

Relacje zarządca – najemca.

Gdy we wspólnocie mieszkaniowej gmina jako właściciel części lokali wynajmuje je lokatorom, **zarząd wspólnoty lub zarządca wszelkie zawiadomienia o zebraniach, decyzjach zarządu itp.** powinien wysyłać do gminy jako właściciela.

Do redakcji zwrócił się zarządca wspólnot mieszkaniowych w budynkach, w których znajdują się lokale należące do gminy. Powołała ona referat gospodarki lokalowej i sama zarządza wynajmowanymi lokalami gminnymi, komórkami i terenami otaczającymi budynki wspólnotowe. Wcześniej robił to również zarządca w ramach uzyskanego od gminy zlecenia.

W rezultacie w jednym budynku działa dwóch zarządców i zaczynają powstawać konflikty. Kogo powinni informować o stwierdzonych w wyniku okresowej kontroli nieprawidłowościach w lokalach najemców (np. samowolnie zamontowanym kotle, braku wentylacji, braku opinii kominiarskiej, nieuszczelnności instalacji gazowej itp.) – bezpośrednio najemcę czy właściciela lokalu, czyli gminę?

Kto powinien informować najemcę o niezgodnym z wymogami obowiązujących przepisów korzystaniu z części wspólnej, np. klatki schodowej, strychu czy piwnicy: zarządca czy gmina?

Kto generalnie powinien być stroną w kontaktach z zarządcą: najemca lokalu czy gmina jako właściciel lokalu?

Zarządca uważa, że nie powinien być bezpośrednio stroną w kontaktach z najemcą, a tylko informować gminę jako właściciela lokalu wraz z właścicielami – mieszkańcami wspólnoty, gmina zaś powinna prowadzić już dalsze czynności, a zarządcę poinformować o sposobie załatwienia sprawy.

Przepisy:

Gmina jest często jednym z wielu właścicieli lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Jako właściciel ma więc prawo wynajmować swoje lokale. Jednak często trudno ułożyć prawidłowe stosunki pomiędzy gminą, najemcą jej lokalu a zarządcą czy wspólnotą. O wzajemnych relacjach pomiędzy tymi podmiotami mówią przepisy.

W zależności od liczby lokali w danym budynku, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną znajduje uregulowanie:

- we wspólnotach do 7 lokali – w kodeksie cywilnym,
- we wspólnotach powyżej 7 lokali – w ustawie o własności lokali (tekst jedn. z 2000 r.: DzU nr 80, poz. 203, z późn. zm., dalej uwl).

Na takich samych zasadach.

Wielokrotnie już pisaliśmy, że jeżeli gmina posiada w budynku lokale i jest jednym ze współwłaścicieli części nieruchomości wspólnej, to jej sytuacja jest taka sama, jak pozostałych właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej. Zarówno przepisy ustawy o własności lokali, jak i kodeksu cywilnego generalnie nie różnicują właścicieli ze względu na ich status prawny, tzn. czy jest to osoba fizyczna, osoba prawna, czy jednostka samorządu terytorialnego, np. gmina. Wpływ na wielkość praw i obowiązków właściciela ma:

- po pierwsze, wielkość posiadanych przez niego udziałów w części nieruchomości wspólnej,
- po drugie, czy posiada on lokal mieszkalny, czy użytkowy. Tylko bowiem na właścicieli lokali użytkowych uchwała wspólnoty może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej i to tylko w przypadku, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 12 ust. 3 uwl).

Zawiadomienia do gminy.

W sytuacji gdy we wspólnocie mieszkaniowej gmina jako właściciel części lokali wynajmuje je lokatorom, zarząd wspólnoty lub zarządca wszelkie zawiadomienia o zebraniach, decyzjach zarządu itp. powinien wysyłać do gminy jako właściciela. Lokatora mieszkania komunalnego tak naprawdę nie łączy bowiem ze wspólnotą żaden stosunek prawny. Czynnosc, jaki on płaci (jego wysokość, zasady płatności itp.) oraz zasady najmu lokalu ma określone z właścicielem mieszkania, czyli z właściwą jednostką samorządu terytorialnego. W praktyce dobrze jest, aby wszelkie zawiadomienia o sprawach wspólnoty jej zarząd lub zarządca dostarczał do wiadomości także najemcy lokalu komunalnego. Lokatorzy tacy będą czuli się współodpowiedzialni za budynek, w którym mieszkają, mimo że dany lokal nie jest ich własnością, np. będą starali się dbać o porządek w częściach nieruchomości wspólnej.

Jednak – co należy wyraźnie podkreślić – lokatorzy mieszkań komunalnych nie mają prawa brać udziału w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Gminę jako właściciela na zebraniu reprezentuje zazwyczaj jej przedstawiciel i to on ma prawo wypowiadać się w imieniu gminy i uczestniczyć w głosowaniach. Najemcy komunalni mogą być obecni na zebraniach członków wspólnoty, a nawet zabierać głos, ale nie mają prawa głosować.

Tak więc zarządca nie powinien być bezpośrednio stroną w kontaktach z najemcą, a tylko informować gminę jako właściciela lokalu o różnych zdarzeniach dotyczących wspólnoty czy konkretnego lokalu będącego jej własnością. Natomiast gmina powinna prowadzić już dalsze czynności oraz poinformować zarządcę o sposobie załatwienia sprawy.

Odpowiedzialność za najemców lokali.

Wszyscy właściciele lokali podlegają wielu ograniczeniom, znajdującym wyraz nie tylko gdy chodzi o korzystanie z nieruchomości wspólnej, ale także przy korzystaniu z ich własnych lokali. Za równoznaczne z działaniami właściciela lokalu uważa się także działania i zachowania jego domowników lub osób, które korzystają z lokalu na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innej umowy albo bez umowy, z przyzwolenia i na mocy uprawnień przysługujących właścicielowi. Oznacza to, że za zachowanie najemcy lokalu komunalnego odpowiadać będzie gmina, która jest jego właścicielem. Nie jest przy tym istotne, czy ta uciążliwość dotyka wszystkich lub większości właścicieli lokali. Może dotyczyć właścicieli kilku lokali, które ze względu na położenie w budynku przylegają częściami wspólnymi do lokalu uciążliwego właściciela, a nawet tylko jednego lokalu.

W orzeczeniu z 28 sierpnia 1997 r. (sygn. akt III CZP 36/97, OSN 1998, z. 1, poz. 4) Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przypomniał, że treść art. 140 kodeksu cywilnego określa granice uprawnień właściciela, w sposób generalny wskazując, że właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej chodzi o sytuację specyficzną, w której istnieją wzajemne zależności pomiędzy współwłaścicielami lokali znajdujących się w tym samym budynku. SN przypomniał również, że z art. 13 ust. 1 uwl wynika, iż właściciel lokalu – a w opisywanym przypadku najemca lokalu komunalnego – obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli.

Źródło: Dorota Babiak-Kowalska