



Zalecenia dla kupujących mieszkanie we wspólnocie mieszkaniowej.

(opracowanie dotyczy wspólnot mieszkaniowych, w których nie określono sposobu zarządu w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali oraz nie ustanowiono zarządcy przymusowego przez Sąd - art. 26 Ustawy o własności lokali.)
co nie oznacza, że nie mogą być w powyższych przypadkach wykorzystane.

Sprawdź czy zarząd wspólnoty mieszkaniowej posiada legitymację czynną do reprezentowania wspólnoty, tj. czy został wybrany zgodnie z warunkami określonymi w Ustawie o własności lokali.

Zapoznaj się z **oryginałem** uchwały o wyborze zarządu wspólnoty.

Uchwała musi zawierać takie dane jak:

- nazwę / numer lokalu,
- nazwę, nazwisko/nazwiska właściciela/właścicieli lokalu,
- posiadane przez w/w osoby udziały,
- podpisy właścicieli lub ich pełnomocników (po okazaniu przez nich pełnomocnictw),
- czy ilość głosów (liczonych wg wielkości udziałów) przekracza 50% Jest to bezwzględny warunek ważności uchwał podejmowanych w tzw. dużych wspólnotach.

Porównaj ilość podpisów właścicieli na uchwale z ilością podpisów właścicieli na liście obecności na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej.

Pamiętaj: Uchwała wspólnoty mieszkaniowej o wyborze zarządu wspólnoty jest jedynym dowodem legalnego kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Wzór uchwały: [zobacz przykład](#) . Podstawa prawna: [Ustawa o własności lokali art. 20, 23](#)

Ustal, kto jest zarządcą i administratorem wspólnoty. **Sprawdź** czy w skład zarządu wspólnoty nie wchodzi ktoś z gminy (jako osoba fizyczna).

Pamiętaj, że jeżeli gmina jest właścicielem lokali we wspólnocie i jednocześnie jest zarządcą lub administratorem ewentualnie w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej wchodzi urzędnik gminy to nieomal pewne jest istnienie konfliktów interesów we wspólnocie.

Pamiętaj, że jednostki gospodarcze, w których udziały posiadają gminy nie mają prawa prowadzić działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

Ustal jaki jest sposób ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością. Właściciel winien ponosić koszty zarządu nieruchomości wspólnej stosownie do posiadanego udziału.

W wielu wspólnotach rozlicza się koszty wg powierzchni lokalu właściciela co jest niezgodne z obowiązującym prawem. Jest to umysłowy relikw z okresu dawnego PRL-u.

Zapoznaj się ze stanem technicznym nieruchomości wspólnej:

piwnica, klatka schodowa, strych, dach, rynny, kominy, balkony, instalacja elektryczna, gazowa, wodociągowo-kanalizacyjnej, elewacja, zawilgocone ściany, mury itp.

Sprawdź, czy należności za media i usługi (np. woda, ścieki, nieczystości stałe, CO, telewizja kablowa) pobrane - zużyte przez właścicieli na ich potrzeby własne i przez nich opłacane wpływają na konta odpowiednich firm.

Są to środki finansowe przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali a nie części wspólnej nieruchomości i są to nadal pieniądze właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Nikt więc nie ma prawa bez wiedzy i zgody właściciela dowolnie dysponować tymi środkami finansowymi.

Sprawdź, czy wspólnota mieszkaniowa ma pisemną umowę o zarządzanie nieruchomością ze wskazaniem w szczególności zarządcy nieruchomości, którą może być tylko osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Posiadane ubezpieczenie przez zarządcę nieruchomości w znacznym stopniu może przyspieszyć uzyskanie odszkodowania za popełnione przez niego szkody w porównaniu z postępowaniem przed sądami cywilnymi.

Sprawdź, czy wspólnota jest ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej, zdarzeń losowych. Połączenie tej informacji z np. brakiem prawnego umocowania do działania w imieniu wspólnoty (brak uchwały o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej) skutkować będzie poważnymi konsekwencjami finansowymi.

Ustal, czy istnieje fundusz remontowy, jak wysokie są zaliczki, ile zgromadzonych środków finansowych znajduje się na koncie funduszu remontowego, czy wszyscy systematycznie, na bieżąco wpłacają zaliczki, a jeśli nie jakie jest zadłużenie. Powiąż te informacje ze stanem kamienicy.

Zorientuj się, jak w danej wspólnocie mieszkaniowej traktowane są wpłaty – zaliczki na fundusz remontowy i zgromadzone na nim środki finansowe szczególnie w sytuacji zmiany właścicieli lokalu. Wobec różnych, sprzecznych orzeczeń sądowych nawet Sądu Najwyższego, niezgodnych nawet z zapisami Konstytucji (art. 21 ust. 2 Wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.) rozliczanie funduszu remontowego może być konfliktogenne.

Zrób to samo z funduszem, z którego pokrywane są wydatki na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Pamiętaj, jeśli kamienica ma lat kilkadziesiąt (ponad 50 lat o wartości większej niż 50 000 euro to już może być zabytkiem – wpis do rejestru zabytków) wymagać będzie dużo większych nakładów finansowych na bieżące utrzymanie w stanie niepogorszonym jak i na poważniejsze remonty. Jeśli nie ma ustalonego funduszu remontowego bądź przygotowany na jednorazowy za pewnie spory kilku, kilkunastotysięczny wydatek w dodatku powtarzany w dłuższym okresie czasu. A jeśli właściciele mają niskie dochody miesięczne . . .

Zapoznaj się z Książką Obiektu Budowlanego. Uzyskasz informacje czy zgodnie z prawnymi wymogami są przeprowadzane i z jaką częstotliwością okresowe, roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, szczelności instalacji gazowej, przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), instalacji elektrycznej i piorunochronnej i innych informacji dotyczących budynku.

Sprawdź, czy wspólnota ma zaciągnięty kredyt i czy nie ma innych zaległości w opłatach. Jeśli tak to czy raty, należności spłacane są w terminie. Odsetki, koszty windykacyjne mogą być bardzo wysokie.

Pamiętaj, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (im większy lokal tym większe koszty).

Ustal czy mieszkanie po zakupie będzie wolne. Kupując mieszkanie nie masz prawa do dokonania eksmisji zamieszkujących w nim lokatorów. O tym decyduje tylko i wyłącznie Sąd i wykonywana (eksmisja) jest przez komornika.

Pamiętaj, że po zakupie to ty jako właściciel ponosisz koszty utrzymania lokalu bez względu na to czy zamieszkujący dotychczasowi lokatorzy refundują twoje wydatki.

Kupując mieszkanie na licytacji komorniczej szczególnie miej na uwadze czy dotychczasowy właściciel, właściciele nie zachowują się **w sposób jakże irracjonalny** wynikający z sytuacji życiowej w jakiej się znaleźli. A reakcje takich ludzi mogą być czasami nieprzewidywalne. **Nie zapomnij** i o tym, że to na tobie spoczywa obowiązek zapewnienia w tym przypadku pomieszczenia tymczasowego - lokalu zastępczego (*w/g stanu prawnego na dzień 1-IX-2011 r.*).

Zapoznaj się szczegółowo z tzw. „Operatem szacunkowym rynkowej wartości lokalu”:

- czy podane dane są prawdziwe, rzeczywiste źródła danych, zdjęć, opracowań, tabel,
- czy autor operatu-wyceny dokonał rzeczywistych oględzin sprzedawanego przez komornika lokalu. Nie komornik dokonuje wyceny lokalu, choć mógł w nim być, ale rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia,
- czy operat - jak sama nazwa wskazuje: szacunkowy - rzeczywisty stan techniczny lokalu: instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowo-kanalizacyjnej, ogrzewania mieszkania (CO, piece kaflowe), stan ścian, podłóg, sufitów, stolarki okiennej,
- jaka jest wiarygodność takiego operatu przy założeniu, że właściciel nie wpuścił do swego lokalu sporządzającego wycenę i dokonał jej, np. z ulicy, gdy lokal znajduje się na wyższych kondygnacjach.

Pamiętaj, że kupując mieszkanie stajesz się automatycznie, z mocy prawa członkiem ogółu właścicieli, tj. wspólnoty mieszkaniowej i obowiązki oraz konsekwencje wynikające z wcześniej podjętych uchwał w tejże wspólnocie przechodzą na Ciebie.

Starając się uzyskać informacje na w/w tematy miej na uwadze, że nie będąc jeszcze właścicielem – członkiem wspólnoty mieszkaniowej możesz się spotkać z odmową udostępnienia interesujących Cię danych. Zarząd, zarządca, administrator mogą stanowić swoistego rodzaju „klike, sitwę” mającą swój partykularny interes i nie po myśli będzie im udzielanie wiarygodnych informacji. A wspólnot z „taką władzą”, z takimi układami jest nie mało.

Informacji szukaj również w firmach świadczących usługi na rzecz wspólnoty („wodociągi”, firma ubezpieczeniowa, firma wywożąca śmieci, itp.).

Spróbuj zapoznać się z dokumentacją wspólnoty a w szczególności z wyciągami z konta bankowego wspólnoty mieszkaniowej. Gdzie jest przechowywana, w jaki sposób udostępniana. Jeśli wspólnota posiada stronę internetową zapoznaj się z nią.

Postaraj się zapoznać z dokumentacją finansowo-księgowo-rozliczeniową wspólnoty mieszkaniowej jaką muszą dostać właściciele po zakończeniu roku kalendarzowego. Czy jest kompletna, jasna. Właściciele muszą otrzymać rozliczenia dotyczące ich lokalu oraz wspólnoty by mógł porównać czy nie ma sprzeczności porównując bilans zakończenia wspólnoty i właścicieli z bilansem końcowym widniejącym na wyciągach kont bankowych.

Konto bankowe wspólnoty mieszkaniowej. Art. 30, ust. 1, pkt 1) Ustawy o własności lokali zobowiązuje zarząd, zarządcę do dokonywania rozliczeń przez rachunek bankowy. Zapis jest tak ogólnikowy, że nie wiadomo kto ma być właścicielem konta bankowego. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa posiada swoje własne konto bankowe, które obsługuje tylko zarząd wspólnoty na podstawie udzielonego pełnomocnictwa na podstawie uchwały wspólnoty nie ma problemów z dostępem do wyciągów konta bankowego. Można porównać, sprawdzić zapisy w rozliczeniach ze stanem konta bankowego, zapoznać się szczegółowo z wydatkami - przychodami, kto komu, ile, za co, kiedy. Ale jeżeli właścicielem konta bankowego jest administrator, zarządca czy też np. Zakład Budynków Komunalnych Sp. z o.o., w której 100% udziałów ma gmina można być pewnym, że sprawdzenie rozliczeń, wydatków, przychodów będzie nierealne. Zapis w Ustawie o własności lokali w art. 29, ust. 3 (Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.) pozostanie martwy. Prawo do korzystania z prawa stanie się kolejnym demagogicznym hasłem.

Ważnym sposobem uzyskania informacji będą rozmowy z właścicielami (wskazane i z lokatorami). Będzie można przekonać się osobiście czy właściciele interesują się sprawami wspólnoty, biorą udział w współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną, w zebraniach (vide lista obecności z zebrań), w jaki sposób kontrolują zarząd czy też, co jest ważne, nie ma we wspólnocie poważnych konfliktów.

Przeczytaj koniecznie co najmniej:

- [Ustawę o własności lokali](#) – swoistej „małej konstytucji” wspólnoty mieszkaniowej,
- [Ustawę o gospodarce nieruchomościami](#) (rozdział 3 Zarządzanie nieruchomościami),
- [Standardy zawodowe zarządców nieruchomości](#) (komunikat ministra budownictwa z dnia 6 grudnia 2006 r.).
- [Wady fizyczne mieszkania nabytego na licytacji komorniczej](#)