

Kto jest kim we wspólnocie?

Bardzo często właściciele nie rozróżniają trzech bytów istniejących w zdrowo funkcjonującej wspólnocie. Są nimi: ogólne zebranie właścicieli, zarząd wspólnoty oraz administrator. Każdy z tych bytów ma pewne obowiązki i uprawnienia. W uproszczeniu można je uporządkować w sposób przedstawiony poniżej.

Zebranie ogółu właścicieli jest władne do:

- przyjmowania rocznych planów gospodarczych,
- ustalania wysokości zaliczek na poczet utrzymania części nieruchomości wspólnej,
- udzielania absolutorium Zarządowi,
- ustalania wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- sprzedaży nieruchomości,
- obciążania nieruchomości prawami osób trzecich,
- zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości,
- udzielenia zgody na przebudowę, nadbudowę lub adaptację nieruchomości oraz na zmianę wysokości udziału w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- dokonania podziału nieruchomości wspólnej obejmującej grunt w części niezabudowanej,
- wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie kodeksu cywilnego, czy w jakiegokolwiek innej sprawie z powództwa cywilnego,
- udzielenia innym podmiotom w imieniu Wspólnoty jakichkolwiek gwarancji, pożyczek, poręczeń i zaciągania innych zobowiązań.

Zarząd wspólnoty jest upoważniony do wszelkich czynności zwykłego zarządu a w szczególności:

- kierowanie sprawami wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz,
- podpisywanie oświadczeń woli za wspólnotę,
- wykonywanie uchwał zebrania właścicieli,
- dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy,
- dysponowania środkami zgromadzonymi na koncie bankowym Wspólnoty,
- składania właścicielom rocznego sprawozdania ze swojej działalności,
- zwoływania zebrań ogółu właścicieli,
- nadzór nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków administratora.

Do zadań administratora należy:

- dbanie o utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców wraz z przynależnym do budynku terenem, chodnikiem,
- nadzór nad pracą dozorca, zgodnie z kartą obowiązków dozorca w zakresie powierzchni wspólnych obciążających współwłaścicieli, z wyłączeniem lokali stanowiących odrębną nieruchomość,
- dbanie z należytą starannością o stan nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane z 7 VII 1994 r. poprzez prowadzenie prawidłowej gospodarki remontowo - budowlanej oraz pilnowanie bieżących konserwacji powierzonego budynku i urządzeń w nim się znajdujących,
- realizacja planu remontów zatwierdzonych przez Zebranie Wspólnoty,
- organizowanie remontów i napraw w oparciu o konkurs ofert i decyzje Zarządu,
- pilnowanie, aby zawarte zostały wszystkie umowy przez Wspólnotę o dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, zimnej wody, domofonu, wywóz śmieci oraz kontrolowanie

- wykonania warunków umownych, ponadto rozliczenie należności wynikających z tych umów i innych zawartych przez Wspólnotę przy pomocy środków zgromadzonych na koncie bankowym Wspólnoty,
- naliczenie każdemu właścicielowi zaliczek według rocznego planu kosztów uchwalonych przez Wspólnotę stosownie do umów zawartych z dostawcami usług,
 - zapewnienie prowadzenia dla Wspólnoty księgowości finansowej, zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 sierpnia 1998 "w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie prowadzących działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 115 poz. 748 z późniejszymi zmianami) i rozliczenie się z Urzędem Skarbowym,
 - pilnowania regularnego wpłacania przez właścicieli miesięcznych opłat z tytułu zaliczki na poczet kosztów wspólnych i świadczeń indywidualnych oraz dokonywania wymiarów opłat rozliczanych wspólnie z chwilą zmiany cen za dostarczone usługi,
 - składanie Zarządowi rocznych raportów i sprawozdań finansowych dotyczących administrowania nieruchomości w terminie trzech miesięcy po zamknięciu ksiąg rachunkowych zgodnie z rokiem obrotowym,
 - złożenia na zebraniu Wspólnoty, w myśl ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali, art.30 pkt. 1, sprawozdania z administrowania i rozliczenia stanu rachunku bankowego Wspólnoty oraz przedstawienia planu kosztów na rok następny,
 - przedstawienie Zarządowi propozycji ubezpieczenia budynku od ryzyka ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia OC od działalności Zarządu,
 - płacenia w terminie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości, przy pomocy środków zgromadzonych na koncie bankowym Wspólnoty.

źródło: www.psmagiel.webpark.pl