

Spis treści

Wstęp	5
1. Przepisy prawa regulujące działalność wspólnoty mieszkaniowej	7
1.1. Ustawa o własności lokali	7
1.2. Kodeks cywilny	8
2. Nieruchomość wspólna, lokale oraz członkowie wspólnoty	10
2.1. Granica nieruchomości wspólnej	10
2.2. Samodzielny lokal i wyodrębniony lokal	12
2.3. Udziały	15
2.4. Członkowie wspólnoty	16
3. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej	17
3.1. Akt założycielski	17
3.2. Rejestracja	18
4. Statut wspólnoty mieszkaniowej	19
4.1. Statut czy umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną	19
4.2. Organy wspólnoty mieszkaniowej	20
5. Prawa i obowiązki członków wspólnoty	23
5.1. Prawa	23
5.2. Obowiązki	24
6. Zorganizowanie wspólnoty mieszkaniowej	25
6.1. Wspólnota „mała”	25
6.2. Wspólnota „duża”	28
7. Zebrania wspólnoty	29
7.1. Zwoływanie	29
7.2. Organizacja i przeprowadzenie zebrania	32
7.3. Głosowanie nad uchwałami	43
7.4. Protokołowanie zebrania	46
7.5. Zaskarżanie uchwał	48
8. Pierwsze zebranie	50
8.1. Wybór zarządu	51
8.1.1. Skład i odpowiedzialność zarządu oraz jego członków	52
8.1.2. Obowiązki i prawa zarządu	53
8.1.3. Wynagrodzenie członków zarządu	57
8.1.4. Kontrola działalności zarządu	58
8.2. Przyjęcie obowiązkowych regulacji (uchwał)	60
8.2.1. Plan gospodarczy	61
8.2.2. Wynagrodzenie zarządu lub zarządcy	66
8.2.3. Określenie zakresu i sposobu prowadzenia rozrachunków wspólnoty	66
8.2.4. Fundusz remontowy	69
8.2.5. Windykacja dłużników	70

8.2.6. Regulamin rozliczania mediów	72
8.3. Przyjęcie innych uchwał	73
8.3.1. Określenie granicy części wspólnej	73
8.3.2. Regulamin porządku domowego	75
8.3.3. Przyjęcie sposobu dostarczania korespondencji	76
8.3.4. Regulamin pracy zarządu wspólnoty	77
8.3.5. Wybór zarządcy	77
9. Sprawozdawczość wspólnot	80
9.1. Zebranie sprawozdawcze	80
9.2. Sprawozdanie finansowe	81
9.3. Sprawozdanie rzeczowe	90
9.4. Absolutorium	91
9.5. Plan remontów a wymiar stawki na fundusz remontowy	92
10. Przejęcie nieruchomości	93
11. Wspólnota a inne nieruchomości	98
11.1. Lokale garażowe we wspólnocie	98
11.2. Tereny zewnętrzne	100
12. Zakup, sprzedaż i podział nieruchomości	102
12.1. Zakup przyległych terenów	103
12.2. Sprzedaż	104
12.3. Skarb Państwa (gmina) we wspólnocie w transakcjach zbycia i nabycia nieruchomości	105
12.4. Podział wspólnoty mieszkaniowej	106
13. Samorząd terytorialny we wspólnocie	107
14. Problemy wspólnot	108
14.1. Wspólnota a deweloper	108
14.2. Ubezpieczenie	115
14.3. Partykularne interesy właścicieli lokali i zarządu	117
14.4. Przekraczanie uprawnień przez zarząd	118
14.5. Niedecyzyjność zarządu	119
14.6. Zakupy towarów i usług, czyli jak uniknąć kosztownych oszczędności	120
14.7. Zakupy za gotówkę, czyli kasa wspólnoty	125
14.8. Przykłady dokumentów wspólnoty	126
Wzory dokumentów	127
Akty prawne i literatura	197