

Wzory dokumentów w zarządzaniu wspólnotą mieszkaniową + wzory do pobrania

Wydanie 2.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Rozdział I. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. Wzór uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną

Uchwała Nr .../.../... z dnia r.

Wspólnoty Mieszkaniowej

.....

(nazwa wspólnoty)

.....

(adres)

w

(miejsowość)

w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną

§ 1

Działając na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania uchwala, że z dniem 8 stycznia 2023 r. zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w ten sposób, że odwołuje się dotychczasowy zarząd nieruchomością wspólną, powierzony na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali spółce Wasz Administrator Spółka z o.o. w (miejsowość), uchwałą Nr 3 z dnia 17 stycznia 2001 r. zaprotokołowaną przez notariusza Beatę Malinowską w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 130 z 2001 r. oraz uchwala się, że zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej

(pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) sprawowany będzie na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

za podjęciem uchwały głosowało: udziałów

przeciw podjęciu uchwały głosowało: udziałów

wstrzymało się od głosu: udziałów.

1.1. Omówienie podstaw prawnych

Jak wskazuje art. 18 ust. 1 WłLokU, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić **sposób zarządu nieruchomością wspólną**, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Podstawą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ustalonego zgodnie z art. 18 ust. 1 WłLokU, jest art. 18 ust. 2a WłLokU, który stanowi, iż zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie **uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza**. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Ważne

W przypadku zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z art. 18 ust. 1 WłLokU następuje przejście na sposób sprawowania zarządu, o którym mowa w art. 20 WłLokU.

Zarząd może być jednoosobowy bądź wieloosobowy, a członkami zarządu mogą być wyłącznie osoby fizyczne. Członkiem zarządu nie musi być członek wspólnoty mieszkaniowej.

Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna (art. 20 ust. 1 WłLokU).

Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani (art. 20 ust. 2 WłLokU).

1.2. Praktyczne wskazówki

Ustanowienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może, zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 WłLokU, polegać w szczególności na tym, że właściciele lokali powierzą zarząd

nieruchomością wspólną jakiejś osobie fizycznej lub prawnej, nazywanej zarządcą, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną.

Jeśli właściciele lokali zdecydują się zmienić tak ustalony sposób zarządu (lub osobę zarządcy), mogą to uczynić poprzez zmianę zawartej w formie aktu notarialnego umowy lub zawrzeć nową albo w sposób określony w art. 18 ust. 2a WłLokU, czyli na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (w przypadku wspólnot dużych), co jest równoznaczne z podjęciem uchwały z woli większości właścicieli lokali.

Orzecznictwo

Należy podkreślić, że ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 WłLokU wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 WłLokU. Za wyłączeniem takiej możliwości, przemawiają także istotne względy natury organizacyjno-gospodarczej, np. brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną czy problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury. Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 WłLokU jest organem wewnętrznym wspólnoty, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o organach osoby prawnej (art. 331 KC). Jego działanie, odmiennie niż działanie zarządcy, jest działaniem samej wspólnoty, a nie osoby trzeciej w stosunku do niej. Zgodnie z art. 18 WłLokU właściciele lokali mogą w umowie lub w drodze uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, którą ustawodawca w innych przepisach nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, 29, 30, 31, 32 i 32a WłLokU). Zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, nawet gdy jest upoważniony do jej reprezentowania (wyr. SA w Gdańsku z 23.11.2020 r., V ACa 264/20, Legalis).

Orzecznictwo

Niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 WłLokU, uchwała „niezgodna z przepisami prawa”, która podlega zaskarżeniu w trybie i w terminie, o jakich mowa w art. 25 ust. 1 i 1a WłLokU. Powództwo oparte na art. 25 ust. 1 WłLokU we wskazanym zakresie niezgodności z przepisami prawa jest zatem ograniczone terminem sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali (wyr. SA w Białymstoku z 3.3.2020 r., I ACa 588/19, Legalis).

Orzecznictwo

Uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza, o której mowa w art. 18 ust. 2a WłLokU, można także w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy (jeśli wcześniejszą umową w sprawie sposobu zarządu nie dokonano powierzenia zarządu żadnej osobie) albo zmienić zarządcę, przy czym sama zmiana zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządzania. Powierzenie zarządu jest traktowane jako uregulowanie sposobu zarządu, a zatem również zmiana zarządcy (sprowadzająca się do powierzenia zarządu innej osobie) wymaga zmiany umowy właścicieli zawartej albo przez wszystkich albo w trybie art. 18 ust. 2a WłLokU, tj. w formie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (wyr. SA w Krakowie z 30.11.2012 r., I ACa 1116/12, Legalis).

W orzecznictwie podkreśla się oddzielną rolę notariusza oraz przewodniczącego zebrania, co w praktyce ma znaczenie m.in. przy zaskarżeniu uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza przy kwestionowaniu umocowania biorącego udział w głosowaniu nad taką uchwałą. Sądy wskazują bowiem, że notariusz nie stwierdza tożsa-

mości wszystkich uczestników np. zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia). Rolą notariusza jest bowiem odnotowanie przebiegu takiego zgromadzenia, do przewodniczącego zgromadzenia należy zaś m.in. dopuszczanie do udziału w tym zgromadzeniu, a zatem też ustalanie tożsamości i uprawnienia do uczestniczenia w obradach oraz wykonywania prawa głosu. Przyjęcie odmiennej konstrukcji, w której to rolę notariusza jest sprawdzanie tożsamości i legitymacji do udziału w zgromadzeniu, czyniłoby bezprzedmiotowe funkcjonowanie na tym zgromadzeniu przewodniczącego. Z punktu widzenia zatem warunków formalnych aktu notarialnego określonych w art. 92 § 1 pkt 4 PrNot oraz wymagań art. 85 PrNot, wystarczające jest ustalenie i wskazanie przez notariusza tożsamości przewodniczącego. Protokół zgromadzenia, który zgodnie z art. 104 § 4 PrNot zostaje spisany jako akt notarialny (w formie aktu notarialnego), polega na stwierdzeniu faktu (czynu) powzięcia uchwały w obecności notariusza o ściśle sformułowanej treści. Protokół notarialny zaświadcza więc urzędowo fakt podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały określonej treści (wyr. SA w Białymstoku z 3.3.2020 r., I ACa 588/19, Legalis).

Orzecznictwo

Jak podkreśla się w judykaturze, przewidziany w art. 18 ust. 2a WłLokU obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały właścicieli lokali o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Nie dotyczy natomiast uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, będącego organem wspólnoty mieszkaniowej (wyr. SA w Białymstoku z 9.5.2014 r., I ACa 180/13, Legalis).

Orzecznictwo

Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalna niezależnie od tego, czy zarząd ten został wcześniej określony w wymagającej jednomyślności umowie notarialnej, czy też w postanowieniu sądu znoszącym współwłasność nieruchomości. Wymaga to podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (wyr. SN z 9.2.2012 r., III CSK 184/11, Legalis).

Orzecznictwo

Należy pamiętać, że w przypadku chęci dokonania samej zmiany osoby zarządcy, nie dochodzi do zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Zmiana osoby zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządu (wyr. SA we Wrocławiu z 17.2.2012 r., I ACa 41/12, Legalis).

Orzecznictwo

Zarząd w znaczeniu podmiotowym i funkcjonalnym może występować w tej samej wspólnocie mieszkaniowej, gdyż inne są ich zadania i inne usytuowanie.

Zarząd w znaczeniu podmiotowym (art. 20 ust. 1 WłLokU) jest organem wspólnoty, zaś zarząd, o którym mowa w art. 18 ust. 1 WłLokU jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją.

Przepisy WłLokU nie zawierają żadnej normy, która nakazywałaby odstępianie od powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym (jako organu wspólnoty), jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu. Wprawdzie art. 18 ust. 3 WłLokU utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 WłLokU wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie ani w późniejszej uchwale, jednak nie oznacza to, że taki zarząd z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany.

Wybór zarządu na podstawie art. 20 ust. 1 WłLokU nie narusza w niczym umowy o powierzeniu zarządu osobie fizycznej lub prawnej na podstawie art. 18 ust. 1 WłLokU lub późniejszej uchwały zmieniającej sposób zarządu (art. 18 ust. 2a WłLokU). W szczególności nie stanowi zmiany sposobu zarządu ustalonego w umowie lub uchwale. Płyne stąd wniosek, że nie istnieje obowiązek protokołowania aktu wybranego zarządu (w znaczeniu podmiotowym) przez notariusza (wyr. SA w Gdańsku z 7.2.2014 r., V ACa 791/13, Legalis).

2. Wzór uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Uchwała Nr .../.../... z dnia r.

Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
(nazwa wspólnoty)

.....
(adres)

W

(miejsowość)

w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania:

przyjął/nie przyjął*

proponowaną treść uchwały:

„§ 1

Działając na podstawie art. 23 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w następującym składzie: Panią Beatę Nowak, Pana Szymona Andrzejewskiego, Panią Barbarę Malinowską oraz Pana Grzegorza Kowalskiego.

§ 2

Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w ten sposób, że głosy poszczególnych właścicieli lokali liczono według wielkości udziałów/zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, tzn. według zasady, że na jednego właściciela lokalu przypada jeden głos*.

§ 3

Uchwała ogółu właścicieli lokali była głosowana na zebraniu/w drodze indywidualnego zbierania głosów/na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów*.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”.

Wyniki głosowania:

za podjęciem uchwały głosowało: głosów/udziałów*

przeciw podjęciu uchwały głosowało: głosów/udziałów*

wstrzymało się od głosu: głosów/udziałów*

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....

.....

(podpis/y członków Zarządu Wspólnoty)

* Niepotrzebne skreślić.

2.1. Omówienie podstaw prawnych

Jak wskazuje art. 20 ust. 1 WłLokU, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są **obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu**. Członkiem zarządu może być **wyłącznie osoba fizyczna**.

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 WłLokU).

Ważne

Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie (art. 21 ust. 2 WłLokU).

Zgodnie z art. 21 ust. 3 WłLokU zarząd na podstawie **pełnomocnictwa**, o którym mowa w art. 22 ust. 2 WłLokU, składa oświadczenia ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali w celu wykonania uchwał w następujących sprawach:

- 1) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

- 2) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 3) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

Ustawodawca dzieli czynności na czynności **zwykłego zarządu** i **czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu**. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1 WłLokU). Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 WłLokU). Artykuł 22 ust. 3 WłLokU zawiera katalog otwarty czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Ważne

Właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy (art. 28 WłLokU).

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU (czyli w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego), jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1 WłLokU).

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU, jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1b WłLokU).

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji (art. 29 ust. 1c WłLokU).

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU, może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali (art. 29 ust. 1e WłLokU).

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU, jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy;
- 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności;
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (art. 30 ust. 1 WłLokU).

Ważne

O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 WłLokU, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (art. 32 ust. 1 WłLokU).

Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani (art. 20 ust. 2 WłLokU).

Ważne

Nie można procedować uchwały odwołującej członka zarządu w przypadku, gdy została przez niego skutecznie złożona rezygnacja. Nie można bowiem odwołać z zarządu osoby, która funkcji tej już nie pełni. Niniejsze jest sprzeczne z art. 20 ust. 2 WłLokU.

2.2. Praktyczne wskazówki

Zgodnie z orzecznictwem powierzenia zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali nie należy utożsamiać ze zleceniem administrowania nieruchomością, ponieważ zarówno zarząd wspólnoty, jak i zarządca mogą powierzać innym osobom wykonywanie określonych czynności faktycznych, a nawet niektórych czynności prawnych (zob. wyr. SA w Katowicach z 1.10.2015 r., I ACa 394/15, Legalis).

Judykatura wskazuje, iż **nie we wszystkich przypadkach za członka wspólnoty mieszkaniowej działa zarząd wspólnoty**. Jeżeli członek wspólnoty wykaże swój indywidualny interes prawny, to istnieje podstawa, by występował jako strona postępowania administracyjnego w sprawie, w której może także występować wspólnota (zob. wyr. NSA z 19.5.2010 r., II OSK 917/09, Legalis).

Orzecznictwo

Jakkolwiek, zgodnie z art. 21 ust. 1 WłLokU sprawami wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, a wspólnota mieszkaniowa ma przymiot strony w rozumieniu art. 28 i 29 KPA, to w konkretnym stanie faktycznym również członek takiej wspólnoty może wystąpić jako strona postępowania administracyjnego, o ile wykaże swój indywidualny, własny interes prawny (wyr. WSA w Poznaniu z 7.12.2006 r., II SA/Po 627/06, Legalis).

W pewnych wypadkach możliwe jest odstępstwo od ogólnych zasad reprezentowania w postępowaniu administracyjnym podmiotów o charakterze zbiorowym takich jak wspólnota mieszkaniowa. Nie we wszystkich wypadkach za członka wspólnoty działa zarząd wspólnoty.

Orzecznictwo

Jeżeli członek wykaże swój indywidualny własny interes, to istnieje podstawa, by występował jako strona postępowania administracyjnego, w której może także występować wspólnota. Wyjątek ten dotyczy jednak wyłącznie sytuacji takiej, w której członek wspólnoty wykaże swój własny zindywidualizowany interes prawny wypływający z przepisów prawa materialnego, uzasadniający możliwość występowania w charakterze strony. Błędem jest jednak automatyczne utożsamianie inte-

3. Wzór uchwały w sprawie uzupełnienia składu zarządu wspólnoty...

resu prawnego wspólnoty mieszkaniowej z interesem prawnym poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych (wyr. WSA w Gorzowie Wlk. z 15.12.2010 r., II SA/Go 753/10, Legalis).

Orzecznictwo

Zgodnie z art. 20 ust. 1 WłLokU we wspólnocie członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Nie było zatem prawnie dopuszczalne podjęcie uchwały ws. powierzenia zarządu nieruchomością wspólną miejskiej spółce. Należało bowiem uprzednio podjąć uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 WłLokU w sposób umożliwiający sprawowanie zarządu przez podmiot zewnętrzny będący osobą prawną. Uchwała taka powinna zostać zaprotokołowana przez notariusza (ust. 2a niniejszego przepisu) (wyr. SO w Poznaniu z 24.5.2019 r., XII C 1073/17, Legalis).

Orzecznictwo

Właściciel lokalu (członek wspólnoty) może wykazać swój indywidualny interes prawny w sprawach nie dotyczących nieruchomości wspólnej. Tylko w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej interes właściciela lokalu, jako członka wspólnoty mieszkaniowej, jest chroniony przez wspólnotę mieszkaniową, działającą poprzez zarząd (wyr. WSA w Gliwicach z 23.3.2022 r., II SAB/GI 104/21, Legalis).

3. Wzór uchwały w sprawie uzupełnienia składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Uchwała Nr .../.../... z dnia r.

Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
(nazwa wspólnoty)

.....
(adres)

W

(miejscowość)

w sprawie uzupełnienia składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejscowość) w wyniku głosowania:

przyjął/nie przyjął*

proponowaną treść uchwały:

„§ 1

Działając na podstawie art. 23 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową

..... (pełna nazwa wspólnoty) w
(miejsowość) w wyniku głosowania uzupełnia skład Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o osobę
Pana Leszka Nowaka. Tym samym Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (pełna nazwa
wspólnoty) w (miejsowość) składa się z następujących członków:

- 1) Anna Kowalska,
- 2) Maciej Jankowski,
- 3) Emilia Malinowska,
- 4) Leszek Nowak.

§ 2

Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w ten sposób, że głosy poszczególnych właścicieli lokali liczono według wielkości udziałów/zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, tzn. według zasady, że na jednego właściciela lokalu przypada jeden głos*.

§ 3

Uchwała ogółu właścicieli lokali była głosowana na zebraniu/w drodze indywidualnego zbierania głosów/na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów*.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”.

Wyniki głosowania:

za podjęciem uchwały głosowało: głosów/udziałów*

przeciw podjęciu uchwały głosowało: głosów/udziałów*

wstrzymało się od głosu: głosów/udziałów*

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
.....

(podpis/y członków Zarządu Wspólnoty)

* Niepotrzebne skreślić.

3.1. Omówienie podstaw prawnych

Omówienie podstaw prawnych znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.1. niniejszego rozdziału).

3.2. Praktyczne wskazówki

Omówienie praktycznych wskazówek znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.2. niniejszego rozdziału).

4. Wzór uchwały w sprawie odwołania z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Uchwała Nr .../.../... z dnia r.
Wspólnoty Mieszkaniowej
.....
(nazwa wspólnoty)
.....
(adres)
W
(miejsowość)

w sprawie odwołania z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania:
przyjął/nie przyjął*
proponowaną treść uchwały:

„§ 1

Działając na podstawie art. 23 oraz art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową w w wyniku głosowania odwołuje z funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Pana Kamila Kwiatkowskiego.

Tym samym Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) składa się z następujących członków:

- 1) Janina Kowalska,
- 2) Zofia Jankowska,
- 3) Andrzej Malinowski,
- 4) Bohdan Konieczny.

§ 2

Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w ten sposób, że głosy poszczególnych właścicieli lokali liczono według wielkości udziałów/zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, tzn. według zasady, że na jednego właściciela lokalu przypada jeden głos*.

§ 3

Uchwała ogółu właścicieli lokali była głosowana na zebraniu/w drodze indywidualnego zbierania głosów/na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów**.

Wyniki głosowania:

za podjęciem uchwały głosowało: głosów/udziałów*

przeciw podjęciu uchwały głosowało: głosów/udziałów*

wstrzymało się od głosu: głosów/udziałów*

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
.....

(podpis/y członków Zarządu Wspólnoty)

* Niepotrzebne skreślić.

4.1. Omówienie podstaw prawnych

Omówienie podstaw prawnych znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.1. niniejszego rozdziału).

4.2. Praktyczne wskazówki

Omówienie praktycznych wskazówek znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.2. niniejszego rozdziału).

Orzecznictwo

Należy zauważyć, że z WłLokU bezpośrednio wynika, co dodatkowo potwierdza judykatura, iż skoro art. 20 ust. 2 WłLokU wprost stanowi, że czynności związane z odwołaniem lub zawieszeniem członków zarządu wymagają podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, to takie czynności są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu (wyr. SA w Białymstoku z 18.12.2015 r., I ACa 476/15, Legalis).

Orzecznictwo

Podjęcie uchwały odwołującej członka zarządu po tym, gdy sam skutecznie złożył rezygnację, jest sprzeczne z art. 20 ust. 2 WłLokU. Nie można bowiem odwołać z zarządu osoby, która funkcji tej już nie pełni (wyr. SA w Poznaniu z 20.11.2019 r., I ACa 1186/18, Legalis).

5. Wzór uchwały w sprawie odwołania z funkcji członków zarządu osób w dotychczasowym składzie i powołania nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Uchwała Nr .../.../... z dnia r.

Wspólnoty Mieszkaniowej

.....

(nazwa wspólnoty)

.....

(adres)

w

(miejsowość)

w sprawie odwołania z funkcji członków zarządu osób w dotychczasowym składzie i powołania nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania:

przyjął/nie przyjął*

proponowaną treść uchwały:

„§ 1

Działając na podstawie art. 23 oraz art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania odwołuje z funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej osoby w dotychczasowym składzie: Panią Annę Kowalską, Pana Piotra Jankowskiego oraz Panią Emilię Malinowską.

§ 2

Działając na podstawie art. 23 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w następującym składzie: Panią Walerię Modelkę, Pana Pawła Kamerzystę oraz Pana Marcina Zaradnego.

§ 3

Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w ten sposób, że głosy poszczególnych właścicieli lokali liczone według wielkości udziałów/zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, tzn. według zasady, że na jednego właściciela lokalu przypada jeden głos*.

§ 4

Uchwała ogółu właścicieli lokali była głosowana na zebraniu/w drodze indywidualnego zbierania głosów/na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów*.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”.

Wyniki głosowania:

za podjęciem uchwały głosowało: głosów/udziałów*

przeciw podjęciu uchwały głosowało: głosów/udziałów*

wstrzymało się od głosu: głosów/udziałów*

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
.....

(podpis/y członków Zarządu Wspólnoty)

* Niepotrzebne skreślić.

5.1. Omówienie podstaw prawnych

Omówienie podstaw prawnych znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.1. niniejszego rozdziału).

5.2. Praktyczne wskazówki

Omówienie praktycznych wskazówek znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz przy wzorze uchwały w sprawie odwołania z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.2. i 4.2. niniejszego rozdziału).

6. Wzór uchwały w sprawie wynagrodzenia dla członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej za pełnioną funkcję – wersja 1

Uchwała Nr .../.../... z dnia r.

Wspólnoty Mieszkaniowej

.....

(nazwa wspólnoty)

.....

(adres)

w

(miejsowość)

w sprawie wynagrodzenia dla członków zarządu
wspólnoty mieszkaniowej za pełnioną funkcję

Ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania:

przyjął/nie przyjął*

proponowaną treść uchwały:

„§ 1

Działając na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 14 pkt 5 oraz art. 28 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową (pełna nazwa wspólnoty) w (miejsowość) w wyniku głosowania ustanawia wynagrodzenie dla członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za wykonywanie czynności związanych z zadaniami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z pełnieniem tej funkcji, w kwocie 500 zł brutto.

§ 2

Koszty poniesione w związku z pełnieniem funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, o których mowa w § 1, obejmują w szczególności: korzystanie z prywatnego telefonu, komputera, Internetu oraz dojazdów.

§ 3

Wynagrodzenie, o którym mowa w § 1, płatne jest z dołu do 10. dnia każdego miesiąca, przelewem na wskazany przez danego członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej rachunek bankowy, przez okres pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4

Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w ten sposób, że głosy poszczególnych właścicieli lokali liczono według wielkości udziałów/zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, tzn. według zasady, że na jednego właściciela lokalu przypada jeden głos*.

§ 5

Uchwała ogółu właścicieli lokali była głosowana na zebraniu/w drodze indywidualnego zbierania głosów/na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów*.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca”.

Wyniki głosowania:

za podjęciem uchwały głosowało: głosów/udziałów*

przeciw podjęciu uchwały głosowało: głosów/udziałów*

wstrzymało się od głosu: głosów/udziałów*

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
.....

(podpis/y członków Zarządu Wspólnoty)

* Niepotrzebne skreślić.

6.1. Omówienie podstaw prawnych

Omówienie podstaw prawnych znajduje się przy wzorze uchwały w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. pkt 2.1. niniejszego rozdziału).

6.2. Praktyczne wskazówki

Od powierzenia zarządu nieruchomością wspólną należy odróżnić funkcję administratora nieruchomości. Ten ostatni nie zawsze występuje obok zarządu bądź zarządcy, aczkolwiek najczęściej w praktyce to właśnie administrator wykonuje czynności zapewniające sprawne funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej.

Na podstawie art. 28 WłLokU, z tytułu pełnionych obowiązków, członek zarządu może żądać od wspólnoty mieszkaniowej wynagrodzenia. Wysokość wynagrodzenia uzależniona jest od uzasadnionego nakładu pracy, co pozwala na zamieszczenie w uchwale różnych stawek.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl