

Podstawowe informacje na temat wspólnot mieszkaniowych

Co to jest wspólnota:

Wspólnota mieszkaniowa to coś w rodzaju zrzeszenia właścicieli mieszkań żyjących w jednym budynku. Powstaje, bo ktoś musi się zajmować blokiem jako całością - płacić rachunki za światło na klatce schodowej czy podwórku, dbać o czystość i porządek, przeglądy budowlane, ubezpieczenia i inne.

Wspólnoty się nie zakłada. Powstaje ona z mocy prawa. Wystarczy, że dotychczasowy właściciel budynku (Deweloper) sprzeda komuś choćby jeden lokal. Nie ma przy tym znaczenia, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy. Wystarczy akt notarialny i wpis do księgi wieczystej. Zasady, na jakich działa wspólnota, określa Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.

Mam udział, czyli...

Każdy właściciel ma swój udział w budynku, a precyzyjniej w tzw. nieruchomości wspólnej (klatkach, instalacjach itp.).

Udział równa się stosunkowi powierzchni lokalu do łącznej powierzchni lokali w nieruchomości wspólnej. Czyli jeśli masz lokal o powierzchni 60,15 m² a cały budynek ma 1500,94 m², to twój udział wynosi 6015/150094. Oczywiście wszystkie udziały się sumują, tworząc 100 proc.

Wielkość twojego udziału decyduje, ile zapłacisz na utrzymanie budynku oraz jak duży jest twój wpływ na zarządzanie nieruchomością.

Pierwsze zebranie właścicieli:

Zwołuje dotychczasowy zarządca nieruchomości. Członkowie wspólnoty powinni się spotykać przynajmniej raz do roku. Zebranie zwołuje zarząd wspólnoty, który co najmniej tydzień przed zebraniem musi na piśmie powiadomić wszystkich właścicieli o dniu, godzinie, miejscu i porządku obrad.

Zebrania właścicieli mogą być również zwoływane w nadzwyczajnych wypadkach (gdy np. trzeba natychmiast wyremontować uszkodzony przez burzę dach albo gdy domagają się tego sami właściciele mający co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej). Wykonuje to zarząd.

Jak głosować:

Decyzje wspólnoty zapadają tzw. absolutną większością głosów. Ponad połowa udziałowców wspólnoty (a nie uczestników zebrania) musi więc być za.

Czy to oznacza, że każdy właściciel ma jeden głos? Nie do końca i nie zawsze. Możliwe są dwie metody liczenia głosów.

- Decyzje zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Innymi słowy im większe mieszkanie tym większa siła głosu.
- Decyzje zapadają większością głosów, gdzie jeden właściciel to jeden głos. Wszystkie głosy są więc równe. Na takie rozwiązanie musi się jednak zgodzić w głosowaniu udziałami! więcej niż połowa członków wspólnoty. Od tej zasady jest wyjątek. We wspólnotach, gdzie jeden z właścicieli ma więcej niż połowę udziałów, zasadę - jeden człowiek = jeden głos - może przeforsować już 20 proc. członków wspólnoty.

W jakiej formie można głosować pod Uchwałami:

- na zebraniu
- w trybie indywidualnym
 - za pomocą kart do głosowania
 - za pomocą platformy internetowej

Kto rządzi we wspólnocie:

Teoretycznie rzecz biorąc - wszyscy właściciele. Na pierwszym zebraniu razem z innymi współmieszkańcami musisz jednak zdecydować, kto będzie się zajmował bieżącymi sprawami budynku (np. płaceniem rachunków za media, zlecaniem przeglądów, konserwacjami, naprawami itd.). W małych wspólnotach - do siedmiu lokali - mogą to robić wszyscy współwłaściciele bądź powierzyć te obowiązki zarządowi (jedno lub kilkuosobowemu). Duże wspólnoty - czyli powyżej siedmiu lokali - muszą (taki obowiązek nakłada na nich ustawa) wybrać zarząd. Możesz wybrać zarząd jedno- lub kilkuosobowy, spośród właścicieli albo spoza tego grona, np. profesjonalnego zarządcę nieruchomości.

Jest tylko jedno ograniczenie w zarządzie wspólnoty nie może działać osoba prawna (np. firma, gmina). W praktyce właściciele lokali wybierają zarząd ze swego grona jednak nie ma przeciwwskazań, aby była to osoba fizyczna nie będąca właścicielem (np. rodzic właściciela). Zarząd ten powierza bieżące administrowanie nieruchomością wyspecjalizowanej firmie zewnętrznej.

Co może zarząd:

Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz.

Zarząd jest organem wykonawczym., do którego przede wszystkim należy wykonywanie uchwał podjętych przez właścicieli

Ponadto Zarząd:

- dysponuje środkami przewidzianymi w planie budżetowym Wspólnoty Mieszkaniowej
- oraz podejmuje wszystkie czynności w ramach zwykłego zarządu nieruchomości wspólną

Co może ogół właścicieli:

Do jego wyłącznych kompetencji należy:

- ocena pracy zarządu. Zarząd przedstawia im sprawozdanie (m.in. finansowe) ze swoich całorocznych dokonań, a właściciele głosują nad przyjęciem sprawozdania i absolutorium dla zarządu;
- uchwalanie rocznego planu gospodarczego (np. kolejności remontów);
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (np. przerobienie mieszkania na lokal użytkowy);
- wyrażenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (np. przerobienie suszarni na mieszkanie), na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie owej nadbudowy lub przebudowy itp.;
- podział nieruchomości wspólnej, np. sprzedaż kawałka działki pod budowę sklepu;
- nabycie działki
- decyzja, czy wystąpić do sądu przeciwko właścicielowi, który uporczywie zalega z opłatami albo zakłóca spokój pozostałych, o sprzedaż w drodze licytacji jego lokalu;
- połączenie dwóch lokali w jeden bądź podział jednego na dwa (w razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd;

Co może administrator:

Jest to wyznaczona przez właścicieli osoba prawna lub fizyczna pełniąca tylko zlecone zadania wynikające z treści umowy o administrowanie, uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej a także decyzji Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Fundusz inwestycyjno-remontowy:

Spółdzielnie mają obowiązek tworzenia funduszy remontowych, a ich członkowie muszą płacić na fundusz zaliczki miesięczne.

Wspólnoty nie mają takiego obowiązku, ale z reguły to robią (o powstaniu funduszu decydują sami członkowie wspólnoty). Dlaczego?

Fundusz opłaca się mieć, bo remont budynku, mimo że robi się go raz na kilka lat, jest z reguły bardzo kosztowny. Potrzeba nań minimum kilkudziesięciu tysięcy złotych. Łatwiej jest taką sumę zbierać przez lata, niż wyłożyć jednorazowo, gdy trzeba np. naprawić dach (naprawy po upływie okresu gwarancji). Nowo powstałe Wspólnoty często potrzebują środków na inwestycje (np. ławki, kosze na śmieci, monitoring itp.).

Według specjalistów od zarządzania nieruchomościami miesięczna opłata na fundusz inwestycyjno-remontowy w nowym budynku powinna wynosić co najmniej 50 gr za m² mieszkania miesięcznie.