

osobom bliskim. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy z tymi osobami, spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Śmierć uprawnionego z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie podlega dziedziczeniu. Dziedziczeniu podlega tylko wkład mieszkaniowy. Jednakże z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli małżonek nie dokona tych czynności, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

Rozwód a lokatorskie prawo do lokalu

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli małżonkowie nie powiadomią spółdzielni, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania powyższych czynności, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

Własność lokalu w spółdzielni

W spółdzielni mieszkaniowej istnieje też trzecia forma prawa do lokalu – prawo własności powstające w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokalu. Tylko ta forma prawna daje spółdzielcy pełną możliwość dysponowania swoim lokalem. Tylko w tej formie lokal pod względem prawnym podlega wyodrębnieniu z nieruchomości spółdzielni i tylko w tej formie spółdzielcy przysługuje pełne prawo dysponowania lokalem i podejmowania decyzji. Tylko przy tej formie prawnej możliwe jest też odłączenie całej nieruchomości budynkowej od spółdzielni i założenie wspólnoty mieszkaniowej.

Odrębna własność lokalu w spółdzielni powstaje albo w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo w wyniku zawarcia z członkiem spółdzielni umowy o budowę lokalu w nowo powstającym budynku spółdzielni.

Sposoby nabycia odrębnej własności lokalu w budynkach wybudowanych przez spółdzielnię

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony po wybudowaniu lokalu do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Osoba nabywająca nowy lokal w spółdzielni, odmiennie niż u dewelopera, nie płaci więc raz określonej ceny sprzedaży, tylko zobowiązuje się do pokrycia kosztów budowy, a podana przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu kwota jest tylko zakładaną kwotą jaka przypadnie na danego spółdzielcę. Jeżeli więc w trakcie budowy wzrosną koszty budowy lub spółdzielnia na wstępie źle skalkulowała inwestycję, członek spółdzielni będzie musiał dokonać dopłaty. Jednak jeżeli koszty budowy okazały się niższe niż zakładała spółdzielnia, spółdzielca otrzyma zwrot nadpłaty. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu

Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu:

- jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią,
- przechodzi na spadkobierców,
- podlega egzekucji.

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Po wybudowaniu budynku spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu. Robi to najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego i wpisu w księdze wieczystej.

Odrębna własność lokalu w wyniku przekształcenia z lokatorskiego prawa do lokalu

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej

poprzednicy prawni. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Odrębna własność lokalu w wyniku przekształcenia z własnościowego prawa do lokalu

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, do których wnoszenia zobowiązana jest osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawy i tryb ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej

Kryterium ogłoszenia upadłości spółdzielni wynikającym z prawa spółdzielczego jest stan jej niewypłacalności, który zachodzi wtedy, gdy według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie zobowiązań. Nie jest to jednak jedyna podstawa ogłoszenia upadłości spółdzielni. Takim warunkiem będzie również ogólna przesłanka ogłoszenia upadłości wynikająca z prawa upadłościowego i naprawczego, czyli niewykonanie wymagalnych zobowiązań.

ORZECZENIE

Podstawę ogłoszenia upadłości spółdzielni może stanowić zarówno nadwyżka pasywów nad aktywami, jak i fakt trwałego zaprzestania płacenia długów.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 4 grudnia 1998 roku, sygnatura akt: III CKN 398/98.

Mimo zmiany przepisów orzeczenie to nie straciło swej aktualności, z tym jednak, że trwałe zaprzestanie płacenia długów należy zastąpić pojęciem niewykonania wymagalnych zobowiązań. Jeżeli zatem ze sprawozdania finansowego wynika stan niewypłacalności, wówczas zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, w którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia spółdzielni.

Pomimo niewypłacalności spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności. Ustawa nie precyzuje, jakie to mają być środki, jednak niewątpliwie muszą to być środki istniejące i zapewniające spłacenie zobowiązań. W praktyce najczęściej będzie to zwiększenie funduszu udziałowego, sprzedaż części majątku, ograniczenie administracji itp.

Wniosek o ogłoszenie upadłości

W razie powzięcia przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości, zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić wniosek o ogłoszenie upadłości. Na

tej podstawie sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości spółdzielni po stwierdzeniu, że zachodzą przesłanki jej ogłoszenia. W tym celu sąd może zbadać prawidłowość sporządzenia sprawozdania finansowego, gdyż uchybienia w tym zakresie mogą prowadzić do pozornej tylko niewypłacalności.

Postanowienie o ogłoszeniu upadłości podlega ujawnieniu w rejestrze spółdzielni. Ponadto prawo żądania ogłoszenia upadłości spółdzielni mają również wierzyciele. Prawo to przysługuje im nawet wtedy, gdy spółdzielnia chce temu zapobiec przez podjęcie uchwały o dalszym istnieniu spółdzielni i wskazaniu środków umożliwiających wyjście ze stanu niewypłacalności. Wierzyciel może oprzeć żądanie ogłoszenia upadłości spółdzielni na obydwu podstawach, tj. zarówno na niewypłacalności spółdzielni jak i na niewykonaniu przez nią wymagalnych zobowiązań.

Przepisy prawa spółdzielczego przyznają również Krajowej Radzie Spółdzielczej uprawnienie do wystąpienia do sądu rejestrowego z wnioskiem o wykreślenie spółdzielni bez przeprowadzenia postępowania upadłościowego, jeżeli ze sprawozdania finansowego wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie.

Z chwilą ogłoszenia upadłości spółdzielni ustaje prawo i obowiązek lustracji ponieważ nad właściwym przeprowadzeniem postępowania upadłościowego czuwa sąd. Pomimo przejęcia zarządu majątkiem spółdzielni przez syndyka, jej organy działają nadal, z tym zastrzeżeniem, że mogą dokonywać wyłącznie takich czynności, które nie wchodzą w zakres zarządzania i rozporządzania majątkiem. Wszystkie zadeklarowane udziały stają się natychmiast wymagalne, choćby nie były jeszcze płatne. Ukończenie postępowania upadłościowego następuje po uprawomocnieniu się postanowienia sądu stwierdzającego zakończenie postępowania z powodu wykonania planu ostatniego podziału funduszy spółdzielni. Po ukończeniu postępowania upadłościowego syndyk upadłości zgłasza do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

Umorzenie postępowania upadłościowego nie jest ukończeniem postępowania, nie stwarza więc podstawy do zgłoszenia wniosku o wykreślenie spółdzielni z rejestru.

Skutki ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej dla spółdzielców

Spółdzielcze, własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu w upadłej spółdzielni

Zgodnie z treścią art. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w toku postępowania upadłościowego nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się

w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów. Natomiast w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Zgodnie natomiast z treścią art. 1718. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w toku postępowania upadłościowego nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Natomiast w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

Zarówno przekształcenie w prawo najmu, roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej będącej nabywcą budynku jak i przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, powstają z mocy prawa z chwilą zbycia przez syndyka budynku albo udziału w budynku, nie zaś dopiero z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenia spółdzielni z rejestru.

Prawa członków upadłej spółdzielni

Członek upadłej spółdzielni w związku z nabyciem budynku przez inną spółdzielnię nie traci spółdzielczego lokatorskiego ani własnościowego prawa do lokalu. Prawa ta istnieją nadal (trwa ich byt prawny) natomiast były członek zyskuje roszczenie o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni będącej nabywcą budynku. Lokator mieszkania powinien złożyć wniosek o przyjęcia w poczet członków nowej spółdzielni w wyznaczonym przez nią terminie.

Należy wziąć pod uwagę fakt, że obecnie w wyniku orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie musi być członkiem spółdzielni, także tej nowej, będącej nabywcą budynku. W takim przypadku przyjęcie w poczet członków nowej spółdzielni mieszkaniowej ma dla tej osoby charakter uprawnienia, nie obowiązku. Natomiast przyjęcie do nowej spółdzielni mieszkaniowej musi nastąpić w przypadku osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, aby prawo to mogło istnieć nadal.

Gdy nabywcą praw do budynku nie jest spółdzielnia

W przypadku, gdy budynek w toku postępowania upadłościowego nabywa podmiot inny niż spółdzielnia mieszkaniowa, własnościowe prawa do lokali przekształcają się bądź w odrębną własność lokali, gdy lokale te znajdują się w budynkach, w których są, co najmniej dwa samodzielne lokale, bądź we własność domu jednorodzinnego, gdy mieszczą się w domach jednorodzinnych, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. W pierwszym przypadku nowi właściciele lokali nabywają z mocy prawa odpowiednie udziały we własności (użytkowa-

niu wieczystym) gruntu oraz w częściach wspólnych budynku. W drugim przypadku działka przypada na wyłączną własność (wieczyste użytkowanie) właścicielowi budynku na niej usytuowanego.

Ponieważ obecnie w jednym wielomieszkaniowym budynku spółdzielczym najczęściej mamy do czynienia z różnymi prawami do lokali (są tam zarówno prawa własnościowe, jak i lokatorskie), w przypadku zbycia takiego budynku innemu podmiotowi niż spółdzielnia mieszkaniowa następuje wyodrębnienie własności tylko w stosunku do części lokali, a reszta nieruchomości przypada nowemu nabywcy. Nowy nabywca staje się wynajmującym względem najemców lokali powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w prawa najmu tych lokali.

Samo przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali, w prawa własności domów jednorodzinnych albo w udziały we współwłasności garażu wielostanowiskowego następuje z mocy prawa z chwilą dokonania zbycia budynku. Nie wymaga więc sporządzenia aktu notarialnego czy wydania orzeczenia sądowego.

Lokale własnościowe po upadłości spółdzielni

Ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie ma natomiast wpływu na odrębną własność lokali powstałą wcześniej w wyniku przekształceń własnościowych dokonywanych w budynkach spółdzielczych. Sytuacja prawna takich lokali ani praw do nich nie ulega zmianie. Warto wspomnieć też o sytuacji osób dysponujących ekspektatywą. Chodzi tu o osoby, które zawarły ze spółdzielnią umowę o budowę lokalu. Umowa taka zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jednak w przypadku postępowania upadłościowego uprawnienie członka spółdzielni wynikające z umowy o budowę lokalu przekształca się w wierzytelność pieniężną. Charakterystyka tego prawa pozwala jednak przedstawić tezę, że zaspokojenie roszczeń wynikających z tych umów mogłoby i powinno nastąpić poza masą upadłościową, ale jest to możliwe tylko gdy dany lokal zostanie wybudowany. W przeciwnym razie roszczenie może być dochodzone tylko na ogólnych zasadach przewidzianych w prawie upadłościowym.

Ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej niesie też skutki w zakresie trwających i wszczynanych przekształceń własnościowych w spółdzielni związanych ze zmianą praw do lokali. Wykonanie poszczególnych czynności w ramach tych przekształceń po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej należy do syndyka.

3. CO TO JEST WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości. Tworzą ją właściciele lokali położonych w obrębie jednego lub wielu budynków, co wynika ze sposobu wyodrębnienia działki gruntu.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje w momencie wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w budynku wielolokalowym. Członkami wspólnoty są wtedy nabywca lokalu oraz dotychczasowy właściciel nieruchomości (spółdzielnia, gmina, Skarb Państwa, deweloper, itd.). W miarę sprzedaży kolejnych lokali powiększa się grono właścicieli odrębnych lokali, a zmniejsza się udział dotychczasowego właściciela.

PAMIĘTAJ!

Nie można „zapisać się” bądź „wypisać” ze wspólnoty mieszkaniowej – właściciel lokalu staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej w momencie nabycia własności lokalu.

Wspólnota może być:

- jednobudynkowa – gdy jeden budynek jest posadowiony na wyodrębnionej geodezyjnie działce gruntu,
- wielobudynkowa – jeśli na wyodrębnionej geodezyjnie działce gruntu wybudowano więcej niż jeden budynek (wszystkie budynki tworzą jedną wspólnotę mieszkaniową).

Wielkość wspólnoty

Ze względu na liczbę lokali wyodrębnionych w danej wspólnocie wyróżniamy:

- wspólnotę, w której znajduje się siedem lub mniej niż siedem lokali (wyodrębnionych bądź jeszcze nie wyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, np. gminy, dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej) – jest to tzw. mała wspólnota mieszkaniowa,
- wspólnotę, w której znajduje się więcej niż siedem lokali (wyodrębnionych bądź jeszcze nie wyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, np. gminy, dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej) – jest to tzw. duża wspólnota mieszkaniowa.

Od wielkości wspólnoty zależy sposób zarządu:

- w małej wspólnocie mieszkaniowej (do siedmiu lokali) do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności,
- w dużej wspólnocie mieszkaniowej (powyżej siedmiu lokali) do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Zarząd nieruchomością wspólną

Co to jest nieruchomość wspólna?

We wspólnocie mieszkaniowej mamy do czynienia z pojęciem nieruchomości wspólnej.

Są to wszystkie elementy nieruchomości (zarówno budynku, jak i jego otoczenia), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ale służą wszystkim członkom wspólnoty (lub właścicielom co najmniej dwóch lokali).

Jakie elementy nieruchomości są zaliczane do nieruchomości wspólnej?

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi m.in. takie elementy jak:

- grunt,
- ściany,
- fundamenty,
- stropy,
- dach,
- korytarze i klatki schodowe,
- pomieszczenia techniczne i gospodarcze nie stanowiące wyodrębnionych lokali,
- instalacje w częściach wspólnych nieruchomości,
- cała instalacja centralnego ogrzewania, łącznie z grzejnikami w lokalach,
- urządzenia służące wszystkim właścicielom (windy, bramy itd.).

UWAGA!

Części wspólne nieruchomości są wymienione w aktach notarialnych kupna sprzedaży lokalu. Powierzchnia nieruchomości wspólnej w przypadku powierzchni budynku jest różnicą pomiędzy powierzchnią całkowitą budynku, a sumą powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.