



ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI

ul. Wróbla 66/U5, 20-719 Lublin

email: biuro@fdzarzadzanie.pl

www.fdzarzadzanie.pl

 81 479 69 69

Opracowała: Adrianna Franczewska-Krupa

NOWOCZESNE ZARZĄDZANIE
WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

**Zarządzanie Nieruchomościami Wspólnot
Mieszkaniowych to praca z ludźmi i dla ludzi,
to umiejętność słuchania i wychodzenia
naprzeciw ich potrzebom...**

FUNKCJE ZARZĄDZANIA

PLANOWANIE



ORGANIZOWANIE



KOORDYNOWANIE



MOTYWOWANIE



KONTROLOWANIE

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zarządzanie
zasobami
ludzkimi

Zarządzanie
wiedzą

Zarządzanie
finansami

Zarządzanie
konfliktami

Zarządzanie
czasem

Co to jest Wspólnota Mieszkaniowa, kiedy powstaje i jak zostać jej członkiem?

- **Wspólnotę mieszkaniową** tworzą **wszyscy właściciele**, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości (art. 6 u.w.l.).
- Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa **z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu** i do jej powstania nie jest wymagana żadna umowa między właścicielami lokali.
- Wspólnota mieszkaniowa **może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana**
- **Podstawowym aktem prawnym**, który reguluje funkcjonowanie i powstanie wspólnoty mieszkaniowej jest **Ustawa z dnia 24 czerwca z 1994 r. o własności lokali**(Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 wraz z późn. zm.).
- **Członkiem wspólnoty zostaje się automatycznie**, stając się właścicielem lokalu w nieruchomości, a przestaje się być nim na skutek sprzedaży lokalu. Członkostwa nie można zawiesić lub zrezygnować z niego. We wspólnocie pozostaje się tak długo, jak długo posiada się akt własności lokalu.
- **Wyodrębnienie lokali** jest czynnością prawną polegającą na utworzeniu nowej nieruchomości lokalowej w obrębie istniejącej nieruchomości budynkowej.

- **Wspólnota zajmuje się częścią wspólną** – czyli wszystkim tym, co znajduje się poza wyodrębnionymi lokalami i służy do użytku więcej niż jednemu właścicielowi. Swoją nieruchomością (lokalem) każdy z właścicieli zajmuje się samodzielnie.
- **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali. Część wspólną tworzy przede wszystkim cała działka, na której stoi budynek, konstrukcje ścian i stropów, fundamenty, korytarze, windy, fragmenty budynku (elewacja), oraz otoczenie budynku itd. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również wszelkie **instalacje i urządzenia**, do których zaliczyć możemy na przykład: instalację centralnego ogrzewania, wod-kan, gazową. W skład części wspólnej wchodzi również ta część instalacji znajdujących się wewnątrz lokali mieszkalnych, która znajduje się przed zaworem głównym lub przed licznikiem oraz całość instalacji grzewczej, wraz z grzejnikiem.

Zarząd Wspólnoty

W codziennym życiu mieszkańcy korzystają ze wspólnej infrastruktury, dostawy mediów czy wywozu nieczystości. Nieruchomość jest sprządana, a o sprawy administracyjne dba np. wykwalifikowana firma.

Trudno sobie wyobrazić, by każdy mieszkaniec należący do wspólnoty musiał podpisać osobiście umowę np. na dostawy mediów do części wspólnych czy wywóz nieczystości, **dlatego Wspólnota Mieszkaniowa musi posiadać reprezentanta**. Reprezentantem tym jest **Zarząd**, który w imieniu mieszkańców dba o części wspólne. Jeżeli w skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi więcej niż 7 lokali, to wspólnota zobowiązana jest do **wybrania Zarządu nieruchomości wspólnej lub do powierzenia zarządzania wyznaczonym osobom**.

We wspólnotach ustawa o własności lokali nie określa dodatkowych funkcji takich jak prezes czy wiceprezes zarządu.

Zarządy we Wspólnocie Mieszkaniowej

Ustawa o własności lokali przewiduje następujące typy zarządów:

Zarząd właścicielski – jest to grupa osób wyłoniona przez członków wspólnoty poprzez podjęcie uchwały o powołaniu Zarządu. W skład zarządu właścicielskiego (wbrew nazwie) mogą wchodzić nie tylko osoby będące właścicielami lokalu we wspólnocie ale także "osoby z zewnątrz". Członkiem zarządu może być także osoba fizyczna nie posiadająca lokalu we wspólnocie. Liczbę członków Zarządu ustala Wspólnota. Członkowie wybranego zarządu nie muszą posiadać licencji, chyba że zarządzają jeszcze innymi nieruchomościami i prowadzą w tym zakresie działalność gospodarczą.

W takiej sytuacji, gdy Wspólnota wybrała model zarządu własnego, jej organ - zarząd wspólnoty - zazwyczaj decyduje się na podjęcie współpracy z firmą, która będzie pełnić we wspólnocie funkcję **administratora nieruchomości**.

Zarząd wspólnoty może też samodzielnie zarządzać nieruchomością bez pomocy administratora – zawodowego zarządcy nieruchomości. Takie przypadki nie są jednak częste z racji zbyt dużej odpowiedzialności za stan nieruchomości (zarząd wspólnoty odpowiada całym swoim majątkiem).

Zarząd powierzony – według ustawy o własności lokali zarząd może być powierzony podczas ustanowienia w odrębnej własności bądź później w formie aktu notarialnego. Tak powołany

zarządca może być odwołany tylko w formie uchwały zaprojektowanej przez notariusza (art. 18 ustawy o własności lokali).

Istnieje także trzeci typ zarządu, który spotyka się w sytuacjach wyjątkowych, **tzw. zarząd przymusowy**. Jest on powoływany przez sąd np. na skutek braku możliwości wyłonienia zarządu w sposób przewidziany w ustawie.

Udział lokalu w nieruchomości wspólnej

Udział lokalu w nieruchomości wspólnej jest bardzo istotnym zagadnieniem z punktu widzenia zarządzania nieruchomością. Udział danego właściciela lokalu **określa wagę głosu** przy podejmowaniu uchwał (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali) oraz stanowi **podstawę do naliczenia zaliczek** z tytułu partycypacji kosztów w nieruchomości wspólnej (art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali).

Obliczanie udziału w nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej odbywa w oparciu o art. 3 ust.3 ustawy o własności lokali, który ma następujące brzmienie:

„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”.

Udział lokalu =

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi/powierzchnia użytkowa

Powierzchnia użytkowa podawana jest w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Uchwały właścicieli lokali

- Uchwały zapadają **większością głosów** właścicieli lokali, liczoną według **wielkości udziałów**. Decyzja jest podjęta, kiedy suma udziałów za lub przeciw przekroczy 50%.
- Właściciele mogą przyjąć sposób głosowania **1 właściciel =1 głos** , ale muszą o tym postanowić w trybie podstawowym – czyli większością udziałów. Głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się w odniesieniu do konkretnej rozpatrywanej sprawy (art. 23 ust. 2 u.w.l.).
- Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane **na zebraniu** bądź **w drodze indywidualnego zbierania głosów** przez zarząd (mogą być podejmowane w wyniku oddawania głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów).

Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej

- Zebranie ogółu właścicieli lokali powinno zostać zwołane **przynajmniej raz w roku**, nie później niż w **do końca pierwszego kwartału każdego roku**. Zebranie zwołuje zarząd lub zarządca (art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l.).

Przedmiotem zebrania, stosownie do treści art. 30 ust. 2 u.w.l., powinny być w szczególności:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
 - sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.
- Zebrania właścicieli lokali mogą być zwoływane **częściej niż raz w roku**.
 - Zebrania właścicieli lokali mogą być zwoływane **na wniosek właścicieli** lokali dysponujących co najmniej **1/10 udziałów** w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę.

- Właściciel powinien być powiadomiony o terminie i przedmiocie obrad zebrania **7 dni** przed planowanym terminem.
- W zawiadomieniu należy podać **dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad**. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (art. 32).
- Zebranie jest **prawomocne** bez względu na liczbę uczestniczących właścicieli.
- Właściciel może uczestniczyć w nim osobiście, lub **upoważnić dowolną osobę dorosłą**.
- Po zebraniu **nie ma możliwości modyfikacji uchwał**, właściciele nieobecni na zebraniu głosują jedynie za lub przeciw propozycji.
- Gdy uchwały zostały podjęte **w trybie indywidualnego zbierania głosów** powstaje obowiązek **pisemnego poinformowania** właścicieli o podjętych przez wspólnotę mieszkaniową uchwałach (art. 23 ust. 3 u.w.l.).
- **Zaskarżanie uchwał wspólnoty**
 - Właściciel lokalu 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 (art. 25 ust. 1 u.w.l.).
 - Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej **w terminie 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

- Zaskarżona uchwała **podlega wykonaniu**, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (art. 25 ust. 2 u.w.l.).

Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną

- Podstawowym obowiązkiem majątkowym właściciela lokalu wynikającym z art. 12 ust. 2 jest **ponoszenie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej**
- Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia **10 każdego miesiąca** (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali).
- Wysokość ponoszonych wydatków przez poszczególnych właścicieli uzależniona jest od **udziału w części wspólnej nieruchomości**. Opłaty te są proporcjonalne do posiadanych udziałów.
- Wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną są integralnie powiązane z planem gospodarczym.
- Koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują:
 - Wynagrodzenie administratora
 - Utrzymanie porządku i czystości
 - Utrzymanie zimowe
 - Konserwacja bieżąca i przeglądy
 - Konserwacja wind
 - Ubezpieczenie budynku
 - Energia elektryczna części wspólnych i garażu wielostanowiskowego
 - Prowizje bankowe, pocztowe i opłaty manipulacyjne

- Zarząd wspólnoty ma obowiązek rozliczenia planu gospodarczego
- Jeżeli faktycznie poniesione **koszty są niższe** od zaplanowanych, nadwyżka środków zaliczana jest członkom wspólnoty na poczet kolejnego roku.
- Jeśli koszty faktyczne są **wyższe od zaplanowanych**, członkowie wspólnoty muszą je uzupełnić poprzez **dopłatę**.

Świadczenia

- Oprócz zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, na pokrycie kosztów związanych z **dostawą mediów i usług** świadczonych na rzecz właścicieli.
- Na koszty związane z dostawą mediów i usług świadczonych na rzecz właścicieli składają się w szczególności:
 - Wydatki na dostawę wody i odprowadzenie ścieków do poszczególnych lokali
 - Wydatki na dostawę energii cieplnej dla celów CO w poszczególnych lokalach i podgrzewu CW
 - Wydatki związane z wywozem nieczystości stałych, gromadzonych przez właścicieli lokali
- Sposób rozliczania pobranych zaliczek, zawsze będzie **regulowany w uchwale wspólnoty**.
- Wspólnota mieszkaniowa nie może przeznaczyć tych zaliczek na inny cel, np. na fundusz remontowy. Zaliczki te pozostają własnością poszczególnych właścicieli a nie wspólnoty mieszkaniowej.

Fundusz remontowy

- Fundusz remontowy jest narzędziem finansowym do składania funduszy na przyszłe niezbędne prace remontowe.
- Regularne zasilanie funduszu remontowego pozwala gromadzić pieniądze, które będą w przyszłości przydatne w przypadku nagłych awarii lub niezbędnych remontów.
- Fundusz remontowy pozwala na rozłożenie w czasie kosztów utrzymania nieruchomości.
- Zasady wydatkowania środków zgromadzonych na funduszu remontowym określa wspólnota mieszkaniowa.

Dochodzenie należności

Jeżeli jeden z członków Wspólnoty Mieszkaniowej, pomimo licznych monitów od zarządu, uporczywie zalega z obowiązkowymi płatnościami na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 13 Ustawy o własności lokali) Wspólnota Mieszkaniowa może żądać **sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji**.

Zgodnie art. 16 Ustawy o własności lokali, właścicielowi lokalu, który długotrwale zalegał z zapłatą należnych od niego opłat i którego lokal został zlicytowany **nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego**.

- Zapłaty należności
- Odszkodowania - podstawą może być na przykład konieczność zaciągnięcia kredytu z powodu utraty płynności finansowej wspólnoty mieszkaniowej (skutek nieterminowej zapłaty należności).
- Odsetek - na podstawie przepisów art. 359 i 481 kodeksu cywilnego z tytułu zwłoki w zapłacie.