



Czym jest wspólnota mieszkaniowa?

Zakup mieszkania to dla wielu z nas jedna z najważniejszych życiowych decyzji. W momencie odbioru kluczy stajemy się nie tylko właścicielami wymarzonych czterech kątów, ale również, z mocy samego prawa, członkami specyficznej organizacji – wspólnoty mieszkaniowej. Czym ona jest, jakie mamy w niej prawa i jakie obowiązki na nas spoczywają? Zrozumienie mechanizmów funkcjonowania wspólnoty jest kluczowe dla każdego właściciela lokalu, pozwala bowiem świadomie zarządzać nieruchomością i unikać potencjalnych konfliktów.

Często można spotykać się z przekonaniem, że wspólnota mieszkaniowa to firma zarządzająca budynkiem lub anonimowy twór, z którym kontakt ogranicza się do płacenia comiesięcznych zaliczek. Nic bardziej mylnego. Wspólnota to my – wszyscy właściciele lokali w danym budynku lub na danym osiedlu. To od naszych decyzji zależy, jak będzie wyglądało nasze najbliższe otoczenie i na co zostaną przeznaczone nasze pieniądze.

Narodziny wspólnoty, czyli kiedy i jak powstaje?

Wspólnota mieszkaniowa nie jest stowarzyszeniem ani spółdzielnią. Nie trzeba się do niej zapisywać ani składać żadnych deklaracji. Powstaje ona automatycznie, z mocy prawa, w chwili wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w nieruchomości. Z tą chwilą pojawiają się dwa podmioty: właściciel nowo sprzedanego lokalu oraz dotychczasowy właściciel (np. deweloper), który jest właścicielem pozostałych, niewyodrębnionych jeszcze lokali oraz części wspólnych.

Zgodnie z Ustawą o własności lokali, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Oznacza to, że każda osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) w danym budynku jest jednocześnie jej członkiem.

Czym zarządza wspólnota? Nieruchomość wspólna

Przedmiotem działania wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną. Jest to ta część budynku i gruntu, która nie służy wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali.

Do części wspólnych zaliczamy między innymi:

- grunt, na którym stoi budynek,
- fundamenty, mury nośne, dach,
- klatki schodowe, korytarze, windy,
- elewację budynku,
- instalacje (centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektryczna), które nie służą wyłącznie jednemu lokelowi,
- wspólne strychy, suszarnie, garaże podziemne (jeśli nie są wyodrębnionymi lokalami),
- zewnętrzne tereny, takie jak podwórko, plac zabaw czy parkingi.

Każdy członek wspólnoty posiada udział w nieruchomości wspólnej, który jest nierozdzielnie związany z własnością jego lokalu. Wielkość tego udziału jest zazwyczaj określona w akcie notarialnym i odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

Prawa i obowiązki członka wspólnoty

Członkostwo we wspólnocie to nie tylko prawa, ale również konkretne obowiązki.

Do najważniejszych praw należą:

- Prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
- Prawo do udziału w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, głównie poprzez głosowanie nad uchwałami.
- Prawo do kontroli działalności zarządu, w tym wglądu do dokumentów finansowych wspólnoty.
- Prawo do zaskarżenia uchwały do sądu, jeśli jest ona niezgodna z prawem, umową właścicieli lub narusza zasady prawidłowego zarządzania bądź interesy właściciela.

Podstawowe obowiązki to:

- Uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Odbywa się to poprzez regularne wpłacanie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów i innych wydatków.
- Utrzymywanie swojego lokalu w należytym stanie i przestrzeganie porządku domowego.
- Pozwalanie na wstęp do swojego lokalu, gdy jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu czy usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej.

Jak wspólnota podejmuje decyzje? Zarząd i uchwały

Sercem decyzyjnym wspólnoty są jej członkowie, którzy swoje zdanie wyrażają poprzez uchwały. Zazwyczaj są one podejmowane na corocznym zebraniu właścicieli. Głosy liczy się najczęściej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Do podjęcia uchwały wymagana jest zgoda większości właścicieli lokali, liczonej właśnie według wielkości udziałów.

Bieżącą działalnością wspólnoty kieruje zarząd. Może on być powołany spośród właścicieli lokali (tzw. zarząd właścicielski) lub powierzony w zarząd profesjonalnemu podmiotowi zewnętrznemu (zarządcy lub administratorowi) na podstawie umowy. Do zadań zarządu należy m.in. reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz, prowadzenie dokumentacji, zlecanie bieżących napraw i konserwacji oraz przygotowywanie projektów uchwał i planów gospodarczych.

Podsumowanie

Wspólnota mieszkaniowa to potężne narzędzie w rękach właścicieli lokali, pozwalające im wspólnie i efektywnie decydować o swoim domu i jego otoczeniu. Aktywne uczestnictwo w jej życiu, udział w zebraniach i świadome podejmowanie decyzji leży w interesie każdego z nas. Warto pamiętać, że siła wspólnoty tkwi w zaangażowaniu jej członków, a jej sprawne funkcjonowanie przekłada się bezpośrednio na komfort mieszkania i wartość naszej własności.

Masz dodatkowe pytania?

Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu nowosolskiego: NOWA SÓL – NOWE MIASTECZKO – KOŻUCHÓW – BYTOM ODRZAŃSKI.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę **pod nr tel.: 790 227 119** we wtorki, środy i czwartki w godz. 10.00-13.30 lub rejestrację online <https://www.gov.pl/web/nieodplatna-pomoc>

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w Powiecie Nowosolskim w 2025 r. finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Nowosolski. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.