



**CIEŚLICKI
I WSPÓLNICY**
Kancelaria prawna

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE- WSZYSTKO, CO WARTO O NICH WIEDZIEĆ

Jesteś właścicielem mieszkania, a może dopiero rozważasz jego zakup, bądź zastanawiasz się, w co lepiej zainwestować- dom, czy mieszkanie?

Poniżej przedstawimy wszelkie niezbędne informacje o Wspólnotach Mieszkaniowych, których członkiem niewątpliwie staniesz się posiadając odrębną własność lokalu.

Czym jest Wspólnota Mieszkaniowa?

Wspólnota Mieszkaniowa jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeksu cywilnego jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, tym samym Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, czy też pozywać i być pozywaną.

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych jak niewyodrębnionych. Decydując się na zakup lokalu musimy liczyć się z tym, że z prawnego automatu staniemy się członkami wspólnoty mieszkaniowej, co niewątpliwie niesie ze sobą pewne korzyści, ale też obowiązki.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wyróżniamy dwa rodzaje wspólnot mieszkaniowych:

1. „mała” wspólnota mieszkaniowa- liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie przekracza 3,
2. „duża” wspólnota mieszkaniowa- analogicznie, powstaje gdy liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych przekracza 3 lokale.

Powyższe rozróżnienie ma fundamentalne znaczenie z punktu widzenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Do „małej” wspólnoty mieszkaniowej stosujemy przepisy kodeksu cywilnego, a współwłaściciele podejmują decyzje wspólnie, do czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest zgoda wszystkich z nich, zaś w przypadku czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości z nich. „Duża” Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana jest przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, czyli określoną grupę osób, wybranych spośród jej członków, którzy podejmują czynności zwykłego zarządu. A do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali podjęta zwykłą większością głosów.

Dodatkowo, najczęściej zarząd Wspólnotą Mieszkaniową powierzany jest podmiotowi profesjonalnemu- Zarządcy, który zajmuje się bieżącą obsługą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Rozkład własności, quoad usum

Kupując lokal stajemy się jego właścicielem. Jako właściciel lokalu stajemy się także współwłaścicielem w nieruchomości budynkowej oraz w nieruchomości gruntowej, w udziale odpowiadającym powierzchni lokalu, który zakupiliśmy.

W związku z tym, jako właściciel lokalu jesteśmy także współwłaścicielami w częściach wspólnych budynku: windzie, dachu, klatkach schodowych oraz w nieruchomości gruntowej np. ogródku przez budynkiem.

To prowadzi także do kolejnego aspektu, o którym musimy wiedzieć przed zakupem mieszkania. Decydując się na mieszkanie z ogródkiem, tarasem, czy też balkonem musimy wiedzieć, że w rzeczywistości nie jesteśmy ich wyłącznym właścicielem, a współwłaścicielem w odpowiednim udziale. Tak, ogródek ten stanowi część wspólną, ale oddany jest nam do wyłącznego korzystania (quoad usum). Zakres korzystania z ogródka, tarasy, balkonu powinien być uregulowany szczegółowo w umowie przenoszącej odrębną własność lokalu. W braku wskazania zakresu korzystania, przyjmujemy, że właściciel lokalu może korzystać w sposób:

1. którym nie będzie naruszał ich należytego stanu,
2. którym nie będzie utrudniał korzystania innym współwłaścicielom,
3. zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi,
4. zgodnie z przyjętym przez zgromadzenie właścicieli regulaminem, czy też innym aktem wewnętrznym,

Obowiązki właścicieli lokali

Mając na względzie powyższe omówienie, watro wskazać jakie obowiązki ciążyą na właścicielu lokalu:

1. zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu,
2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Wyjaśnienie: Każdy z właścicieli obowiązany jest uiszczać zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, na koszty zarządu składają się:

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

Tu należy poczynić bardzo istotną uwagę. Jeżeli uchwałą wspólnoty mieszkaniowej wyodrębniono indywidualne konta niejako rozróżniając wpłaty np. konto na media i eksploatację i konto na fundusz remontowy- to właściciel lokalu obowiązany jest należności uiszczać na osobne konta.

Zarządca nie może samodzielnie dokonywać przebiegowań, środki zgromadzone na kontach Wspólnoty Mieszkaniowej stanowią własność właścicieli lokali. Obrót środkami (przebiegowania) może być dokonywany na podstawie uprawnienia wynikającego z uchwały właścicieli lokali¹. W braku zapłaty na różne konta, na jednym może powstawać nadpłata, która powinna być zwrócona, zaś na drugim powstawać będzie niedopłata, do której zapłaty Wspólnota Mieszkaniowa może nas wezwać, a następnie egzekwować na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Każdy z właścicieli obowiązany jest pokrywać koszty naprawy części wspólnych, niezależnie od tego czy dana naprawa dotyczy go bezpośrednio np. każdy z właścicieli obciążony zostanie kosztami naprawy przeciekającego dachu, niezależnie od tego czy faktycznie przeciekający dach wpływa na stan techniczny jego lokalu.

3. jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
4. przestrzegać porządku domowego, korzystać z nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli,

Wyjaśnienie: stosować się do przyjętego regulaminu bądź innego aktu wewnętrznego, przestrzegać ciszy nocnej, nie niszczyć części wspólnych. W związku ze współwłasnością właściciel nie może np. wydzielić sobie fragmentu nieruchomości poprzez ogrodzenie działki, która odpowiada wielkości jego udziału, nie może zakłócać miru domowego innych mieszkańców np. poprzez uporczywe słuchanie głośnej muzyki każdego dnia w godzinach nocnych.

5. współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
6. na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Wyjaśnienie: taka ingerencja może nastąpić na wyraźne żądanie oraz w przypadku niezbędności w zakresie dokonania niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, usunięcia awarii.

7. uczestniczyć w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali, albo w formie zebrań albo indywidualnego zbierania głosów,

¹Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. sygn. akt II CSK 358/10

Wyjaśnienie: w tym przypadku realizacja wskazanego obowiązku nie niesie za sobą prawnych konsekwencji, aczkolwiek nie biorąc udziału w zgromadzeniach Wspólnoty pozbawiamy się kontroli nad jej funkcjonowaniem. Na wskazanych zebraniach ustalany jest plan gospodarczy na nowy rok, przekazywane właścicielom lokali jest sprawozdanie finansowe za rok poprzedni- tym samym każdy z właścicieli może uzyskać informacje na co zarząd przeznacza fundusze zgromadzone z zaliczek, możemy wnosić sugestie co do remontów, poprawy wspólnego egzystowania, decydować o losach osób wspólnoty.

8. przestrzegać obowiązujących przepisów prawa np. przepisów przeciwpożarowych.

Wyjaśnienie: właściciele lokali nie mogą zastawiać dróg pożarowych, zamykać dróg ewakuacyjnych w budynku, czy też rozpalać grilla na balkonie.

Mając na względzie powyższe decydując się na zakup mieszkania musimy być świadomi, że będą ciążyły na nas pewne obowiązki, z których musimy się wywiązywać, tak aby pozostali współwłaściciele nie zastosowali wobec nas środków przymusu prawnego. Jednakże, nie możemy zapominać o korzyściach, szczególnie w przypadku napraw, czy remontów, w kosztach których partycypują wszyscy współwłaściciele.



Marlena Laskowska

Aplikant radcowski