

## **Prawa właścicieli**

### **WSPÓLDZIAŁANIE W ZARZĄDZANIU, KONTROLOWANIE ZARZĄDU**

1. Prawo każdego właściciela do współuczestniczenia w zarządzaniu nieruchomością wspólną poprzez uczestnictwo w zebraniach, zgłaszanie wniosków, żądań i uwag do członków Zarządu Wspólnoty, do Zarządcy, a w szczególnych sytuacjach (np. gdy Zarząd Wspólnoty nie istnieje lub nie wypełnia swoich obowiązków) - prawo do samodzielnego zwoływania zebrań właścicieli.
2. Prawo do racjonalnej kontroli wszelkich dokumentów Wspólnoty: umów, przychodów i kosztów, faktur, kart do głosowania.
3. Prawo do wglądu i sporządzania kopii dokumentów Wspólnoty (na koszt właściciela).
4. Prawo właściciela do pisemnego upoważnienia innej osoby (także spoza wspólnoty) do reprezentowania przed zarządem, zarządcą, do głosowania w jego imieniu na zebraniach wspólnoty.
5. Prawo do zgłaszania kandydatów do Zarządu Wspólnoty – także spośród osób nie będących członkami wspólnoty.
6. Prawo do złożenia przez właściciela wniosku o sądowe ustanowienie zarządu przymusowego dla nieruchomości - w przypadku, gdy Zarząd lub współwłaściciele nieruchomości uniemożliwiają prawidłowe gospodarowanie finansami Wspólnoty, dopuszczają się niegospodarności, zaniedbań, lub gdy z powodu wewnętrznego konfliktu Wspólnota nie może powołać Zarządu lub nie można podjąć ważnych uchwał.
7. Prawo właściciela do otrzymywania rozliczeń finansowych dot. kosztów zarządzania nieruchomością wspólną - opartych wyłącznie o udział właściciela w nieruchomości wspólnej ujawniony w Księdze Wieczystej budynku, lub akcie notarialnym. Pozostałe koszty (dot. bezpośrednio mieszkania/lokalu) - wg wskazań na miernikach.
8. Prawo właściciela do otrzymania zwrotu odpowiedniej części rocznej nadwyżki finansowej z "kosztów zarządzania nieruchomością wspólną", lub zaliczenia nadwyżki na poczet przyszłych wpłat właściciela.

### **ZEBRANIA, GŁOSOWANIA, UCHWAŁY WSPÓLNOTY**

1. Prawo właścicieli do udziału w corocznym, obowiązkowo zwoływanym przez Zarząd zebraniu właścicieli. Zebranie musi odbyć się w I kwartale roku. W tym prawo do: otrzymania sprawozdania finansowego wspólnoty za poprzedni rok (podpisane przez Zarząd Wspólnoty), wraz z opisem działań Zarządu, a także otrzymanie projektu planu gospodarczego oraz remontowego na najbliższy rok.
2. Prawo do „przełamania dominacji” udziałowca większościowego (posiadającego

więcej niż 50% udziałów, np. dewelopera) poprzez każdorazowe wprowadzanie na wniosek co najmniej 20% udziałowców - zasady liczenia głosów: jeden właściciel – jeden głos.

3. Prawo właścicieli do głosowania uchwał wspólnoty zarówno w drodze oddawania głosów na zebraniu jak i poprzez indywidualne zbieranie głosów (np. korespondencyjnie lub „obiegami”) lub poprzez połączenie obu tych rodzajów głosowania.
4. Prawo do zwoływania nadzwyczajnych zebrań właścicieli - na wniosek min. 10% udziałowców. Konieczny jest pisemny wniosek do Zarządu, a w przypadku braku reakcji Zarządu - samodzielne zwołanie zebrania.
5. Prawo do zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, jeśli dana uchwała narusza ważny interes członka wspólnoty. Termin na zaskarżenie wynosi 6 tygodni od chwili uzyskania informacji o treści podjętej uchwały.
6. Prawo do złożenia w każdym czasie wniosku do sądu o uznanie, iż dana uchwała wspólnoty nie istnieje w obrocie prawnym - w przypadku gdy jej treść lub sposób podliczenia głosów stoją w sprzeczności z fundamentalnymi zasadami prawa (np. z zasadami Kod. Cywilnego opisującymi współwłasność).

#### **NAPRAWY BIEŻĄCYCH USTEREK. WADY BUDYNKU - GWARANCJA I RĘKOJMIA**

1. Usterki bieżące: prawo domagania się od Wspólnoty bezzwłocznych napraw instalacji budynku i części wspólnych np.: instalacji centralnego ogrzewania (włącznie z grzejnikami w lokalu), barierkach balkonów, wystających zadaszków, elementów tarasów na poziomie gruntu (jeśli są własnością wspólnoty a nie właściciela), lub żądania naprawy innych usterek budynku grożących: zniszczeniami w lokalu właściciela, lub grożących zniszczeniem substancji korytarzy, budynku, grożącym zdrowiu lub życiu mieszkańców, lub nadmiernie szpecących nieruchomości.
2. Prawo właściciela do udzielonych przez Sprzedawcę i opisanych w akcie notarialnym zasad gwarancji.
3. Prawo właściciela do 3 letniej rękojmi na wady fizyczne budynku i lokalu (o ile prawo to nie zostało ograniczone w notarialnym akcie sprzedaży lokalu).
4. Prawo właścicieli do 10 letniej rękojmi na ukryte wady fizyczne budynku i lokalu (wady istniejące już w dniu sprzedaży, ale ukryte lub niewidoczne wówczas dla kupującego).
5. Prawo pojedynczego właściciela do samodzielnego, pisemnego zgłaszania Sprzedawcy każdej wady fizycznej zauważonej w częściach wspólnych budynku, wraz z wyznaczeniem terminu na naprawę całości zaobserwowanych usterek. Zgłoszenie

takie najlepiej umotywować prawem do rękojmi gdyż wówczas musimy opisać jedynie objawy wady, a nie musimy badać jej przyczyn.

6. Prawo właściciela do indywidualnie liczonego terminu rękojmi lub gwarancji na lokal i części wspólne budynku. Termin ten liczy się od faktycznego dnia przeniesienia własności na danego właściciela czyli od daty zawarcia notarialnego aktu sprzedaży lub od daty wyodrębnienia lokalu w KW budynku.
7. Prawo właściciela dochodzenia roszczeń o wady fizyczne budynku nie tylko w ramach rękojmi, ale także na podstawie innych szczegółowych przepisów kodeksu cywilnego.
8. Prawo członków Wspólnoty do finansowania roszczeń w sprawie wad budynku - np. z funduszu remontowego. Warunkiem jest jednak przyjęcie przez Wspólnotę odpowiedniej uchwały o finansowaniu roszczeń i podjęcie uchwały o upoważnieniu Zarządu Wspólnoty do podpisywania umów cesji z pojedynczymi właścicielami.