

Zarząd nieruchomością wspólną w małej wspólnocie mieszkaniowej.

Nieruchomość, w której liczba lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych (nie wyodrębnione lokale to takie, które nadal należą do dotychczasowego właściciela) nie jest większa niż siedem nazywamy potocznie małą wspólnotą mieszkaniową. Kwestę sprawowania zarządu częścią wspólną nieruchomości reguluje Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. Wspomniana Ustawa różnicuje sposób wykonywania zarządu częścią wspólną w małej wspólnocie i dużej wspólnocie mieszkaniowej (duża wspólnota to taka, w której znajduje się osiem i więcej lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych).

Małe wspólnoty mieszkaniowe mogą wykonywać zarząd częścią wspólną bezpośrednio poprzez samych właścicieli, duże wspólnoty Art.20. ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. zobowiązuje do wyboru jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Jednocześnie cytowana Ustawa w art.19 określa przepisy prawa mające zastosowanie w sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej:

„Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności”.

Ze sprawowaniem zarządu częścią wspólną nieruchomości nierozzerwalnie związane są pojęcia „czynności zwykłego zarządu, oraz „czynności przekraczających zarząd zwykły. O ile ustawodawca w ustawie o własności lokali określił, jakie czynności są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd, o tyle nie ma jasno sprecyzowanych określeń co to są czynności zwykłego zarządu. Najprościej należałoby przyjąć, że czynnościami zwykłego zarządu są wszystkie te czynności, które nie zostały określone jako czynności przekraczające zarząd zwykły. W praktyce oznacza to, że czynności zwykłego zarządu są związane z załatwianiem bieżących spraw umożliwiających zgodne z prawem funkcjonowanie nieruchomości.

Czynności te można podzielić, na czynności związane z technicznym utrzymaniem budynku, do których należy między innymi:

- prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz innych wymaganych prawem dokumentacji technicznych,
- zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i mieszczących się w niej urządzeń technicznych,
- sprawowanie nadzoru nad pracą osób odpowiedzialnych za konserwację instalacji technicznych w budynku,
- kontrola nad usuwaniem awarii i ich skutków,
- wszelka kontrola nad realizacją zleceń wykonywanych na rzecz utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z wolą wspólnoty mieszkaniowej,
- nadzór nad utrzymaniem porządku w częściach wspólnych nieruchomości.

Kolejne czynności, które zaliczamy do czynności zwykłego zarządu są związane z obsługą wspólnoty mieszkaniowej i jej właścicieli, do których w szczególności zaliczamy:

- czynności zmierzające do uregulowania i określenia stanu prawnego nieruchomości. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej nowo powstałej uzyskanie numeru NIP i REGON,
- prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali, najemców w lokalach,
- przygotowanie niezbędnych uchwał na zebrania właścicieli oraz prowadzenie dokumentacji z tych zebrań (protokoły, uchwały, sprawozdania finansowe, plany gospodarcze, listy obecności),
- przygotowywanie planów zarządzania nieruchomością i realizacja planów przyjętych przez wspólnotę mieszkaniową.
- windykowanie zaległości w obowiązujących właścicieli opłatach.
- ubezpieczenie nieruchomości oraz opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych obowiązujących dla nieruchomości, chyba, że są one uiszczane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
- zawieranie i negocjowanie umów z dostawcami mediów.
- analiza kosztów dotyczących nieruchomości, oraz podejmowanie działań w celu zmniejszania tych kosztów.

Do kolejnych czynności zwykłego zarządu zaliczamy również czynności związane z rachunkową obsługą nieruchomości:

- kalkulacje obowiązujących składników opłat, przychodów i kosztów nieruchomości,
- prowadzenie księgowości w zakresie określonym w przepisach prawa,
- rozliczanie zaliczek na koszty zarządu częścią wspólną nieruchomości i innych składników obowiązujących opłat lokalowych,
- sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. w Art. 22. punkt 3. określa czynności, które przekraczają zarząd zwykły, a należą do nich w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy części wspólnej,
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej,
na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem, zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności wspólnej,
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- nabycie nieruchomości,

- wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat, lub w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu [...] (Art. 16. ustawy)
- udzielenie w wypadkach nieuregulowanych przepisami części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18ust. 1., ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Podział czynności wykonywanych na rzecz nieruchomości jest niezwykle istotny, bowiem zgodnie z zapisami Kodeksu cywilnego dotyczącymi własności w małej wspólnocie mieszkaniowej decyzje dotyczące wykonywania czynności zwykłego zarządu podejmowane są za zgodą większości współwłaścicieli

Większość obliczana jest według wielkości udziałów.

Natomiast w przypadku czynności przekraczających zarząd zwykły zgodę na ich wykonanie muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele.

Nie oznacza to oczywiście, że w sytuacji, kiedy nie ma takiej zgody nic już nie można zrobić. Jeżeli nie udało się uzyskać wymaganej dla czynności zwykłego zarządu zgody większości współwłaścicieli, to każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (Art.201.K.c.).

Przy braku zgody wszystkich współwłaścicieli na wykonanie czynności przekraczającej zarząd zwykły, współwłaściciele, którzy posiadają co najmniej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej mogą domagać się rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. W tej sytuacji sąd zdecyduje mając na uwadze cel zamierzonej czynności i interesy wszystkich współwłaścicieli (Art. 199. K.c.).

Każdy ze współwłaścicieli ma również prawo zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie sporu, jeżeli większość współwłaścicieli zamierza dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. (Art. 202. K.c.).

Jeżeli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu brak jest wymaganej prawem zgody większości współwłaścicieli lub jeśli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu, albo jeśli swymi działaniami krzywdzi mniejszość, każdy współwłaściciel może zwrócić się do sądu o wyznaczenie zarządcy (Art. 203. K.c.).

Ważność wszelkich uchwał dotyczących części wspólnych w nieruchomości małej wspólnoty mieszkaniowej uwarunkowana jest spełnieniem przedstawionych wyżej wymogów prawa. Jeżeli jeden ze współwłaścicieli wyrazi swój sprzeciw przeciwko podjęciu decyzji mieszczącej się w zakresie czynności zwykłego zarządu, a uzyska ona wymaganą prawem zgodę większości współwłaścicieli to uchwała podjęta w taki sposób jest ważna. Jeśli jednak uchwała będzie miała dotyczyć czynności przekraczających zarząd zwykły to sprzeciw jednego ze współwłaścicieli uniemożliwia jej podjęcie bez zastosowania przedstawionych wyżej przepisów prawa.

Uchwały podjęte bezpośrednio na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stają się prawomocne w dniu tego zebrania. Inaczej jednak należy traktować uchwały podejmowane w trybie Art. 23.punkt 1. ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994r.: „*Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania*”. W przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej nie ma obowiązku powoływania zarządu, dlatego zbierania głosów pod uchwałą podejmowaną w trybie określonym wyżej może podjąć się każdy współwłaściciel. Z uwagi jednak na to, że o uchwale podjętej z udziałem głosów zbieranych indywidualnie należy każdego właściciela lokalu poinformować na piśmie (Art. 23. punkt 3. ustawy o własności lokali), uchwała podjęta w takim trybie staje się prawomocna po spełnieniu tego obowiązku.

Małgorzata Grzeško