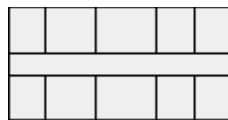


WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA co to jest?



Przykład powstania wspólnoty mieszkaniowej w budynku jednokondygnacyjnym z dziesięcioma lokalami mieszkalnymi o różnych powierzchniach oraz korytarzu. Budynek wraz z wszystkimi lokalami jest w posiadaniu jednego właściciela np. gminy. Po wyodrębnieniu np. przez wykupienie pierwszego lokalu mieszkalnego przez innego właściciela powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Po wykupieniu czyli wyodrębnieniu kolejnych np. czterech lokali mieszkalnych



w budynku wspólnota mieszkaniowa tworzona jest przez dotychczasowego właściciela np. gminę, posiadającego pięć lokali, oznaczonego kolorem szarym, pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych oznaczonych innym kolorem niż szary i biały oraz nieruchomości wspólnej w przykładzie jest to korytarz oznaczony kolorem białym. Ponieważ wyżej pokazany przykładowy budynek posiada dziesięć lokali w związku z tym powstaje tzw. duża wspólnota mieszkaniowa, której funkcjonowanie reguluje ustawa o własności lokali ¹⁾. Gdyby w budynku było nie więcej niż trzy lokale należące do jednego właściciela, w momencie wyodrębnienia, wykupienia choćby jednego lokalu przez innego właściciela powstanie tzw. mała wspólnota mieszkaniowa, której funkcjonowanie reguluje kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego o współwłasności. Dotychczasowy właściciel budynku jakim jest np. gmina w momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej traci dotychczasowe uprawnienia do budynku a nabywa uprawnienia jak każdy inny właściciel lokalu.

Po wyodrębnieniu własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali ²⁾. Ponieważ wszyscy właściciele lokali korzystają z części wspólnych budynku taki obowiązek jest uzasadniony.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi ⁵⁾.

Udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal ⁶⁾.

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali ³⁾.

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana ⁴⁾.

Zarząd nieruchomością wspólną wykonuje wspólnota mieszkaniowa poprzez ustanawiane przez siebie uchwały. Sprawy wchodzące w zakres czynności przekraczających zwykły zarząd muszą być regulowane uchwałami.

Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Administrowanie zarząd wspólnoty mieszkaniowej może wykonywać sam lub zlecić poprzez stosowną umowę osobie prawnej lub fizycznej posiadającej wymagane prawem uprawnienia do administrowania nieruchomościami.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną ponoszą wszyscy właściciele lokali proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. Koszty związane z lokalem własnościowym w pełni ponosi jego właściciel.

Z szczegółami można się zapoznać w ustawie o własności lokali ¹⁾, którą można pobrać z strony internetowej Sejmu RP – akty prawne lub Rządowego Centrum Legislacji.

¹⁾ Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)

²⁾ Art. 3. ust. 1. ¹⁾

³⁾ Art. 3. ust. 2. ¹⁾

⁴⁾ Art. 6. ¹⁾

⁵⁾ Art. 3. ust. 3. ¹⁾

⁶⁾ Art. 3. ust. 3a. ¹⁾

Więcej o wspólnocie mieszkaniowej

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA - PRZYKAZANIA DLA

WŁAŚCICIELI LOKALI	CZŁONKÓW ZARZĄDU lub ZARZĄDCY
1 Zapoznaj się z ustawą o własności lokali, stosuj ją w sprawach wspólnoty mieszkaniowej, unikniesz wielu nieporozumień.	A Pamiętaj, jesteś wybrany do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz i zarządzania nią dla dobra wspólnego i wszystkich właścicieli lokali.
2 Traktuj sąsiada swojego tak jak byś chciał być traktowany przez niego.	B Pamiętaj, jesteś wybrany do zarządzania a nie do rządzenia .
3 Przestrzegaj zasad współżycia społecznego.	C Pamiętaj, Twoja działalność musi być transparentna i udokumentowana.
4 Pamiętaj, każdy remont ingerujący w część wspólną a szczególnie konstrukcje nośne musi być w formie pisemnej zaakceptowany przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.	D Pamiętaj, każdy właściciel lokalu ma prawo żądać od Ciebie wszelkich wyjaśnień i udostępnienia dokumentów związanych z wspólnotą mieszkaniową a Ty nie możesz odmówić.
5 Pamiętaj, każdy właściciel lokalu łącznie z Tobą funkcjonują na tych samych równoprawnych zasadach.	E Pamiętaj, głosowanie uchwał musi odbywać się przejrzysto i tylko poprzez listy do głosowania w formie papierowej.
6 Pamiętaj, nie traktuj sąsiada swojego jak skrzynkę skarg i zażaleń.	F Pamiętaj o poniższych pkt. H i G i nie uniemożliwaj właścicielom lokali głosowania uchwał.
7 Pamiętaj, zebrania wspólnoty mieszkaniową nie są koszem na Twoje frustracje lecz sposobem na dyskusję merytoryczną w sprawach dotyczących wspólnoty mieszkaniowej.	G Pamiętaj o przekazaniu każdemu właścicielowi lokalu/i projektów uchwał w formie pisemnej co najmniej siedem dni przed głosowaniem.
8 Jeżeli posiadasz widzą o działalności na szkodę wspólnoty mieszkaniowej przekaz ją Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej lub organom ścigania. Pamiętaj wiedza przekazana musi być prawdziwa, gdyż inaczej możesz być pociągnięty do odpowiedzialności prawnej.	H Pamiętaj, łamiesz prawo to możesz być pociągnięty do odpowiedzialności prawnej, jeżeli uniemożliwiasz właścicielom lokali korzystanie z ich prawa i obowiązku współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną na podstawie Art. 27. ustawy o własności lokali.
9 Uczestnicz w pracach wspólnoty w sposób optymalizujący efektywność gospodarowania środkami wspólnoty.	I Działaj bez zwłoki po otrzymaniu informacji o awarii lub zagrożeniu dla zdrowia, życia, mienia.
10 Pamiętaj Twój głos i pozostałych właścicieli lokali, przemyślany będzie dla dobra wspólnoty, emocjonalny i nie przemyślany będzie destrukcyjny dla wspólnoty.	J Pamiętaj najważniejszymi aktami wykonawczymi do realizacji przez Ciebie, są uchwały właścicieli lokali. Jeżeli uchwała godzi w interes wspólnoty, zaskarz ją do sądu.
11 Uiszczaj terminowo wszystkie zobowiązania względem wspólnoty a szczególnie co miesięczne opłaty w terminie do 10-tego dnia miesiąca, którego opłata dotyczy.	K Pamiętaj, spoczywa na Tobie duża odpowiedzialność materialna. Jeżeli poprzez swoje działanie lub zaniechanie wyrządzisz szkody wspólnocie lub właścicielom lokali, zostaniesz pociągnięty do odpowiedzialności prawnej celem naprawienia szkód.
12 Masz prawo wglądu do wszystkich dokumentów związanych z działalnością wspólnoty mieszkaniowej.	
13 Zgłaszaj natychmiast, odpowiednim osobom lub służbom, zauważone awarie lub zagrożenia zdrowia, życia, mienia.	

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA a BEZPIECZNE JEJ FUNKCJONOWANIE

Pamiętaj! Jeżeli na koniec 2019 r. Twoja wspólnota mieszkaniowa była tzw. małą wspólnotą (ilość lokali w budynku nie przekraczała siedem lokali) to z początkiem 2020 r. z mocy prawa stała się tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową (jeżeli ilość lokali w budynku przekracza trzy) i funkcjonowanie jej reguluje ustawa o własności lokali.

Pochodną bezpiecznego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest bezpieczeństwo wszystkich właścicieli lokali oraz osób zamieszkujących w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Bezpieczeństwo o którym mowa dotyczy niżej wymienionych dziedzin.

1. Sprawiedliwość społeczna

Przez sprawiedliwość społeczną w wspólnocie mieszkaniowej należy rozumieć sprawiedliwy podział obowiązków i zobowiązań właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej. Elementy, które mają znaczący wpływ na sprawiedliwość społeczną:

1.1. Udziały wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

W momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej, dotychczasowy właściciel budynku musi ustalić dokładność wyznaczania udziałów wyodrębnianych lokali mieszkalnych. Krótko co to jest udział i dokładność jego wyznaczenia.

Udział $U = P_{UL}/P_{UB}$ gdzie: P_{UL} - powierzchnia użytkowa lokalu, P_{UB} - całkowita powierzchnia użytkowa budynku wspólnoty mieszkaniowej. Przykład: $P_{UL} = 60 \text{ m}^2$, $P_{UB} = 2200 \text{ m}^2$ stąd $U = 60/2200 = 0,0273$ po zaokrągleniu do czwartego miejsca po przecinku. Przeanalizujemy błąd wyznaczonego udziału zależnie od miejsca zaokrąglenia. Wzór do obliczenia błędu w % ma postać $B = ((U * P_{UB} - P_{UL}) / P_{UL}) * 100$

1.1.1. Dla zaokrąglenia do czwartego miejsca po przecinku błąd wynosi $B = ((0,0273 * 2200 - 60) / 60) * 100 = +0,1\%$

1.1.2. Dla zaokrąglenia do drugiego miejsca po przecinku błąd wynosi $B = ((0,03 * 2200 - 60) / 60) * 100 = +10\%$

Wyznaczymy dokładność dla lokalu własnościowego $P_{UL} = 48 \text{ m}^2$. Udział po zaokrągleniu do czwartego miejsca po przecinku wynosi $U = 48 / 2200 = 0,0218$.

1.1.3. Dla zaokrąglenia do czwartego miejsca po przecinku błąd wynosi $B = ((0,0218 * 2200 - 48) / 48) * 100 = -0,083\%$

1.1.4. Dla zaokrąglenia do drugiego miejsca po przecinku błąd wynosi $B = ((0,02 * 2200 - 48) / 48) * 100 = -8,33\%$

Powyższe przykłady pokazują jaki wpływ na dokładność wyznaczenia udziału ma miejsce zaokrąglania udziału. Zaokrąglanie udziału do drugiego miejsca po przecinku powoduje: dla lokalu 60 m² zawyżenie udziału o około 10%, dla lokalu 48 m² zaniżenie udziału o około 8,33%.

Zmiana udziałów funkcjonującej wspólnoty mieszkaniowej na sprawiedliwsze jest możliwa ale wymaga to stosownej uchwały wspólnoty mieszkaniowej oraz notarialnej zmiany udziału w księdze wieczystej każdego właściciela lokalu.

1.2. Rozliczenie kosztu centralnego ogrzewania.

Jeżeli pomieszczenia w budynku wspólnoty mieszkaniowej nie są klatkami cieplnymi (nie ma izolacji cieplnej pomiędzy lokalami mieszkalnymi) jedynym sprawiedliwym podziałem kosztów centralnego ogrzewania jest sposób z wykorzystaniem podzielników kosztów centralnego ogrzewania. Zastosowanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania wymaga dogłębnej analizy wyregulowania i automatyzacji sieci CO, ażeby podział kosztów był maksymalnie sprawiedliwy. Więcej o podzielnikach kosztów pod pozycją ” [Gospodarka ciepłem i jego kosztem w budynkach wielolokalowych](#)” niniejszego portalu.

1.3. Odpady komunalne.

Od kilku lat prawo o gospodarce odpadami komunalnymi jest coraz bardziej restrykcyjne. Aktualnie nie ma wyboru i wszyscy muszą segregować odpady powstałe w lokalach mieszkalnych, jeżeli tego nie robią grożą dotkliwe sankcje finansowe. W przypadku wspólnot mieszkaniowych **ustawa nakłada bardzo niesprawiedliwą odpowiedzialność zbiorową** czyli kilku nie segreguje karani dotkliwe są wszyscy. Dokładniejszy opis problemu i jedno z możliwych sprawiedliwszych rozwiązań znajduje się pod pozycją ” [Utrzymanie czystości i porządku w gminach w aspekcie wspólnot mieszkaniowych od 2019 r.](#)” niniejszego portalu.

1.4. Rozliczanie kosztu dostarczanej wody.

Sprawiedliwy podział kosztów dostarczanej wody jest właściwie rozwiązany, dzięki zamontowanym wodomierzom w lokalach mieszkalnych.

1.5. Zgodnie z Art. 15. ust. 1. Ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu musi terminowo i w należytej wysokości regulować swoje należności wobec wspólnoty mieszkaniowej. Pełna odpowiedzialność za kontrolę i windykację wspomnianych należności spoczywa na zarządzie wspólnoty mieszkaniowej. Dla przypomnienia, termin płatności w/w należności z góry to do 10-tego dnia miesiąca za który należność obowiązuje.

2. Bezpieczeństwo zdrowia, życia, materialne

Budynki wspólnot mieszkaniowych w znaczącej ilości powstały przed 30 laty i wymagają, z racji wieku jak również zmieniającego się prawa, norm i warunków użytkowania, modernizacji poprawiających bezpieczeństwo osób przebywających w tych budynkach. Najważniejsze zagadnienia opisane są poniżej.

2.1. Bezpieczna instalacja elektryczna

Zasilanie budynków i lokali mieszkalnych w nich usytuowanych energią elektryczną jest niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania, jednocześnie muszą być przestrzegane rygorystyczne przepisy, normy dotyczące zabezpieczenia przed porażeniem prądem osób przebywających w lokalach mieszkalnych i części wspólnej budynku wspólnoty mieszkaniowej.

Kilka słów o układach zasilających budynki mieszkalne.

Układ TN-C Praktycznie stosowany do końca lat 80-dziesiątych XX wieku. **Podstawową wadą systemu jest zagrożenie porażenia prądem poprzez urządzenia zasilane z gniazdek z bolcem ochronnym (łódówki, pralki, żelazka, itp.). Zagrożenie powstaje w momencie przerwy przewodu neutralnego N na drodze od urządzenia do rozdzielni głównej budynku. Powstanie wspomnianej przerwy objawia się pojawieniem na obudowie urządzenia pełnego napięcia sieciowego grożącego zdrowiu lub życiu osoby obsługującej urządzenie.**

Układ TN-C-S Rozpoczęto dostosowywanie prawa i norm krajowych oraz ich stosowanie od lat 90-dziesiątych XX wieku. **System zmniejsza do minimum prawdopodobieństwo porażenia prądem elektrycznym spowodowane przerwą przewodu neutralnego N, zdarzenie opisane wyżej dla układu TN-C.**

Najważniejsze zagadnienia maksymalizujące bezpieczeństwo w budynkach zasilanych energią elektryczną.

- 2.1.1. **Jeżeli układ zasilania począwszy od rozdzielni głównej budynku jest typu TN-C należy w trybie pilnym zlecić wykonanie projektu na modernizację zasilania na układ TN-C-S oraz wykonać tę modernizację w części wspólnej budynku. Należy zaznaczyć, że wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność za układ zasilania w części wspólnej umożliwiając jednocześnie właścicielom lokali modernizację instalacji elektrycznej w swoich lokalach na układ TN-C-S. Za instalację w lokalu mieszkalnym pełną odpowiedzialność ponosi jego właściciel.**
- 2.1.2. Na wykonanie lub modernizację instalacji elektrycznej, w części wspólnej budynku jak i w lokalu własnościowym, musi być projekt techniczny. Odpowiedzialność za zlecenie wykonania projektu technicznego w części wspólnej budynku spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej natomiast w lokalu własnościowym na właścicielu lokalu.
- 2.1.3. Naprawy instalacji elektrycznej, usuwanie awarii, itp. muszą robić osoby kompetentne z stosownymi uprawnieniami.
- 2.1.4. Eksploatuj urządzenia elektryczne zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, instrukcji i zdrowego rozsądku. Odbiorniki małej mocy wymagają dokładniejszego spojrzenia co opisane jest pod pozycją ” [Odbiorniki elektryczne małej mocy a niebezpieczeństwo pożaru](#)” niniejszego portalu.

2.1.5. Wspólnota mieszkaniowa i właściciele lokali muszą pamiętać, że co najmniej raz na pięć lat muszą dokonać sprawdzenia instalacji elektrycznej, przez osobę z stosownymi uprawnieniami, udokumentowane protokołem sprawdzenia.

2.2. Bezpieczna instalacja gazowa

Jeżeli zawory główne instalacji gazowej znajdują się wewnątrz budynku, należy je wynieść poza budynek. Takie wyniesienie zaworów musi się odbyć zgodnie z obowiązującym prawem i normami.

Wspólnota mieszkaniowa i właściciele lokali muszą pamiętać, że co najmniej raz w roku muszą dokonać sprawdzenia instalacji gazowej, przez osobę z stosownymi uprawnieniami, udokumentowane protokołem sprawdzenia. Wspólnota mieszkaniowa odpowiedzialna jest za instalację gazową w części wspólnej budynku natomiast właściciel lokalu za instalację gazową w swoim lokalu.

2.3. Bezpieczeństwo budowlane

Bardzo szerokie zagadnienie i dotyczy głównie wykonywanych remontów czy modernizacji w części wspólnej budynku jak i lokalach mieszkalnych. Pod szczególnym nadzorem muszą być prace na ścianach nośnych budynku oraz na płytach między kondygnacyjnych (podłoga-sufit) i ich rozpoczęcie winno nastąpić dopiero po uzyskaniu pisemnej zgody od osoby kompetentnej i posiadającej stosowne uprawnienia budowlane.

Bardzo ważnymi elementami budynku są balkony. Kto odpowiada za użytkowanie i remont balkonu, na dzisiaj uregulowane jest to wyrokami sądowymi, jednym z najważniejszych jest wyrok Sadu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. sygnatura III CZP 10/08, który podjął uchwałę „**Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkających w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.**” **Wspólnota podejmując uchwałę o remontach elementów balkonów nie stanowiących części wspólnej musi się liczyć z konsekwencjami uchylenia takiej uchwały przez sąd, jeżeli została zaskarżona.**

3. Finanse

Wspólnota mieszkaniowa jest specyficzną jednostką gospodarczą opierającą się na właścicielach lokali mieszkalnych posiadających określone udziały w części wspólnej budynku/ów wspólnoty mieszkaniowej. Ustawa o własności lokali Art. 22. ust. 3. pkt. 10. **Określa zakres i sposób prowadzenia przez zarząd lub zarządcę**, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony Art. 18. ust. 1, ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Pełna odpowiedzialność za kontrolę finansów wspólnoty mieszkaniowej spoczywa na zarządzie wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej czy zarządca muszą na bieżąco podejmować określone kroki prawne jeżeli płynność finansowa wspólnoty mieszkaniowej jest zagrożona.

4. Dokumentacja

Na podstawie Art. 29. ust. 1b, ust. 1c, ust. 1d. wspólnota mieszkaniowa musi posiadać dokumentację techniczną budynku a odpowiedzialność za tę dokumentację i jej aktualizację ponosi zarząd wspólnoty mieszkaniowej czy zarządca.

Ponieważ właściciele lokalu decydują o sprawach wspólnoty mieszkaniowej i pośrednio swoich poprzez podejmowanie uchwał, bardzo ważną czynnością jest przygotowanie transparentnej dokumentacji i uzasadnienia dotyczącej projektów uchwał i dokumentów powiązanych.

Każdy właściciel lokalu ma prawo do udostępnienia mu dokumentacji szczególnie podjętych uchwał i finansowej dotyczących wspólnoty mieszkaniowej.

Jak winien przebiegać proces podejmowania uchwał.

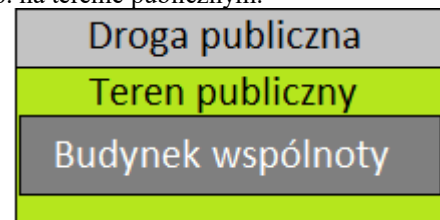
- Najczęściej, na podstawie uzasadnionej potrzeby, zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub inna osoba zainteresowana przygotowuje projekt uchwały z merytorycznym uzasadnieniem i rzeczywistym lub szacunkowym kosztem realizacji uchwały.
- Każdy projekt uchwały kosztownej szczególnie dotyczącej remontów, modernizacji winien ujmować listę wykonawców wyłonionych na podstawie konkursu ofert. Właściciele lokali zadecydują, któremu wykonawcy i za jaką cenę powierzyć realizację uchwały.
- Projekt uchwały musi być na nośniku trwałym (papierowym) i dostarczony właścicielom lokali z wystarczającym wyprzedzeniem przed procesem głosowania uchwały. Każdy właściciel lokalu musi mieć czas na zapoznanie się z treścią uchwały.
- Głosowanie nad projektem uchwały musi odbywać się poprzez listę do głosowania tylko nad tą uchwałą. Lista musi być na nośniku trwałym (papierowym) i zawierać: identyfikator lokalu, nazwisko imię osoby uprawnionej do głosowania, wielkość udziału, kolumny Za, Przeciw, Wstrzymał(a) się
- Każda podjęta uchwała przez wspólnotę mieszkaniową musi się zakończyć stosowym protokołem sporządzonym i podpisanym przez osobę(y) z odpowiednimi uprawnieniami.

Jak nie powinien przebiegać proces podejmowania uchwał.

Największym ryzykiem dla wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali jest podejmowanie uchwał przedstawianych słownie albo w formie na nośniku trwałym (papierowym) nie kompletnych bez merytorycznego uzasadnienia, często jest to tylko druczek projektu uchwały.

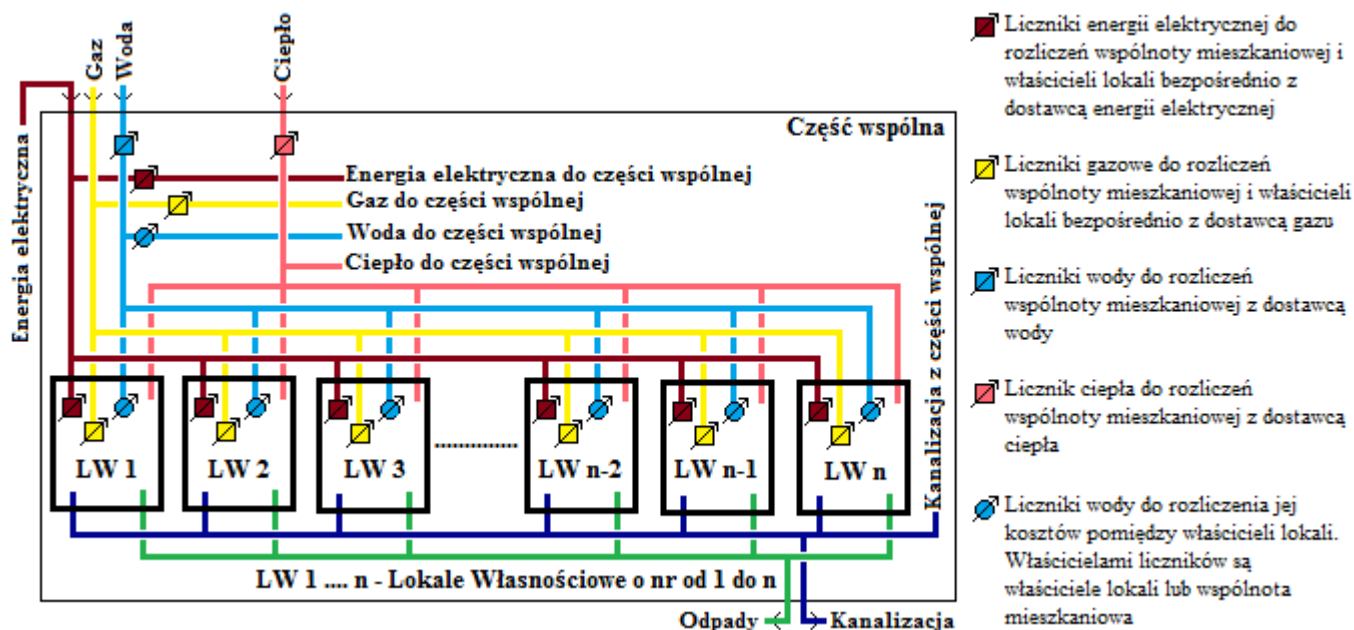
5. Inne ważne

Położenie budynku wspólnoty mieszkaniowej jest na terenie nie należącym do niej np. na terenie publicznym. Na rysunku obok przedstawiono szkic z dość często spotykanym usytuowaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej. „Budynek wspólnoty” znajduje się po jego obrysie na terenie należącym do wspólnoty mieszkaniowej, natomiast otoczony jest terenem nie należącym do wspólnoty mieszkaniowej. W takiej sytuacji wskazane jest wykupienie przez wspólnotę mieszkaniową terenu wokół niej na szkicu oznaczonego kolorem zielonym. Wykupienie wspomnianego terenu zapewni wspólnotie mieszkaniowej bezproblemowy dostęp do budynku.



Energia elektryczna, gaz, woda, ciepło, kanalizacja, odpady w wspólnocie mieszkaniowej

Poniżej przedstawiono najczęściej spotykany schemat (*Schemat 1*) zasilania nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej energią elektryczną, gazem, wodą, ciepłem oraz wyprowadzanie ścieków (poprzez kanalizację) i odpadów.



Schemat 1

1. Energia elektryczna dostarczana jest do wspólnoty mieszkaniowej wg następujących umów:
 - 1.1 Umowa z wspólnotą mieszkaniową na dostarczanie energii elektrycznej do części wspólnej nieruchomości. Rozliczanie z dostawcą następuje na podstawie licznika energii elektrycznej dostawcy. Należności za pobraną energię elektryczną obciążają wszystkich właścicieli lokali.
 - 1.2 Umowy indywidualne dostawcy z każdym właścicielem lokalu na dostarczanie energii elektrycznej do lokalu własnościowego. Rozliczanie z dostawcą, każdego właściciela lokalu następuje na podstawie licznika energii elektrycznej dostawcy zamontowanego dla danego lokalu. Należności za pobraną energię elektryczną obciążają tylko danego właściciela lokalu.
2. Gaz dostarczany jest do wspólnoty mieszkaniowej wg następujących umów:
 - 2.1 Umowa z wspólnotą mieszkaniową na dostarczanie gazu do części wspólnej nieruchomości. Rozliczanie z dostawcą następuje na podstawie licznika gazowego dostawcy. Należności za pobrany gaz obciążają wszystkich właścicieli lokali.
 - 2.2 Umowy indywidualne z każdym właścicielem lokalu na dostarczanie gazu do lokalu własnościowego. Rozliczanie z dostawcą, każdego właściciela lokalu następuje na podstawie licznika gazu dostawcy zamontowanego dla danego lokalu. Należności za pobrany gaz obciążają tylko danego właściciela lokalu.
3. Woda dostarczana jest na podstawie umowy pomiędzy dostawcą wody a wspólnotą mieszkaniową. Rozliczanie z dostawcą pobranej wody przez wspólnotę mieszkaniową następuje na podstawie licznika zużycia wody, dostawcy. Rozliczenie kosztów wody na poszczególnych właścicieli lokali wspólnota mieszkaniowa wykonuje wg zużycia wody wskazanego przez liczniki zużycia wody zamontowane w poszczególnych lokalach. Właścicielem takich liczników jest dany właściciel lokalu lub wspólnota mieszkaniowa. Woda pobrana i zmierzona przez liczniki zużycia wody w danym lokalu staje się prywatną własnością właściciela lokalu. Właściciel lokalu wpłaca do wspólnoty mieszkaniowej co miesięczne zaliczki natomiast wspólnota mieszkaniowa płaci dostawcy na podstawie miesięcznych faktur przez niego wystawionych. W ustalonym okresie wspólnota mieszkaniowa rozlicza wpłacone zaliczki wykazując dla określonego właściciela lokalu niedopłatę lub nadpłatę.
4. Ciepło dostarczane do nieruchomości reguluje umowa pomiędzy dostawcą ciepła a wspólnotą mieszkaniową. Rozliczanie z dostawcą pobranego ciepła przez wspólnotę mieszkaniową następuje na podstawie licznika zużycia ciepła, dostawcy. Rozliczenie kosztów ciepła na poszczególnych właścicieli lokali odbywa się wg zasad ustalonych we wspólnocie mieszkaniowej. Właściciel lokalu wpłaca do wspólnoty mieszkaniowej co miesięczne zaliczki natomiast wspólnota mieszkaniowa płaci dostawcy na podstawie miesięcznych faktur przez niego wystawionych. W ustalonym okresie wspólnota mieszkaniowa rozlicza wpłacone zaliczki, wg określonych zasad, wykazując dla określonego właściciela lokalu niedopłatę lub nadpłatę.

5. Ścieki z lokali mieszkalnych i części wspólnej odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Opłata za ścieki zależy od ilości pobranej wody i jest dodawana do opłaty za wodę.
6. Prywatne odpady wytworzone w lokalu mieszkalnym, właściciel lokalu dostarcza do pojemników, z których są pobierane przez gminę. Za pobieranie odpadów przez gminę właściciel lokalu uiszcza opłatę wg zasad ustalonych przez gminę. **Bardzo poważne problemy dla wspólnot mieszkaniowych stworzyła „Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach” a dokładniej jej Art. 2. ust. 3., który nakazuje traktować prywatne odpady właścicieli lokali jako część wspólną. Więcej o tym problemie w innym miejscu tego portalu.**