

# Jak przeprowadzić roczne zebranie we wspólnocie mieszkaniowej

55 stron: porad, wzorów, orzeczeń i przepisów

- ✓ Kto i w jakim terminie musi zwołać roczne zebranie właścicieli lokali?
- ✓ Jakie koszty i przychody powinny być uwzględnione w rocznym planie gospodarczym ?
- ✓ Czy wszyscy właściciele lokali wnoszą opłaty według tych samych zasad?
- ✓ Jak odwołać zarząd i rozwiązać umowę z zarządcą lub administratorem nieruchomości?
- ✓ Co to są czynności zwykłego zarządu, a jakie przekraczają zwykły zarząd?
- ✓ W jaki sposób można zaskarżyć uchwałę wspólnoty i ile to kosztuje?
- ✓ Kiedy można wystąpić do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego?

## SPIS TREŚCI

|  |    |
|--|----|
| Małe i duże wspólnoty .....                                  | 3  |
| Udział w nieruchomości wspólnej .....                        | 4  |
| Prawa i obowiązki właścicieli lokali .....                   | 6  |
| Czym różni się zarząd od zarządcy .....                      | 7  |
| Zwykły zarząd i czynności przekraczające zwykły zarząd ..... | 8  |
| Prawa i obowiązki zarządu i zarządcy .....                   | 14 |
| Zwołanie zebrania właścicieli .....                          | 15 |
| Uchwalenie rocznego planu gospodarczego .....                | 16 |
| Zasady głosowania uchwał .....                               | 19 |
| Zaskarżanie uchwał do sądu .....                             | 20 |
| Ustanowienie zarządcy przymusowego .....                     | 22 |
| Pytania i odpowiedzi .....                                   | 24 |
| Wybrane orzecznictwo .....                                   | 28 |
| Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali .....         | 40 |
| Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny – wyciąg ..... | 52 |

## GAZETA PRAWNA

**Adres redakcji:** 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72,

tel. (0 22) 530 40 40; [www.gazetaprawna.pl](http://www.gazetaprawna.pl)

**Redaktor naczelny Gazety Prawnej:** Robert Lidke

**Dyrektor artystyczny Gazety Prawnej:** Dominika Raczkowska

**Redakcja:** Teresa Siudem

**DTP:** Leszek Ogrodowczyk

**Biuro Reklamy:** 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 44 44; e-mail: [reklama@infor.pl](mailto:reklama@infor.pl)

**Biuro Obsługi Klienta:** 05-270 Marki, ul. Okólna 40,

tel. (0 22) 761 30 30, 0 801 62 66 66; e-mail: [bok@infor.pl](mailto:bok@infor.pl)

# Jak przeprowadzić roczne zebranie we wspólnocie mieszkaniowej

Do końca marca zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej musi zwołać roczne zebranie właścicieli lokali. Składa na nim sprawozdanie ze swojej działalności i przedstawia projekt rocznego planu gospodarczego. O tym, czy projekt zostanie przyjęty, decydują właściciele lokali w formie uchwały. Oceniają oni także pracę zarządu (zarządcy) i mogą zdecydować o jego odwołaniu. Na rocznym zebraniu mogą być podjęte także inne uchwały – w tym zaproponowane przez właścicieli lokali. Członek wspólnoty, który nie zgadza się z uchwałą, może w ciągu sześciu tygodni od jej podjęcia zaskarżyć ją do sądu.

## Małe i duże wspólnoty

**W**spólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli (co najmniej dwóch), których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Powstaje ona z mocy prawa już przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu – zazwyczaj przy jego sprzedaży, ale może też powstać na skutek orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Do powstania wspólnoty mieszkaniowej nie ma więc znaczenia, czy w budynku są dwa lokale, czy jest ich kilkaset. Liczba lokali ma natomiast znaczenie do zarządzania nieruchomością wspólną. Pod tym względem rozróżnia się dwa rodzaje wspólnot:

małe – w których liczba wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali nie przekracza 7 i duże – gdzie liczba lokali przekracza 7. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, np. powierzając jej zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeśli jednak tego nie zrobią, to w przypadku małych wspólnot do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, a w przypadku dużych wspólnot przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W dużych wspólnotach właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Małe wspólnoty też mogą wybrać zarząd, ale nie mają takiego obowiązku.

## Udział w nieruchomości wspólnej

Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać lub być pozywana, nie ma jednak osobowości prawnej. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Dotyczy to także zobowiązań zaciągniętych przez zarząd w imieniu wspólnoty, nawet jeśli są to zobowiązania zaciągnięte w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

### PRZYKŁAD: Odpowiedzialność za kredyt

Zarząd wspólnoty zaciągnął kredyt na remont elewacji budynku wspólnoty mieszkaniowej. Kredyt został zawarty na bardzo niekorzystnych warunkach. Za zobowiązania z tytułu tego kredytu wspólnota odpowiada bez ograniczeń, ale też każdy z właścicieli lokali – stosownie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej.

Wysokość udziału właściciela lokalu w częściach wspólnych nieruchomości, tj. gruncie, częściach wspólnych i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, ma znaczenie także przy określaniu wysokości wydatków związanych z utrzymaniem wspólnej nieruchomości, a w przypadku tzw. dużych wspólnot, przy podejmowaniu uchwał. Im większy właściciel ma udział w nieruchomości wspólnej, tym siła jego głosu przy podejmowaniu uchwał jest większa, ale jednocześnie ponosi wyższe opłaty niż właściciele lokali posiadający niższe udziały.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do lokalu mogą przynależeć, jako części składowe, inne pomieszczenia, nawet jeśli do niego bezpośrednio nie przylegają lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. Takimi pomieszczeniami mogą być np.: piwnice, strychy, komórki, garaże. Ich powierzchnia jest także brana pod uwagę przy wyliczaniu udziału.

### **PRZYKŁAD: Liczenie udziału**

Powierzchnia lokalu nr 1 wynosi 50 mkw.; powierzchnia przynależnej do tego lokalu komórki – 10 mkw.; w sumie 60 mkw. Łączna powierzchnia wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 600 mkw. Udział właściciela lokalu nr 1 wyniesie więc  $1/10$  ( $60/600$ ).

Podobnie liczy się udział właściciela lokali niewyodrębnionych (np. gminy, dewelopera, który sprzedaje wybudowane lokale). Odpowiada on stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Dla prawidłowego ustalenia udziałów konieczne jest określenie – oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu – jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

**Ważne!** Jeśli w budynku(ach) nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu

Zdarza się, że nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami. Wówczas udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.