

ZASADY WSPÓŁPRACY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ Z ZARZĄDEM LUB ZARZĄDCĄ (ADMINISTRATOREM) NIERUCHOMOŚCI

material pomocniczy dla członków wspólnot mieszkaniowych

źródło: http://www.srodmiescie.warszawa.pl/strona-350-materialy_dla_wspolnot.html

Z poniższego tekstu dowiesz się:

- 1. Co oznaczają podstawowe pojęcia: wspólnota mieszkaniowa, zarządzanie nieruchomością wspólną, czym jest zarząd wspólnoty, a czym jest wynajęty administrator nieruchomości**
- 2. Jaka jest rola Zarządu Wspólnoty, a rola np. licencjonowanego zarządcy czy administratora nieruchomości**
- 3. Czym różni się zarządzanie wspólnotą, a administrowanie nieruchomością wspólną**

SŁOWNIK POJĘĆ

Wspólnota mieszkaniowa

zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U.2015. poz. 1892 z dnia 2015.11.18), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Nieruchomość wspólna

według art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali „nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”.

Zarządzanie nieruchomością

zgodnie z art. 185 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) „zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

1. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości
2. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
3. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
4. bieżące administrowanie nieruchomością,
5. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
6. uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zarząd

Zarząd składający się z jednej bądź kilku osób fizycznych wybranych przez właścicieli zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali, kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami (art. 21).

I. Jaka jest rola Zarządu, a rola Zarządcy czy administratora nieruchomości

Rolą Zarządu we Wspólnocie Mieszkaniowej jest kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Najczęściej Wspólnoty Mieszkaniowe wybierają do pełnienia tej funkcji przedstawicieli spośród mieszkańców: właścicieli lokali, członków ich rodzin, osób z grona najemców lokali, choć członkami zarządu mogą być również inne osoby fizyczne, a nawet spoza ich grona.

Zarządy wielu Wspólnot, szczególnie większych budynków, po zetknięciu się z różnorodnymi problemami ekonomicznymi, prawnymi, technicznymi i organizacyjnymi, których rozwiązanie wymaga fachowej wiedzy oraz znacznych nakładów pracy, a także wiąże się z przyjmowaniem odpowiedzialności za skutki podejmowanych działań, dochodzą do przekonania, że konieczne jest skorzystanie z pomocy osób lub podmiotów gospodarczych, które zajmują się zarządzaniem nieruchomościami zawodowo.

Zarządca taki powinien wypełniać wszystkie zadania związane z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością, jakie zostały mu zlecone przez Zarząd w umowie.

Jednak podpisanie umowy z licencjonowanym zarządcą nie zmienia faktu, że nadal Zarząd pozostaje odpowiedzialny za sprawy Wspólnoty Mieszkaniowej. Stąd członkowie Zarządu współpracują z zarządcą, systematycznie rozliczają go z wykonywanych obowiązków i efektów jego pracy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej odpowiada za wszelkie działania wynikłe z zarządu zwykłego (czyli za czynności podejmowane przez Zarząd samodzielnie) oraz za działania będące wynikiem realizacji uchwał Wspólnoty. Dlatego właśnie konkretne zasady tej współpracy, zakres zadań i odpowiedzialność zarządcy powinny być jasno sprecyzowane w tekście umowy.

W myśl art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), umowa o zarządzanie musi być zawarta w formie pisemnej.

Przy Zarządzie wieloosobowym wybranym zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U.2015. poz. 1892 z dnia 2015.11.18), tzn. w drodze uchwały, podpisy pod umowami składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

Podpisując umowę z zarządcą zakładamy współpracę na dłuższy okres pod warunkiem, że wybrany Zarządca będzie spełniał zadania na niego nałożone, w ramach obowiązującego prawa. Im wnikliwiej i trafniej zdołamy przewidzieć różnorodne sytuacje w umowie, poprawne zarządzanie (administrowanie) nieruchomością będzie łatwiejsze dla obu stron.

Niezwykle ważną kwestią jest zrozumiały język umowy. Jeśli w przygotowywanym tekście pojawiają się określenia niejednoznaczne, powinniśmy dążyć do ścisłego sprecyzowania danego zagadnienia czy pojęcia. Ważne jest, aby były to definicje zgodne z przepisami obowiązującego prawa.

II. Zarządzanie wspólnotą, a administrowanie nieruchomością wspólną

Przez zarządzanie należy rozumieć podejmowanie wszystkich decyzji i dokonywanie czynności dotyczących nieruchomości wspólnej wynikających z art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami. Przepis ten nie reguluje całego katalogu zadań pozwalając się domyślić, że w grę wchodzi także inne zadania wiążące się z podstawowymi określonymi w ustawie.

Zarządzanie nieruchomością można więc rozumieć jako umiejętność utrzymania jej w jak najlepszym stanie, a także użytkowanie w taki sposób, by osiągnąć jak najlepsze korzyści przy jak najmniejszych wydatkach

Jednym z podstawowych obowiązków zarządzającego jest zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finasowej nieruchomości. Pod tym pojęciem należy rozumieć gromadzenie środków finansowych z przeznaczeniem na remonty budynku i bieżące drobne naprawy.

W ramach zarządzania istotną rolę odgrywają decyzje podejmowane przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Inicjatywa zarządu powinna być rozumiana przez właścicieli, jako proponowany kierunek działania wspólnoty. Na barkach zarządu spoczywa poszukiwanie tańszych, a rzetelnych wykonawców remontów, negocjowanie umów z dostawcami mediów, poszukiwanie najemców części nieruchomości wspólnej. Na zarządzie również spoczywa wybór administratora.

Jest to bardzo poważna decyzja i należy do niej podejść z należyтым staraniem i ostrożnością, gdyż absolutorium udzielane corocznie zarządowi w dużej mierze zależy od działań administratora.

Administrowanie jest elementem zarządzania odnoszącym się w praktyce do gospodarowania od strony technicznej zarządzania w znaczeniu wykonawczym. Firma administrująca jest więc narzędziem w rękach zarządu, który realizuje postanowienia wspólnoty mieszkaniowej przyjęte uchwałami.

W praktyce to administrator przejmuje czynności zwykłego zarządu wynikające z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, a polegające na utrzymaniu budynku w ruchu, przez co należy rozumieć nieprzerwaną dostawę mediów, zlecanie obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego, utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym.

Należy pamiętać, że ani wybrany zarząd, ani tym bardziej administrator nie mogą samodzielnie podejmować decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, a wymienionych w art. 22 ust 3 i 4 ustawy o własności lokali. W takich sprawach zarząd musi uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej wyrażoną w formie uchwały.