

Często spotykam się z niewiedzą właścicieli mieszkań - członków wspólnot i czasami członków zarządów wspólnot w zakresie uregulowań prawnych oraz praktycznych i zgodnych z prawem rozwiązań dla dobra wspólnoty. Pomyślałam, że mogę podzielić się własną wiedzą w tym zakresie. Wiele razy zamiennie używamy pojęć „Zarządca”, „Zarząd”, „Administrator”. Poniżej postaram się wyjaśnić kiedy każde z tych pojęć może znaczyć sprawowanie zarządu wspólnotą mieszkaniową, a kiedy nie.

## **Jak zarządzać wspólnotą mieszkaniową**

- Wspólnoty mieszkaniowe mają obowiązek przyjąć jeden z dwóch wariantów zarządzania: albo powierzyć zarząd, albo go wybrać.

- Zarząd powierza się osobie fizycznej lub prawnej w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. I tu często są problemy, bo aby w przyszłości zmienić zarządcę lub zmienić sposób zarządzania należy zwołać zebranie i podjąć uchwałę w obecności notariusza, większością udziałów. To często jest trudne, szczególnie w dużych wspólnotach ponieważ wielu właścicieli może nie przyjść na zebranie. W sytuacji kiedy zbierze się zdeterminowana grupa inicjatywna i doświadczona osoba wśród nich lub z zewnątrz, która wie i poradzi jak to zorganizować często udaje się wspólnocie przez to przebrnąć.

Jeśli Wspólnota nie powierzyła zarządu podmiotowi zewnętrznemu, czyli nie wybrała zarządcy, to aby sprawnie funkcjonować musi wybrać zarząd, czyli organ składający się z jednej lub kilku osób, wyłącznie fizycznych, z grona właścicieli lokali lub spoza wspólnoty. Taki model określa się mianem zarządu własnego, bo nie powierzonego podmiotowi trzeciemu. Jest to najczęstsza forma zarządu i najbardziej praktyczna. Wyboru dokonuje się w formie uchwały.

- Wybrany zarząd może zlecić danej osobie administrowanie czy zarządzanie na podstawie umowy i nie ma to nic wspólnego z powierzeniem zarządu. We wspólnocie, która dokonała wyboru zarządu, może też działać osoba lub firma obsługująca wspólnotę mieszkaniową, którą w zależności od zakresu powierzonych jej obowiązków można określić jako zarządcę, administratora, księgowego, windykatorkę, konserwatora, sprzątaczkę, ogrodnika, dozorcę, itd.” Osoba ta lub firma zajmuje się sprawami wspólnoty w takich granicach, jakie określono w umowie (jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z 17 lipca 2007 roku, sygn. akt III CZP 69/07, wspólnota nie musi posługiwać się tylko umową o zarządzanie, lecz może w każdy aprobowany przez siebie i dopuszczalny prawem sposób uregulować kwestię gospodarowania nieruchomością).

Umowa o administrowanie czy zarządzanie nieruchomością może być zawarta na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o zleceniu, a podpisują ją z jednej strony zarząd wspólnoty, a z drugiej - wyłącznie osoba posiadająca tytuł zawodowy (licencję) zarządcy nieruchomości lub przedsiębiorca prowadzący działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami i zatrudniający licencjonowanego zarządcę nieruchomości. Tutaj zarządcę nieruchomości rozumiemy jako zawód.

Lokalni administratorzy zawierają umowy z zarządami wspólnot lecz na podstawie uchwały właścicieli o wyborze administratora. Jest to swoiste zabezpieczenie się administratora przed bezpośrednim wypowiedzeniem umowy przez zarząd, który nadzoruje prace administratora, jest stroną umowy i zna jakość wykonywanych usług i wzajemnej współpracy. Dla wypowiedzenia takiej umowy zarząd ten musi dodatkowo przekonać większość we wspólnocie do podpisania uchwały unieważniającej przedmiotową uchwałę, co upoważni zarząd do zmian wszystkich usługodawców bez wyjątku.

Bogdan Fabiańczuk