

## **Dokumentacja jaką powinna gromadzić wspólnota.**

Wspólnota mieszkaniowa powinna przechowywać następujące dokumenty:

- Dokumenty podstawowe:
  - protokół przekazania/przejęcia zarządu,
  - księga wspólnoty,
  - plan sytuacyjny poszczególnych kondygnacji (uwzględniający rozmieszczenie lokali, pomieszczeń przynależnych i nieruchomości wspólnej) wraz z opisem (powierzchnie, właściciele),
  - wypis z księgi wieczystej nieruchomości,
  - zawiadomienie o nadaniu numeru REGON,
  - decyzja w sprawie nadania numeru NIP,
  - decyzja dotycząca zwolnienia z comiesięcznego składania deklaracji CIT-2.
  
- Dokumentację techniczną:
  - książkę obiektu budowlanego,
  - projekty (lub inwentaryzacje) architektoniczno-budowlane, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej oraz ewentualne projekty i książki dźwigów i kotłowni,
  - gwarancje, instrukcje obsługi oraz protokoły przeglądów technicznych budynku i urządzeń.
  
- Umowy podpisane przez zarząd:
  - rachunku bankowego,
  - wyciągów konta,
  - dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - wywozu nieczystości,
  - dostawy energii elektrycznej,
  - gazu,
  - energii cieplnej,
  - konserwację dźwigów,
  - umowy o administrowanie,
  - o utrzymanie czystości (ewentualnie umowa z dozorcą),
  - polisy ubezpieczeniowe,
  - wynajmu pomieszczeń,
  - użyczenia ścian na reklamy,
  - dachu na anteny,
  - i inne (jeśli oczywiście wspólnota takie umowy podpisała).
  
- Uchwały podjęte przez właścicieli lokali:
  - uchwałę o granicach nieruchomości wspólnej,
  - o zasadach prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów,
  - regulamin porządku domowego,
  - statut wspólnoty mieszkaniowej,
  - o wyborze zarządu i jego wynagrodzeniu,
  - o planie gospodarczym na kolejny rok,
  - o wysokości zaliczek,
  - jak również inne uchwały podejmowane przez właścicieli lokali.

Członek wspólnoty, który nie otrzymał zaproszenia na zebranie, na którym podjęto uchwałę, jego zdaniem sprzeczną z prawem lub naruszającą jego interesy, może uchwałę tą zaskarżyć do sądu zawsze, bez zachowania 6-tygodniowego terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a. (wynika to z treści art. 32 w związku z art. 23 ust. 3, gdyż uchwałę podjętą na zebraniu, o którym zainteresowany nie wiedział, należy traktować tak samo, jak uchwałę podjętą z udziałem głosów zbieranych indywidualnie).

Gdy wspólnota jest skonfliktowana, istnieje duża rozbieżność interesów członków wspólnoty, przedkładane są prywatne interesy członków nad interesem ogółu, gdy stosunki w łonie wspólnoty nie są poprawne i oparte na zaufaniu, to jest niewielka szansa na to, by gospodarowanie wspólnym majątkiem było efektywne i zgodne z zasadami współżycia społecznego, z interesami nie tylko większości właścicieli lokali ale nawet pojedynczych członków. W takiej sytuacji musi znaleźć się miejsce na kompromis, ugodę, porozumienie we wspólnym interesie. W przeciwnym przypadku pozostaje droga sądowa, a ta wiąże się zazwyczaj z bardzo dużymi kosztami (kancelaria prawna, sąd, komornik, windykacja, egzekucja, lokal zastępczy). Jest to szczególnie istotne w przypadku niewielkich wspólnot. Należy również pamiętać, że nieczęsto zdarzają się przypadki, że wyegzekwowanie wyroków sądowych staje się niemożliwe.