

Łukasz Bernatowicz, Marcin Nosiński

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

PRAKTYCZNY PORADNIK



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
Gdańsk 2016

Spis treści

1. Status prawny zarządcy nieruchomości	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
2. Zarządzanie małą wspólnotą mieszkaniową	21
2.1. Podstawowe zasady zarządu, rola zarządcy w małej wspólnocie	21
Pojęcie małej wspólnoty mieszkaniowej	21
Zasady określające model zarządu w małej wspólnocie	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 wspólnocie	48
Odpowiedzialność współwłaścicieli i zarządcy	48
3. Zarządzanie dużą wspólnotą mieszkaniową (powyżej siedmiu lokali)	55
3.1. Podstawowe zasady zarządu, rola zarządcy w dużej wspólnocie	55
Zasady zarządu	55
Ustanowienie zarządu	56
Organy i reprezentacja	58
Postępowania sądowe	61
Umowa o zarządzanie	66
Podstawowe obowiązki zarządcy i zarządu	71
Współlistnienie zarządu i zarządcy w jednej wspólnocie 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
4. Inne rodzaje zarządzania nieruchomością.	147
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
5. Podsumowanie.	193
Bibliografia	196