

Łukasz Bernatowicz, Marcin Nosiński

# ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

PRAKTYCZNY PORADNIK



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Gdańsk 2016

## Spis treści

<b>1. Status prawny zarządcy nieruchomości</b> . . . . .	5
1.1. Zarządzanie nieruchomościami – podstawowe regulacje prawne. . . . .	5
Uwagi wstępne . . . . .	5
Krótka charakterystyka kluczowych regulacji . . . . .	6
Pojęcie zarządu – uwagi wstępne. . . . .	10
Podsumowanie kwestii wstępnych. . . . .	11
1.2. Rodzaje zarządu: wspólnoty mieszkaniowe (małe, duże), zarządzanie w pozostałym zakresie . . . . .	13
Zarząd – pojęcie . . . . .	13
Wspólnoty mieszkaniowe . . . . .	15
<b>2. Zarządzanie małą wspólnotą mieszkaniową</b> . . . . .	21
2.1. Podstawowe zasady zarządu, rola zarządcy w małej wspólnotcie . . . . .	21
Pojęcie małej wspólnoty mieszkaniowej . . . . .	21
Zasady określające model zarządu w małej wspólnotcie . . . . .	25
Zasady zarządu w reżimie pozaustawowym . . . . .	26
Umowa między wspólnotą a zarządcą . . . . .	40
Zasady zarządu małą wspólnotą w reżimie kodeksowym . . . . .	45
Czynności w ramach zwykłego zarządu a czynności przekraczające zwykły zarząd w małej wspólnotcie. . . . .	48
Odpowiedzialność współwłaścicieli i zarządcy . . . . .	48
<b>3. Zarządzanie dużą wspólnotą mieszkaniową (powyżej siedmiu lokali)</b> . . . . .	55
3.1. Podstawowe zasady zarządu, rola zarządcy w dużej wspólnotcie . . . . .	55
Zasady zarządu. . . . .	55
Ustanowienie zarządu. . . . .	56
Organy i reprezentacja . . . . .	58
Postępowania sądowe. . . . .	61
Umowa o zarządzanie. . . . .	66
Podstawowe obowiązki zarządcy i zarządu . . . . .	71
Współistnienie zarządu i zarządcy w jednej wspólnotcie mieszkaniowej oraz wielość zarządców . . . . .	76
Sądowe rozstrzygnięcia w sprawach zarządu wspólnotą mieszkaniową. . . . .	80
3.2. Czynności w ramach zwykłego zarządu. . . . .	81
3.3. Czynności przekraczające zwykły zarząd. . . . .	89
Ogólna charakterystyka. Przykłady . . . . .	89
Połączenie lokali lub podział lokalu . . . . .	96
Zgoda właścicieli na dokonanie czynności – uchwały . . . . .	98
Podsumowanie . . . . .	106

3.4. Ustawowe i umowne zasady dotyczące współwłasności, rozliczeń między współwłaścicielami. . . . .	107
Uwagi ogólne . . . . .	107
Wynagrodzenie . . . . .	108
Relacje między współwłaścicielami. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej . . . . .	109
Aspekt finansowy zarządzania nieruchomością wspólną . . . . .	110
Zaliczki . . . . .	115
Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną. . . . .	121
Kontrola zarządu . . . . .	123
Kontrola rozliczeń . . . . .	126
3.5. Odpowiedzialność zarządcy i współwłaścicieli . . . . .	129
Ogólne zasady. . . . .	129
Majątek wspólnoty . . . . .	134
Legitymacja . . . . .	136
Sprzedaż lokalu . . . . .	136
Rodzaje odpowiedzialności. Ubezpieczenie OC. . . . .	137
Odpowiedzialność za wykroczenia. . . . .	141
<b>4. Inne rodzaje zarządzania nieruchomością. . . . .</b>	<b>147</b>
4.1. Podstawa określenia praw i obowiązków stron . . . . .	147
4.2. Zakres praw i obowiązków stron. . . . .	156
Zarząd przymusowy . . . . .	162
Deweloperzy . . . . .	168
Gminy . . . . .	169
Spółdzielnie mieszkaniowe. . . . .	175
Towarzystwa budownictwa społecznego . . . . .	185
4.3. Odpowiedzialność. . . . .	186
<b>5. Podsumowanie. . . . .</b>	<b>193</b>
<b>Bibliografia . . . . .</b>	<b>196</b>