Kto zwołuje zebranie właścicieli lokali i co na nim należy obowiązkowo rozpatrzyć?

Obowiązek zwołania co najmniej raz w roku zebrania właścicieli lokali w terminie do końca marca każdego roku kalendarzowego spoczywa, zgodnie z art. 30 ust. 1 p-kt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1995 r. o własności lokali na wybranym przez właścicieli lokali zarządzie lub na zarządcy, któremu właściciele lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną w umowie zawartej na podstawie art. 18 ust. 1 tej ustawy.

Natomiast w przypadku gdy ww. zarząd lub zarządca, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w tym terminie, to zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli. (Do zwoływania zebrań zastosowanie mają przepisy art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.)

Wraz z końcem marca minął termin odbywania corocznych zebrań właścicieli lokali. Jednak nie wszystkie wspólnoty mieszkaniowe, które miały taki obowiązek odbyły coroczne zebrania w tym terminie.

W myśl art. 30 ust. 2 ww. ustawy, przedmiotem corocznego zebrania właścicieli lokali powinny być w szczególności:

1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
2) ocena pracy zarządu,
3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Mogą więc być na zebraniu rozpatrywane także inne kwestie, ale te, które wymieniono wyżej należy rozpatrzyć obowiązkowo.

Warto więc zaznaczyć, że w tych wspólnotach mieszkaniowych, w których wybrany przez właścicieli lokali zarząd (składający się z jednej lub kilku osób fizycznych) zlecił zarządzanie nieruchomością wspólną na mocy umowy-zlecenia jakiemuś zarządcy (osobie fizycznej lub prawnej, albo jednostce organizacyjne nieposiadającej osobowości prawnej) lub zlecił na podstawie takiej umowy niektóre czynności z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną, za wykonanie tego zlecenia odpowiada przed właścicielami zarząd, który zarządzanie zlecił.

I to o wybranym przez właścicieli lokali zarządzie mówią przepisy art. 30 ust. n2 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali. A więc na zebraniu corocznym właściciele mają dokonać oceny pracy wybranego przez siebie zarządu, a nie np. zarządcy, któremu zarząd zlecił zarządzanie (choć jeśli zarządca działający na zlecenie zarządu źle pracuje, to może to stanowić podstawę złej oceny wybranego zarządu, bo np. zarząd niepotrzebnie udzielił zlecenia, wybrał złego wykonawcę zlecenia, źle zawarł umowę z zarządcą, niedostatecznie kontroluje jej wykonanie itp.).

Podobnie, to zarząd (a nie zarządca działający na zlecenie zarządu) przedstawia właścicielom lokali sprawozdanie ze swojej działalności i to zarządowi (a nie działającemu na zlecenie zarządu zarządcy) właściciele lokali udzielają absolutorium na corocznym zebraniu (ewentualnie absolutorium nie udzielają).

W tych wspólnotach mieszkaniowych, w których nie wybranego przez właścicieli lokali zarządu, a nieruchomością wspólną zarządza zarządca (osoba prawna lub fizyczna), któremu właściciele lokali powierzyli zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, wymogi powyższe, zamiast wybranego zarządu dotyczą odpowiednio tego zarządcy (por. art. 33 ustawy o własności lokali).

W tych wspólnotach, w których nie funkcjonuje ani wybrany przez właścicieli lokali zarząd, ani zarządca, któremu powierzono zarządzanie nieruchomością wspólną w oparciu o art. 18 ust. 1 ww. ustawy (ani ewentualnie zarządca ustanowiony przez sąd), doroczne zebrania właścicieli lokali nie muszą być zwoływane. Dotyczy to tych wspólnot, które funkcjonują w nieruchomościach mieszczących mniej niż 7 samodzielnych lokali i w których właściciele lokali sami bezpośrednio sprawują zarząd nieruchomością wspólną w oparciu o art. 19 ustawy o własności lokali (do którego to zarządu mają zastosowanie przepisy K.c. i K.p.c. o współwłasności).

Źródło: www.minigo.pl