

Jak założyć wspólnotę mieszkaniową?

Nareszcie – dostaliśmy kredyt, kupiliśmy i urządziliśmy mieszkanie. Wprowadziliśmy się do własnego „M” i poznaliśmy sąsiadów. Czas powołać do życia wspólnotę mieszkaniową. Tylko jak?

Wspólnota mieszkaniowa powstaje niezależnie od woli właścicieli lokali, bez jakiegokolwiek „zakładania”, a także bez potrzeby jakiegokolwiek rejestracji. W szczególności powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie jest uzależnione od uzyskania wpisu np. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

- Wspólnota mieszkaniowa tworzona jest przez ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości - tworzy się ona automatycznie, powstaje z mocy prawa i to z chwilą ustanowienia pierwszej, co najmniej jednej odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości budynkowej – tłumaczy Aneta Wrona, prawnik z kancelarii M. Szulikowski i Partnerzy Kancelaria Prawna.

Zatem jeśli kupiliśmy mieszkanie od dewelopera, możemy mieć pewność, że w budynku powstanie wspólnota mieszkaniowa, a **w jej skład wejdą wszyscy właściciele mieszkań, a także właściciel budynku, jeśli nie sprzedał jeszcze wszystkich lokali.**

Jeżeli zaś nasz budynek wybudowany jest nie przez dewelopera, a przez spółdzielnię mieszkaniową, wówczas również właściciele takich lokali z mocy prawa tworzą wspólnotę mieszkaniową. Decyzja, jaka leży po stronie właścicieli lokali (członków wspólnoty mieszkaniowej), to wybór formy zarządu nad nieruchomością.

Trzeba pamiętać, że wspólnota mieszkaniowa i spółdzielnia mieszkaniowa to dwie zupełnie inne instytucje. Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości, który nie posiada osobowości prawnej, jest tzw. ułomną osobą prawną. Z kolei spółdzielnia mieszkaniowa to podmiot posiadający osobowość prawną, który powołany jest do realizacji ściśle określonego celu, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin. Członkiem wspólnoty mieszkaniowej właściciel lokalu staje się z mocy prawa i dopóki pozostaje właścicielem lokalu, nie może się z niej „wypisać”. Spółdzielnia natomiast jest zrzeszeniem dobrowolnym i aby stać się jej członkiem trzeba wyrazić na to zgodę. W odniesieniu do spółdzielni, istnieje również możliwość wystąpienia z niej.

W przypadku, gdy kupiliśmy mieszkanie od spółdzielni, to najczęściej spółdzielnia na początku sprawuje zarząd naszą nieruchomością wspólną, pobiera opłaty, najmuje firmę ochroniarską, zatrudnia administratora. Jeżeli jednak większość właścicieli lokali, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zdecyduje, żeby ich budynek był zarządzany jak wspólnota mieszkaniowa, to może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku. Może być to bardziej korzystne szczególnie dla właścicieli nowych budynków, w których nie trzeba przeprowadzać remontów lub gdy mamy do czynienia ze źle zarządzaną spółdzielnią. W przypadku, gdy mamy do czynienia z dużą spółdzielnią, która ma dużo starych budynków, istnieje bowiem duże prawdopodobieństwo, że pieniądze zebrane od właścicieli lokali wchodzących w skład nowych budynków, będą przekazywane na remonty starych bloków w tej samej spółdzielni – mówi Aneta Wrona.

W przypadku wspólnoty, właściciele lokali mają bezpośredni, a tym samym większy wpływ na sposób zarządzania wspólnotą. Sami również decydują o formie zarządu nieruchomością, a przy tym stanowią swego rodzaju organ kontrolujący poczynania osób zarządzających nieruchomością.