

ZARZĄD JAKO ORGAN

Wybrany przez właścicieli lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty związanymi z zarządzaniem nieruchomością wspólną, podejmując czynności prawne, procesowe i faktyczne. W przypadku zarządu wieloosobowego, oświadczenia woli w imieniu wspólnoty mieszkaniowej składają przynajmniej dwaj jego członkowie,

KOMPETENCJE ZARZĄDU

ZAKRES UPRAWNIEŃ ZARZĄDU WYBRANEGO PRZEZ WŁAŚCICIELI LOKALI, JAKI WYNIKA Z PRZEPISÓW USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI, OBEJMUJE:

- dokonywanie samodzielnie czynności (i podejmowanie decyzji) związanych z bieżącym zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, mieszczących się w pojęciu zwykłego zarządu,
- działanie w granicach udzielonych zarządowi pełnomocnictw i w myśl przepisów prawa,
- reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz, w tym przed sądem i w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali,



DZIAŁ WSPÓLNOT / POKÓJ NR 4

www.mzbmbielawa.pl

poniedziałek, środa, czwartek, piątek
od godz. 7.00 do godz. 15.00

we wtorki od godz. 8.00 do godz. 16.00

Wspólnoty mieszkaniowe



Wspólnotę mieszkaniową

tworzy ogół właścicieli lokali danej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w każdym budynku, w którym ustanowiono odrębną własność choć jednego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel pozostałych lokali.

Pozostałe lokale mogą być własnością wyodrębnioną, potwierdzoną aktem notarialnym i wpisem do księgi wieczystej, albo mogą nie być wyodrębnione i stanowić własność dotychczasowego właściciela (sprzed ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu). Wspólnota mieszkaniowa składa się co najmniej z dwóch członków.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej jest niezależne od woli właścicieli lokali. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa, pozywać i być pozywana, nie ma jednak osobowości prawnej, nazywana jest często „ułamną osobą prawną”.

WSPÓLNOTY FUNKCJONUJĄ W OPARCIU O:

- Ustawę o własności lokali (Dz.U. z 1994 r., nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami)
- Regulaminy przyjmowane uchwałą wspólnoty (np. porządku domowego)
- Uchwały wspólnoty i decyzje zarządu

Rodzaje wspólnot mieszkaniowych:

- **DUŻA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA** (powyżej 7 lokali) –
(stosuje się przepisy Ustawy o własności lokali, uchwały głosuje się większością głosów)
- **MAŁA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA** (do 7 lokali)
(zgodnie z art. 19 Ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomości wspólną mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego o współwłasności, do podjęcia decyzji właścicieli konieczna jest jednomyślność.)

UCHWAŁY WŁAŚCICIELI podejmowane są na zebraniu lub/i w trybie indywidualnego zbierania podpisów. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Właściciel lokalu, w terminie do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali.

Do podstawowych obowiązków właścicieli lokali wyodrębnionych ustawą zalicza, obok konieczności ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem własnego lokalu, uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną obejmującą grunt, na którym wzniesiono budynek oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Właścicielom lokali, oprócz praw i obowiązków związanych z utrzymaniem własności i zarządem nieruchomością wspólną przysługują określone uprawnienia związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej. Należy do nich prawo do podejmowania decyzji we wszystkich kwestiach dotyczących nieruchomości wspólnej przekraczających zwykły zarząd.

DO TYCH CZYNNOŚCI ZALICZA SIĘ USTALENIE WYSOKOŚCI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ, NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej – oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Właściciele lokali podejmują decyzje w formie uchwał.

Wysokość zaliczki wynika wprost z uchwały właścicieli lokali albo z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną. Wszyscy właściciele lokali wchodzący w skład danej wspólnoty pokrywają koszty zarządu nieruchomością wspólną w ułamkowych częściach proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Podstawy prawne:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
Ustawa z dnia 24.06.1994 r. O własności lokali (Dz. Ustaw nr 85 poz. 388 z późn. zm. – tekst jednolity Dz. Ustaw nr 80 z 2000r poz. 903)