

Zarządca wspólnoty mieszkaniowej.

Zarządcę powołuje się po to, żeby mieć spokój ze wszystkimi sprawami dotyczącymi utrzymania części wspólnych budynku. Za dobrze wykonaną pracę wspólnota mu płaci. Jeżeli się nie sprawdza, można go zwolnić.

Wybrany przez wspólnotę zarządca wykonuje dwie grupy czynności. Do pierwszej grupy należą te, które nie wymagają zgody ogółu właścicieli, drugą grupę z kolei charakteryzuje konieczność uzyskania uchwały wspólnoty przed podjęciem określonych czynności.

Zajmijmy się na początek grupą pierwszą. To najogólniej mówiąc, zwykłe czynności, które związane są z utrzymaniem budynku. Zarządca musi wykonywać czynności związane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i inne. Należą do nich: przeglądy budowlane, kominiarskie, elektryczne, gazowe.

Generalną zasadą jest to, by utrzymywał budynek w nie pogorszonym stanie. W tym przypadku, bez szczególnej zgody wspólnoty wyrażonej w formie uchwały może: dokonywać bieżących napraw, dbać o porządek i czystość, przeprowadzać konserwację urządzeń z których korzystają wszyscy, jak na przykład windy. Jest także uprawniony do pobierania od członków wspólnoty wszelkich zaliczek i opłat.

Druga grupa czynności wykonywana przez zarządcę jest związana z koniecznością uzyskania uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Należy do nich na przykład remont generalny budynku, zaciąganie zobowiązań, zmiany przeznaczenia nieruchomości, wynajmu jakiejś części nieruchomości itp. Bardzo dużo zależy od umowy, jaką wspólnota zawiera z zarządcą. W niej można sprecyzować zakres sytuacji, co do których wykonania potrzebna byłaby zgoda wspólnoty. W ten sposób można przekazać zarządcy prawo wynajmu części nieruchomości i pobierania z tego tytułu opłat, które wpływałyby na przykład na konto funduszu remontowego.

Zarządcą może być osoba fizyczna lub prawna, a także profesjonalista, który otrzymał licencję zawodową. Ten ostatni jest odpowiedzialny podwójnie za swoją pracę – z tytułu odpowiedzialności cywilnej za wywiązywanie się z obowiązków, i zawodowej – przed Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa.