

Spis treści

Wykaz skrótów	13
Przedmowa	19
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	21
Rozdział 1	
Cel i zakres obowiązujących regulacji prawnych	23
1.1. Własność lokali jako element reform ustrojowych lat 90. XX w.	23
1.2. Charakterystyka sytuacji przed wejściem w życie ustawy o własności lokali i konsekwencje braku zmiany udziałów, jaka powinna nastąpić przed wejściem w życie tej ustawy w wyniku powstania w budynku nowego samodzielnego lokalu	24
1.3. Ogólny charakter i zakres regulacji ustawy o własności lokali	33
1.4. Ograniczenia ustanawiania odrębnej własności lokali ...	44
1.5. Przygotowanie do wejścia w życie ustawy	47
1.6. Zmiany ustawy o własności lokali	53
Rozdział 2	
Loka) stanowiący przedmiot odrębnej własności i nieruchomości wspólna	55
2.1. Lokal	55
2.1.1. Definicja i podstawowe cechy lokalu w świetle ustawy o własności lokali, pomieszczenia pomocnicze i przynależne	55

2.1.2.	Szczególne cechy lokali mieszkalnych	90
2.1.3.	Lokale o innych funkcjach	93
2.1.4.	Oznaczanie graficzne lokali -załączniki graficzne do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu ..	98
2.2.	Nieruchomość wspólna.....	103
2.2.1.	Pojęcie nieruchomości wspólnej	103
2.2.2.	Udziały w nieruchomości wspólnej	118
2.2.3.	Powierzchnia użytkowa lokalu.....	130
2.2.4.	Granice między nieruchomością wspólną, a własnością indywidualną	134
2.3.	Prawo użytkowania wieczystego gruntu jako składnik nieruchomości wspólnej.....	150
2.3.1.	Charakter prawa wieczystego użytkowania gruntu i jego wpływ na własność lokali	150
2.3.2.	Sposób postępowania w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali w budynku stojącym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste	161
2.3.3.	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	169
2.4.	Podział nieruchomości wspólnej	184
Rozdział 3		
Ustanawianie odrębnej własności lokali		191
3.1.	Dotychczasowy właściciel	191
3.2.	Formy, zasady i procedury ustanawiania odrębnej własności lokali	195
3.3.	Połączenie dwóch lokali w jeden i podział lokalu	230
3.4.	Zniesienie współwłasności lokalu	233
3.5.	Wygaśnięcie własności lokalu	235
Rozdział 4		
Wspólnota mieszkaniowa		239
4.1.	Pojęcie i cechy wspólnoty mieszkaniowej	239
4.1.1.	Wspólnota mieszkaniowa w świetle art. 6 u.W.I. , ,	239
4.1.2.	Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa	249
4.1.3.	Odrębna własność lokali bez wspólnoty mieszkaniowej.....	269
4.1.4.	Ograniczenia w przypadku własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	271

4.1.5. Aktywizacja wspólnoty mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej <	280
4.1.6. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot gospodarki narodowej	287
4.1.7. Siedziba (adres) wspólnoty mieszkaniowej	290
4.2. Zróżnicowanie wspólnot w zależności od liczby lokali (małe i duże wspólnoty)	292
Rozdział 5	
Prawa i obowiązki właścicieli lokali	296
5.1. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z kodeksu cywilnego	296
5.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z ustawy o własności lokali	298
5.3. Uprawnienia współwłaścicieli lokali	312
5.4. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo	317
5.5. Koszty zarządu nieruchomością wspólną	321
5.5.1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną - składniki i wysokość	321
5.5.2. Odpowiedzialność finansowa właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej	340
5.5.3. Dochodzenie należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odróżnieniu od należności z tytułu towarów i usług dostarczanych do lokali stanowiących indywidualną własność . . .	345
5.6. Odpowiedzialność właścicieli lokali za nieruchomość wspólną	359
5.6.1. Pozbawienie własności	359
5.6.2. Odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej	367
5.6.3. Egzekucja z lokali stanowiących odrębną własność	374
Rozdział 6	
Zarząd nieruchomością wspólną	376
6.1. Formy zarządu nieruchomością wspólną	376
6.1.1. Rodzaje form zarządu nieruchomością wspólną i możliwość wyboru określonej formy, wybrany zarząd i zarząd powierzony	376

6.1.2.	Umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną i ewentualnie powierzająca zarząd tą nieruchomością.....	402
6.1.3.	Pojęcie zarządu i umowa powierzająca lub zlecająca zarząd nieruchomością wspólną jako umowa o zarządzanie nieruchomością	409
6.1.4.	Szczególna sytuacja i brak możliwości wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych.....	442
6.1.5.	Zarząd sprawowany bezpośrednio przez właścicieli lokali	455
6.1.6.	Zarząd przymusowy powoływany przez sąd	461
6.2.	Umowa o korzystanie z nieruchomości wspólnej i umowa <i>quoad usum</i> we wspólnocie mieszkaniowej	485
6.2.1.	Związek umowy o korzystanie ze współwłasności i umowy <i>quoad usum</i> ze współwłasnością i służebność części nieruchomości wspólnej ustanawiana na rzecz właścicieli lokali	485
6.2.2.	Umowa współwłaścicieli o korzystanie ze współwłasności	497
6.2.3.	Regulacja sadowa w sprawie dopuszczenia do posiadania i umowy <i>quoad usum</i>	499
6.2.4.	Podział <i>quoad usum</i>	503
6.2.5.	Dopuszczalność jawarcia umowy <i>quoad usum</i> w odniesieniu do nieruchomości wspólnej	507
6.2.6.	Umowa <i>quoad usum</i> jako element umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną	518
6.3.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy	520
6.3.1.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z ustawy o własności lokali.....	520
6.3.2.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z umów o zarządzanie nieruchomościami, w tym o powierzeniu zarządu	533
6.3.3.	Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy przymusowego ustanowionego przez sąd	542
6.3.4.	Wymóg posiadania licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami w odniesieniu do różnych form zarządu nieruchomością wspólną	558

6.4.	Zarząd zwykły i czynności przekraczające zwykły zarząd . . .	559
6.4.1.	Pojęcie zwykłego zarządu i rodzaje czynności przekraczających zarząd zwykły	559
6.4.2.	Wykonywanie uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu - zmiany udziałów i inne zmiany w stanie własności	569
6.5.	Uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu lub zarządcy	575
6.6.	Konsekwencje wyboru określonej formy sprawowania zarządu nieruchomością wspólną	579
6.7.	Ograniczenie uprawnień kontrolnych właścicieli lokali i stosowanie przez wspólnotę mieszkaniową przepisów o ochronie danych osobowych	583
 Rozdział 7		
	Organizacja zarządu wspólną nieruchomością	595
7.1.	Podjęcie uchwał	595
7.2.	Rozstrzygnięcie sporów w sprawie uchwał i rozstrzygnięć właścicieli lokali.....	615
7.3.	Inne możliwości rozstrzygnięcia na drodze sądowej sporów przez wspólnoty mieszkaniowe	638
7.4.	Zebrania właścicieli lokali	641
7.5.	Eksploatacja nieruchomości i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym	662
7.5.1.	Przejęcie nieruchomości i ustalenie jej stanu	662
7.5.2.	Utrzymanie należytego stanu nieruchomości	670
7.5.3.	Obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi	671
7.5.4.	Utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie i kontrola stanu nieruchomości mieszkalnych	584
7.6.	Korzystanie z usług i zakup towarów	692
7.6.1.	Zasady ogólne	692
7.6.2.	Problemy z zawieraniem umów oraz rozliczaniem dostarczania wody i ciepła oraz odprowadzania ścieków we wspólnotach mieszkaniowych	697
7.6.3.	Dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków	697
7.6.4.	Dostarczanie energii cieplnej.....	706

7.6.5.	Inne problemy z rozliczaniem usług we wspólnocie mieszkaniowej i zawieraniem umów o dostarczanie usług	722
7.6.6.	Problemy z odsprzedażą usług i ich fakturowaniem oraz problemy podatkowe	727
7.6.7.	Stosowanie przez wspólnoty mieszkaniowe przepisów o zamówieniach publicznych	744
7.7.	Prowadzenie spraw finansowych i rachunek z zarządu nieruchomością wspólną	753
7.7.1.	Prowadzenie spraw finansowych i pozaksięgową ewidencją przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów związanych z nieruchomością wspólną	753
7.7.2.	Zdawanie rachunku z zarządu przez zarząd lub zarządcę	763
Rozdział 8		
Obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali		
		766
8.1.	Podatek od nieruchomości	766
8.2.	Inne obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	774
8.3.	Obowiązki podatkowe właścicieli lokali	781
8.4.	Fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej	783
Rozdział 9		
Sprzedaż i nabywanie nieruchomości, zmiany granic nieruchomości gruntowej i podział wspólnoty mieszkaniowej		
		803
9.1.	Sprzedaż i nabywanie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową - zasady ogólne	803
9.2.	Zbycie części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości	811
9.3.	Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej i zbycie jednemu z właścicieli lokali pomieszczeń powstałych z części nieruchomości wspólnej (w celu przyłączenia ich do jego lokalu)	817
9.3.1.	Zasady ogólne	817

9.3.2. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność gminy, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa	831
9.4. Nabycie lokalu na własność wspólnoty mieszkaniowej odrębną od nieruchomości wspólnej i zbycie takiego lokalu.....	837
9.5. Zmiany granic nieruchomości gruntowej	840
9.6. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej	918
9.6.1. Zasady ogólne.....	918
•9.6.2. Zmiana udziałów w nieruchomościach wspólnych z udziałem gminy lub Skarbu Państwa	925
9.7. Podział wspólnoty mieszkaniowej	932
 Rozdział 10	
Szczególne problemy związane z zarządaniem	
wspólną nieruchomością	936
10.1. Dominacja jednego właściciela i problemy z nią związane .	936
10.2. Niektóre problemy związane z posiadaniem lokali przez gminę	938
10.3. Bałagan we własności	947
10.3.1. Źle określone udziały w nieruchomości wspólnej ..	947
10.3.2. Niewłaściwe granice nieruchomości	950
10.3.3. Nieuregulowane stany prawne	953
10.3.4. Brak dokumentacji technicznej	957
10.4. Trudności w utrzymaniu i dokonywaniu remontów nieruchomości oraz możliwości zrzeczenia się własności ..	958
10.4.1. Zły stan techniczny nieruchomości	958
10.4.2. Trudności w utrzymaniu przedmiotu własności przez właścicieli domów i lokali	959
10.5. Korzystanie z kredytu bankowego przez wspólnotę mieszkaniową	966
 Rozdział 11	
Spory związane ze stosowaniem niektórych innych ustaw i sposoby ich rozstrzygnięcia	
11.1. Przyczyny sporów i sposoby ich rozstrzygnięcia	974
11.2. Wspólnota jako strona postępowania administracyjnego . ,	982

Rozdział 12	
Wady i zalety polskich rozwiązań - interpretacje i wątpliwości prawne	998
Orzeczenia powoływane w poszczególnych jednostkach redakcyjnych	1007
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	1041
Bibliografia.....	1061
Wykaz jednostek redakcyjnych	1065