

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	8
Przedmowa	9
CZĘŚĆ PIERWSZA. WPROWADZENIE	11
Umowne zarządzanie nieruchomościami w prawie polskim	13
1. Rodzaje zarządzania nieruchomością wspólną	13
1.1. Ustanowienie odrębnej własności lokali	13
1.2. Umowa zawarta w formie aktu notarialnego	14
1.3. Powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej	16
1.4. Sukcesywne wyodrębnianie lokali	16
1.5. Skutki niezgodnienia „sposobu zarządzania nieruchomością wspólną” ..	17
2. Zarządzanie nieruchomością wspólną w „małej” wspólnotcie	17
2.1. Przekroczenie zakresu czynności zwykłego zarządu	17
2.2. Obowiązek współdziałania (art. 200 k.c.)	19
2.3. Zarząd zwykły (art. 201 k.c.)	19
2.4. Wyznaczenie zarządcy	21
2.5. Obliczanie większości współwłaścicieli (art. 204 k.c.)	23
2.6. Wynagrodzenie sprawującego zarząd współwłaściciela (art. 205 k.c.) ..	25
2.7. Współposiadanie i korzystanie z rzeczy (art. 206 k.c.)	26
2.8. Dochody z rzeczy wspólnej oraz wydatki (art. 207 k.c.)	29
2.9. Rachunek z zarządu (art. 208 k.c.)	30
2.10. Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.)	31
2.11. Właściwość sądu	32
2.12. Standardy prawne wniosku sądowego	32
2.13. Rozpoznawanie spraw o dysponowanie rzeczą wspólną	32
2.14. Obowiązek ujawnienia zarządu przymusowego	33
2.15. Uprawnienia współwłaścicieli po ustanowieniu zarządcy	34
2.16. Sądowa kontrola wypłaty nadwyżki dochodów	34

2.17.	Warunki uchylenia zarządu przymusowego (sądowego)	35
2.18.	Odpowiednie stosowanie przepisów „o zarządzaniu w toku egzekucji z nieruchomości”	35
2.19.	Fakultatywność w wyznaczeniu rozprawy (art. 616 k.p.c.)	38
3.	Zarządzanie nieruchomością „dużą”	39
3.1.	Obowiązek wyboru zarządu	39
3.2.	Uprawnienia zarządu	43
3.3.	Składanie oświadczeń woli przez zarząd wieloosobowy	44
3.4.	Zakres pełnomocnictwa udzielonego przez zgromadzenie właścicieli lokali	45
3.5.	Samodzielne podejmowanie czynności zwykłego zarządu	50
3.6.	Uchwała właścicieli lokali w przedmiocie czynności przekraczających zwykły zarząd	51
3.7.	Ustawowe wyliczenie głównych czynności przekraczających zwykły zarząd	52
3.8.	Rodzaje uchwał właścicieli lokali oraz tryb głosowania	59
3.9.	Uprawnienie zarządu „w razie braku zgody większości właścicieli lokali”	62
3.10.	Prawo właściciela lokalu do sądowego zaskarżenia każdej uchwały wspólnoty	62
3.11.	Prawo do ustanowienia zarządcy przymusowego	64
3.12.	Właścicielskie uprawnienie do współzarządzania nieruchomością wspólną	66
3.13.	Wynagrodzenie członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej	67
3.14.	Podstawowe obowiązki zarządu lub zarządcy	68
3.15.	Tryb i forma zwoływania zebrań wspólnoty mieszkaniowej	70
	Model amerykański nieruchomości mieszkalnych	72
1.	„Condominiums” (mieszkania)	72
2.	Domy mieszkalne we wspólnocie mieszkaniowej	73
3.	Mieszane formy własności – hybrydy	74
4.	Czasowa własność lokalu i gruntu – <i>Time sharing properties</i>	74
5.	Zakładanie wielomieszkaniowych nieruchomości	75
6.	Korporacja	76
	CZĘŚĆ DRUGA. WZORY UMÓW O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ	83
1.	Umowa o zarządzanie nieruchomością	83
	CZĘŚĆ TRZECIA. KOMENTARZ	99
1.	Uwagi ogólne	99
2.	Warunki zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością	104
2.1.	Ustalenie podmiotu uprawnionego do zawarcia umowy	104
2.2.	Forma umowy o zarządzanie nieruchomością	107

3. Księgi wieczyste	108
4. Standardy zawodowe i moralne zarządcy	109
5. Okres zawarcia i termin wypowiedzenia umowy	110
6. Obowiązki zarządcy	111
7. Finansowanie zarządcy	111
8. Umowne prawo odstąpienia	112
9. Kara umowna	112
10. Umowne rozszerzenie odszkodowania	113
11. Forma umowy	113