

**Michał Substyk**

# **Wspólnota mieszkaniowa w praktyce**

**powstanie • funkcjonowanie • dokumentacja**

(z suplementem elektronicznym)

Wydanie II



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
Gdańsk 2016

# Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Przepisy prawa regulujące działalność wspólnoty mieszkaniowej</b> .....	<b>9</b>
1.1. Ustawa o własności lokali .....	9
1.2. Kodeks cywilny.....	10
<b>2. Nieruchomość wspólna, lokale oraz członkowie wspólnoty</b> .....	<b>12</b>
2.1. Granica nieruchomości wspólnej .....	12
2.2. Samodzielny lokal i wyodrębniony lokal .....	14
2.3. Udziały .....	16
2.4. Członkowie wspólnoty .....	18
<b>3. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej</b> .....	<b>19</b>
3.1. Akt założycielski .....	19
3.2. Rejestracja.....	20
<b>4. Statut wspólnoty mieszkaniowej</b> .....	<b>21</b>
4.1. Statut czy umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną .....	21
4.2. Organy wspólnoty mieszkaniowej .....	22
<b>5. Prawa i obowiązki członków wspólnoty</b> .....	<b>25</b>
5.1. Prawa .....	25
5.2. Obowiązki .....	26
<b>6. Zorganizowanie wspólnoty mieszkaniowej</b> .....	<b>27</b>
6.1. Wspólnota „mała” .....	27
6.2. Wspólnota „duża” .....	30
<b>7. Zebrania wspólnoty</b> .....	<b>31</b>
7.1. Zwoływanie .....	31
7.2. Organizacja i przeprowadzenie zebrania .....	34
7.3. Głosowanie nad uchwałami.....	45
7.4. Protokolowanie zebrania .....	48
7.5. Zaskarżanie uchwał .....	51
<b>8. Pierwsze zebranie</b> .....	<b>52</b>
8.1. Wybór zarządu .....	54
8.1.1. Skład i odpowiedzialność zarządu oraz jego członków.....	54
8.1.2. Obowiązki i prawa zarządu .....	55
8.1.3. Wynagrodzenie członków zarządu .....	60
8.1.4. Kontrola działalności zarządu .....	61
8.2. Przyjęcie obowiązkowych regulacji (uchwał) .....	63
8.2.1. Plan gospodarczy .....	63
8.2.2. Wynagrodzenie zarządu lub zarządcy .....	68
8.2.3. Określenie zakresu i sposobu prowadzenia rozrachunków wspólnoty .....	68
8.2.4. Fundusz remontowy .....	71
8.2.5. Windykacja dłużników .....	72
8.2.6. Regulamin rozliczania mediów.....	75

8.3. Przyjęcie innych uchwał.....	76
8.3.1. Określenie granicy części wspólnej .....	76
8.3.2. Regulamin porządku domowego .....	78
8.3.3. Przyjęcie sposobu dostarczania korespondencji .....	80
8.3.4. Regulamin pracy zarządu wspólnoty.....	80
8.3.5. Wybór zarządcy .....	81
<b>9. Sprawozdawczość wspólnot .....</b>	<b>83</b>
9.1. Zebranie sprawozdawcze .....	83
9.2. Sprawozdanie finansowe.....	84
9.3. Sprawozdanie rzeczowe.....	94
9.4. Absolutorium .....	94
9.5. Plan remontów a wymiar stawki na fundusz remontowy .....	95
<b>10. Przejęcie nieruchomości .....</b>	<b>96</b>
<b>11. Wspólnota a inne nieruchomości.....</b>	<b>101</b>
11.1. Lokale garażowe we wspólnocie .....	101
11.2. Tereny zewnętrzne .....	103
<b>12. Zakup, sprzedaż i podział nieruchomości.....</b>	<b>105</b>
12.1. Zakup przyległych terenów .....	106
12.2. Sprzedaż.....	107
12.3. Skarb Państwa (gmina) we wspólnocie w transakcjach zbycia i nabycia nieruchomości.....	108
12.4. Podział wspólnoty mieszkaniowej .....	109
<b>13. Samorząd terytorialny we wspólnocie.....</b>	<b>110</b>
<b>14. Problemy wspólnot .....</b>	<b>111</b>
14.1. Wspólnota a deweloper .....	111
14.2. Ubezpieczenie .....	119
14.3. Partykularne interesy właścicieli lokali i zarządu .....	121
14.4. Przekraczanie uprawnień przez zarząd .....	122
14.5. Niedecyzyjność zarządu.....	123
14.6. Zakupy towarów i usług, czyli jak uniknąć kosztownych oszczędności .....	124
14.7. Zakupy za gotówkę, czyli kasa wspólnoty.....	129
14.8. Podatek od nieruchomości .....	130
14.9. Przykłady dokumentów wspólnoty.....	131
<b>Wzory dokumentów.....</b>	<b>133</b>
Wzór nr 1. Zawiadomienie o zebraniu wspólnoty.....	135
Wzór nr 2. Pełnomocnictwo do reprezentowania na zebraniu.....	137
Wzór nr 3. Lista obecności .....	138
Wzór nr 4. Lista do głosowania .....	139
Wzór nr 5. Karta do głosowania .....	140
Wzór nr 6. Protokół komisji skrutacyjnej.....	141
Wzór nr 7. Protokół komisji wnioskowej.....	143
Wzór nr 8. Protokół zebrania .....	144
Wzór nr 9. Wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali.....	151
Wzór nr 9.1. Uchwała o wyborze zarządu wspólnoty .....	152
Wzór nr 9.2. Uchwała o odwołaniu zarządu wspólnoty .....	153
Wzór nr 9.3. Uchwała o zawieszeniu zarządu wspólnoty .....	154
Wzór nr 10. Wniosek o głosowanie: jeden właściciel = jeden głos.....	156

---

Wzór nr 11. Uchwała o głosowaniu jeden właściciel = jeden głos .....	157
Wzór nr 12. Uchwała o udzieleniu zarządowi wspólnoty absolutorium .....	158
Wzór nr 13. Uchwała o przyjęciu planu gospodarczego i wynikających z niego zaliczek ..	159
Wzór nr 14. Uchwała o przyjęciu planu remontów .....	161
Wzór nr 15. Uchwała o sposobie prowadzenia ewidencji pozaksięgowej wspólnoty .....	162
Wzór nr 16. Uchwała o prowadzeniu windykacji .....	167
Wzór nr 17. Uchwała o funduszu remontowym .....	168
Wzór nr 18. Uchwała ws. regulaminu rozliczania mediów .....	169
Wzór nr 19. Uchwała o granicy części wspólnej .....	175
Wzór nr 20. Uchwała o wynagrodzeniu zarządu wspólnoty .....	178
Wzór nr 21. Regulamin pracy zarządu wspólnoty .....	179
Wzór nr 22. Regulamin zebrania wspólnoty .....	183
Wzór nr 23. Regulamin porządku domowego .....	188
Wzór nr 24. Druk aktualizacji danych osobowych ze wskazaniem sposobu dostarczania korespondencji .....	196
Wzór nr 25. Uchwała o udostępnianiu dokumentów wspólnoty .....	198
Wzór nr 26. Uchwała o ochronie danych osobowych .....	200
Wzór nr 27. Uchwała o zmianie sposobu zarządu .....	201
Wzór nr 28. Uchwała ws. zastosowania przepisów ustawy o własności lokali .....	202
Wzór nr 29. Umowa o odpracowanie długu .....	203
<b>Akty prawne .....</b>	<b>207</b>
<b>Literatura .....</b>	<b>208</b>