**Kredyt na remont tylko za zgodą wszystkich członków wspólnoty?**

**Coraz więcej wspólnot może być zainteresowanych finansowaniem remontów poprzez kredyt. Wyjaśniamy, jak powinien być zaciągany kredyt na remont bloku.**

**W 2021 r. krajowe media dość często poruszały temat związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz robocizny. Warto zdawać sobie sprawę, że ta kwestia ma znaczenie nie tylko dla deweloperów i osób budujących swój własny dom. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz usług budowlanych odczuły również wspólnoty mieszkaniowe. Część z nich posiada pod swoim zarządem bloki wymagające większych nakładów finansowych. Taka sytuacja dotyczy między innymi wspólnot, które wyodrębniły się ze spółdzielni. Jednak trzeba pamiętać, że nawet nowsze budynki (np. sprzed 20 lat) wymagają już bardziej kosztownych prac remontowych. Podwyżki cen mediów z początku 2022 r. mogą spowodować opór dotyczący zwiększenia składek właścicieli mieszkań na fundusz remontowy. Tym niemniej, pewne prace po prostu trzeba wykonać. Dlatego coraz więcej wspólnot może rozważać kredyt na remont. Wyjaśniamy ważne kwestie związane z takim zobowiązaniem.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***W przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej, kredyt na remont może być zaciągnięty na podstawie niejednomyślnej uchwały. Trzeba jednak wziąć pod uwagę możliwość jej zaskarżenia.***

l ***Wspólnota nie musi się godzić na pokrycie kosztów remontu przez niektóre osoby z ich własnych środków. Wymagane jest natomiast dokładne omówienie konsekwencji i kosztów kredytu.***

l ***Warto pamiętać, że każdy właściciel lokalu odpowiada wobec banku proporcjonalnie do swojego udziału w częściach wspólnych. Odpowiedzialność wspólnoty jest z kolei nieograniczona.***

***Poniżej prezentujemy więcej ważnych informacji dotyczących finansowania przy pomocy kredytu prac remontowych w budynku wielorodzinnym.***

**Zaciągnięcie kredytu przekracza zakres zwykłego zarządu**

W ramach przypomnienia warto podkreślić, że tylko czynności nieprzekraczające zwykłego zarządu mogą być podejmowane samodzielnie przez zarząd właścicielski wspólnoty lub zarządcę powołanego na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali. Wspomniana ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388) wskazuje, że inny niż ustawowy sposób zarządu nieruchomością wspólną powinien być określony na podstawie umowy w formie aktu notarialnego lub uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. „*Rzadko zdarza się jednak, aby właściciele mieszkań cedowali na zarządcę swoje uprawnienia dotyczące podejmowania najważniejszych decyzji w sprawie budynku*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Kredyt na remont bloku będzie zaciągany na innych zasadach, jeśli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w budynku jest mniejsza niż cztery. W takiej sytuacji, ustawa o własności lokali ma ograniczony zakres stosowania, a zasady zarządu nieruchomością wspólną określają przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. Duże znaczenie ma artykuł 199 KC. Wskazuje on, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (takie jak m.in. zaciągnięcie kredytu na remont) wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli budynku. Współwłaściciele posiadający udziały w nieruchomości wspólnej większe niż połowa mogą zwrócić się do sądu, który rozstrzygnie, czy zasadne jest podjęcie danej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. „*Sąd może wziąć pod uwagę np. przesłanki techniczne przemawiające za remontem*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pełnomocnictwa w uchwale muszą być bardzo precyzyjne**

Obowiązujące przepisy mówią, że tylko w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej wymagana jest jednomyślność dotycząca tego, czy należy zaciągnąć kredyt na remont. Praktyka pokazuje jednak, że finansowanie przy pomocy kredytu remontów w dużej wspólnocie mieszkaniowej (liczącej min. cztery lokale) także nie jest łatwe. Mogą się bowiem pojawić próby zaskarżenia uchwał wyrażających zgodę na zaciągnięcie kredytu i przyznających odpowiednie pełnomocnictwo zarządowi lub zarządcy do zawarcia umowy z bankiem. „*W tym kontekście chodzi nie tylko o zaskarżenie na podstawie artykułu 25 ustawy o własności lokali*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto wiedzieć, że osoby niezgadzające się na kredytowanie remontu, czasem wykorzystują także artykuł 189 kodeksu postępowania cywilnego w związku z artykułem 58 kodeksu cywilnego jako podstawę do stwierdzenia nieważności kontrowersyjnej uchwały. Powództwo przeciwników uchwały „kredytowej” może przewidywać środek zabezpieczający w postaci wstrzymania jej wykonania. Bez odpowiedniego uzasadnienia, sąd nie zgodzi się jednak na taką ingerencję w plany remontowe wspólnoty. Ze względu na możliwość podniesienia różnych zarzutów, potrzebne uchwały wspólnoty powinny zostać odpowiednio zredagowane. Ważna jest także właściwa procedura przyjęcia wspomnianych uchwał. Może je zaprotokołować notariusz. „*Wspólnoty czasem wybierają taki nieobowiązkowy wariant, gdy rośnie prawdopodobieństwo sporów*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wymagane jest między innymi to, aby klauzule dotyczące pełnomocnictw do podpisywania/aneksowania umów i dysponowania środkami z kredytu dokładnie określały dopuszczalne cele takich działań (zobacz Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 22 stycznia 2020 r. - sygn. akt I C 586/19). „*To samo orzeczenie olsztyńskiego sądu sugeruje, że wspólnota nie musi zgadzać się na gotówkowe sfinansowanie kosztów remontu przez niektórych członków, które skutkowałoby zaciągnięciem mniejszego kredytu*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Kredyt oznacza odpowiedzialność właścicieli mieszkań …**

Osoby sprawujące zarząd, z całą pewnością powinny zadbać o to, aby właściciele lokali poznali różne propozycje kredytowe i dowiedzieli się więcej o ich kosztach. Kredyt na remont często jest bowiem spłacany przez kolejne 10, 20 lub 30 lat. Właściciele mieszkań powinni mieć również świadomość, że ponoszą odpowiedzialność za spłatę kredytu proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych budynku. „*Odpowiedzialność finansowa wspólnoty jest natomiast nieograniczona (zobacz artykuł 17 ustawy o własności lokali)*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)