

Wspólnota mieszkaniowa

Czym jest wspólnota mieszkaniowa?

Definicja wspólnoty mieszkaniowej znajduje się w art. 6 ustawy o własności lokali. Zgodnie z definicją **wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości**. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Wspólnota mieszkaniowa jest zatem **jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej** do której przystępuje się **przymusowo w momencie nabycia lokalu** w danej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może posiadać firmę, siedzibę jak również numer NIP i REGON.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, nie jest wymagane do tego składanie żadnych oświadczeń woli. Oznacza to, że gdy kupujemy lokal od właściciela budynku (dewelopera, gminy, prywatnej osoby) i uzyskamy wpis do księgi wieczystej, automatycznie staniemy się członkami wspólnoty mieszkaniowej mającymi realny wpływ na działanie wspólnoty.

Na gruncie prawa polskiego wyróżniamy **dwa rodzaje wspólnot mieszkaniowych**:

1. **Małe wspólnoty mieszkaniowe**. Dotyczy **maksymalnie trzech wyodrębnionych lokali**. Podstawą prawną ich działania jest ustawa o własności lokali. **Przy zarządzaniu taką wspólnotą obowiązują przepisy o współwłasności z Kodeksu cywilnego** (art. 195-221 k.c.) **Każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie** rzeczą wspólną. Do **czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości** współwłaścicieli. Do **innych czynności**, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest **zgoda wszystkich współwłaścicieli**.
2. **Duże wspólnoty mieszkaniowe**. Dotyczy sytuacji, gdy w budynku wyodrębniono **więcej niż trzy lokale**. Również działa na podstawie ustawy o własności lokali. **Przy zarządzaniu taką wspólnotą obowiązują** jednak nie przepisy kodeksu cywilnego, a **właśnie przepisy ustawy o własności lokali**. Duża wspólnota mieszkaniowa **powinna mieć zarząd**, zatem właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz. **Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie**. **Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała** właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa.

Należy pamiętać że **wspólnoty mieszkaniowe są płatnikami podatku dochodowego od osób prawnych (CIT)**. **Korzystają jednak ze zwolnienia** zawartego w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zgodnie z powyższym przepisem wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Różnice między wspólnotą mieszkaniową a spółdzielnią

Spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym posiadającym osobowość prawną. Członkami spółdzielni mogą być jedynie ci mieszkańcy, którzy mają spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości lub spółdzielcze lokatorskie prawo do nieruchomości. Członkowie spółdzielni nie są właścicielami swoich lokali- jest nim bowiem sama spółdzielnia. W odróżnieniu od wspólnoty mieszkaniowej w spółdzielni występuje rozbudowana administracja, której koszty utrzymania pokrywane są przez jej członków. Właściciele mieszkań spółdzielczych mimo ponoszenia opłat administracyjnych, nie mają jednak dużego wpływu na sposób zarządzania środkami przekazanymi spółdzielni. Jest tak, ponieważ sprawami spółdzielni zasadniczo kieruje zarząd, który jest wybierany i odwoływany przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. W przypadku wspólnoty jej członkowie mają realny wpływ na sposób wydawania funduszy. W spółdzielni mieszkaniowej to zarząd dokona np. wyboru firmy remontowej oraz nieruchomości dla której zostaną przeprowadzone prace remontowe. Wybrana oferta nie musi być zatem najkorzystniejsza a zakres przeprowadzanego remontu nie musi koniecznie być zgodny z oczekiwaniami członków spółdzielni mieszkaniowej. We wspólnocie właściciele lokali mają realny wpływ na wybór oferty złożonej przez firmy remontowe, dzięki czemu mogą wybrać tę ofertę, która ich zdaniem jest korzystniejsza. Mają również wpływ na zakres przeprowadzonego remontu.

Możliwe jest wyłonienie wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni mieszkaniowej. W tym celu należy:

- wyodrębnić wszystkie lokale w ramach nieruchomości gruntowej (art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) lub
- większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

Prawa i obowiązki członków wspólnoty mieszkaniowej

Każdy właściciel ma prawo korzystania z należącego do niego lokalu mieszkalnego oraz **nieruchomości wspólnej** zgodnie z ich przeznaczeniem. Do nieruchomości wspólnej należą w szczególności dojścia i dojazdy do bloków i miejsc parkingowych, klatki schodowe, windy, instalacje domofonowe czy centralnego ogrzewania, strych, suszarnie, jak również piwnica. Właściciel w korzystaniu z tego prawa nie może jednak ograniczać prawa własności innych właścicieli jak również zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę.

Wybór zarządu

Jednym z najważniejszych praw, a zarazem obowiązków osób należących do wspólnoty mieszkaniowej należy **podjęcie decyzji dotyczącej sposobu zarządzania** nieruchomością wspólną. Duże wspólnoty mieszkaniowe, obejmujące ponad trzy lokale są zobligowane w tym celu do wyznaczenia zarządu. Jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

W skład zarządu mogą wchodzić jedynie osoby fizyczne. Nie ma przy tym żadnych innych ograniczeń podmiotowych. Właściciele lokali mogą wybrać do zarządu zarówno spośród samych właścicieli, jednak najczęściej powierza się zarząd osobom posiadającym odpowiednie kompetencje oraz

znajomość przepisów, prowadzącym działalność gospodarczą w tym zakresie, co umożliwi zadbanie o nieruchomości i interesy wspólnoty. Co ważne zgodnie z art. 27 ustawy każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Może zatem współuczestniczyć w zebraniach i czynnościach zarządczych, jak również mieć dostęp do dokumentów wspólnoty.

Podjmowanie istotnych decyzji

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali „**Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała** właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności”. **Uchwały właścicieli lokali można podjąć bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów** przez zarząd. Możliwe jest połączenie obu trybów. Ustawa zawiera również przykładowe wyliczenie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością. I tak podjęcia uchwały wymaga w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu;
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- zmiana przeznaczenia nieruchomości wspólnej;
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej;
- wytoczenie powództwa z zażądaniem sprzedaży w drodze licytacji lokalu właściciela, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego 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 uciążliwym
- określenie prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń na rzecz nieruchomości wspólnej

Zebranie ogółu właścicieli lokali powinno być zwołane przez zarząd **co najmniej raz w roku**. Naturalnie może być zwoływane częściej, jeśli istnieje taka potrzeba. Członkowie wspólnoty mogą zwołać zebranie na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Każdy właściciel dysponuje także prawem do zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, jeśli uważa, że jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali lub też uzna, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Korzyści z pożytków

Jeśli nieruchomość przynosi przychody lub pożytki, np. z instalacji fotowoltaicznej lub z najmu miejsca na reklamę wielkopowierzchniową, właściciele mogą przeznaczyć je na pokrycie wydatków związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem wspólnoty. Potencjalna nadwyżka można przeznaczyć w uchwale do podziału pomiędzy właścicieli, stosownie do ich udziałów w nieruchomości. Można również przeznaczyć te środki na fundusz remontowy lub inwestycję.

Obowiązki

Podstawowym obowiązkiem członka wspólnoty mieszkaniowej jest oczywiście **ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego prywatnego lokalu** w odpowiednim stanie. Właściciel powinien regularnie uiszczać opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, ogrzewanie, wywóz śmieci i

ścieków. Ponadto właściciel lokalu ma obowiązek **uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej**. Koszty te płacone są w formie comiesięcznych zaliczek. Koszty te kształtują się odpowiednio do udziału w nieruchomości wspólnej i składają się w szczególności z:

- wydatków na remonty i bieżącą konserwację budynku;
- opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody oraz opłaty za antenę zbiorczą i windy;
- ubezpieczenia nieruchomości;
- podatków
- kosztów utrzymania porządku w częściach wspólnych
- wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy.

Do innych obowiązków członka wspólnoty należą ponadto **obowiązek przestrzegania zasad dotyczących porządku domowego i regulaminu** oraz **obowiązek udostępnienia lokalu w celu konserwacji, remontu czy usunięcia awarii**, która dotyczy także części wspólnej lub innych lokali.

Ustanie członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej

Z racji, że członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej powstaje z mocy prawa w momencie wykupu lokalu na własność, nie można z niego zrezygnować, pozostając nadal właścicielem lokalu. Zatem żeby przestać być członkiem wspólnoty mieszkaniowej należy przenieść własność lokalu na inną osobę. Prawo dopuszcza również **przymusowe wykluczenie członka wspólnoty** z jej szeregów w art. 16 ustawy o własności lokali. Właściciel musi jednak **zalegać długotrwale z zapłatą należnych do niego opłat** lub **wykraczać w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu**, albo **przez swoje niewłaściwe zachowanie czynić korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym**. Wspólnota może wytoczyć **powództwo** przeciw takiemu właścicielowi i **domagać się sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji**. Pierwszym krokiem w takim wypadku jest podjęcie stosownej uchwały upoważniającej zarząd do wytoczenia powództwa. Następnym krokiem jest podjęcie próby polubownego zakończenia sporu przez wspólnotę mieszkaniową. Jeżeli wezwanie nie przyniesie oczekiwanych rezultatów, sprawę należy skierować na drogę sądową poprzez sporządzenie i wysłanie pozwu przeciwko uciążliwemu lokatorowi. W rezultacie wygranej sprawy sądowej wspólnota uzyska wyrok umożliwiający jej sprzedaż lokalu. Na podstawie takiego wyroku, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, należy sporządzić wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego celem sprzedaży zadłużonego lokalu.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej

W przypadku tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej każdy współwłaściciel jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie wspólnoty. Do podjęcia czynności obejmujących zwykły zarząd (bieżące rozliczenia, prace konserwatorskie, utrzymanie właściwego stanu nieruchomości) wymagana jest zgoda większości właścicieli, dla działań przekraczających zakres zwykłego zarządu – wszystkich.

W przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej wspólnota musi mieć powołany zarząd i to właściciele lokali mają obowiązek podjąć uchwałę o jego powołaniu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Zarząd może być jedno- lub wieloosobowy. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani. Czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje

samodzielnie, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody większości właścicieli. Zgoda oraz ewentualne pełnomocnictwo dla zarządu, udzielane są w formie uchwały wspólnoty.

Jeśli w członkowie wspólnoty nie mogą dojść do porozumienia w sprawie powołania zarządu, każdy z członków wspólnoty może wystąpić do sądu o ustalenie zarządcy przymusowego. Sąd odgórnie wybierze zarządcę przymusowego.

Zebrania wspólnoty mieszkaniowej

Uchwały wspólnot mieszkaniowych są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Zarząd ma obowiązek zwołać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Każdy z właścicieli powinien być powiadomiony na piśmie przynajmniej każdego na tydzień przed terminem zebrania. Przedmiotem zebrania rocznego powinny m.in. być:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- ocena pracy zarządu lub zarządcy
- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

W wypadku gdy zarząd nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali do końca marca danego roku kalendarzowego, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

Naturalnie nie ma przeciwwskazań, aby zwołać więcej niż jedno zebranie rocznie. Decyzję o zwołaniu zebrania podejmuje zarząd lub zarządca. Zarząd powinien zwołać zebranie również na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Właściciele lokali w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych mają możliwość **zaskarżenia uchwał wspólnoty do sądu**. Prawo to nie przysługuje innym użytkownikom nieruchomości, np. najemcom, jak również członkom tzw. małych wspólnot.

Sądowa kontrola uchwały podjętej przez wspólnotę obejmuje jej **zgodność z prawem**, umową właścicieli lokali, **zgodność z zasadami prawidłowego zarządzania** nieruchomością wspólną oraz **ewentualne naruszenie interesu właściciela lokalu**. Zaskarżenie uchwały przyjmuje formę **pozwu**, w którym jako powód występuje właściciel lokalu, pozwanym zaś jest wspólnota mieszkaniowa. Pozew o uchylenie uchwały jest **rozpoznawany przez sąd okręgowy** właściwy ze względu na położenie nieruchomości wspólnej. Podlega on też **stałej opłacie w wysokości 200 zł** oraz musi zawierać sprecyzowane **żądanie uchylenia oznaczonej uchwały**.

Właściciel chcący zaskarżyć uchwałę do sądu **ograniczony jest terminem 6 tygodni**. Zaczyna on bieg **od momentu podjęcia uchwały na zebraniu lub doręczenia pisemnego zawiadomienia o uchwale**, w przypadku, gdy została ona podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie. Powyższy termin ma **charakter zawity i jego upływ zasadniczo uniemożliwia późniejsze zaskarżanie podjętej uchwały**.