

Głosowanie

Pierwsze miesiące każdego roku dla wspólnot mieszkaniowych są bardzo ważne. Zwoływane są wtedy roczne zebrania, na których właściciele lokali podejmują decyzje wiążące ich przez najbliższy rok.

Zwołanie zebrania to obowiązek zarządów lub zarządców, którzy każdego właściciela powinni powiadomić o zebraniu na piśmie, co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem. Prawidłowe zawiadomienie o zebraniu powinno zawierać: datę, godzinę, miejsce, porządek obrad. Jeśli na zebraniu podejmowane mają być uchwały, to do zawiadomień powinny być dołączone projekty uchwał.

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) przedmiotem zebrania ogółu właścicieli powinno być w szczególności:

1. Uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
2. Ocena pracy zarządu lub zarządcy,
3. Sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Przepisy nie określają jak ma wyglądać porządek obrad zebrania. Zwyczajowo spośród obecnych na zebraniu, wybiera się przewodniczącego zebrania, komisję skrutacyjną oraz protokolanta. Przewodniczący zebrania powinien posiadać wiedzę na temat przepisów prawnych dotyczących wspólnot mieszkaniowych. Poddaje on pod głosowanie porządek obrad zaproponowany w zawiadomieniu. Po jego przyjęciu prowadzi obrady i udziela głosu właścicielom lokali, w kolejności zgłaszania się ich do dyskusji, za wyjątkiem spraw formalnych (w tym wypadku powinien udzielać głosu poza kolejnością).

Komisja skrutacyjna (w jej skład wchodzi zazwyczaj dwie, trzy osoby) liczy głosy podczas głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Rolą protokolanta jest zapis przebiegu obrad. Protokół z zebrania podpisują przewodniczący i protokolant.

Załącznikami do protokołu są: lista właścicieli obecnych na zebraniu, potwierdzone zawiadomienia właścicieli o rocznym zebraniu, protokół z przeprowadzonych głosowań, a także uchwały poddane pod głosowanie.

Zebranie wspólnoty odbywa się nawet wtedy, jeżeli przyjdzie na nie niewielu właścicieli. Może się zdarzyć, że z powodu niskiej frekwencji właścicieli podjęcie określonej uchwały na zebraniu nie będzie możliwe. Uchwały podejmuje się na trzy sposoby:

1. na zebraniu,
2. w drodze indywidualnego zbierania głosów,
3. albo też oddając głosy częściowo z zastosowaniem obu sposobów.

Decyduje liczba posiadanych udziałów, ponieważ uchwały podejmowane są większością głosów właścicieli, liczoną właśnie według wielkości udziałów. Więcej posiadają ich właściciele, którzy mają duże lokale, mniej natomiast ci, z mieszkaniem o niedużym metrażu. Kiedy właściciele zawiodą i nie przyjdą na zebranie, zarząd może brakujące głosy pozyskać w trybie ich indywidualnego zbierania. Robi to co najmniej dwóch członków zarządu chodząc od lokalu do lokalu w celu zebrania brakujących podpisów właścicieli. W tym trybie można nie tylko zebrać brakujące głosy, ale także podejmować uchwały.

Od zasady, że głosuje się udziałami są wyjątki. Właściciele posiadający co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej mogą zmienić tryb głosowania w danej sprawie i zdecydować, że każdemu z nich przysługuje tylko jeden głos. Zasadę: jeden właściciel to jeden głos, można wprowadzić, gdy do jednego właściciela należy większość udziałów w nieruchomości wspólnej (najczęściej jest nim gmina). Zasadę tę stosuje się również, gdy suma udziałów nie jest równa jeden lub też, gdy zachodzą obie te sytuacje.

W przypadku, gdy właściciel z określonych powodów sam nie może uczestniczyć w zebraniu (np. wyjazd, stan zdrowia, podeszły wiek) może ustanowić swego pełnomocnika, który będzie głosował w jego imieniu. Pełnomocnika ustanawia się na podstawie art. 98 Kodeksu cywilnego. Może to być każdy, a do jego ustanowienia wystarczy forma pisemna: nie jest konieczne ustanawianie pełnomocnictwa u notariusza.

Gdy wspólnota chce przeprowadzić głosowanie wg zasady jeden właściciel-jeden głos, potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe (orzeczenie Sadu Najwyższego z 15 października 2002 r., sygn. II CKN479/00). Oznacza to, że właściciel musi udzielić umocowania swemu pełnomocnikowi do czynności określonego rodzaju tj. w tym przypadku do głosowania wg zasady jeden właściciel - jeden głos.

Wspólnotę mieszkaniową stanowi ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnoty się nie zakłada, powstaje z mocy prawa z chwilą, gdy w budynku pojawi się przynajmniej dwóch różnych właścicieli. Właściciel tworzący wspólnotę posiada lokal na odrębną własność i ma udział w nieruchomości wspólnej. Wielkość udziału powinna być podana w umowie notarialnej i wpisana do księgi wieczystej. Wspólnotę tworzą nie tylko właściciele lokali mieszkalnych, ale także właściciele sklepów, biur, lokali gastronomicznych i usługowych

Podstawa prawna - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).