

Spis treści

Wstęp..... 5

1. Przepisy prawa regulujące działalność wspólnoty mieszkaniowo 7

1.1 Ustawa o własności lokali 7

1.2.. Kodeks cywilny8

2 Nieruchomość wspólna, lokale oraz członkowie wspólnoty 10

2.1 Granica nieruchomości wspólnej 10

2.2. Samodzielny lokali wyodrębniony lokal 12

2.3.. Udziały 15

2.4 Członkowie wspólnoty.. .. 16

3. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej 17

3.1 Akt założycielski 17

3.2 Rejestracja.... 18

4. Statut wspólnoty mieszkaniowej 19

4.1 Statut czy umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną 19

4.2 Organy wspólnoty mieszkaniowej 20

5. Prawa i obowiązki członków wspólnoty 23

5.1 Prawa- -23

5.2... Obowiązki ... 24

6. Zorganizowanie wspólnoty mieszkaniowo - - 25

6.1 Wspólnota „mała” 25

6.2 Wspólnota „duża” 28

7 Zebrania wspólnoty29

7.1 Zwoływanie... 29

7.2 Organizacja i przeprowadzenie zebrania 32

7.3 Głosowanie nad uchwałami 33

7.4 Protokołowanie zebrania 36

7.5 Zaskarżanie uchwał 48

8 Pierwsze zebranie - - 50

8.1 Wybór zarządu 51

8.1.1. Skład i odpowiedzialność zarządu oraz jego członków 52

8.1.2. Obowiązki i prawa zarządu 53

8.1.3. Wynagrodzenie członków zarządu 57

8.1.4. Kontrola działalności zarządu 58

8.2. Przyjęcie obowiązkowych regulacji (uchwał) 60

8.2.1 Plan gospodarczy - 61

8.2.2..... Wynagrodzenie zarządu lub zarządcy - 66

8.2.3. Określenie zakresu i sposobu prowadzenia rozrachunków wspólnoty..... 66

8.2.4. Fundusz remontowy 69

8.2.5. Windykacja dłużników 70

8.2.6 Regulamin rozliczania mediów 72

8.3.Przyjęcie innych uchwał	. 73
8.3.1. Określenie granicy części wspólnej	73
8.3.2. Regulamin porządku domowego	75
8.3.3. Przyjęcie sposobu dostarczania korespondencji	76
8.3.4. Regulamin pracy zarządu wspólnoty	77
8.3.5.Wybór zarządcy	77
9.Sprawozdawczość wspólnot	80
9.1.Zebranie sprawozdawcze	80
9.2.Sprawozdanie finansowe	81
9.3.Sprawozdanie rzeczowe	90
9.4. Absolutorium.	91
9.5. Plan remontów a wymiar stawki na fundusz remontowy	52
10.Przejęcie nieruchomości	93
11.Wspólnota a inne nieruchomości	98
11.1.Lokale garażowe we wspólnocie	98
11.2 Tereny zewnętrzne	100
12.Zakup, sprzedaż podział nieruchomości.	102
12.1 Zakup przyległych terenów	103
12.2.Sprzedaż	104
12 3. Skarb Państwa (gmina) we wspólnocie w transakcjach zbycia i nabycia nieruchomości	105
12.4 Podział wspólnoty mieszkaniowej	106
13.Samorząd terytorialny we wspólnocie	107
14.....Problemy wspólnot	108
14.1.Wspólnota a deweloper	108
14.2.Ubezpieczenie	115
14.3.Partykularne interesy właścicieli lokali i zarządu	117
14.4.Przekraczanie uprawnień przez zarząd	118
14.5.Niedecyzyjność zarządu	119
14.6.Zakupy towarów i usług, czyli jak uniknąć kosztownych oszczędności ...	120
14.7 Zakupy za gotówkę, czyli kasa wspólnoty	125
14.8. Przykłady dokumentów wspólnoty	126
Wzory dokumentów	127
Akty prawne i literatura	197