

# Co można zyskać, uczestnicząc w rocznym zebraniu wspólnoty mieszkaniowej

67 stron wyjaśnień, porad, przepisów

- ✓ Jakie prawa i obowiązki mają właściciele lokali w dużych wspólnotach
- ✓ Jakie czynności przekraczają zakres zwykłego zarządu
- ✓ Czy zarząd wspólnoty jest tożsamy z zarządcą
- ✓ Jakie są prawa i obowiązki zarządu i zarządcy
- ✓ W jaki sposób zwołać zebranie właścicieli
- ✓ Jak zmienić zarząd lub zarządcę
- ✓ Jak zaskarżyć uchwały do sądu
- ✓ Kiedy można ustanowić zarządcę przymusowego
- ✓ Porady
- ✓ Orzecznictwo

## SPIS TREŚCI

Jakie prawa i obowiązki mają właściciele lokali w dużych wspólnotach .....	4
Zarząd wspólnoty to nie to samo co zarządca.....	5
Zwykły zarząd i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w małych i dużych wspólnotach .....	6
Przykłady czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu - art. 199 kodeksu cywilnego.....	7
Przykłady czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu na podstawie ustawy o własności lokali .....	11
Prawa i obowiązki zarządu i zarządcy .....	12
Zwołanie zebrania właścicieli.....	13
Zmiana zarządu/zarządcy.....	14
Uchwalenie rocznego planu gospodarczego.....	16
Zasady głosowania .....	18
Zaskarżanie uchwał do sądu .....	20
Ustanowienie zarządcy przymusowego.....	22
Porady .....	24
Orzecznictwo.....	36
Ustawa o własności lokali .....	55

## 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:** Michał Kobosko

**Dyrektor artystyczny Gazety Prawnej:** Kasper Skirgajłło-Krajewski

**Autor tekstów:** Teresa Siudem

**Redakcja:** Ewa Wilczyńska

**DTP:** Joanna Archacka

**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)

# Co można zyskać, uczestnicząc w rocznym zebraniu wspólnoty mieszkaniowej

Na rocznym zebraniu wspólnoty – zwoływanym najpóźniej do końca marca – właściciele lokali oceniają pracę zarządu (zarządcy). Jeśli ocena wypadnie pozytywnie – udzielają zarządowi absolutorium, a jeśli nie – mogą go odwołać. Przyjmują też (lub nie przyjmują) zaproponowany przez zarząd projekt rocznego planu gospodarczego, w którym określa się m.in. wysokość zaliczek pobieranych od właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy. 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.

**O**bowiązek zwołania rocznego zebrania właścicieli lokali dotyczy tylko dużych wspólnot mieszkaniowych, w których liczba wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali przekracza siedem. Zasady zwołania takiego zebrania, a także prawa i obowiązki członków dużej wspólnoty, określa ustawa o własności lokali. Obowiązek zwołania rocznego zebrania nie dotyczy natomiast małych wspólnot mieszkaniowych, w których liczba wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali nie przekracza siedmiu. W tym przypadku zastosowanie mają

przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 195 i następne k.c.). Oczywiście członkowie małej wspólnoty mogą zwołać roczne zebranie i podjąć na nim uchwały o przyjęciu rocznego planu gospodarczego, ale obowiązku takiego nie mają.

## **Jakie prawa i obowiązki mają właściciele lokali w dużych wspólnotach**

Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność ma prawo nie tylko do rozporządzania własnym lokalem (np. może go sprzedać, wynająć). Wraz z innymi współwłaścicielami może także korzystać z tych części nieruchomości, które stanowią współwłasność (np. klatki schodowe, strych, działka gruntu), i pobierać z nich pożytki i przychody (np. z wynajmu wspólnego pomieszczenia, dzierżawy ściany pod reklamę). Właściciel lokalu ma też prawo do współdecydowania o zarządzaniu nieruchomością wspólną, w tym podejmowaniu uchwał w zakresie wyboru/odwołania zarządu, zarządcy, ustalania: kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wysokości zaliczek na poczet tych kosztów. Właściciel lokalu ma także prawo do:

- udzielania zarządowi zgody na podejmowanie czynności przekraczających czynności zwykłego zarządu,
- zwrócenia się do sądu z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego – jeżeli zarząd wspólnoty nie został powołany lub istniejący nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasady prawidłowej gospodarki,
- zwołania corocznego zebrania właścicieli lokali, jeżeli obowiązku tego nie wypełni zarząd/zarządca,
- zaskarżenia uchwał właścicieli lokali.

Do obowiązków właścicieli należy ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, utrzymywanie lokali w należytym stanie, przestrzeganie porządku domowego, uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

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

Na ich pokrycie właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca.

Do obowiązków właściciela należy ponadto korzystanie z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej innym współwłaścicielom i współdziałanie z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na żądanie zarządu właściciel lokalu musi też udostępnić swój lokal, jeśli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także do wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Właściciel lokalu, który zalega długotrwale z zapłatą opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej jako uciążliwe, jest zagrożony utratą mieszkania. Wspólnota mieszkaniowa może bowiem w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobie, której w ten sposób lokal został sprzedany, nie przysługuje mieszkanie zastępcze.

### **Zarząd wspólnoty to nie to samo co zarządca**

W dużych wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali mają obowiązek wybrać jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Taki zarząd, zwany własnym, kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Należy go odróżnić od zarządu powierzonego. Z zarządem powierzonym mamy do czynienia wówczas, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego powierzają zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami – osoba, która podejmuje się zarządzania nieruchomością, musi posiadać licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami (zarządcy nieruchomości). Jeśli zarząd nieruchomością został powierzony przedsiębiorcy (np. spółce z o.o.) – czynności z tego zakresu muszą być wykonywane przez zarządców nieruchomości (osoby fizyczne) posiadających licencję zawodową. Licencji nie muszą posiadać członkowie zarządu wybrani spośród właścicieli lokali.

Zarządca nieruchomości (lub przedsiębiorca) działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej ze wspólnotą mieszkaniową. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szcze-

gólności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. Umowa o zarządzanie nieruchomościami określa także sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością.

Umowy o zarządzanie nieruchomością, które w formie aktu notarialnego przekazują całkowity zarząd nieruchomością wspólną podmiotom zewnętrznym, zawierane są jednak niezwykle rzadko. Praktyka jest taka, że sprawami wspólnoty kieruje zarząd wybrany spośród właścicieli lokali i otrzymuje za to wynagrodzenie. Natomiast administrowanie nieruchomością, czyli prowadzenie księgowości, sprzątanie itp., przekazywane jest firmie specjalizującej się w tego typu usługach. Z takim podmiotem zawierana jest umowa o świadczenie usług (dotycząca zarządzania nieruchomością). Zastosowanie mają tu przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umów – a przede wszystkim przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.). Do zawarcia takiej umowy konieczna jest uchwała właścicieli lokali udzielająca zarządowi pełnomocnictwa, ale nie musi być ona zaprotokołowana przez notariusza.

Zarząd wspólnoty (co najmniej dwie osoby) podpisuje umowy w imieniu wspólnoty. Ich obowiązkiem jest także kontrolowanie prac administratora (zarządcy). W małych wspólnotach (nie więcej niż siedem lokali) nie ma potrzeby wybierania zarządu. Każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany bowiem do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

**Ważne!** Zlecenie zarządcy wykonywania czynności z zakresu zarządzania nieruchomością nie zwalnia zarządu wybranego przez członków wspólnoty od odpowiedzialności za zarządzanie nieruchomością. Ponoszą oni odpowiedzialność za stan nieruchomości i mają obowiązek kontrolować zarządcę

## **Zwykły zarząd i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w małych i dużych wspólnotach**

Przy zarządzaniu nieruchomością podstawową kwestią jest rozróżnienie zarządu zwykłego od czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynności zwykłego zarządu w dużych wspólnotach podejmuje zarząd samodzielnie. W małych wspólnotach potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu

w dużych wspólnotach potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 23 ustawy o własności lokali), a w małych wspólnotach – zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Kodeks cywilny, którego przepisy mają zastosowanie do małych wspólnot, nie definiuje pojęć: czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Interpretacji dostarcza orzecznictwo. Przyjmuje się, że decyzje zmieniające trwale stan przeznaczenia rzeczy należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. (czyli bez koniecznej zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia sądu), a także spełnienia wymogów z art. 201 k.c. (czyli bez zgody większości współwłaścicieli lub zastępującego ją upoważnienia sądu), są bezwzględnie nieważne i nie mogą być później potwierdzone przez innych współwłaścicieli.

### **Przykłady czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – art. 199 kodeksu cywilnego**

#### **Założenie instalacji**

Modernizacja, polegająca na założeniu nowej instalacji gazowej w budynku stanowiącym współwłasność, należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W tym przypadku zgoda współwłaścicielki była niezbędna, aby można było mówić o posiadaniu pełnego prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 prawa budowlanego.

**Wyrok WSA w Warszawie z 2 marca 2007 r., sygn. akt VII SA/Wa 1836/06, LEX nr 334823.**

#### **Budowa obiektu**

Rozporządzenie przez skarżącego nieruchomością na cele budowlane nie przekroczyło czynności zwykłego zarządu, bowiem nie doprowadziło do uszczuplenia majątku wspólnego, a tylko wówczas można by o takim przekroczeniu mówić. W związku z tym nie było wymagane uzyskanie zgody na budowę również od jego żony. W sposób odmienny natomiast należy oceniać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, która objęta jest współwłasnością w częściach ułamkowych. Budowa obiektu budowlanego na takiej nieruchomości wykracza poza zakres zwykłego zarządu i należy do kategorii rozporządzania rzeczą wspólną. W takim przypadku potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.).

**Wyrok WSA w Warszawie z 29 sierpnia 2006 r., sygn. akt VII SA/Wa 750/06, LEX nr 276535.**