

Co to jest Wspólnota Mieszkaniowa ? Co to jest udział w nieruchomości wspólnej ? Jak działa Wspólnota ? Jakie są organu Wspólnoty Mieszkaniowej ?

Wspólnota mieszkaniowa to:

ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa nie musi składać się z jednego budynku. Może np. obejmować kilka budynków znajdujących się na jednej nieruchomości.

Członkami wspólnoty mieszkaniowej są wszyscy właściciele lokali. Może nim również być właściciel lokalu użytkowego, garażu lub lokalu wykorzystywanego na inne cele niż mieszkalne.

Wspólnoty nie zakłada się. Powstaje ona z mocy prawa po wyodrębnieniu własności pierwszego lokalu. Nie można jej zlikwidować ani wystąpić z niej.



Każdy z właścicieli ma przypisany udział w nieruchomości wspólnej, który powinien być podany w akcie notarialnym i wpisany do księgi wieczystej.

Udział w nieruchomości wspólnej oblicza się jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (piwnic, strychów, komórka, garaż), do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Za nieruchomość wspólną uważa się grunt oraz te części i urządzenia budynku, które służą do użytku co najmniej dwóch właścicieli.

$$\text{udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej} = \frac{P_{ul} + P_{pp}}{\Sigma P_{ul} + \Sigma P_{pp}}$$

gdzie:

P_{ul} - powierzchnia użytkowa lokalu

P_{pp} - powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnice, strychy, komórki, garaże)

ΣP_{ul} - powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w nieruchomości

ΣP_{pp} - powierzchnia wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokali



Występują dwa rodzaje wspólnot:



- ✓ **„Mała”** – w której liczba wyodrębnionych lokali nie jest większa niż siedem. Dla takich wspólnot mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Decyzje podejmowane w formie uchwały, przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednogomyślności. Pozostałe decyzje wymagają większości głosów. W „małej” wspólnocie nie ma obowiązku powoływania zarządu. Po podjęciu odpowiedniej uchwały właściciele mogą powierzyć administrowanie profesjonalnej firmie zajmującej się zarządzaniem nieruchomościami np. **Regionalne Biuro Zarządzanie Nieruchomościami „DRAMAX”**

- ✓ **„Duża”** – w której liczba wyodrębnionych lokali jest większa niż siedem. Dla takich wspólnot mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a w sprawach nieuregulowanych tą ustawą przepisy Kodeksu cywilnego. Właściciele takiej wspólnoty mają dwie możliwości:
 - Zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali mogą powierzyć zarząd w formie aktu notarialnego osobie fizycznej lub prawnej.
 - Zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali wybrać jedno lub kilku osobowy zarząd. W skład zarządu może wejść osoba wybrana spośród właścicieli jak i również spoza ich grona.

Decyzje podejmowane w formie uchwały, przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają większości głosów. Pozostałe decyzje zarząd podejmuje samodzielnie.

Właściciele wspólnoty mogą podjąć uchwałę, w której upoważniają zarząd do podpisania umowy z firmą zajmującą się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami np. **Regionalne Biuro Zarządzanie Nieruchomościami „DRAMAX”**

Organy wspólnoty mieszkaniowej:



- ✓ **Zebranie** - najważniejsza i najwyższa władza wspólnoty mieszkaniowej. Na zebraniu podejmowane są uchwały, na podstawie których działa zarząd, realizując decyzje współwłaścicieli nieruchomości. Prawo głosu w zebraniu mają wyłącznie właściciele lokali danej nieruchomości lub ich pełnomocnicy.

- ✓ **Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej** – kieruje sprawami WM i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami. Członkiem Zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zarząd WM może być jedno- lub wieloosobowy. Oświadczenie woli w imieniu wspólnoty składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu.

