

Podejmowanie decyzji we Wspólnocie.

Zarząd lub zarządca podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu, robi więc wszystko, co wiąże się z załatwieniem bieżących spraw. Zawiera umowy o dostawę energii, wody i innych usług dla nieruchomości wspólnej, prowadzi ewidencję. Przygotowuje też roczne sprawozdania finansowe i plany gospodarcze, realizuje uchwały wspólnoty, organizuje zebrania, przygotowuje projekty uchwał, organizuje prace porządkowe i remontowe.

Zarząd lub zarządca podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu, robi więc wszystko, co wiąże się z załatwieniem bieżących spraw. Zawiera umowy o dostawę energii, wody i innych usług dla nieruchomości wspólnej, prowadzi ewidencję. Przygotowuje też roczne sprawozdania finansowe i plany gospodarcze, realizuje uchwały wspólnoty, organizuje zebrania, przygotowuje projekty uchwał, organizuje prace porządkowe i remontowe.

Bardzo istotne jest rozróżnienie, czy dane czynności należą do zwykłego zarządu, czy go przekraczają. Pierwsze zwykle dotyczą bieżącej eksploatacji nieruchomości, drugie spraw istotnych dla wspólnoty. Zarząd w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nie może podejmować decyzji samodzielnie i potrzebuje zgody właścicieli lokali podjętej w drodze uchwały.

Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zalicza się przede wszystkim:

1. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
2. przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
3. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
4. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
5. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu,
6. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
7. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
8. nabycie nieruchomości,
9. wytoczenie powództwa właścicielowi mieszkania zalegającemu z opłatami lub wykarczującemu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo swoim niewłaściwym zachowaniem czyniącemu uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,
10. 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 będą zaliczane do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
11. 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,
12. określenie zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, np. gdy na zebraniu nie było wystarczającej ilości osób. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Takie głosowanie może mieć jednak miejsce, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela. Wówczas 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. Głosowanie "jeden właściciel - jeden głos" daje właścicielom szansę przełamania monopolu właściciela większościowego np. gminy, bo gdy należy do niej większość lokali, to i większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Może ona zatem przegłosować pozostałych członków wspólnoty, a tym samym narzucić swoją wolę. Głosowanie "jeden właściciel - jeden głos" zapobiega więc tej sytuacji.

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Również każdy właściciel lokalu może zaskarżyć podjętą uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Mimo zaskarżenia uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale, zarząd lub zarządca musi zwołać zebranie, na którym składa sprawozdanie ze swojej działalności, a wspólnota ocenia jego pracę i udziela lub nie absolutorium.

Właściciele uchwalają wówczas również roczny plan gospodarczy i opłaty na pokrycie jego kosztów. Jeżeli zarząd lub zarządca nie zwoła corocznego zebrania, wówczas uczynić to może każdy właściciel.

W pozostałych wypadkach zarząd lub zarządca zwołuje zebrania w razie potrzeby. Musi je zwołać, jeżeli zwrócą się do niego o to z wnioskiem właściciele dysponujący co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. O zwołaniu zebrania zarząd lub zarządca powiadamia każdego właściciela przynajmniej tydzień przed terminem, informując o dniu, godzinie, miejscu, porządku obrad, a gdy na zebraniu mają być wprowadzone zmiany w prawach i obowiązkach właścicieli lokali, musi również o tym poinformować, podając propozycje zmian.