

Nazwa sprawy

Wspólnoty mieszkaniowe

I. Podstawa Prawna

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami);

Zarządzenie Nr 2697/10 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie zasad wydzierżawiania wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy przylegających do nieruchomości tych wspólnot.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

Dodatkowe informacje

Każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej posiada prawo własności przynajmniej jednego lokalu oraz połączony z nim określony udział w nieruchomości wspólnej zapisany w księdze wieczystej. Koszty utrzymania lokalu w całości obciążają jego właściciela, natomiast w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej partycypują wszyscy właściciele lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Nieruchomość wspólną stanowią te części i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali. W szczególności są to: dach, elewacje, klatki schodowe, instalacja elektryczna na klatce schodowej, poziomy i pionowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, do wodomierza, instalacja gazowa (do gazomierza) i centralnego ogrzewania.

W zależności od ilości wszystkich lokali w danej nieruchomości wspólnoty dzielą się na:- "małe" - gdy ilość lokali nie przekracza siedmiu - w przypadku tym do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie Ustawy o własności lokali oraz

w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności,- "duże" - gdy ilość lokali przekracza siedem - w przypadku tym do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy przywołanej powyżej ustawy.

W "dużych" wspólnotach wszelkie decyzje przekraczające zakres tzw. zwykłego zarządu podejmowane są w formie uchwał, przyjmowanych większością głosów liczoną według ilości udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast we wspólnotach "małych" muszą one zostać podjęte jednomyślnie. Uchwały zapadają na zebraniach ogółu właścicieli lokali, bądź w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub zarządcę. Zebrania wspólnot mieszkaniowych powinny odbywać się przynajmniej raz do roku, nie później jednak niż do końca I kwartału. Przedmiotem takiego zebrania jest w szczególności ocena pracy lub zarządcy oraz ustalenie planu wydatków i remontów na dany rok.

Decyzje przekraczające zakres tzw. zwykłego zarządu podejmowane są w formie uchwał, które mogą być podejmowane poza obligatoryjnymi zebraniem wspólnot na wniosek grupy mieszkańców, Oddziału Eksploatacji lub Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Remonty Na zlecenie wspólnot mieszkaniowych zajmujemy się dokonywaniem napraw budynku, jego lokali i pomieszczeń wspólnego użytku, a także urządzeń technicznych umożliwiających mieszkańcom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów osobowych, anten zbiorczych, urządzeń telewizji kablowej i innych urządzeń, zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnotę mieszkaniową i w ramach zgromadzonych na funduszu remontowym środków.

II. Wymagane załączniki

[Wzór pełnomocnictwa \(na zebranie wspólnoty w przypadku braku osobistego uczestnictwa i chęci wysłania pełnomocnika\)](#)

III. Dokumenty do wglądu

Brak

IV. Termin załatwienia sprawy

Do miesiąca

V. Miejsce załatwienia sprawy

Siedziba Spółki

ZGM TBS

ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 24 pokój nr 18
42-217 Częstochowa

centr. tel.: 34 368 24 61 wew. 27

fax.34 365 12 90

e-mail: sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl

Strona internetowa: www.zgm-tbs.czyst.pl

VI. Godziny pracy

poniedziałek - piątek w godz. 7⁰⁰ - 15⁰⁰

dyżury członków Zarządu w każdy wtorek godz. 15⁰⁰ - 17⁰⁰