

# Podstawy prawne funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych

Wspólnoty funkcjonują w oparciu o:

- **Ustawę o własności lokali** (Dz.U. z 1994 r., nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami),
- regulaminy przyjmowane uchwałą wspólnoty (np. ogólny, porządku domowego, rozliczania mediów (np. CO, wody)),
- uchwały wspólnoty i decyzje zarządu.

## **Rodzaje wspólnot mieszkaniowych:**

- duża wspólnota mieszkaniowa (powyżej 7 lokali) - stosuje się przepisy Ustawy o własności lokali, uchwały głosuje się większością głosów,
- mała wspólnota mieszkaniowa (do 7 lokali) - zgodnie z art. 19 Ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomości wspólną mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego o współwłasności, do podjęcia decyzji właścicieli konieczna jest jednomyślność.

## **Organy wspólnoty:**

- zarząd - prowadzi sprawy wspólnoty i podejmuje decyzje w sprawach zwykłego zarządu,
- właściciele wspólnoty podejmujący uchwały na zebraniu, w trybie indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym - w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu np. wybór zarządu, przyjęcie rocznego planu gospodarczego.

**Uchwały właścicieli** podejmowane są na zebraniu lub/i w trybie indywidualnego zbierania podpisów. 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. Właściciel lokalu, w terminie do 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, może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

[http://zarzadcy.com.pl/wspolnota\\_mieszkaniowa/podstawy-prawne-funkcjonowania-wspolnot-mieszkaniowych/3808.html](http://zarzadcy.com.pl/wspolnota_mieszkaniowa/podstawy-prawne-funkcjonowania-wspolnot-mieszkaniowych/3808.html)

7 I 2010 r.