

– kwota zł (słowniezłotych) przekazana przelewem z konta nr w banku (kopia dowodu przelewu w załączeniu),

● gotówka w kasie w kwocie zł (słowniezłotych)

12. Inne

● polisy ubezpieczeniowe budynku – budynek ubezpieczony od:

– ognia i nieszczęśliwych zdarzeń w na kwotę zł, polisa nr

– odpowiedzialności cywilnej wna kwotę zł, polisa nr

● wyposażenie:

– narzędzia (o wartości pow. 1/10 granicy środka trwałego)

– wyposażenie biura zarządu / administracji

● materiały:

– środki czystości

– narzędzia

– inne

● klucze do następujących pomieszczeń:

● pieczętki:.....

13. Dodatkowe ustalenia:

.....
.....
.....

Przekazujący

Przejmujący

Rejestracja nowej wspólnoty mieszkaniowej

Aby wspólnota mieszkaniowa mogła zacząć działać, należy dopełnić pewnych formalności. Wybrany przez właścicieli lokali zarząd powinien podjąć pierwsze niezbędne działania, a więc wystąpić do urzędu statystycznego o nadanie numeru REGON, założyć wspólnie konto w banku, zgłosić się do urzędu skarbowego o nadanie numeru NIP. Do wszystkich tych czynności potrzeba będzie kopia uchwały o wyborze zarządu wraz z listą do głosowania.

Jeżeli właściciele lokali podjęli tylko uchwałę o odłączeniu się od spółdzielni, ale nie dokonali zmiany zarządu, wówczas czynności rejestracyjne jako zarząd wspólnoty podejmuje spółdzielnia mieszkaniowa. Właściciele lokali, oprócz wyboru zarządu lub jego powierzenia, powinni podjąć też pierwsze uchwały dotyczące statutu wspólnoty mieszkaniowej i regulaminu porządku domowego, wyboru sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

Spółdzielnia członkiem wspólnoty mieszkaniowej

W praktyce wspólnoty mieszkaniowe tworzą się w wyniku sukcesywnego wyodrębniania i zbywania lokali w danej nieruchomości przez dotychczasowego właściciela (gminę, dewelopera, spółdzielnię mieszkaniową). Z chwilą wyodrębnienia i zbycia pierwszego lokalu wspólnota mieszkaniowa składa się z osoby, która nabyła własność lokalu i poprzedniego właściciela budynku, który w tym momencie jest właścicielem wszystkich pozostałych niewyodrębnionych lokali. Następnie w miarę sukcesywnego wyodrębniania lokali udział poprzedniego właściciela ulega stopniowemu zmniejszaniu, aż do momentu wyodrębnienia i zbycia ostatniego lokalu w budynku i z tą chwilą poprzedni właściciel nieruchomości przestaje być właścicielem i zarazem członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Zatem dotychczasowy właściciel będzie zawsze przynajmniej przez okres wyodrębniania lokali w budynku członkiem wspólnoty mieszkaniowej poza sytuacją, w której jednym aktem notarialnym zbywa wszystkie posiadane lokale w nieruchomości.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowej mamy do czynienia ze specyficzną sytuacją, gdyż w zasadzie trudno uznać, że wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości. Można mówić wówczas tylko o powstaniu odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Dopiero z chwilą podjęcia uchwały o odłączeniu się od spółdzielni mieszkaniowej właściciele lokali przestają obowiązywać prawa spółdzielcze i w zasadzie dopiero z tą chwilą można mówić o wspólnocie mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali. Właściciele mogą też przejąć od spółdzielni zarząd nieruchomością i zacząć w pełni wykonywać swoje prawo własności. Spółdzielnia mieszkaniowa staje się wówczas tylko jednym z członków wspólnoty mieszkaniowej i będzie wykonywać prawa własności odnośnie tych niewyodrębnionych lokali, które stanowią nadal jej własność.

WAŻNE!

Pamiętaj, że to spółdzielnia mieszkaniowa jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, a nie osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Członkostwo we wspólnocie wskutek nabycia własności lokalu spółdzielczego

Oderwanie się danej nieruchomości od spółdzielni mieszkaniowej w trybie art. 24¹ ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali. W wyniku takiego wyodrębnienia ich sytuacja się nie zmienia. Osoby te mogą stać się właścicielami zajmowanych lokali w trybie wykupu swoich lokali od spółdzielni mieszkaniowej. Przy tym należy pamiętać, że jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali. W sytuacji, gdy z prawa tego skorzystają wszyscy spółdzielcy w danej nieruchomości, a spółdzielnia nie będzie właścicielem innych lokali, na przykład usługowych, wówczas przestanie być właścicielem lokali i członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

8. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ Z UDZIAŁEM SPÓŁDZIELNI

Po skutecznym przeprowadzeniu zmiany sposobu zarządu wspólnota mieszkaniowa znajduje się w następującej sytuacji:

1. W skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi właściciele poszczególnych wyodrębnionych lokali oraz spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel pozostałych lokali (choćby ich mieszkańcy posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).
2. Każdy z właścicieli odrębnego lokalu posiada udział w nieruchomości wspólnej, od którego zależy siła głosu oraz koszty ponoszone na utrzymanie nieruchomości wspólnej.
3. Pozostałe udziały w nieruchomości wspólnej posiada spółdzielnia mieszkaniowa i w miarę wyodrębniania na własność pozostałych lokali lub przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali we własność nabywają je nowi właściciele poszczególnych lokali.
4. Jeśli zmieniony został sposób zarządu z zarządu powierzonego na zarząd wybrany spośród właścicieli lokali, to zarządem wspólnoty jest grupa osób fizycznych, która musi przejąć od poprzedniego zarządu – spółdzielni dokumentację nieruchomości oraz wszelkie obowiązki ciążące na zarządzie.

Spółdzielnia jako członek wspólnoty

Spółdzielnię jako członka wspólnoty mieszkaniowej reprezentuje zarząd spółdzielni. Pomimo tego, że z lokali korzystają określone osoby – choćby nawet posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – to na zebraniach wspólnoty oraz w relacjach ze wspólnotą mieszkaniową reprezentowani są oni przez właściciela, czyli spółdzielnię. Takie osoby nie mogą brać udziału w głosowaniach nad uchwałami wspólnoty, chyba że uzyskają do tego pełnomocnictwo właściciela – spółdzielni. Mogą jednak uczestniczyć w zebraniach wspólnoty jako np. osoby zaproszone przez innych właścicieli, choć w ograniczonym zakresie.

PAMIĘTAJ!

Osoby nie będące właścicielami lokalu oraz nie posiadające pełnomocnictwa właściciela do reprezentowania go na zebraniu, biorące w nim udział jako goście, powinny opuścić salę zebrań w przypadku omawiania np. kwestii zadłużenia, gdy ujawniane są dane osobowe, do których osoby postronne nie powinny mieć dostępu.

Odpowiedzialność za przestrzeganie ustawy o ochronie danych osobowych spoczywa w takim przypadku na zarządzie wspólnoty i to zarząd powinien kontrolować, kto z obecnych ma uprawnienia do dostępu do danych osobowych właścicieli we wspólnocie.

Sytuacja, gdy właścicielem lokali osób nie posiadających prawa własności do lokali jest spółdzielnia, przypomina nieco sytuację we wspólnotach, gdzie właścicielem lokali jest gmina, a zamieszkują je najemcy. Spółdzielnia, tak jak gmina, jest właścicielem lokalu, choć go nie użytkuje, a użytkownik lokalu, choćby posiadał nawet spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nie jest jego właścicielem, tak jak najemca lokalu gminnego, i bez pełnomocnictwa nie ma prawa głosu na zebraniach wspólnoty. Oczywiście, w sprawach bieżącej eksploatacji lokali osoby takie mogą samodzielnie kontaktować się ze wspólnotą.

Udział spółdzielni mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej

Należy zauważyć, że udział w nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej przypadający na spółdzielnię mieszkaniową wynika z powierzchni lokali pozostających w zasobach spółdzielni, czyli zarówno lokali niewyodrębnionych, jak i lokali, co do których przysługuje lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz pomieszczeń do nich przynależnych, o ile występują. Z udziałem tym jest związana wysokość kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz siła głosu podczas głosowania pod uchwałami wspólnoty mieszkaniowej.

Zebrania wspólnoty mieszkaniowej z udziałem spółdzielni

Należy pamiętać, aby przygotowując zestawienie udziałów do głosowania, uwzględnić spółdzielnię jako właściciela udziału za wszystkie lokale pozostające w zasobach spółdzielni mieszkaniowej.

Zaproszenie na zebranie powinno być skierowane do zarządu spółdzielni, a osoba, która będzie podpisywała się na listach do głosowania musi mieć pełnomocnictwo do reprezentowania spółdzielni.

Pierwsze zebranie roczne nowej wspólnoty

W okresie przejściowym po zmianie zarządu należy jak najszybciej założyć konto bankowe wspólnoty, aby właściciele mogli środki finansowe wpłacać do wspólnoty. Początkowo

będą to zaliczki w wysokości ustalonej przez spółdzielnię. Dopiero po przygotowaniu planu gospodarczego i zwołaniu pierwszego zebrania rocznego możliwe będzie poddanie pod głosowanie uchwał o wysokości zaliczek, planie gospodarczym i innych uchwał niezbędnych do funkcjonowania wspólnoty. Sukcesywnie też będą zawierane lub aneksowane umowy na obsługę nieruchomości, gdzie stroną będzie wspólnota, a nie spółdzielnia.

W okresie przejściowym spółdzielnia będzie jednak zmuszona pokrywać należności wynikające z zawartych umów, gdyż posiada na to środki wpłacane przez właścicieli. Dopiero po rozliczeniu kosztów na dzień wyodrębnienia wspólnoty, co może potrwać nawet kilka tygodni lub miesięcy, możliwe będzie całkowite skwitowanie wzajemnych rozliczeń. Najczęściej robi się to przez kompensatę wzajemnych należności, gdyż spółdzielnia jako członek wspólnoty ma zobowiązanie z tytułu należnych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a wspólnota musi zwrócić środki wydatkowane przez spółdzielnię na utrzymanie nieruchomości od dnia powstania wspólnoty.

WAŻNE!

Istotne jest rozliczenie przez spółdzielnię i przekazanie wspólnocie środków wpłaconych przez właścicieli na fundusz remontowy. Na funduszu powinny pozostawać środki wpłacone, ale niewydatkowane na cele remontowo-modernizacyjne. Spółdzielnie bardzo często nie chcą zwracać tych środków, jednak należy pamiętać, że są to środki wpłacone przez właścicieli i do momentu ich wydatkowania pozostają ich własnością.

Rozliczenia finansowe lokali spółdzielczych

Ponieważ jako właściciel lokalu we wspólnocie figuruje spółdzielnia, to ona jest zobowiązana do zapłaty zaliczek za swoje lokale na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na media dostarczane do lokali za pośrednictwem wspólnoty. Natomiast użytkownik lokalu rozliczany jest przez spółdzielnię – tak jak najemca lokalu przez gminę.

PAMIĘTAJ!

Wspólnota nie ma prawa pobierać zaliczek na media oraz na koszty zarządu nieruchomością wspólną od osób, które korzystają z lokalu, ale nie są jego właścicielem. Jedynie właściciel lokalu, czyli np. spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do wnoszenia zaliczek na konto wspólnoty. Rozliczenia z użytkownikami lokalu prowadzi właściciel samodzielnie.

Administrator wspólnoty

Od chwili wyboru zarząd wspólnoty ponosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości i jej bezpieczeństwo. W mniejszych nieruchomościach zarząd może wypełniać te obowiązki samodzielnie, natomiast w dużych nieruchomościach konieczne jest zatrudnienie fachowej pomocy. Rozwiązaniem często stosowanym po odłączeniu od spół-

dzielni jest czasowe pozostanie przy administrowaniu przez spółdzielnię, od której odłączyła się wspólnota, przynajmniej w początkowym okresie. Pracownicy spółdzielni znają nieruchomości i jej specyficzne problemy, co w początkach samodzielnego działania wspólnoty może ułatwić zarządowi jego pracę. Zarząd stopniowo może wtedy wdrażać się w formalne aspekty funkcjonowania nieruchomości i wprowadzać zmiany, nie zakłócając bieżącej eksploatacji nieruchomości.

Aby zapewnić właściwą obsługę nieruchomości, zarząd wspólnoty może zlecić ciężące na nim obowiązki wyspecjalizowanej firmie zarządzającej nieruchomościami. Zawierając umowę o administrowanie nieruchomością (nie jest to umowa o zarządzanie), zarząd zleca bieżące czynności zleceniobiorcy, który otrzymuje określone w umowie wynagrodzenie. Są to czynności nie przekraczające zarządu zwykłego, czyli takie, które zarząd podejmuje samodzielnie. Zakres powierzonych obowiązków wynika z zawartej umowy i udzielonych pełnomocnictw.

Czynności, które wykonuje zleceniobiorca – firma administrująca to np.:

- nadzór nad firmami konserwatorskimi,
- nadzór nad utrzymaniem czystości,
- prowadzenie rozliczeń zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz na media dostarczane do lokali za pośrednictwem wspólnoty,
- realizacja umów na obsługę nieruchomości (dostawy mediów, odbiór nieczystości),
- nadzór nad wykonaniem umów o remonty, roboty budowlane,

Do kompetencji zarządu należy nadal m.in.:

- wybór firm obsługujących nieruchomości i zawieranie umów,
- dysponowanie rachunkiem bankowym,
- zwoływanie zebrań,
- podpisywanie wszelkich dokumentów pochodzących od zarządu,
- reprezentowanie wspólnoty w sprawach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami oraz na zewnątrz wspólnoty.

Plan gospodarczy

Podstawą funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest plan finansowo gospodarczy, który umożliwia gospodarkę finansami oraz podejmowanie przewidzianych w nim działań. Okresem rozliczeniowym we wspólnocie mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

Zarząd może przygotować plan gospodarczy samodzielnie lub w porozumieniu z firmą administrującą nieruchomością. Plan gospodarczy powinien uwzględniać wszystkie niezbędne koszty, jakie w ciągu roku kalendarzowego należy ponieść, aby zapewnić funkcjonowanie nieruchomości. Plan gospodarczy pozwala ustalić wysokość zaliczek na koszty utrzymania

nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na media, które są dostarczane do poszczególnych lokali za pośrednictwem wspólnoty.

WAŻNE!

Podstawowym uprawnieniem właściciela lokalu we wspólnocie mieszkaniowej jest możliwość zaskarżenia uchwały podjętej przez większość właścicieli, jeżeli się z nią nie zgadza lub uchwała rażąco narusza jego interesy.

Do momentu wydzielenia ze spółdzielni wysokość zaliczki była narzucana przez spółdzielnię i pojedynczy właściciel lokalu nie mógł jej kwestionować. We wspólnocie mieszkaniowej decyduje większość właścicieli liczona udziałami w nieruchomości wspólnej. Ale nawet jeżeli uchwała o wysokości zaliczek zostanie przyjęta większością głosów, każdy z właścicieli może ją zaskarżyć w terminie 6 tygodni od jej podjęcia.

Uchwałę o wysokości zaliczek oraz o przyjęciu planu gospodarczego wspólnota podejmuje corocznie na rocznym zebraniu właścicieli lokali. Zebranie musi być zwołane przez zarząd do końca pierwszego kwartału w danym roku kalendarzowym.

Warto pamiętać, że plan gospodarczy to jedynie plan i nie zawsze da się przewidzieć wysokość kosztów, a co za tym idzie zaplanować wysokość zaliczek tak, aby w całości pokryły wydatki.

WAŻNE!

Właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej są zobowiązani do pokrycia różnicy pomiędzy wpłaconą zaliczką na utrzymanie części wspólnej nieruchomości a kosztami przypadającymi na ich udział w nieruchomości wspólnej po rozliczeniu kosztów i wpływów w danym roku kalendarzowym. Jeżeli zaliczki przewyższyły koszty – nadpłata zostaje im zwrócona.

Umowy na obsługę nieruchomości

Przejmując zarząd nieruchomością od spółdzielni, zarząd wspólnoty może kontynuować umowy zawarte na obsługę nieruchomości lub też je rozwiązać i wybrać nowych kontrahentów. W tym celu wystarczy przeprowadzenie konkursu ofert i wybranie najkorzystniejszej opcji.

Pamiętajmy, że nie zawsze najtańsza oferta jest najlepsza – liczy się zakres oferowanej usługi i fachowość jej wykonania. Poza najniższą ceną, warto zwrócić uwagę na zakres usług proponowany przez oferentów – np. firma, która świadczy całodobowy serwis konserwacyjny może zdjąć z barków zarządu problem awarii instalacji w godzinach nocnych lub w święta.

Firmy świadczące usługi bieżącej obsługi nieruchomości wybiera zarząd samodzielnie i samodzielnie podpisuje umowy – nie potrzeba do tego specjalnej uchwały wspólnoty ani

pełnomocnictw. Ale to zarząd ponosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości i nadzoruje realizację tych umów.

Bardzo ważnym elementem jest umowa ubezpieczenia nieruchomości oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Bezwzględnie należy dopilnować, aby wspólnota była ubezpieczona, gdyż w innym wypadku cała wspólnota, czyli właściciele będą ponosić koszty związane z powstaniem szkód w nieruchomości lub szkód na osobach lub ich mieniu. Firmy ubezpieczeniowe proponują także ubezpieczenie OC członków zarządu wspólnoty, z którego warto także skorzystać.

Kontrola zarządu

We wspólnocie mieszkaniowej prawo kontroli zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Jest to podstawowe uprawnienie właściciela. Każdy właściciel może zażądać przedstawienia dokumentów wspólnoty, wglądu do wyciągów bankowych oraz informacji o stanie finansów, w tym o zadłużeniu poszczególnych członków wspólnoty.

Prawo właściciela do kontroli pracy zarządu służy ochronie jego prywatnej własności. Dzięki temu uprawnieniu wspólnota mieszkaniowa, pomimo tego, że jest zbiorowiskiem właścicieli, chroni interesy poszczególnych właścicieli. Każdy właściciel decyduje o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty i może zaskarżyć uchwałę, z którą się nie zgadza.

DOBRCZE ZARZĄDZANA WSPÓLNOTA

Cała procedura odłączania się od spółdzielni mieszkaniowej i wydzielenia nowej wspólnoty ma na celu jedno – poprawę funkcjonowania nieruchomości i jakości życia jej mieszkańców.

Każdy z nas chce mieszkać w budynku zadbanym, czystym, bezpiecznym i ponosić jak najniższe koszty utrzymania lokalu.

W dobrze zarządzanej wspólnotcie nie powinno być problemów z funkcjonowaniem instalacji i urządzeń wspólnych, utrzymaniem czystości w częściach wspólnych, z płynnością finansową wspólnoty, z zapewnieniem środków na niezbędne inwestycje lub modernizacje. Przy tym obciążenie właścicieli z tytułu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnotnej powinno być zaplanowane racjonalnie, na możliwie najniższym poziomie. Wszystkie te zadania realizuje wspólnota poprzez prawidłowo zaplanowany budżet i kompetentnie działający zarząd wspólnoty.

Warto podkreślić, że zarząd wspólnoty, nawet najlepszy, niewiele zdziała sam, i że każdy z właścicieli jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Każdy właściciel ponosi stratę w przypadku niewłaściwego zarządzania, bo musi pokrywać koszty błędnych decyzji, ale każdy też odnosi korzyści z dobrze zarządzanej nieruchomości, gdyż poprawia się komfort zamieszkiwania w niej, a cena rynkowa lokalu wzrasta.

9. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.).
- Ustawa Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.).
- Ustawa Prawo o notariacie z 14 lutego 1991 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2008 r. Nr 189 poz. 1158 ze zm.).

10. NAJWAŻNIEJSZE ORZECZNICTWO DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCEN SPÓŁDZIELCZYCH

- Postanowienie Sądu Najwyższego z 4 grudnia 1998 roku, sygnatura akt: III CKN 398/98.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 26 listopada 2008 roku, sygnatura akt: III CZP 100/08.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2009 roku, sygnatura akt: III CZP 16/09.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2009 roku, sygnatura akt: III CZP 129/08.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 02 października 2007 roku, sygnatura akt IACa 756/07.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 roku, sygnatura akt I CK 336/06.

Wydawca:
Dr Josef Raabe Spółka Wydawnicza Sp. z o.o.
ul. Młynarska 8/12, 01-194 Warszawa
tel. (022) 244 84 00, faks (022) 244 84 10
e-mail: raabe@raabe.com.pl
www.raabe.com.pl

Redaktor merytoryczny: Renata Maślanka
Autorzy: Renata Maślanka
Paweł Puch
Kierownik projektu: Grzegorz Kołodziejek
Skład: Piotr Sobiecki
Projekt okładki: Maria Kaliszczuk-Donaj

© Copyright by Dr Josef Raabe Spółka Wydawnicza Sp. z o.o., Warszawa 2010
Wszelkie prawa zastrzeżone. Zabrania się przedrukowywania i kopiowania całości
lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy
Printed in Poland
ISBN 978-83-7696-157-6