

Raport



Wspólnota mieszkaniowa a Wspólnota domów*




Raport w oparciu o doświadczenie zebrane w dziesiątkach wspólnot domów przez ekspertów **Wspólnota.online*

Wspólnota mieszkaniowa a Wspólnota domów

Powołanie wspólnoty mieszkaniowej na osiedlu domów jednorodzinnych nie jest możliwe. Musi powstać wspólnota domów. Nie jest to trudne, ale wymaga inicjatywy - wszystko zaczyna się od jednego właściciela!

Wspólnota mieszkaniowa	Wspólnota domów	Co to oznacza?
Powstaje z mocy prawa.	Powstaje wyłącznie z mocy umowy właścicieli.	POWOŁANIE WSPÓLNOTY DOMÓW WYMAGA AKTYWNEGO DZIAŁANIA
 Żeby powołać wspólnotę domów musicie: <ol style="list-style-type: none">1. Napisać umowę o sposobie zarządu. Umowę muszą podpisać wszyscy właściciele domów na osiedlu.2. Podjąć ją w formie uchwały. Wtedy powstanie formalna wspólnota domów. Wzory umowy i uchwały znajdziecie na Wspólnota.online.		
Posiada zarząd.	Zarząd musi być wybrany z inicjatywy właścicieli. Wymaga to ich działania.	ZARZĄD MOŻE BYĆ WYBRANY SPOŚRÓD WŁAŚCICIELI LUB POWIERZONY FIRMIE.
 Wybór zarządu spowoduje, że w pewnym zakresie będzie mógł on działać samodzielnie. Wybierzcie 2-3 osoby reprezentujące wspólnotę domów i podejmijcie uchwałę. Wzór uchwały jest dostępny na Wspólnota.online. Znajdziesz w nim: najlepsze praktyki głosowania. Wspólnota.online umożliwia łatwe i skuteczne zarządzanie online.		
Jest podmiotem prawa.	Dopiero powołanie wspólnoty domów skutkuje uzyskaniem podmiotowości prawnej.	BEZ WSPÓLNOTY DOMÓW NIE MOŻNA PODPISAĆ NAWET ZWYKŁEJ UMOWY NP. NA DOSTAWĘ PRĄDU DO BRAMY, CZY NA SPRZĄTANIE.
Posiada własny majątek.	Tylko na podstawie umowy o sposób zarządu i powołania wspólnoty domów można gromadzić majątek właścicieli.	JEŻELI NIE MA WSPÓLNOTY WSZYSCY WŁAŚCICIELE WYSTĘPUJĄ PRZED SĄDEM, GDY JEST - ROBI TO ZARZĄD.
Decyzje "zwykłego zarządu" (codzienne) podejmuje zarząd.	Bez wspólnoty domów wszystkie decyzje, nawet te drobne podejmuje większość właścicieli (każdy wydatek to konieczność uzyskania większości).	CHCĄC ZAMÓWIĆ NP. ODŚNIEŻANIE DROGI - WIĘKSZOŚĆ MUSI WYRAZIĆ ZGODĘ, TRZEBA ZBIERAĆ SKŁADKOWE. WTĘDY, GDY JEST WSPÓLNOTA DOMÓW DECYDUJE ZARZĄD.
Decyzje przekraczające zwykły zarząd (niecodzienne) podejmuje większość.	Jeżeli nie powołano wspólnoty domów decyzje przekraczające zwykły zarząd podejmowane są 100% zgodnością głosów (w praktyce niemożliwe), gdy brak jest decyzji konieczny staje się sąd.	REMONT, NAPRAWA DROGI, LUB INWESTYCJA (NOWE LAMPY) WYMAGAJĄ ZEBRANIA 100% GŁOSÓW. GDY JEST WSPÓLNOTA DOMÓW - PO PROSTU WIĘKSZOŚCI.
Obowiązkowa sprawozdawczość finansowa.	Brak obowiązku sprawozdwozdań finansowych, gdy nie powołano wspólnoty domów.	BRAK WSPÓLNOTY OZNACZA BRAK KSIĘGOWOŚCI I WZAJEMNYCH ROZLICZEŃ, NIEMOŻLIWE WÓWCZAS JEST PONOSZENIE WYDATKÓW.
Posiada rachunek bankowy.	Nie można założyć rachunku bez umowy o sposób zarządu i powołania wspólnoty domów.	BEZ POWOŁANIA WSPÓLNOTY DOMÓW NIEMOŻLIWE JEST FORMALNE GROMADZENIE ŚRODKÓW I PŁACENIE ZA USŁUGI PRZELEWAMI.

 **Kolejnym krokiem po powołaniu wspólnoty domów jest podjęcie decyzji o odkładaniu środków na fundusz remontowy. W tym celu założcie rachunek bankowy. Wzór uchwały o powołaniu funduszu remontowego jest dostępny na [Wspólnota.online](https://wspolnota.online)**

Ma zdolność sądową (jest stroną).

Bez wspólnoty domów nie ma zdolności sądowej, stroną są wszyscy właściciele.

GDY WSPÓLNOTA DZIAŁA WYSTĘPUJE W IMIENIU WSZYSTKICH WŁAŚCICIELI.

Decyzje w formie uchwał.

Wtedy, gdy nie istnieje wspólnota domów decyzje są niesformalizowane.

WE WSPÓLNOTCIE DOMÓW MOŻLIWE JEST GŁOSOWANIE ELEKTRONICZNE, CO OZNACZA SZYBKIE I SPRAWNE DECYZJE.



Głosowanie online jest najwygodniejszą i najskuteczniejszą formą głosowania uchwał we wspólnocie. Sprawdź narzędzie [Uchwała48](#)

Można umownie określić własny sposób zarządu, zasadą jest sposób ustawowy.

Tylko umowa o sposób zarządu pozwala funkcjonować wspólnocie domów.

UMOWA OKREŚLA PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI ORAZ ZARZĄDU, PRECYZUJE ZASADY ROZLICZEŃ ORAZ SPRAWOZDAŃ.

Właściciel nie może działać samodzielnie, tylko wspólnota.

Bez istniejącej wspólnoty domów właściciel może działać samodzielnie i żądać rozliczenia z innymi właścicielami.

JEŚLI NIE ZOSTAŁA POWOŁANA WSPÓLNOTA DOMÓW, TO W SYTUACJACH KONIECZNYCH (NP. AWARIA) WŁAŚCICIEL MOŻE SAMODZIELNIE DZIAŁAĆ, A POTEM ŻĄDAĆ ROZLICZENIA. GDY DZIAŁA WSPÓLNOTA, ONA (ZARZĄD) PODEJMUJE DZIAŁANIA.



Czas na Twój ruch! Co możesz zrobić?

Wszystko zaczyna się od pierwszego właściciela!

1



Wejdź na [Wspólnota.online](#), przygotowaliśmy dla Ciebie wzór umowy o powołanie zarządu dla wspólnoty domów.

2



Dzięki [Wspólnota.online](#) szybko przegłosujesz uchwałę online ze swoimi sąsiadami, Wasza wspólnota uzyskuje formę prawną!

3



Wszystkie wzory uchwał dla wspólnoty oraz wsparcie znajdziesz online w aplikacji.

Użyj aplikacji [Wspólnota.online](#) i pokonaj trudności we wspólnocie domów:

Powołaj wspólnotę domów

Współwłasność – zasady

W domach wielorodzinnych, wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa “samodzielnie” - istnieje bowiem ustawa (o własności lokali), która reguluje sytuację sprzedaży mieszkań i wzajemnych relacji właścicieli lokali. W przypadku domów jednorodzinnych, części wspólne osiedla zorganizowane są według reguł współwłasności cywilnej- określonej w kodeksie cywilnym.

Kodeks cywilny definiuje współwłasność krótko: *Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom.* (art. 195 kc) Kodeks reguluje zasady dotyczące współwłasności w częściach ułamkowych - czyli formy przyjmowanej przy sprzedaży drogi lub innych części lub urządzeń osiedla. Mimo, że każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem samodzielnie (może go np. sprzedać) to jednak zarząd rzeczą wspólną wymaga

Udziały

Kodeks zakłada, że udziały współwłaścicieli są równe (art. 197). Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204). Jeśli chodzi o korzystanie z rzeczy wspólnej to każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art., 206). Reguła wzajemnych rozliczeń opiera się na kryterium udziałów: Pożytki i inne przychody z rzeczy

Konieczna aktywność

Kodeks cywilny nie powołuje żadnego podmiotu związanego z zarządaniem rzeczą wspólną. Zakłada, że współwłaściciele występują w swoim imieniu i za siebie, natomiast mogą umówić się w zakresie wspólnej reprezentacji i działania poprzez właśnie zawarcie umowy. Możliwe są trzy scenariusze dotyczące zarządu częściami wspólnymi osiedla:

1. Właścicielem części wspólnych pozostaje deweloper i podpisuje z właścicielami domów umowę o korzystanie z części wspólnej lub ustanawia służebność. Ten model nie jest popularny- deweloperzy chcą przenieść własność, by nie być obciążonymi obowiązkami związanymi z prawem własności

2. Właściciele domów podpisują umowę o sposób korzystania z rzeczy wspólnej- drogi i innych części osiedla. W tym wariantcie powinni wybrać zarząd, i może to być ktoś z właścicieli lub firma zewnętrzna. Koniecznym warunkiem takiego rozwiązania jest podpisanie umowy o korzystanie z rzeczy wspólnej (tzw. umowy quoad usum) przez wszystkich współwłaścicieli części wspólnych. Bez umowy podpisanej przez wszystkich, nie można sprawować zarządu częścią wspólną.

współdziałania z innymi współwłaścicielami.

Zwykły zarząd: Art. 201 kc stanowi, iż, *do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.*

W przypadku gdy czynność **przekracza zwykły zarząd:** *Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.* (art. 199 kc) .

wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną (art. 207). Większość głosów (w przypadku równych udziałów) oznacza po prostu liczebną większość spośród wszystkich właścicieli.

3. Współwłaściciele nie podpisują umowy i zarządzają nieruchomością wspólną na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. Wówczas do podjęcia decyzji w ramach zwykłego zarządu potrzebna jest większość, zaś do decyzji przekraczającej zwykły zarząd - wszyscy właściciele.

Umowa o sposób korzystania z rzeczy wspólnej

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania nieruchomości wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałych współwłaścicieli. (art. 206 kc). Na podstawie tego przepisu można zawrzeć umowę o sposób korzystania z rzeczy wspólnej. W umowie można (i należy) określić zasady podejmowania decyzji oraz rozporządzania rzeczą wspólną (kto wyraża zgodę i w jakim zakresie). Poniżej przedstawiamy projekt takiej umowy (z komentarzem) który można zastosować w przypadku zarządu drogą i innymi częściami wspólnymi.

Umowa taka, w przypadku wpisania jej do księgi wieczystej nieruchomości odnosi skutek wobec każdego kolejnego nabywcy udziału. (art. 221 kc)



Mieszkasz na osiedlu domów jednorodzinnych?

Podejmowanie decyzji bez powołania wspólnoty domów jest trudne!

Bez umowy między sąsiadami wspólnota nie powstanie.
Pokonaj skutecznie te trudności: użyj **Wspólnota.online** i powołaj
wspólnotę domów jednorodzinnych.

Powołaj wspólnotę domów

Masz pytania dotyczące Twojej wspólnoty?
Zapytaj naszego eksperta:



+48 502 292 319

Wspólnota.online: lider cyfryzacji wspólnot!