

Czym jest wspólnota mieszkaniowa?

- **Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Nie ma znaczenia, czy lokale są mieszkalne czy użytkowe**
Wspólnota powstaje z mocy samego prawa. Nie można ani temu zapobiec, ani jej zlikwidować dopóki trwa odrębna własność lokali w większej nieruchomości, składającej się z jednego lub kilku budynków.
- **Żeby powstała wspólnota, wystarczą dwaj właściciele lokali**
Pierwotny właściciel (np. deweloper lub gmina) musi wyodrębnić własność choćby jednego lokalu-mieszkania lub lokalu użytkowego i sprzedać go.
- **Członkami wspólnot mieszkaniowych mogą być osoby fizyczne i prawne. Każdy może kupić tyle mieszkań i lokali użytkowych, ile chce.**
- **Odrębna własność lokalu datuje się od uprawomocnienia się postanowienia sądu o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, lecz z mocą wsteczną, od złożenia wniosku o taki wpis.**
- **Nie ma osobnej ewidencji wspólnot.**
Konieczność uzyskania numerów REGON i NIP dla każdej wspólnoty wynika z obowiązków statystycznych i z konieczności płacenia przez nią podatków.
- **Wspólnoty, w których jest nie więcej niż 7 lokali, czyli małe wspólnoty, rządzą się innymi regulacjami niż duże, w których jest 8 i więcej lokali.**
- **Wspólnota jest jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej. Jest jednak podmiotem prawa. Wolno jej nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Może pozywać i być pozywaną (ma zdolność sądową).**
- **Każda nieruchomość musi mieć księgę wieczystą. Ma ją i wyodrębniony lokal (każdego właściciela ujawnia się tu imiennie), i nieruchomość wspólna (właściciele lokali ujawnia się tu bezimiennie, tylko przez podanie numerów lokali).**