

Co to jest Wspólnota Mieszkaniowa?

Wspólnota mieszkaniowa - to ogół właścicieli nieruchomości w danym budynku. To przymusowa (narzucona ustawowo) współwłasność nieruchomości tworzona jest dla organizowania zarządzania nieruchomością.

Najbardziej funkcjonalne są małe wspólnoty złożone z właścicieli jednego bloku i to najlepiej niezbyt dużego. Wspólnota mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej może jednak zaciągać kredyty czy pozywać do sądu.

Członkami wspólnoty są właściciele lokali nie tylko mieszkalnych, również garaży i lokali użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości. Nie są nimi natomiast osoby zajmujące lokale bez prawa własności.

Jeżeli zatem w ramach danej nieruchomości, która jest własnością komunalną, wyodrębniono i sprzedano kilka lokali ich dotychczasowym najemcom, a reszta lokatorów nie zdecydowała się na wykup, wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele wykupionych lokali i gmina jako właściciel reszty lokali, natomiast najemcy nie są członkami wspólnoty i nie mają możliwości decydowania w sprawach wspólnoty.

Istnieją dwa rodzaje wspólnot: duża i mała.

- Mała - to zwykła współwłasność uregulowana w kodeksie cywilnym i może istnieć w budynku, w którym zlokalizowano maksymalnie siedem lokali.
- Duża powstaje tam, gdzie jest więcej niż siedem lokali.

W zakresie zwykłego zarządu, wspólnotę reprezentuje zarząd wspólnoty. W sprawach wykraczających poza zwykły zarząd wymagana jest zgoda właścicieli w formie uchwały przyjętej większością liczoną według udziałów. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Raz w roku, w terminie do 31 marca, zarząd ma obowiązek zwołać zebranie właścicieli lokali.

Przedmiotem zebrania rocznego powinny być:

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