**Czym jest wspólnota mieszkaniowa i jak w niej funkcjonować?**

Zasadniczym **celem istnienia wspólnoty mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomością wspólną** pozostałą po wyodrębnieniu z niej własności lokali. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych, to dana spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości (poza tymi które wyodrębniono na rzecz właścicieli lokali i domów), natomiast wspólnota mieszkaniowa reprezentuje własność jej członków. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Z chwilą nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego, który stanowi odrębną nieruchomość, nowy właściciel nabywa wszystkie prawa i obowiązki członka wspólnoty mieszkaniowej. Formanie członkiem wspólnoty stajemy się z chwilą wpisu w księdze wieczystej nieruchomości będącej częścią takiej wspólnoty, jednakże w okresie oczekiwania na dokonanie wpisu, możemy korzystać z uprawnień członka wspólnoty, wywiązując się jednocześnie z wszystkich nałożonych na nas obowiązków. Członkiem wspólnoty jest jedynie właściciel, nie jest nim natomiast najemca lokalu..

Wraz z lokalem nabywamy także udział w prawie własności lub użytkowania wieczystego gruntu, a także w częściach wspólnych budynku, tj. klatek schodowych, instalacji, kominów, piwnic, dachu, ścian, itp. i jesteśmy współodpowiedzialni za ich utrzymanie. Każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma prawo korzystania z części wspólnych, ale w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania przez innych współwłaścicieli.

Duże wspólnoty, czyli takie, które **tworzą minimum 4 lokale** są zobowiązane do rocznego zebrania członków wspólnoty. Obowiązek zwołania zebrania spoczywa zazwyczaj na zarządzie wspólnoty - lub upoważnionym zarządcy. Walne zgromadzenie członków wspólnoty powinno mieć miejsce w pierwszym kwartale danego roku.

Prawem wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej jest również określenie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną – a więc **wybór zarządu.** Należy przy tym zaznaczyć, że duże wspólnoty mieszkaniowe są zobligowane do wyboru zarządu. Co istotne, w przypadku części wspólnych nieruchomości, znaczenie głosu członków wspólnoty mieszkaniowej jest uzależnione od wielkości posiadanego przez nich lokalu. Zarząd mogą tworzyć **przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej,** jednak zazwyczaj członkowie wspólnoty decydują się na powierzenie zarządu wyspecjalizowanym firmom, które mają niezbędną wiedzę i doświadczenie pozwalające na zadbanie o stan budynku, części wspólnych i przynależącego terenu. Należy przy tym zaznaczyć, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej powinien otrzymać przed walnym zgromadzeniem **pisemne zawiadomienie** ze wskazaną datą, godziną i miejscem zebrania. Oprócz tego do tej informacji powinny być też dołączone m.in. projekty dokumentów, które zostaną przedstawione na zebraniu. Warto jednocześnie podkreślić, że członkowie wspólnoty mogą również **zwołać zebranie wspólnoty z własnej inicjatywy.** Muszą w tym celu zebrać głosy właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają prawo podejmowania **decyzji w formie uchwały** - dotyczy to czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu wspólnoty takie jak np. decyzje o przyjęciu rocznego planu gospodarczego, o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej czy określenia wysokości opłat na wynagrodzenie zarządu. Uchwały podejmowane są na zebraniach wspólnoty. Do uczestnictwa w zebraniach wspólnoty w walnym zgromadzeniu (odbywającym się co najmniej raz do roku) upoważnieni są wszyscy członkowie wspólnoty. Każdy z uczestników zebrania ma **możliwość głosowania i** zgłaszania poprawek. Liczba głosów jest obliczana na podstawie sumy udziałów poszczególnych właścicieli lokali. Jeśli uchwała nie zebrała większości głosów, nie zostanie podjęta. Może też dojść do sytuacji, gdy kilku właścicieli największych lokali przegłosuje (ze względu na "wagę" swoich głosów) uchwałę wbrew większej liczbie członków wspólnoty. W takiej sytuacji właściciele lokali, którzy byli przeciwko uchwale, mogą ją zaskarżyć do sądu okręgowego właściwego dla położenia wspólnoty mieszkaniowej.  
  
Dbałość o dobrą kondycję wspólnoty jest w interesie każdego z jej członków, bowiem w przypadku problemów finansowych wspólnoty, jej członkowie odpowiadają za zadłużenia do wysokości posiadanego udziału.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

Opracował: Jan Wiszowaty

#### Dla Stowarzyszenia Rodzin Dzieci z Zaburzeniami Rozwoju „Bądźmy w Kontakcie” w Lucynowie. Na potrzeby edukacji prawnej prowadzonej w ramach Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego w powiecie wyszkowskim