rozdział 8 - Grupa sąsiedzka wie wszystko, zwłaszcza to, czego nie sprawdziła 66

Rozdział 9 - Budżet pod lupą, czyli gdzie naprawdę uciekają pieniądze 75

Rozdział 10 - Dobra uchwała zaczyna się przed głosowaniem 83

Rozdział 11 - Podwyżka funduszu remontowego, czyli ile naprawdę wyciągną Ci z kieszeni? 91

Rozdział 12 - Remont trwa, cierpliwość się kończy, czyli jak pilnować prac bez zostawania kierownikiem budowy 98

Rozdział 13 - Od „ktoś powinien coś zrobić” do własnej propozycji, czyli jak zmieniać wspólnotę bez organizowania rewolucji 107

Rozdział 14 - Uchwała przeszła, a Ty jesteś przeciw, czyli co zrobić, kiedy większość wybrała inaczej 115

Rozdział 15 - Sąsiad nie płaci, a wspólnota musi, czyli co zrobić z zaległościami bez polowania na dłużników 124

Rozdział 16 - Awaria w piątek wieczorem, fundusz pusty, czyli zarządzanie kryzysem bez zbiorowej paniki 132

Rozdział 17 - Wspólnota w stanie wojny, czyli co zrobić, kiedy nikt już nikomu nie ufa 141

Rozdział 18 - Wspólnota na autopilocie, czyli jak pilnować budynku, zanim znowu zacznie się awantura 149

Rozdział 19 - Znowu podnosisz ciśnienie? Jak nie wrócić do starych nawyków przy pierwszej podwyżce 159

Rozdział 20 - Twoje mieszkanie, Twoje pieniądze, Twój spokój, czyli jak być świadomym właścicielem bez życia sprawami wspólnoty 167

INTRO

Jest godzina osiemnasta trzydzieści siedem. Siedzisz na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, na którym miały zostać omówione sprawy finansowe budynku. Po dwudziestu minutach wiesz już, że pan z trzeciego piętra nie znosi pani z parteru, administrator podobno nigdy nie odbiera telefonu, a ktoś od sześciu lat zastawia rowerem przejście do piwnicy. Budżet wciąż leży na stole. Nikt go nie otworzył. Nagle pada propozycja podwyższenia funduszu remontowego o czterdzieści procent. Ktoś krzyczy, że to skandal. Ktoś inny zapewnia, że bez podwyżki budynek się zawali. Przewodniczący pyta, kto jest za. Masz pięć sekund na decyzję, która może wpływać na Twój portfel przez następne kilka lat. Gratulacje. Właśnie trafiłeś do demokracji mieszkaniowej w jej najbardziej widowiskowym wydaniu.

Wspólnota mieszkaniowa to szczególna organizacja. Łączy ludzi, którzy niekoniecznie chcieliby wspólnie organizować nawet grilla, ale muszą razem utrzymywać dach, elewację, instalacje, klatki schodowe i wszystko, co stanowi część wspólną nieruchomości. Każdy ma własne potrzeby, możliwości finansowe i wyobrażenie o tym, co oznacza rozsądne gospodarowanie pieniędzmi. Dla jednego priorytetem jest remont windy, dla drugiego przeciekający dach, a dla trzeciego święty spokój i nieotrzymywanie żadnych wiadomości od zarządcy. Problem polega na tym, że budynek nie przejmuje się naszymi preferencjami. Rury starzeją się niezależnie od wyników głosowania, a dach nie przestaje przeciekać tylko dlatego, że większość mieszkańców uznała remont za nieprzyjemnie drogi.

Najbardziej irytujące jest jednak to, że za wspólne decyzje płacisz prawdziwymi pieniędzmi. Nie wirtualnymi punktami, nie symboliczną składką na integrację sąsiedzką, lecz kwotami, które regularnie znikają z Twojego konta. Kiedy rosną miesięczne

zaliczki, naturalną reakcją jest pytanie, dlaczego znowu trzeba płacić więcej. I jest to pytanie całkowicie rozsądne. Mniej rozsądne byłoby automatyczne uznanie, że każda podwyżka oznacza niekompetencję, oszustwo albo tajną zmowę zarządu z producentami farby elewacyjnej. Równie nierozsądne jest przyjmowanie każdej propozycji bez sprawdzenia, co właściwie zostanie zrobione, ile ma kosztować i czy wybrany sposób działania ma sens.

Wielu właścicieli mieszkań funkcjonuje między tymi dwiema skrajnościami. Jedni traktują każdą uchwałę jak próbę wyłudzenia pieniędzy. Drudzy podpisują wszystko, ponieważ dokument ma trzy strony, zawiera tabelę i wygląda wystarczająco urzędowo, żeby wzbudzać respekt. Pozostali postanawiają nie angażować się wcale. Dopóki ogrzewanie działa, winda jeździ, a tynk nie spada na samochód, wspólnota istnieje gdzieś w tle codzienności. Przypomina aplikację, której regulamin zaakceptowaliśmy bez czytania. Różnica polega na tym, że aplikację można odinstalować. Dachu nad mieszkaniem raczej nie.

Dlaczego tak trudno nam podejmować rozsądne decyzje dotyczące wspólnych pieniędzy? Częściowo dlatego, że dokumenty finansowe bywają nieczytelne dla osób niezajmujących się nimi zawodowo. W zestawieniach pojawiają się planowane wydatki, wykonanie budżetu, zaliczki, należności, zobowiązania i salda. Same słowa potrafią wywołać u człowieka nagłą potrzebę umycia okien. Tymczasem za większością tych pozycji kryją się dość konkretne pytania: skąd pochodzą pieniądze, na co zostały wydane, ile pozostaje do dyspozycji i jakie zobowiązania czekają wspólnotę w przyszłości. Nie musisz kończyć rachunkowości, żeby zacząć je zadawać. Musisz natomiast wiedzieć, że kilka liczb wyrwanych z kontekstu może opowiadać zupełnie inną historię niż cały budżet.

Weźmy prosty przykład. Wspólnota planuje remont dachu, którego szacunkowy koszt wzrósł z dziewięćdziesięciu do stu pięćdziesięciu tysięcy złotych. Pierwsza reakcja jest

przewidywalna: ktoś zarabia na mieszkańcach! Ale co właściwie się zmieniło? Czy pierwotna wycena obejmowała ten sam zakres prac? Czy odkryto dodatkowe uszkodzenia? Czy porównano oferty wykonawców? Czy w kosztorysie są zabezpieczenia, materiały, robocizna i ewentualne prace dodatkowe? A może rzeczywiście wybrano ofertę bez przekonującego uzasadnienia? Dopóki nie poznasz odpowiedzi, nie wiesz, czy masz do czynienia z koniecznym wydatkiem, błędnym planowaniem czy niegospodarnością. Wiesz tylko, że liczba jest większa. To zdecydowanie za mało, żeby podejmować poważną decyzję.

Jest jeszcze jeden problem, którego nie rozwiąże nawet najstaranniej przygotowana tabela. Zebrania wspólnot potrafią zamieniać się w konkurs na najbardziej przekonujące oburzenie. Osoba mówiąca najgłośniej zaczyna sprawiać wrażenie najlepiej poinformowanej. Ktoś przypomina wydarzenie sprzed pięciu lat, ktoś kwestionuje intencje zarządcy, ktoś przedstawia historię remontu u swojego szwagra jako ostateczny dowód na ceny obowiązujące w branży budowlanej. Tymczasem głośność wypowiedzi nie stanowi jednostki miary wiarygodności. Można mieć rację, mówiąc spokojnie. Można również wygłosić kompletną bzdurę tonem człowieka, który osobiście wynalazł beton.

Ta książka pomoże Ci oddzielać fakty od emocji, pytania od oskarżeń, a rzeczywiste problemy od sąsiedzkich konfliktów. Nauczysz się patrzeć na budżet wspólnoty tak, żeby zauważać istotne kwoty, rozumieć sens funduszu remontowego i dostrzegać różnicę między pieniędzmi zgromadzonymi a wydatkami już zaplanowanymi. Przyjrzymy się temu, jak oceniać propozycje remontów, o co pytać przed zaakceptowaniem kosztownej inwestycji i jak rozpoznawać odpowiedzi, które brzmią profesjonalnie, lecz niewiele wyjaśniają. Ważnym elementem będzie również podejmowanie decyzji, kiedy idealnego rozwiązania po prostu nie ma, ponieważ każda możliwość wiąże się z kosztami, ryzykiem albo koniecznością odłożenia czegoś innego.

Nie zamierzam przekonywać Cię, że każde zebranie należy traktować jak osobistą misję ratowania budynku. Masz pracę, rodzinę, własne wydatki i zapewne ciekawsze zajęcia niż porównywanie kosztorysów hydroizolacji. Rozsądne uczestnictwo we wspólnocie nie wymaga przecież codziennego kontrolowania administratora ani studiowania wszystkich faktur od początku istnienia nieruchomości. Chodzi o umiejętność rozpoznania spraw, które rzeczywiście zasługują na Twoją uwagę, oraz wypracowanie sposobu uzyskiwania potrzebnych informacji bez zamieniania każdego kontaktu z zarządem w wieloodcinkowy konflikt. Czasem wystarczą trzy dobrze sformułowane pytania. Innym razem potrzebna będzie dokładniejsza analiza dokumentów, spokojna rozmowa albo fachowa konsultacja.

Warto też pamiętać, że przejrzystość nie oznacza automatycznie złej woli kogokolwiek. Niejasna odpowiedź może wynikać z niedostatecznego przygotowania, skomplikowanego zagadnienia albo zwyczajnego błędu. Może również sygnalizować problem wymagający wyjaśnienia. Nie będziemy zakładać winy na podstawie podejrzeń ani przyjmować zapewnień wyłącznie dlatego, że wypowiada je osoba z pieczątką. Tam, gdzie znaczenie mają przepisy, treść uchwał, umów lub konkretna sytuacja prawna wspólnoty, trzeba sprawdzić odpowiednie dokumenty, a w trudniejszych przypadkach skorzystać ze specjalistycznej pomocy. Zdrowy rozsądek jest bardzo przydatny, ale nie zastępuje ani rzetelnej dokumentacji, ani fachowej oceny.

Zacznijmy od drobnej zmiany, którą możesz zastosować przy najbliższym zawiadomieniu o podwyżce. Zamiast natychmiast uznawać ją za uzasadnioną albo absurdalną, sprawdź, jaka kwota obowiązuje obecnie, jaka jest proponowana i czemu ma służyć różnica. Jeżeli dokument tego nie wyjaśnia, zapytaj o podstawę kalkulacji i planowane wydatki. Nie musisz pisać wielostronicowego pisma ani zaczynać od zdania sugerującego zawiadomienie prokuratury. Konkretne pytanie pozostawia więcej

przestrzeni na rzeczową odpowiedź niż efektowne oskarżenie. A jeśli odpowiedź będzie niewystarczająca, łatwiej ustalisz, czego nadal nie wiesz.

Nie obiecuję, że po przeczytaniu tej książki wszystkie zebrania staną się spokojne, sąsiedzi zgodni, a fundusz remontowy przestanie rosnąć. Budynki nadal będą wymagały pieniędzy, a ludzie pozostaną ludźmi, ze wszystkimi zaletami i skłonnością do przerywania sobie w połowie zdania. Możesz jednak nauczyć się uczestniczyć w tych decyzjach bardziej świadomie, bez bezradności i bez konieczności wygrywania każdej dyskusji.

Bo ostatecznie nie chodzi o to, żebyś został najgłośniejszą osobą na zebraniu. Chodzi o to, żebyś wiedział, nad czym głosujesz, za co płacisz i dlaczego. A jeżeli przy okazji uda Ci się wyjść ze spotkania bez podwyższonego ciśnienia, będzie to wyjątkowo przyjemny rezultat. Szczególnie jeśli sąsiad z trzeciego piętra znowu przyniesie zdjęcia źle zaparkowanego roweru.

Rozdział 1 - Kupiłeś mieszkanie, a dostałeś wspólnotę w pakiecie

Kiedy kupujesz mieszkanie, zazwyczaj interesują Cię jego powierzchnia, rozkład, piętro, widok z okna i odległość od miejsca, w którym można kupić przyzwoity chleb bez konieczności zaciągania kredytu konsumpcyjnego. Sprawdzasz stan instalacji, oglądasz łazienkę, zastanawiasz się, czy zmieści się większa kanapa. Być może negocjujesz cenę z takim zaangażowaniem, jakby od tych kilku tysięcy złotych zależały losy światowej gospodarki. Potem podpisujesz dokumenty, odbierasz klucze i czujesz przyjemną satysfakcję. Masz własne cztery ściany. Nikt nie będzie Ci mówił, jak masz żyć. A przynajmniej tak myślisz, dopóki nie dostaniesz pierwszego zawiadomienia o planowanym remoncie czegoś, czego nigdy nie widziałeś, ale za co masz zapłacić.

Własność mieszkania ma bowiem pewien szczegół, który nie zawsze wybrzmiewa podczas oglądania nieruchomości. Kupujesz nie tylko lokal, lecz także związany z nim udział w nieruchomości wspólnej. Oznacza to współodpowiedzialność za części budynku i gruntu, które służą właścicielom, a nie należą wyłącznie do jednego mieszkania. Konstrukcja budynku, określone instalacje, klatki schodowe, dach czy inne wspólne elementy wymagają utrzymania niezależnie od tego, czy korzystasz z nich często, sporadycznie, czy najchętniej zapomniałbyś o ich istnieniu. Możesz mieszkać na parterze i uważać, że winda jest Ci potrzebna mniej więcej tak samo jak prywatny helikopter. Nie oznacza to jednak automatycznie, że przestajesz uczestniczyć w kosztach jej utrzymania.

I właśnie tutaj zaczyna się pierwsze wielkie nieporozumienie. Wiele osób myśli o budynku jak o zbiorze prywatnych mieszkań połączonych korytarzem, którego utrzymaniem zajmuje się ktoś bliżej nieokreślony. Tymczasem wspólnota mieszkaniowa nie jest zewnętrzną firmą, która przychodzi pobierać opłaty za

przyjemność mieszkania pod konkretnym adresem. Tworzą ją właściciele lokali należących do danej nieruchomości. W pewnym sensie, kiedy narzekasz na wspólnotę, narzekasz również na organizację, której sam jesteś częścią. Oczywiście nie oznacza to, że odpowiadasz osobiście za każdą decyzję zarządu ani że masz przepraszać sąsiadów za źle zamówioną usługę. Oznacza natomiast, że nie jesteś wyłącznie klientem obserwującym działania obcej instytucji.

To rozróżnienie ma znaczenie, ponieważ zmienia sposób patrzenia na pieniądze. Kiedy sklep podnosi ceny, możesz poszukać innego sklepu. Kiedy wspólnota zwiększa zaliczki na utrzymanie nieruchomości, zwykle nie masz równie prostego wyboru. Nie możesz przenieść swojego mieszkania do konkurencyjnego budynku, którego zarządca oferuje korzystniejszy abonament i darmową dostawę ciepłej wody. Jesteś związany z konkretną nieruchomością, jej stanem technicznym, wcześniejszymi decyzjami i pozostałymi właścicielami. Dlatego rozsądne zainteresowanie jej funkcjonowaniem nie jest hobby dla ludzi, którzy lubią czytać uchwały przy porannej kawie. To element dbania o własny majątek.

Kto właściwie za co odpowiada?

Wyobraź sobie sytuację, w której przestaje działać domofon. Jeden sąsiad uważa, że naprawę powinien zorganizować administrator. Drugi twierdzi, że zarząd. Trzeci proponuje, żeby każdy sam wymienił sobie urządzenie w mieszkaniu. Czwarty przekonuje, że dawniej wystarczyło zapukać do drzwi i wszyscy żyli szczęśliwie. Po godzinie dyskusji wiadomo już wszystko o historii domofonów, lecz nadal nie wiadomo, kto powinien zlecić naprawę. To typowy przykład problemu, który komplikuje się nie dlatego, że jest niezwykle trudny technicznie, lecz dlatego, że uczestnicy rozmowy nie rozróżniają odpowiedzialności, uprawnień i obowiązków.

Zarząd wspólnoty, zarządca oraz administrator nie zawsze oznaczają tę samą osobę ani ten sam zakres zadań. Model zarządzania zależy między innymi od przyjętych rozwiązań prawnych i organizacyjnych. W jednej nieruchomości właściciele wybierają zarząd, który współpracuje z profesjonalnym administratorem. W innej zarządzanie powierzono podmiotowi na określonych zasadach. Administrator może wykonywać codzienne czynności organizacyjne, przygotowywać dokumenty, kontaktować wykonawców i obsługiwać zgłoszenia, ale nie należy automatycznie zakładać, że ma nieograniczone prawo do podejmowania wszystkich decyzji finansowych. Z kolei właściciele mają określone uprawnienia dotyczące współdecydowania i kontroli, choć zakres potrzebnych uchwał zależy od charakteru czynności oraz właściwych przepisów.

Dlaczego to ważne? Ponieważ pytanie skierowane do niewłaściwej osoby często kończy się odpowiedzią, która niczego nie rozwiązuje. Administrator mówi, że decyzję musi podjąć zarząd. Zarząd odpowiada, że sprawa została przekazana administratorowi. Właściciel po miesiącu zaczyna podejrzewać istnienie tajnej struktury organizacyjnej, której jedynym celem jest niedopuszczenie do naprawy domofonu. Tymczasem pierwszym krokiem powinno być ustalenie, kto odpowiada za przygotowanie rozwiązania, kto może zatwierdzić wydatek i kto ma dopilnować realizacji. Trzy różne zadania, które niekoniecznie wykonuje jeden podmiot.

Podobne nieporozumienia pojawiają się przy rozróżnianiu własności prywatnej i wspólnej. Nie każdy element widoczny poza mieszkaniem automatycznie należy do nieruchomości wspólnej, podobnie jak nie każda instalacja przebiegająca przez lokal jest wyłącznie prywatną sprawą jego właściciela. Znaczenie mogą mieć dokumenty nieruchomości, przebieg instalacji, funkcja danego elementu i przepisy. Dlatego zanim zażądasz, żeby wspólnota sfinansowała naprawę, warto ustalić, czego dotyczy awaria i kto

jest za nią odpowiedzialny. Równie ważne jest to w drugą stronę: nie przyjmuj bez sprawdzenia zapewnienia, że musisz samodzielnie pokryć koszt dotyczący elementu wspólnego.

Dlaczego sąsiad głosuje inaczej niż Ty?

Największą trudnością wspólnego zarządzania nie są jednak same procedury. Są nią ludzie, którzy patrzą na ten sam budynek z zupełnie różnych perspektyw. Właściciel wynajmujący mieszkanie może najbardziej interesować się przewidywalnością kosztów i utrzymaniem atrakcyjności lokalu dla najemców. Osoba mieszkająca w budynku od trzydziestu lat pamięta każdą wcześniejszą usterkę i może nie ufać kolejnym obietnicom remontu. Rodzina z małymi dziećmi zwraca uwagę na bezpieczeństwo wejścia i stan części wspólnych. Ktoś, kto właśnie spłaca kosztowny remont własnego mieszkania, ma bardzo ograniczoną ochotę na finansowanie dodatkowych prac. Żadna z tych perspektyw nie musi być z definicji niewłaściwa.

Konflikt pojawia się wtedy, gdy własną sytuację uznajemy za jedyną rozsądną podstawę decyzji. Jeżeli nie korzystasz z określonego udogodnienia, możesz uważać wydatek za zbędny. Jeżeli korzystasz z niego codziennie, sprzeciw pozostałych mieszkańców może wydawać Ci się dowodem wyjątkowego egoizmu. Tymczasem zarządzanie nieruchomością wspólną wymaga spojrzenia także na stan techniczny, obowiązki związane z utrzymaniem budynku, rzeczywiste koszty oraz skutki odkładania prac. Osobista wygoda jest istotna, ale nie wyczerpuje całego problemu. Wspólny budynek nie działa jak restauracja, w której każdy płaci wyłącznie za danie zamówione dla siebie.

Nie pomaga również popularne przekonanie, że skoro wszyscy jesteśmy właścicielami, to każdy powinien decydować dokładnie w takim samym zakresie. W typowych zasadach podejmowania uchwał we wspólnotach znaczenie mają udziały w nieruchomości wspólnej, choć istnieją przewidziane prawem wyjątki i szczególne sytuacje. Nie zawsze więc dziesięć podniesionych rąk oznacza

większą siłę głosu niż osiem. Zasady podejmowania decyzji trzeba sprawdzać w kontekście konkretnej nieruchomości. Popularność stanowiska na zebraniu nie jest tym samym co prawidłowo ustalony wynik głosowania. To może rozczarować osoby, które traktują każdą dyskusję jak telewizyjny konkurs talentów, w którym zwycięża uczestnik zbierający największy aplauz.

Jednak nawet poprawnie podjęta uchwała nie sprawia automatycznie, że decyzja jest ekonomicznie najlepsza. Właściciele mogą zgodnie poprzeć kosztowną inwestycję bez dokładnego sprawdzenia ofert. Mogą też odrzucić potrzebne prace, ponieważ w danym momencie wydają się zbyt drogie. Formalna prawidłowość i gospodarność to dwa różne zagadnienia. Warto nauczyć się je rozdzielać, bo inaczej łatwo uwierzyć, że skoro większość zagłosowała, wszystkie wątpliwości straciły znaczenie. Większość daje określone rozstrzygnięcie, lecz nie zastępuje kalkulacji, dokumentacji technicznej ani odpowiedzialnego planowania.

Taniej dzisiaj nie zawsze oznacza taniej naprawdę

Jedną z najbardziej kosztownych pułapek jest ocenianie decyzji wyłącznie przez pryzmat najbliższego miesiąca. Wyobraź sobie, że wspólnota musi zdecydować, czy wymienić zużyte drzwi wejściowe, czy nadal finansować kolejne naprawy. Wymiana wymaga większego wydatku jednorazowego, natomiast doraźna naprawa wydaje się przyjemnie oszczędna. Jeżeli jednak drzwi wymagają interwencji kilka razy w roku, a awarie powodują dodatkowe problemy, suma kosztów i niedogodności może przemawiać za rozwiązaniem droższym na początku. Może, ale nie musi. Bez danych o kosztach, trwałości i rzeczywistym stanie technicznym nie da się tego uczciwie ocenić.

Odwrotna sytuacja jest równie możliwa. Zarząd proponuje wymianę elementu, który nadal działa prawidłowo, ponieważ nowe rozwiązanie wygląda nowocześniej i zostało efektownie przedstawione przez wykonawcę. Broszura obiecuje komfort, elegancję i technologie przyszłości. Po bliższym przyjrzeniu

okazuje się, że podstawową korzyścią jest możliwość otwierania drzwi aplikacją, podczas gdy większość właścicieli chciałaby przede wszystkim, żeby drzwi zamykały się za pierwszym razem. W takim przypadku pytanie o zasadność wydatku jest jak najbardziej uzasadnione. Wspólnota nie musi zamieniać każdego sprawnego elementu wyposażenia w technologiczny pomnik postępu.

Rozsądne gospodarowanie oznacza więc ocenianie kosztów w odpowiedniej perspektywie. Trzeba uwzględnić nie tylko cenę zakupu lub remontu, lecz także późniejsze utrzymanie, przewidywaną trwałość, ryzyko awarii i konsekwencje bezczynności. Czasem warto ponieść większy wydatek wcześniej, żeby uniknąć poważniejszego problemu. Innym razem opłaca się odłożyć modernizację, ponieważ istnieją pilniejsze potrzeby. Nie ma jednej zasady nakazującej zawsze wybierać najtańszą ofertę albo zawsze inwestować w rozwiązanie o najwyższej jakości. Jest natomiast obowiązek myślenia o pieniądzach właścicieli z większą starannością niż podczas spontanicznego kupowania dekoracji do własnego salonu.

Nie musisz zostać osiedlowym inspektorem

W tym miejscu możesz poczuć lekki niepokój. Skoro masz interesować się stanem budynku, kosztami remontów, sposobem zarządzania i zasadami głosowania, to kiedy właściwie pozostanie Ci czas na mieszkanie w mieszkaniu? Spokojnie. Świadomy właściciel nie musi znać parametrów każdej pompy, rozpoznawać rodzajów izolacji ani prowadzić prywatnego archiwum wszystkich korespondencji od momentu oddania budynku do użytkowania. Wystarczy umieć rozpoznać sprawy istotne, ustalać odpowiedzialność i żądać wyjaśnień wtedy, gdy decyzja rzeczywiście ma znaczenie.

Dobrym początkiem jest stworzenie sobie prostego obrazu własnej wspólnoty. Ustal, jaki model zarządzania obowiązuje w Twojej nieruchomości, kto pełni konkretne funkcje, gdzie udostępniane są dokumenty i jak mieszkańcy otrzymują informacje

o planowanych działaniach. Sprawdź, gdzie można znaleźć aktualne uchwały, plany gospodarcze oraz rozliczenia. Nie chodzi o zebranie kolekcji plików, które następnie przez lata będą zajmowały miejsce na dysku. Chodzi o to, żebyś w chwili pojawienia się problemu nie zaczynał od poszukiwania numeru telefonu do osoby, która podobno kiedyś znała administratora.

Przydatne jest również rozróżnianie trzech rodzajów spraw. Pierwsze wymagają działania ze względu na bezpieczeństwo, obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości albo ryzyko poważnych szkód. Drugie dotyczą planowania i jakości zarządzania, więc można porównywać rozwiązania oraz rozkładać wydatki w czasie. Trzecie wynikają głównie z indywidualnych oczekiwań dotyczących wygody lub wyglądu budynku. Granice bywają płynne, a konkretna sprawa może należeć do kilku kategorii. Jednak już samo rozpoznanie jej charakteru ogranicza liczbę bezproduktywnych sporów. Łatwiej rozmawia się o koniecznej naprawie niż o abstrakcyjnym przekonaniu, że wspólnota znowu coś wymyśliła.

Nie oznacza to, że masz bezkrytycznie ufać wszystkim przedstawianym dokumentom. Masz prawo oczekiwać rzeczowego wyjaśnienia spraw dotyczących nieruchomości i korzystać z przysługujących Ci uprawnień kontrolnych. W praktyce dobrze jest jednak zaczynać od ustalenia faktów. Jeżeli nie rozumiesz wydatku, pytaj o jego podstawę. Jeżeli nie znasz zakresu prac, poproś o opis. Jeżeli ktoś powołuje się na wcześniej podjętą decyzję, sprawdź jej treść. Takie postępowanie nie gwarantuje, że wszyscy będą współpracować, ale pozwala odróżnić rzeczywisty brak informacji od konfliktu napędzanego podejrzeniami.

Warto także zaakceptować, że nawet dobrze zarządzany budynek będzie generował wydatki, których osobiście wolałbyś uniknąć. Własność nieruchomości nie polega na nieustannym potwierdzaniu, że każdy koszt sprawia Ci przyjemność. Polega między innymi na ponoszeniu odpowiedzialności za majątek,

którego stan wpływa na bezpieczeństwo, codzienne funkcjonowanie i wartość lokalu. Niektóre decyzje będą niewygodne finansowo. Inne wymagają kompromisu. Czasem przegrasz głosowanie, choć Twoje argumenty były rozsądne. Nie świadczy to automatycznie o wadliwości całego systemu ani nie oznacza, że następne zebranie trzeba rozpocząć od przygotowania mowy oskarżycielskiej.

Najważniejsza zmiana zaczyna się wtedy, gdy przestajesz traktować wspólnotę wyłącznie jako źródło kolejnych rachunków, a zaczynasz widzieć w niej sposób organizowania odpowiedzialności za wspólny majątek. Wtedy pytanie „Dlaczego mam za to płacić?" można uzupełnić znacznie bardziej użytecznym: „Czy ten wydatek jest potrzebny, właściwie zaplanowany i rozsądnie uzasadniony?". Pierwsze pytanie wyraża emocję, którą łatwo zrozumieć. Drugie otwiera drogę do konkretnej oceny. I właśnie ta różnica sprawia, że zamiast być wyłącznie niezadowolonym właścicielem, zaczynasz być właścicielem świadomym.

Nie musisz lubić zebrań. Nie musisz przyjaźnić się z zarządem ani znać wszystkich sąsiadów po imieniu. Wystarczy, że zrozumiesz jedną rzecz: za drzwiami Twojego mieszkania nie kończą się Twoje interesy jako właściciela. Tam zaczyna się część nieruchomości, za którą odpowiadasz wspólnie z innymi. Możesz się od niej emocjonalnie odciąć, ale rachunki nadal będą przychodziły. Budynek nie obrazi się na Twoją nieobecność. Po prostu wyśle kolejne rozliczenie.

Rozdział 2 - Dlaczego płacisz tyle, skoro na klatce nadal jest brudno?

Otwierasz miesięczne rozliczenie opłat za mieszkanie i widzisz kwotę, która jeszcze niedawno wydawała Ci się zarezerwowana dla raty całkiem przyzwoitego samochodu. Przesuwasz wzrok po kolejnych pozycjach. Eksploatacja, fundusz remontowy, koszty administracyjne, utrzymanie części wspólnych, zaliczki na media. Niektóre nazwy brzmią znajomo, inne przypominają tytuły rozdziałów podręcznika księgowości napisanego przez człowieka, który najwyraźniej nie lubił czytelników. Na końcu widnieje suma do zapłaty. Patrzysz na nią, potem na zakurzoną poręcz schodów i zaczynasz zastanawiać się, czy za te pieniądze klatka nie powinna przynajmniej pachnieć świeżo mieloną kawą.

To zrozumiała reakcja, ale zanim uznasz, że pieniądze znikają w tajemniczych okolicznościach, trzeba rozpoznać konstrukcję miesięcznych obciążeń. Kwota widoczna na zawiadomieniu nie zawsze stanowi jeden rodzaj opłaty ani nie musi w całości oznaczać kosztów zarządzania nieruchomością wspólną. Mogą znajdować się w niej zaliczki na różne cele, opłaty dotyczące mediów i rozliczenia wynikające z zasad obowiązujących w budynku. Część środków przeznacza się na bieżące utrzymanie, część na przyszłe prace, a niektóre pozycje podlegają późniejszemu rozliczeniu według rzeczywistych kosztów lub zużycia. Jeśli wrzucisz je wszystkie do jednego worka pod nazwą „czynsz”, trudniej będzie ustalić, co naprawdę podrożało.

Właśnie słowo „czynsz” bywa źródłem zamieszania. W codziennym języku właściciele używają go na określenie niemal każdej miesięcznej płatności związanej z mieszkaniem. Tymczasem właściciel lokalu w typowej wspólnocie nie płaci czynszu najmu za własne mieszkanie. Ponosi natomiast określone koszty związane z lokalem oraz obowiązki finansowe wynikające ze współwłasności