

Opis

Wspólnota mieszkaniowa, obok spółdzielni mieszkaniowych, jest w naszym kraju dominującą formą zarządzania budynkami z lokalami mieszkalnymi.

Krótką i – wydawałoby się – prostą ustawą o własności lokali regulującą zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych nie udziela szczegółowych wskazówek, które mogłyby być przydatne w wielu sytuacjach, z jakimi spotykamy się we wspólnocie mieszkaniowej, ale problemy, które trzeba samodzielnie rozstrzygnąć, pozostawia właścicielom lokali. Ten ramowy akt prawny, wskazujący jedynie zasady zarządzania współwłasnością, na właścicielach lokali wymusza osobiste zaangażowanie się w zarządzanie ich własnością. Dzięki temu wzrasta rola inicjatywy potrzebnej do tworzenia wewnętrznych regulacji niezbędnych do sprawnego zarządzania wspólnotą. Większą rolę odgrywa również odpowiedzialność za podejmowane decyzje.

W poradniku szczególną uwagę zwrócono na opracowanie umów i uchwał, które pozwolą wspólnotom skutecznie funkcjonować bez konieczności odwoływania się do rozstrzygnięć przed sądem.

Jest to swego rodzaju przewodnik dla wspólnot na różnych etapach ich funkcjonowania: począwszy od założenia, a skończywszy na bieżących problemach zarządów i członków wspólnoty. Zawarte w końcowej części poradnika formularze stanowią pomoc i ułatwienie podczas przygotowywania różnorodnych aktów wewnętrznych.

Dołączony do opracowania suplement elektroniczny zawiera edytowalne wzory tych formularzy (zob. spis treści). Plik suplementu jest do pobrania przez Internet, instrukcję postępowania zamieszczono w książce.

Spis treści

Wstęp	7
1. Przepisy prawa regulujące działalność wspólnoty mieszkaniowej.....	9
1.1. Ustawa o własności lokali	9
1.2. Kodeks cywilny.....	10
2. Nieruchomość wspólna, lokale oraz członkowie wspólnoty	12
2.1. Granica nieruchomości wspólnej	12
2.2. Samodzielny lokal i wyodrębniony lokal	14
2.3. Udziały	16
2.4. Członkowie wspólnoty	18
3. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej	19

3.1. Akt założycielski.....	19
3.2. Rejestracja.....	20
4. Statut wspólnoty mieszkaniowej	21
4.1. Statut czy umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną	21
4.2. Organy wspólnoty mieszkaniowej	22
5. Prawa i obowiązki członków wspólnoty	25
5.1. Prawa	25
5.2. Obowiązki	26
6. Zorganizowanie wspólnoty mieszkaniowej.....	27
6.1. Wspólnota „mała”	27
6.2. Wspólnota „duża”	30
7. Zebrania wspólnoty	31
7.1. Zwoływanie	31
7.2. Organizacja i przeprowadzenie zebrania	34
7.3. Głosowanie nad uchwałami.....	45
7.4. Protokołowanie zebrania	48
7.5. Zaskarżanie uchwał	51
8. Pierwsze zebranie.....	52
8.1. Wybór zarządu	54
8.1.1. Skład i odpowiedzialność zarządu oraz jego członków.....	54
8.1.2. Obowiązki i prawa zarządu	55
8.1.3. Wynagrodzenie członków zarządu	60
8.1.4. Kontrola działalności zarządu	61
8.2. Przyjęcie obowiązkowych regulacji (uchwał)	63
8.2.1. Plan gospodarczy	63
8.2.2. Wynagrodzenie zarządu lub zarządcy	68
8.2.3. Określenie zakresu i sposobu prowadzenia rozrachunków wspólnoty	68

8.2.4. Fundusz remontowy	71
8.2.5. Windykacja dłużników.....	72
8.2.6. Regulamin rozliczania mediów.....	75
8.3. Przyjęcie innych uchwał.....	76
8.3.1. Określenie granicy części wspólnej	76
8.3.2. Regulamin porządku domowego	78
8.3.3. Przyjęcie sposobu dostarczania korespondencji	80
8.3.4. Regulamin pracy zarządu wspólnoty.....	80
8.3.5. Wybór zarządcy	81
9. Sprawozdawczość wspólnot	83
9.1. Zebranie sprawozdawcze	83
9.2. Sprawozdanie finansowe.....	84
9.3. Sprawozdanie rzeczowe.....	94
9.4. Absolutorium	94
9.5. Plan remontów a wymiar stawki na fundusz remontowy	95
10. Przejęcie nieruchomości	96
11. Wspólnota a inne nieruchomości.....	101
11.1. Lokale garażowe we wspólnocie	101
11.2. Tereny zewnętrzne	103
12. Zakup, sprzedaż i podział nieruchomości.....	105
12.1. Zakup przyległych terenów	106
12.2. Sprzedaż	107
12.3. Skarb Państwa (gmina) we wspólnocie w transakcjach zbycia i nabycia nieruchomości....	108
12.4. Podział wspólnoty mieszkaniowej	109
13. Samorząd terytorialny we wspólnocie.....	110
14. Problemy wspólnot	111
14.1. Wspólnota a deweloper	111

14.2. Ubezpieczenie	119
14.3. Partykularne interesy właścicieli lokali i zarządu	121
14.4. Przekraczanie uprawnień przez zarząd	122
14.5. Niedecyzyjność zarządu.....	123
14.6. Zakupy towarów i usług, czyli jak uniknąć kosztownych oszczędności	124
14.7. Zakupy za gotówkę, czyli kasa wspólnoty	129
14.8. Podatek od nieruchomości	130
14.9. Przykłady dokumentów wspólnoty.....	131
Wzory dokumentów.....	133
Wzór nr 1. Zawiadomienie o zebraniu wspólnoty.....	135
Wzór nr 2. Pełnomocnictwo do reprezentowania na zebraniu.....	137
Wzór nr 3. Lista obecności	138
Wzór nr 4. Lista do głosowania	139
Wzór nr 5. Karta do głosowania	140
Wzór nr 6. Protokół komisji skrutacyjnej	141
Wzór nr 7. Protokół komisji wnioskowej	143
Wzór nr 8. Protokół zebrania.....	144
Wzór nr 9. Wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali.....	151
Wzór nr 9.1. Uchwała o wyborze zarządu wspólnoty	152
Wzór nr 9.2. Uchwała o odwołaniu zarządu wspólnoty	153
Wzór nr 9.3. Uchwała o zawieszeniu zarządu wspólnoty	154
Wzór nr 10. Wniosek o głosowanie: jeden właściciel = jeden głos.....	156
Wzór nr 11. Uchwała o głosowaniu jeden właściciel = jeden głos	157
Wzór nr 12. Uchwała o udzieleniu zarządowi wspólnoty absolutorium	158
Wzór nr 13. Uchwała o przyjęciu planu gospodarczego i wynikających z niego zaliczek ..	159
Wzór nr 14. Uchwała o przyjęciu planu remontów.....	161
Wzór nr 15. Uchwała o sposobie prowadzenia ewidencji pozaksięgowej wspólnoty	162

Wzór nr 16. Uchwała o prowadzeniu windykacji.....	167
Wzór nr 17. Uchwała o funduszu remontowym	168
Wzór nr 18. Uchwała ws. regulaminu rozliczania mediów	169
Wzór nr 19. Uchwała o granicy części wspólnej.....	175
Wzór nr 20. Uchwała o wynagrodzeniu zarządu wspólnoty	178
Wzór nr 21. Regulamin pracy zarządu wspólnoty.....	179
Wzór nr 22. Regulamin zebrania wspólnoty	183
Wzór nr 23. Regulamin porządku domowego.....	188
Wzór nr 24. Druk aktualizacji danych osobowych ze wskazaniem sposobu dostarczania korespondencji	196
Wzór nr 25. Uchwała o udostępnianiu dokumentów wspólnoty	198
Wzór nr 26. Uchwała o ochronie danych osobowych	200
Wzór nr 27. Uchwała o zmianie sposobu zarządu	201
Wzór nr 28. Uchwała ws. zastosowania przepisów ustawy o własności lokali	202
Wzór nr 29. Umowa o odpracowanie długu	203
Akty prawne	207
Literatura	208