

# Garść informacji dla wspólnot mieszkaniowych



**Jakie** obowiązki?

**Jak czytać** przepisy prawa?

Informacje **dla właścicieli**

Wskazówki dla  
**zarządu wspólnoty**

**Dowiedz się więcej!**



**Urząd Miejski w Wałbrzychu**

Pl. Magistracki 1  
58-300 Wałbrzych

[www.um.walbrzych.pl](http://www.um.walbrzych.pl)  
e-mail: [um@walbrzych.eu](mailto:um@walbrzych.eu)



# CZYM JEST WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA?

Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Dla powstania wspólnoty mieszkaniowej nie jest zatem konieczne dokonywanie, celem przystąpienia do niej, jakichkolwiek czynności dodatkowych, gdyż każdy, kto jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, niezależnie od jego przeznaczenia, jest też członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Tak więc przynależność do wspólnoty ma charakter przymusowy i nie jest uzależniona od oświadczenia woli złożonego przez właściciela lokalu polegającego na wyrażeniu chęci przynależności do niej.

Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. Jednostka ta posiada jednak zdolność do czynności prawnych, czyli może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, co wynika wprost z ustawy o własności lokali. Natomiast majątek wspólnoty nie stanowi jej wyodrębnionej od majątków członków wspólnoty masy majątkowej, jest tylko przedmiotem ich ustawowej współwłasności.



## Jakie uprawnienia ma wspólnota?

Wspólnota mieszkaniowa może więc być stroną wszelkiego typu występujących w obrocie prawnym i gospodarczym umów, takich jak umowy kupna-sprzedaży, umowy o świadczenie i wykonanie różnego rodzaju usług (w tym także np. umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy o wykonanie robót i prac wszelkiego rodzaju), umowy o pracę (czyli może być pracodawcą), a także umowy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (np. umowy najmu, podnajmu, dzierżawy).

Ponadto wspólnota mieszkaniowa ma tzw. zdolność sądową, czyli może pozywać i być pozywana, zarówno przed sądami powszechnymi, jak i administracyjnymi. Oznacza to także, że wspólnota mieszkaniowa może być, w świetle przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustawy z 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. Nr 137, poz. 926 z późn.zm.), stroną postępowań administracyjnych i podatkowych.

W zakresie praw i obowiązków, zarówno wspólnoty mieszkaniowej, jak i jej członków, ustawodawca nie wprowadził żadnego uwarunkowanego liczbą lokali wyodrębnienia lub podziału. Zróżnicowanie to zostało natomiast wprowadzone w przedmiocie dotyczącym zarządu nieruchomością, o czym będzie mowa dalej.

Każdy z właścicieli lokali ma prawo do korzystania nie tylko ze stanowiącego jego własność lokalu, ale także do współkorzystania, w sposób nienaruszający praw innych właścicieli, z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

## Jakie wspólnota ma obowiązki?

Równocześnie z przyznanymi uprawnieniami ustawodawca nałożył na właścicieli wiele obowiązków. Do najważniejszych z nich należy konieczność ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego jego własność, ponoszenia nakładów koniecznych dla zapewnienia prawidłowego stanu lokalu, ale także obowiązek ponoszenia ciężaru kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, poprzez uczestniczenie w nich.

## Czy jestem dużą wspólnotą czy małą?

Zgodnie z ustawą o własności lokali wspólnoty mieszkaniowe dzielimy na „duże” i „małe”. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o własności i mówimy tu o „małej” wspólnocie. Członkami zarządu w tym przypadku są wszyscy właściciele. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż siedem, mówimy tu o dużej wspólnocie, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.



## Zarząd wspólnoty mieszkaniowej

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej do końca marca każdego roku ma obowiązek zwołać roczne zebranie właścicieli lokali, na którym składa sprawozdanie ze swojej działalności. Jeśli tego nie zrobi, zebranie właścicieli może zwołać każdy członek wspólnoty - i powinien to zrobić.

**Niezwołanie zebrania w terminie świadczy bowiem o tym, że zarząd zaniedbuje podstawowe swe obowiązki.**

Ustawa o własności lokali nakłada na zarząd (zarządcę) nieruchomości wspólnej określone obowiązki. Musi on:

- dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy,
- składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności,
- zwoływać zebrania ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

## Jak zwołać zebranie?

O zebraniu właściciele zarząd lub zarządca zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień i godzinę, miejsce i porządek obrad. Gdy na zebraniu mają zapaść decyzje dotyczące zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, należy także wskazać treść tej zmiany.

## Warto wiedzieć

Poza corocznym zebraniem właściciele zarząd lub zarządca może zwołać zebranie ogółu właścicieli także:

- gdy zaistnieje taka potrzeba, np. okaże się, że konieczny jest remont budynku,
- na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej

**Zebranie członków wspólnoty może również zwołać każdy z właścicieli lokali - jeśli zarząd lub zarządca nie zwoła zebrania członków wspólnoty do końca pierwszego kwartału danego roku. Na kolejnej stronie przedstawiamy wzór pisma właściciela lokalu w sprawie zwołania takiego zebrania.**

## Co na zebraniu?

Przedmiotem zebrania ogółu właścicieli powinny być w szczególności:

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

Roczny plan gospodarczy zatwierdzany jest w formie uchwały właścicieli. Załącznikiem do niej powinien być plan finansowy wspólnoty mieszkaniowej na dany rok, uwzględniający przychody i koszty wspólnoty. Przychody i koszty powinny być ujęte w podziale na: fundusz remontowy, fundusz eksploatacyjny, a także obejmować koszty utrzymania lokali.



## Pismo w sprawie zwołania zebrania ogółu właścicieli

Wałbrzych, 1 kwietnia 2017 r.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej  
budynku nr 16 przy ul. Pawiej w Wałbrzychu

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903) zwołuję zebranie właścicieli lokali w budynku nr 16 przy ul. Pawiej w Wałbrzychu.

Zgodnie z wyżej powołanym przepisem zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do zwołania zebrania ogółu właścicieli lokalu co najmniej raz w roku - nie później niż do końca pierwszego kwartału. Na zebraniu tym zarząd składa właścicielom roczne sprawozdanie ze swojej działalności, właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Ponieważ członkowie wspólnoty nie zostali zwiadowieni o terminie zebrania, a określony ustawowo termin minął - zwołuję roczne zebranie właścicieli lokali na dzień 10 kwietnia 2017 r. na godz. 17.00 w Wyższej Szkole Bankowej przy ul. Karmelickiej 14 w Wałbrzychu.

### Porządek obrad:

1. ocena pracy zarządu
2. podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium
3. inne wnioski

### Do wiadomości:

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr 16 przy ul. Pawiej w Wałbrzychu  
ul. Karmelicka 14, 58-300 Wałbrzych

## Koszty utrzymania nieruchomości

Ustawa o własności lokali nakłada na właścicieli lokali obowiązek pokrywania dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwszy związany jest z kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Składają się na nie głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne (jeśli nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali). Są to także wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Ich wysokość ustala wspólnota w formie uchwały. Jeśli po rozliczeniu zaliczek na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstałą nadwyżkę wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną.

Drugi rodzaj wydatków związany jest z utrzymaniem wyodrębnionego lokalu. Zaliczane są do nich m.in. koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii ciepłej i wody do poszczególnych lokali występuje tylko jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami. Zawiera wprawdzie umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, ale środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Zazwyczaj płacą oni za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu. W przypadku centralnego ogrzewania właściciele płacą zaliczki, które są rozliczane po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na te opłaty nie stają się środkami wspólnoty. Wspólnota nie powinna więc o nich decydować.

### OPŁATY WNOSZONE PRZEZ WŁAŚCICIELI LOKALI

Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Koszty obciążające lokal
zaliczka bieżąca na zarządzanie nieruchomością wspólną	rozliczane przez właściciela, np. światło
zaliczka na fundusz remontowy	rozliczane przez zarząd lub zarządcę (np. c.o., woda)

## Kiedy potrzebna jest uchwała wspólnoty

Decyzja wspólnoty czyli ogółu właścicieli, konieczna jest do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zalicza się do nich w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę (któremu zarząd powierzono w umowie), ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
- zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- nabycie nieruchomości,
- wytoczenie powództwa w przypadku, gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z opłatami lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu; także gdy poprzez swoje zachowanie uniemożliwia innym korzystanie ze wspólnej nieruchomości lub ich lokali,
- ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.

Ze środków związanych z utrzymaniem wyodrębnionego lokalu wspólnota ma obowiązek rozliczyć się po zakończeniu roku obrachunkowego. Powinna wskazać, ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (c.o., woda, wywóz śmieci itp.), jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel.

## Nie zawsze decyduje wielkość udziałów

Uchwały właścicieli mogą być podejmowane:

- na zebraniu współwłaścicieli,
- w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub
- poprzez łączenie tych dwóch sposobów.

Uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie zdecydowano, że na każdego właściciela przypada jeden głos. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

## PRZYKŁAD

Kowalski jest większościowym udziałowcem w nieruchomości, jego udział wynosi 3/5. Pozostała część udziałów - 2/5 - należy do siedmiu właścicieli. Ponieważ łącznie spełniają ustawowy wymóg - mają razem więcej niż 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, mogą przeprowadzić głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Dzięki takiemu układowi głosów będą mieli szansę na uchwalenie własnych propozycji.

## Gdy nie ma zgody wśród właścicieli

Jeśli nie ma zgody większości właścicieli - zarząd lub zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Do sądu może także zaskarżyć uchwałę właściciel lokalu, jeśli uzna, że jest ona:

- niezgodna z prawem,
- umową właścicieli lub
- narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powództwo może wytoczyć tylko w ciągu 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lub od dnia powiadomienia go o treści uchwały - jeśli była zbierana w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała - mimo wniesienia pozwu - podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

## Warto wiedzieć

Każdy z właścicieli poza opłatami wnoszonymi w związku z utrzymaniem swojego lokalu (woda, centralne, gaz) partycypuje także w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (światło na klatce, sprzątanie korytarzy, konserwacje urządzeń wspólnych). Przy określaniu wysokości tych kosztów istotne znaczenie ma wysokość udziału. Od niego bowiem zależy, jakie właściciele lokali poniosą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także, jakie ewentualnie uzyskają przychody z tej nieruchomości.

## Zarządca przymusowy

Każdy z właścicieli może żądać ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego, jeśli zarząd nie został powołany. Także gdy istniejący nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasady prawidłowej gospodarki. Sąd określa zakres uprawnień zarządcy oraz przysługujące mu wynagrodzenie. Odwołuje go, gdy ustanie przyczyna odwołania.

Ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat. Dotyczy to przypadku, gdy w ciągu dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali jest większa niż siedem, ich właściciele nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego.

## Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r., poz. 459).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016.0.2147 t.j.).

## Konkurs ŁADNY DOM

W ramach tego konkursu, który funkcjonuje od 2010 r. przyznano nagrody 116 Wspólnotom Mieszkaniowym, na łączną kwotę 350 000,00 zł.

Nagrody mogą być przyznawane właścicielom, współwłaścicielom albo wspólnotom mieszkaniowym, posiadającym budynki niewpisane do rejestru zabytków, które ze względu na swe położenie, elementy i detale architektoniczne oraz historię ich użytkowania stanowią cenny obiekt kultury materialnej Miasta Wałbrzycha, wart podkreślenia, upowszechnienia i ochrony.

Podstawą przyznania nagród są szczególne osiągnięcia remontowe lub modernizacyjne o istotnym znaczeniu dla ekspozycji budynków, o których mowa powyżej, stanowiących element kultury materialnej Miasta Wałbrzycha.

Nagrody mają formę pieniężną.

- I-sza nagroda w kwocie do 25 000 zł,
- dwie II-gie nagrody w kwocie do 20 000 zł każda,
- trzy III-cie nagrody w kwocie do 15 000 zł każda,
- cztery IV-te nagrody w kwocie do 10 000zł każda,
- pięć V-piątych nagród w kwocie do 5 000 zł każda.

Kandydatury do nagrody mogą zgłaszać: właściciele lub współwłaściciele budynków, o których mowa powyżej, ich zarządy lub zarządcy.

### Zgłoszenie kandydatury do nagrody powinno zawierać:

- a) adres budynku, imię i nazwisko właściciela (lub imiona i nazwiska współwłaścicieli), imiona i nazwiska zarządu nieruchomości lub imię i nazwisko (lub imiona i nazwiska) zarządcy (lub zarządców) oraz oznaczenie firmy zarządcy (lub zarządców),
- b) informacje dotyczące całokształtu dotychczasowej działalności remontowej lub modernizacyjnej oraz informację o osiągnięciu, za które nagroda ma być przyznana wraz z dokumentacją fotograficzną tego osiągnięcia,
- c) uzasadnienie zgłoszenia kandydatury, określające wagę znaczenia osiągnięcia dla upowszechniania i ochrony kultury materialnej Miasta Wałbrzycha.

Zgłoszeń do nagrody można dokonywać w okresie od 1 stycznia do 15 lutego każdego roku poprzez złożenie formularza w Urzędzie Miejskim w Wałbrzychu.

### Więcej informacji o konkursie:

<http://gospodarka.um.walbrzych.pl/pl/page/konkurs-%C5%82adny-dom>



## WAŁBRZYCH Rewitalizacja

### DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ:

#### Szczegółowe informacje oraz wnioski można uzyskać w:

- Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.  
ul. Gen. Andersa 48 w Wałbrzychu;
- Biura Obsługi Klienta Miejskiego Zarządu  
Budynków Sp. z o.o. przy ul. Jagiellońskiej  
7-9, ul. Sygietyńskiego 19, ul. 11 Listopada  
48, ul. Mickiewicza 35, ul. 1 Maja 81a,  
ul. Gen. Andersa 165 i ul. Topolowej 25b;
- siedziba Biura Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego  
w Wałbrzychu przy ul. Sienkiewicza 8;
- siedziba Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego  
w Wałbrzychu przy ul. Kopernika 2, II piętro, pok. nr 106;
- <http://bip.um.walbrzych.pl/>

#### Urząd Miejski w Wałbrzychu

#### Biuro ds. Rewitalizacji Miasta

ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych

tel. 74 66 55 325, 326

e-mail: [rewitalizacja@um.walbrzych.pl](mailto:rewitalizacja@um.walbrzych.pl)

[www.rewitalizacja.walbrzych.pl](http://www.rewitalizacja.walbrzych.pl)

fb/walbrzychakcjarewitalizacja



**Fundusze  
Europejskie**  
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO  
ROZWOJU

**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności

