

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW	9
WSTĘP	13
ROZDZIAŁ I. STOSUNKI SĄSIEDZKIE W MYŚL PRZEPISÓW KODEKSU CYWILNEGO	17
ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWE AKTY PRAWNE Z ZAKRESU NIERUCHOMOŚCI	20
ROZDZIAŁ III. ZAWARCIE UMOWY O ADMINISTROWANIE – OBOWIĄZKI STRON UMOWY	23
ROZDZIAŁ IV. REJESTRY NIERUCHOMOŚCI – PODSTAWOWE ZAGADNIENIA	26
4.1. Ewidencja gruntów i budynków	27
4.2. Księgi wieczyste	29
ROZDZIAŁ V. ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WIELORODZINNĄ	33
5.1. Wspólnota mieszkaniowa – ogólna charakterystyka	34
5.2. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej	36
5.3. Zadłużenie właściciela lokalu względem wspólnoty mieszkaniowej	40
5.3.1. Postępowanie upominawcze w świetle przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego	41
5.3.2. Egzekucja należnych wspólnocie świadczeń	43
5.3.3. Przymusowa sprzedaż lokalu we wspólnocie z tytułu zalegania w płatnościach	45
5.3.4. Hipoteka przymusowa jako rodzaj zabezpieczenia wierzytelności wspólnoty	47
5.4. Prawo własności w nieruchomości wielorodzinnej	49
5.5. Nieruchomość wspólna – zagadnienia prawne i praktyczne	54
5.5.1. Elewacja budynku	56
5.5.2. Pomieszczenia przynależne do lokalu	60
5.5.3. Urządzenia będące nieruchomością wspólną	65
5.5.4. Teren wspólny wewnątrzsiedlowy	66

5.5.5.	Dewastacja nieruchomości wspólnej	69
5.6.	Przestrzeganie przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w nieruchomości	73
5.6.1.	Grillowanie na terenie nieruchomości	75
5.6.2.	Palenie tytoniu na terenie nieruchomości	76
5.6.3.	Instalacja gazowa w nieruchomościach wielokondygnacyjnych	78
5.7.	Monitoring we wspólnocie mieszkaniowej	79
5.8.	Podejmowanie decyzji we wspólnocie mieszkaniowej	82
5.9.	Rodzaje umów o dokonanie modernizacji nieruchomości	85
5.9.1.	Umowy cywilnoprawne – informacje ogólne	86
5.9.2.	Wybrane rodzaje umów zawieranych przez wspólnoty mieszkaniowe	92
5.10.	Rada osiedla	97
ROZDZIAŁ VI. WSPÓŁPRACA ADMINISTRATORA Z UBEZPIECZYCIELAMI LOKALI MIESZKALNYCH		100
ROZDZIAŁ VII. DZIAŁANIE ADMINISTRATORA BEZ WYRAŻNEGO ZLECENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ		102
ROZDZIAŁ VIII. FINANSE WE WSPÓLNOTIE MIESZKANIOWEJ		105
8.1.	Fundusz remontowy	108
8.2.	Wspólnota mieszkaniowa jako płatnik VAT	109
ROZDZIAŁ IX. ADMINISTROWANIE GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM WOLNO STOJĄCYM		112
9.1.	Współwłasność w świetle przepisów Kodeksu Cywilnego	112
9.2.	Garaż wielostanowiskowy wolno stojący a prawo o ruchu drogowym	114
ROZDZIAŁ X. ADMINISTROWANIE GARAŻEM WEWNĄTRZBUDYNKOWYM		118
ROZDZIAŁ XI. PRAWO BUDOWLANE W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI		120
ROZDZIAŁ XII. UBEZPIECZENIE OD ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCIAMI		123
ROZDZIAŁ XIII. WZORY DOKUMENTÓW Z ZAKRESU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ		127
13.1.	Umowa o zarządzanie nieruchomością	127
13.2.	Regulamin porządku domowego we wspólnocie mieszkaniowej	131
13.3.	Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej	134
13.4.	Zawiadomienie o zebraniu mieszkańców	136
13.5.	Uchwały wspólnoty mieszkaniowej	138
13.5.1.	Uchwała o udzielenie absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej	138
13.5.2.	Uchwała w sprawie dokonania remontu elewacji budynku oraz renowacji obróbek blacharskich na balkonach	139
13.5.3.	Uchwała w sprawie nadwyżki finansowej	140
13.6.	Umowa o wykonanie projektu dachu	142

13.7. Umowa o wykonywanie usług sprzątających na nieruchomości wielorodzinnej	146
13.8. Umowa o wykonanie drobnych prac izolacyjnych	150
13.9. Pozew o przymusową sprzedaż lokalu mieszkalnego	152
13.10. Pozew o uchylenie uchwały nr 4/2015 z dnia 1 marca 2015 r.	155
13.11. Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego	158
13.12. Wniosek właścicieli lokali o zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej	160
13.13. Ogłoszenie o zakazie umieszczania anten satelitarnych na elewacji bez wcześniejszej zgody zarządu	162
13.14. Informacja o zakazie użytkowania grilla na terenie osiedla	163
13.15. Regulamin porządku zebrania właścicieli lokali	164
ROZDZIAŁ XIV. WYCIĄG Z PODSTAWOWYCH AKTÓW PRAWNYCH	167
14.1. Ustawa o własności lokali	167
14.2. Ustawa o ochronie przeciwpożarowej – wyciąg	177
14.3. Ustawa Prawo o ruchu drogowym – wyciąg	178
14.4. Ustawa Prawo budowlane – wyciąg	183