



# Nowe przepisy w prawie dotyczącym wspólnot mieszkaniowych - co się zmieni?

Informacja prasowa, Poznań 31 grudnia 2019

**Od początku 2020 r. każda nieruchomość posiadająca więcej niż 3 wyodrębnione lokale będzie funkcjonować na takich zasadach jak większe obiekty. Ich właściciele staną się z mocy prawa członkami wspólnoty mieszkaniowej. Do tej pory granicę stanowiło 7 lokali. Warto przypomnieć sobie podstawowe zasady funkcjonowania wspólnot, co szczególnie powinno zainteresować osoby, planujące zakup nieruchomości w takim małym obiekcie.**

Z dniem 1 stycznia 2020 roku wchodzi w życie nowe przepisy w Ustawie o własności lokali. To już dwunasta nowelizacja ustawy uchwalonej w 1994 r., tym razem wprowadzająca nowe zapisy dotyczące małych nieruchomości.

## Wspólnota trochę jak spółka

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana, odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

*– Członkostwo we wspólnocie daje właścicielom lokali wiele praw płynących ze współposiadania nieruchomości wspólnej, ale rodzi także szereg obowiązków – mówi Katarzyna Suchojad-Stefaniak, radczyni prawna, dyrektor działu prawnego w Nickel Development. – W szczególności jest to obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej oraz korzystania ze swoich praw z poszanowaniem praw przysługującym pozostałym członkom wspólnoty - dodaje.*

Przed wszystkim członkowie wspólnoty mają prawo współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz czerpania z niej korzyści. Korzyści przeznacza się w pierwszej kolejności na utrzymanie nieruchomości wspólnej, a nadwyżkę można podzielić pomiędzy członków wspólnoty mieszkaniowej.

## Jak utrzymać dyscyplinę we wspólnocie

*– Warto mieć świadomość, że wobec właścicieli lokali, którzy długotrwale zalegają wobec wspólnoty z zapłatą należnych opłat bądź korzystają z lokalu lub nieruchomości wspólnej w sposób, który utrudnia lub uniemożliwia pozostałym członkom wspólnoty korzystanie z ich lokali lub nieruchomości wspólnej, wspólnota może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji – zwraca uwagę radczyni prawna.*

Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem (a od 01.01.2020 roku więcej niż trzy), właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |

\_T. +48 (0) 61 658 55 00 | \_F. +48 (0) 61 842 06 25 | \_E. nickel@nickel.com.pl

KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda  
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna, która nie musi być członkiem wspólnoty. Współwłaściciele mogą również powierzyć wykonywanie czynności zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej. Obecnie trudnią się tym zwykle wyspecjalizowane podmioty, mające pod swoją opieką po kilka, a największe – nawet kilka tysięcy nieruchomości.

Zarząd (zarządca) ma prawo i obowiązek działania w imieniu wspólnoty w zakresie zwykłych czynności zmierzających do bieżącej organizacji wspólnoty czy dbałości o jej interesy. Są jednak czynności, m.in. wymienione w ustawie o własności lokali, dla których konieczne jest podjęcie uchwały przez członków wspólnoty, np. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej; przyjęcie rocznego planu gospodarczego; ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Istotny w tym kontekście jest sposób liczenia głosów właścicieli, bowiem każdy z nich może dysponować inną moc decyzyjną.

*– Uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd i zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną, co do zasady, według wielkości udziałów – wyjaśnia Katarzyna Suchojad-Stefaniak. – W terminie sześciu tygodni uchwałę można zaskarżyć do sądu, co jednak nie wstrzymuje jej wykonania, chyba że sąd tak postanowi – podkreśla.*

## Plac zabaw – ważny zasób wspólnoty

Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Ciekawym przykładem aktywnego korzystania z tych praw i obowiązków jest regulamin użytkowania terenu nieruchomości wspólnej należącej do wspólnoty mieszkaniowej Osiedle Botaniczna II.

Tamtejszy plac zabaw, zbudowany według autorskiej koncepcji Pracowni Architektonicznej Insomnia, dzięki nowatorskiemu wyglądowi zyskał niezwykle zainteresowanie wśród mieszkańców Poznania. Odwiedzały go zarówno rodziny z dziećmi, jak i artyści, szukający ciekawych przestrzeni do swoich projektów. Pisały o nim lokalne media, blogerzy oraz portale poświęcone współczesnemu designowi.

Wbrew temu, co można było przeczytać w internecie po ogłoszeniu nominacji do Nagrody im. J.B. Quadro, wśród których znalazło się Osiedle Botaniczna, tamtejszy plac zabaw nie jest jednak miejscem publicznym. Wokół osiedla ustawiono tablice informujące o prywatnym charakterze tego terenu oraz przyjęto regulamin korzystania z placu zabaw, ustalający odpowiednią opłatę za realizację w jego obrębie nagrań video lub sesji fotograficznych.

*– Zgodnie z orzeczeniami sądów, teren należący do wspólnoty mieszkaniowej jest terenem prywatnym. Spory związane z ogrodzeniami lub innym ograniczeniem wstępu na tereny wspólnot, o których czasem można przeczytać w mediach, są jedynie efektem wewnętrznych konfliktów między ich członkami czy między dwiema różnymi, sąsiadującymi ze sobą wspólnotami – precyzuje szefowa działu prawnego w Nickel Development.*

W tym kontekście warto przypomnieć, że jedynym ograniczeniem związanym z ogrodzeniem terenu należącego do wspólnoty jest konieczność zgłoszenia jego budowy do odpowiednich organów, jeśli zachodzi jedna z dwóch okoliczności:



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |

\_T. +48 (0) 61 658 55 00 | \_F. +48 (0) 61 842 06 25 | \_E. nickel@nickel.com.pl

KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda  
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



1. jeżeli ogrodzenie będzie oddzielać tereny o znacznej różnicy wysokości i koniecznym będzie wykonanie muru oporowego;
2. wysokość ogrodzenia przekracza 2,20 m.

Osiedle Botaniczna, o którym piszemy, jest jednym z najbardziej wyrazistych obiektów, które powstały w ostatnich latach w Poznaniu, a otrzymana w tym roku nominacja do prestiżowej Nagrody im. Jana Baptisty Quadro jest niewątpliwie tego potwierdzeniem. Jednak zgodę na możliwość wykonania sesji fotograficznej lub nagrania video w jego obrębie należy pozyskiwać bezpośrednio u zarządcy nieruchomości.

###

Więcej informacji udziela:

**Konrad Bugiera**

Rzecznik prasowy Nickel Development  
Właściciel w Konrad Bugiera Doradztwo Komunikacyjne  
kom.: +48 663 850 702  
email: [kb@konradbugiera.com](mailto:kb@konradbugiera.com)

--

O NICKEL Development:

NICKEL Development to poznańska firma deweloperska, działająca na rynku od 20 lat. Inwestycje podejmowane przez firmę charakteryzują się świadomym doborem lokalizacji oraz dobrze rozumianym designem – nastawionym na mieszkańców i ich konkretne potrzeby. Oferta NICKEL Development obejmuje obecnie mieszkania i domy w następujących lokalizacjach:

**ST\_ART Piątkowo** – to 15-piętrowy wieżowiec zlokalizowany u zbiegu ulic Lechickiej i Wojciechowskiego na poznańskim Piątkowie. Znajdą się w nim aż 233 mieszkania o szerokim spektrum metrażu i różnorodnych układach. Począwszy od 35-metrowych kawalerek poprzez kompaktowe 2- i 3-pokojowe mieszkania o powierzchniach przeważnie ok. 40-60, a na przestronnych ponad 90-metrowych apartamentach kończąc. Architektura budynku wzbogaci otoczenie, pozostając w nim w zupełnej harmonii. Dzięki odpowiedniemu ustawieniu budynku względem okolicznych obiektów, w praktycznie wszystkich lokalach na wyższych piętrach mieszkańcy będą mogli cieszyć się widokiem na panoramę Poznania w każdą ze stron świata. Szczegóły oferty znajdują się na dedykowanej stronie internetowej [startpiatkowo.com](http://startpiatkowo.com).

**Osiedle Księżnej Dąbrówki** – osiedle domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych w Dąbrówce pod Poznaniem. To lokalizacja o bardzo dobrym dostępie do infrastruktury drogowej, zapewniająca dogodny dojazd do wszystkich dzielnic Poznania. Osiedle zostało stworzone z myślą o osobach, którym zależy na spokoju i dobrym klimacie, doceniających bliskość terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych. Deweloper rozbudowuje osiedle od 2000 r. Obecnie w sprzedaży



Nickel Development sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |  
\_T. +48 (0) 61 658 55 00 | \_F. +48 (0) 61 842 06 25 | \_E. [nickel@nickel.com.pl](mailto:nickel@nickel.com.pl)  
KRS 0000006973 | NIP 781-16-92-308 | REGON 634188754 |

Kapitał Zakładowy 21 103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda  
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



znajdują się domy przy ul. Gościniec oraz mieszkania w zabudowie wielorodzinnej przy ul. Zbrojowej. Szczegóły dotyczące oferty na stronie internetowej **dabrowki.com**.

**Apartamenty Koło Brzegu** – 96 wakacyjnych apartamentów w urokliwej, nasyconej zielenią dzielnicy Kołobrzegu – Podczelu. Bliskość morza, Ekoparku Wschodniego, ścieżki rowerowe i tereny spacerowe, to obok wysmakowanej architektury największe atuty lokalizacji. Wszystkie apartamenty będą wykończone pod klucz, a części wspólne zostaną zagospodarowane jako strefa relaksu. Wolny czas będzie można spędzić przy kominku, w saunie, jacuzzii, w strefie FUN. Apartamenty można kupić do własnego użytkowania lub skorzystać z opcji operowania najmem. Więcej informacji i pełna oferta na stronie internetowej: **kolobrzegu.com**.



**Nickel Development sp. z o.o.** | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki |  
\_T. +48 (0) 61 658 55 00 | \_F. +48 (0) 61 842 06 25 | \_E. nickel@nickel.com.pl  
**KRS** 0000006973 | **NIP** 781-16-92-308 | **REGON** 634188754 |

**Kapitał Zakładowy** 21103 500 PLN | Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda  
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego