

Czy osoba nie będąca członkiem wspólnoty mieszkaniowej, wchodząca jednak w skład zarządu wspólnoty, powinna posiadać licencję zarządcy nieruchomości?

Należy podkreślić, że generalnie osoba wybrana do zarządu wspólnoty mieszkaniowej, bez względu na to czy jest właścicielem lokalu w tej wspólnocie mieszkaniowej czy też nie, nie ma obowiązku posiadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Podstawą działania członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest uchwała właścicieli o wyborze zarządu i ewentualnie uchwała właścicieli o ustaleniu wynagrodzenia zarządu, a nie umowa o zarządzanie nieruchomością, której to stroną może być wyłącznie zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z tego zakresu. Zarząd, będący organem wspólnoty mieszkaniowej, wykonuje wolę właścicieli lokali będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Zarządzaniem nieruchomością wciąż zajmują się właściciele, a nie podmiot zewnętrzny wobec wspólnoty. Zatem działalność tej osoby w składzie zarządu wspólnoty nie pozostaje w sprzeczności z *art. 190 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który stanowi o braku obowiązku posiadania licencji zarządcy nieruchomości przez właścicieli bezpośrednio zarządzających swą nieruchomością. Czynności, do których umocowany jest zarząd, to nie tylko samo zarządzanie nieruchomością wspólną, ale także szereg czynności związanych z kierowaniem sprawami wewnętrznymi wspólnoty mieszkaniowej.

Osoby wybrane w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej mogą wykonywać swe czynności bez wynagrodzenia, natomiast umowa o zarządzanie nieruchomością jest zawsze umową odpłatną. Wynagrodzenie członków zarządu wspólnoty, o którym mowa w *art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali*, nie jest tożsame z wynagrodzeniem, o którym mowa w *art. 185 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z *art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali* członkiem zarządu wspólnoty może być każda osoba fizyczna. Wspólnota mieszkaniowa może (ale nie musi) ustalić dla zarządu wynagrodzenie. *Ustawa o własności lokali* nie różnicuje w tym zakresie członków zarządu na właścicieli lokali i inne osoby.

Podstawą wykonywania czynności zdefiniowanych w *art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, jako zarządzanie nieruchomościami, jest wyłącznie umowa pisemna zawarta z jednej strony przez zarządcę nieruchomości, z drugiej strony m.in. przez wspólnotę mieszkaniową. Istnieje jednak możliwość zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością z członkiem zarządu i w tym przypadku osoba ta musi posiadać licencję zarządcy nieruchomości, bowiem zawierając umowę o zarządzanie, podejmuje działalność zawodową z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Zgodnie z *art. 184 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Natomiast definicja zarządcy nieruchomości jest zawarta w *art. 184 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który stanowi, że zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Zarządca nieruchomości wykonuje swoje obowiązki na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. W umowie tej należy określić sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością (*art. 185 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Źródło: www.mi.gov.pl