Wspólnotowe zebrania

Pierwszy kwartał każdego roku to czas zebrań we wspólnotach mieszkaniowych, na których właściciele lokali podejmują decyzje wiążące ich przez najbliższy rok.

Zgodnie z art. 30 ustawy o własności lokali (uwl) (DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903), zarząd lub zarządca ma obowiązek przynajmniej raz w roku, nie później niż do końca marca, zwołać zebranie ogółu właścicieli. Jego przedmiotem powinno być przede wszystkim:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- ocena pracy zarządu/zarządcy,
- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały o udzieleniu mu absolutorium.

Podczas obrad mogą być rozpatrywane także inne kwestie. Zainteresowany właściciel, który chciałby, aby danym problemem zajęli się zebrani, musi powiadomić o tym wcześniej zarząd, który przygotuje projekt uchwały, a także dołączy go do zawiadomienia o zebraniu.

Obowiązek zwołania rocznego zebrania spoczywa na wybranym zarządzie lub zarządcy (art. 30 ust. 1 pkt 3), któremu właściciele powierzyli zarząd nieruchomością wspólną w umowie zawartej na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 3 ustawy. Nie dotyczy to zarządcy, któremu zarząd zlecił zarządzanie albo niektóre czynności dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną.

Jeżeli takie roczne zebranie nie zostanie zwołane przez zarząd lub zarządcę w powyższym terminie, prawo do zwołania przysługuje każdemu członkowi wspólnoty. Gdy zarząd nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, właściciele mogą go odwołać w formie uchwały. Podejmuje się ją na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jeżeli zarządzanie zostało powierzone w formie aktu notarialnego, przy podejmowaniu uchwały odwołującej zarządcę niezbędna będzie obecność notariusza.

W małych wspólnotach, w których jest mniej niż siedem lokali, gdzie właściciele sami zarządzają nieruchomością wspólną na podstawie art. 19, doroczne zebrania nie muszą być zwoływane.

Oprócz tzw. zebrań rocznych, których odbycie jest obligatoryjne, zarząd czy zarządca działający na podstawie art. 18 pkt 1 może zwoływać zebrania w razie potrzeby i na wniosek właścicieli dysponujących w sumie co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Powodem do zebrań może być konieczność wyjaśnienia bieżących spraw lub podjęcia decyzji wymagających ich zgody wyrażonej uchwałą.

Organizacja zebrań

Zarząd lub zarządca musi powiadomić pisemnie każdego właściciela lokalu lub ich pełnomocników o planowanym spotkaniu nie później niż siedem dni przed jego terminem. W zawiadomieniu muszą znaleźć się: data i godzina zebrania, jego miejsce i porządek obrad oraz załączniki i projekty uchwał, które mają być poddane pod głosowanie. Właściciel, który nie został właściwie poinformowany o zebraniu, ma prawo kwestionować jego ważność. Ta zasada dotyczy wszelkich zebrań wspólnoty, nie tylko rocznych. Tak będzie np., gdy właściciele dowiedzieli się o zebraniu z informacji wywieszonej na domowej tablicy ogłoszeniowej. Z kolei Sąd Najwyższy w wyroku z 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00) uznał, że niezawiadomienie o terminie zebrania wspólnoty może być przyczyną uchylenia uchwały, jeśli to uchybienie miało wpływ na jej treść.

Przepisy nie określają, jak ma wyglądać porządek zebrania. Zwyczajowo wybiera się jego przewodniczącego, komisję skrutacyjną i protokolanta. Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad zaproponowany w zawiadomieniu. Po jego przyjęciu prowadzi obrady i udziela głosu uczestnikom w kolejności zgłaszania się ich do dyskusji. Komisja skrutacyjna (2–3 osoby) liczy głosy podczas glosowania nad poszczególnymi uchwałami. Rolą protokolanta jest zapis przebiegu obrad. Protokół podpisują przewodniczący i protokolant. Załącznikami do niego są lista obecności, potwierdzenia zawiadomienia właścicieli o zebraniu, protokół z głosowań oraz podjęte uchwały.

Jak głosować?

Wynik głosowania nie zależy od liczby uczestniczących właścicieli i pełnomocników, ale od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, jaki wiąże się z ich głosem – im większy udział we współwłasności, tym głos jest wart więcej. Ale członkowie wspólnoty mogą w umowie lub uchwale zmienić sposób głosowania. Na żądanie właścicieli dysponujących 1/5 udziału w nieruchomości może być przeprowadzone głosowanie, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, ale pod warunkiem, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki są spełnione łącznie.

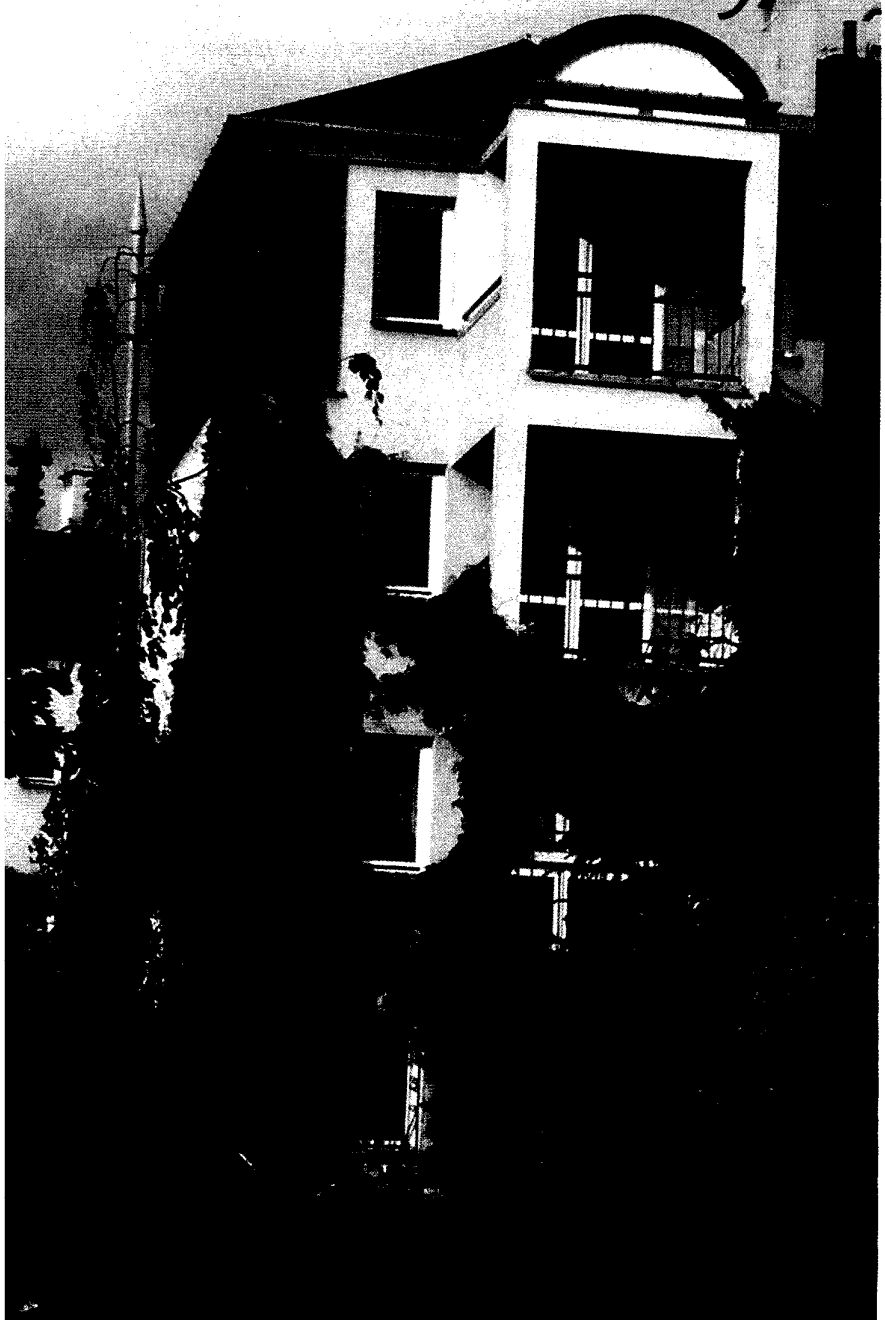
Ocena pracy i absolutorium

Na corocznym zebraniu właściciele oceniają pracę wybranego zarządu, a nie zarządcy, któremu zarząd zlecił zarządzanie. Podobnie to zarząd, a nie zarządca działający na zlecenie zarządcy, przedstawia członkom wspólnoty sprawozdanie ze swojej działalności. I to zarządowi, a nie zarządcy właściciele udzielają absolutorium na tym zebraniu albo nie.

We wspólnotach, w których nie ma wybranego zarządu, a nieruchomością wspólną zajmuje się zarządca (osoba prawna lub fizyczna) zaangażowany przez właścicieli według art. 18 ust. 1, to on jest oceniany przez wspólnotę.

DANUTA GĄSIOROWSKA

Widoki z naszych okien



Kończy się zima. Gdy promienie wiosennego słońca rozpuszczą śnieg, ukaże się nasza podwórkowa rzeczywistość. Marzymy o tym, żeby wyglądając przez okno, zobaczyć zadbany trawnik, klomb z kwiatami, wypielęgnowany żywopłot. Zamiast tego mamy zazwyczaj rozjeżdżone lub wydeptane trawniki, na których psy pozostawiły fizyczne ślady swojej egzystencji.

Takie widoki nikogo nie napawają optymizmem. Rzadko kogo cieszy także kamienna pustynia, wybetonowane lub wyłożone kostką nawierzchnie i trawniki o powierzchni „chusteczki do nosa" fundowane nam przez niektórych, pozbawionych wyobraźni, deweloperów. To także smutny obraz.

W znacznej większości przypadków właściciele we wspólnotach są właścicielami gruntu jedynie pod budynkiem wraz z opaską, działka natomiast jest własnością miasta. Taki układ własnościowy powoduje, że podwórko jest traktowane jak ziemia niczyja. Zakłady gospodarki nieruchomościami, jako administratorzy nieruchomości, będących własnością miasta mają obowiązek utrzymania porządku i czystości na takich właśnie terenach. W kasie miejskiej zazwyczaj brak pieniędzy na prace porządkowe. Dlatego rzadko sprzątane tereny podwórek, trawa na nieskoszonych trawnikach dorastająca powyżej kolan, rozpadające się piaskownice, huśtawki, altany, straszące swym wyglądem ogrodzenia i furtki to nasza codzienna rzeczywistość.

Wykupić czy wydzierżawić podwórko od miasta?

Właściciele we wspólnocie nie poczuwają się do obowiązku wydawania środków na utrzymanie terenu, który nie jest ich własnością. Jednak to właśnie ci sami właściciele codziennie ze swych okien oglądają coraz smutniejszy obraz i narzekają, narzekają, narzekają. Prawda jest taka, że to właśnie wspólnoty są użytkownikami działek wokół budynków. Dlatego też coraz częściej miasto proponuje dzierżawę terenu lub jego wykup.

Zgodnie z art. 32a ustawy o własności lokali, „Jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemoż-

Fot. Archiwum

liwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,
2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej".

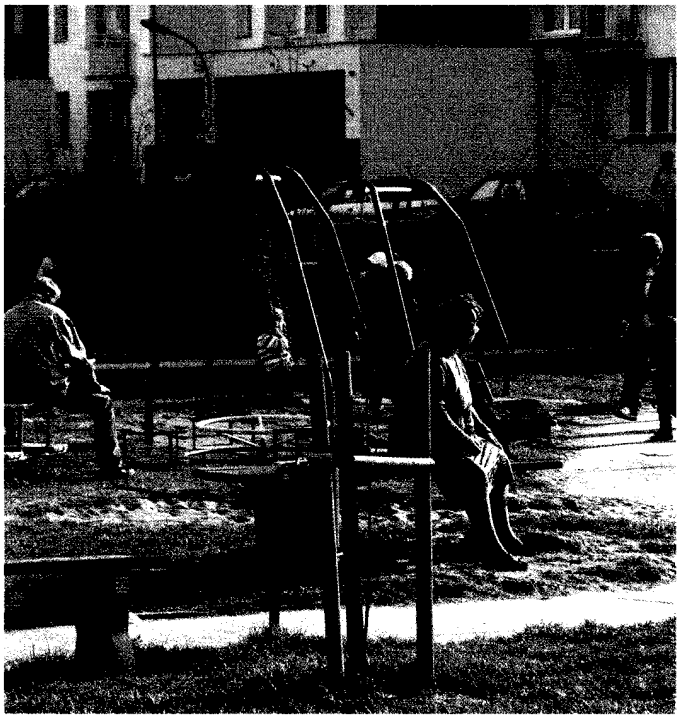
W przypadku chęci dzierżawy również potrzebna jest zgoda właścicieli w postaci uchwały i upoważnienia dla zarządu na podpisanie umowy, ponieważ czynsz miesięczny za teren jest dodatkowym obciążeniem finansowym dla mieszkańców. Dodać należy, że w przypadku gdy wspólnota zamierza prowadzić prace remontowe, musi podpisać umowę na dzierżawę terenu pod rusztowania i składowanie materiałów na czas realizacji robót. Jest to dokument wymagany przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, ponieważ wniosek o takie pozwolenie wymaga między innymi oświadczenia inwestora o prawie do dysponowania terenem, na którym prowadzona będzie inwestycja. Umowa dzierżawy daje wspólnocie prawo do takiego oświadczenia.

Zdarza się także, że miasto, jako właściciel, wymaga od wspólnoty podpisania umowy dzierżawy terenu wokół budynku o szerokości odpowiadającej grubości ocieplenia.

Dbajmy o otoczenie domu

Niezależnie od prawa własności, właściciele powinni dołożyć starań, aby zadbać o otoczenie własnego domu. Podwórko kojarzy nam się zazwyczaj z trawnikiem, na którym rosną drzewa, krzewy, czasem kwiaty. Ale to nie są jedyne elementy charakterystyczne dla podwórek.

Zgodnie z prawem, funkcjonują na tym obszarze budynki, budowle, elementy małej architektury, infrastruktura techniczna i przyłącza określane jako urządzenia budowlane. Mianem urządzenia budowlanego określa się urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.



W świetle prawa budowlanego przez obiekt małej architektury rozumie się niewielkie obiekty kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej oraz obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki. Większość wymienionych obiektów spotykamy na naszych podwórkach i wszystkie one wymagają naszej troski.

Pamiętajmy o tym, że aby zieleń była ładna, trzeba ją pielęgnować, podlewać w ściśle określonych cyklach, zależnych od pory roku i pogody. Trawa musi być koszona, a gałęzie drzew - przycinane. Trawnik można ogrodzić niską siatką, aby psy nie mogły biegać po nasadzonych roślinach.

Podwórka to także ścieżki i chodniki. Nierówności i wyboje dają się we znaki osobom starszym, przede wszystkim zimą, gdy w zagłębieniu zamarznie woda i tworzy się niebezpieczne lodowisko. Latem, zwłaszcza po deszczu, widać te wszystkie pułapki. Należałoby zadbać o wyrównanie nawierzchni tych ciągów komunikacyjnych. W upalne dni nawierzchnia powinna być zmywana wodą, a nie tylko zamiatana na sucho. Tumany kurzu dostające się do mieszkań przez otwarte okna nie są dla nikogo żadną atrakcją. Zainstalowanie odrębnego licznika na zużycie wody administracyjnej, aby wspólnota nie ponosiła opłat za ścieki, jest mało kosztowne, a na zakup węża ogrodowego stać już chyba każdą wspólnotę. Jest to więc tylko sprawa organizacji i dobrych chęci.

Ze względu na stałe zniszczenia i dewastacje, coraz rzadszym „zjawiskiem" występującym na podpórkach są ławki, kosze na śmieci, piaskownice, huśtawki. Piaskownice zamiast być miejscem zabawy dla dzieci, stają się dla nich potencjalnym zagrożeniem dla zdrowia.

Zamieniane zresztą często w toaletę dla zwierząt domowych są nieestetyczne - straszą swoim wyglądem i są niebezpieczne. A tak naprawdę niewiele potrzeba, żeby maluchy mogły budować babki z piasku. Przede wszystkim należy pamiętać, że piasek w piaskownicy zmienia się raz w roku. Jako obiekt małej architektury nie może szpecić swym wyglądem otoczenia, czyli tak jak wszystko wymaga napraw i remontu. Prawidłowe zorganizowanie placu zabaw dla dzieci nie wymaga szczególnych nakładów finansowych. Postawienie bezpiecznych urządzeń do zabawy, drabinek, huśtawki czy ławki wymaga dobrej woli i wyobraźni. Jeśli do tego dodamy oczko wodne i zorganizowanie miejsca na grill lub miejsce na ognisko, możemy nasze podwórko zamienić w obszar, na którym naprawdę przyjemnie spędza się czas.

Fot. Archiwum

Kominki i grille

Nie ma przepisów określających, w jakiej odległości od innych obiektów lub granicy działki można umieszczać obiekty małej architektury, takie jak kominki, murowane grille czy miejsca ogniskowe. Przy ich budowie należy jednak kierować się dobrem nie tylko własnym, ale także sąsiadów, pamiętając, że zapachy grillowanych potraw i odgłosy towarzyszące biesiadowaniu mogą być dla innych uciążliwe. Nadmierne zadymianie działki sąsiadów może być też uznane za szczególną uciążliwość, a pokrzywdzony może domagać się zaniechania takich działań.

Odnośnie do oczka wodnego prawo budowlane nie stosuje szczególnych regulacji. Obecne przepisy i rozporządzenia mają zastosowanie do budynków oraz budowli spełniających funkcje użytkowe. W związku z tym nie ma podstaw, aby stosowanie tych przepisów rozszerzać na innego rodzaju obiekty budowlane, jak np. oczko wodne czy basen. Należy jednak pamiętać, że oczko wodne nie może powodować zawilgocenia oraz obniżenia poziomu bezpieczeństwa konstrukcji istniejących na działce innych obiektów budowlanych. A poza tym, jak wszystko, musi podlegać przeglądom i konserwacji technicznej. Na podwórkach projektowanych przez deweloperów funkcjonują fontanny, oczka wodne i podobne miejsca rekreacji. Rzadziej spotyka się je na starych posesjach.

Odwieczny problem śmietników

Szczególnie drażliwym dla wszystkich tematem jest altana śmietnikowa lub śmietnik. Odpowiednie przepisy i rozporządzenia wskazują, gdzie można zaplanować miejsce na pojemniki i kontenery na odpady - osłonę, wiatę, utwardzony plac do stawiania pojemników lub kontenerów. Szczegółowe przepisy określają, że wiata śmietnikowa może być usytuowana nie bliżej niż 3 m od okien i drzwi budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Ponadto są to te obiekty, które powinny być utrzymane w szczególnym porządku i czystości. Zadbajmy o to, aby firmy wywożące śmieci przynajmniej raz na miesiąc myły i dezynfekowały pojemniki. Dobrodziejstwo takiego zabiegu doceniamy szczególnie w czasie upałów. Pomieszczenie śmietnika, posadzka w altance śmietnikowej powinny być regularnie sprzątane i myte oraz okresowo dezynfekowane.

Wiele z tych altanek wymaga remontu. I leży to w gestii wspólnot, które je użytkują. Takie jest stanowisko miasta jako właściciela terenu. Jest to szczególnie trudny temat, gdy z jednej wiaty śmietnikowej korzysta kilka wspólnot. Rodzi się problem sprzątania, wydzielenia boksów z odrębnymi furtkami lub w przypadku braku takiej możliwości, prawidłowego (sprawiedliwego) podziału kosztów pomiędzy właścicieli. Czasem niezbędne jest podjęcie wspólnego działania, żeby taką altanę wybudować. Obecnie temat się poszerzył o obowiązek posiadania pojemników na odpady segregowane. Należy zaplanować także okresowy wywóz gabary-

tów. Pamiętać trzeba, że odpady budowlane po remontach powinny być gromadzone i wywożone w oddzielnych kontenerach. Zagadnienie gromadzenia odpadów i usuwania nieczystości dosięga wszystkich, zarówno właścicieli, jak też administratorów i firmy wywożące śmieci, a katalog problemów związanych z tym „ brudnym" tematem jest dość bogaty.

Wszechobecne samochody

Następny temat dotyczący zagospodarowania podwórek to wszechobecne samochody. Wydzielenie określonych miejsc do parkowania w odpowiedniej odległości od okien, utwardzenie terenu, zapewnienie drogi dojazdowej z ograniczonym dostępem do posesji umożliwia zapanowanie nad sprawą parkowania pojazdów na podwórkach.

W sąsiedztwie wielu podwórek wybudowano garaże. Mają tu zastosowanie takie same przepisy, jak przy budowie domów mieszkalnych. Choć właściciele nieruchomości najchętniej stawialiby takie budynki w rogu działki lub przy granicy z sąsiadem, to jednak nie zawsze jest to obiekt wybudowany w taki właśnie sposób. Należy zadbać o bezpieczeństwo użytkowników podwórka. Podjazd dla samochodów to zazwyczaj utwardzona nawierzchnia działki. Jeśli służy celom komunikacyjnym i nie stanowi urządzonego parkingu dla stałych mieszkańców i przyjezdnych gości, to nie odnoszą się do niego żadne przepisy dotyczące odległości.

Garaże w nowych budynkach usytuowane są w podziemiach. Na powierzchni takiego garażu funkcjonuje taras zielony lub podwórko z placem zabaw. Osiedle ma wówczas ogrodzony teren z ograniczonym dostępem osób z zewnątrz.

Ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, podwórko może, a nawet powinno być oświetlone. Należy zadbać o to, aby zawsze było sprawne i konserwowane. Oświetlenie takie zasilane jest z jednego budynku, a korzystają z niego wszystkie budynki na wspólnym podwórku. Wspólnoty powinny solidarnie pokrywać koszty nie tylko zużycia energii, ale także konserwacji i napraw takiego oświetlenia.

Dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców coraz częściej podwórka są ogradzane i zamykane bramą wjazdową i furtką oraz monitorowane. Powinniśmy jednak pamiętać, że ogrodzenie także trzeba konserwować, malować, a brama i furtka muszą być sprawne. Jeśli przy wejściu zainstalowano domofon, to on także musi być utrzymywany w stałej sprawności technicznej. Ważne jest zapewnienie przejazdu koniecznego dla karetek pogotowia czy straży pożarnej. W przeciwnym wypadku, odgradzając się tak szczelnie od świata zewnętrznego, możemy sami sobie zrobić krzywdę.

Oprócz zieleni, obiektów małej architektury i budowli służących obsłudze mieszkańców lub rekreacji funkcjonuje na podwórku infrastruktura techniczna w postaci przyłączy, studzienek, zbiorników na szambo itp. Jest to wyposażenie niezbędne do funkcjonowania budynków. Do urządzeń tych powinien być umożliwiony swobodny dostęp. Wszelkie studzienki muszą być prawidłowo zamknięte i zabezpieczone klapą lub włazem.

Są podwórka, które posiadają wszystkie wymienione elementy zagospodarowania terenu. Są takie, które oprócz trawnika i kawałka chodnika nie posiadają nic więcej. Jedno jest pewne, to od nas samych zależy ich wygląd i to, czy będziemy się czuli miło i bezpiecznie.

Wiele wspólnot jest obecnie w trakcie uchwalania budżetu na najbliższy rok działania. Właściciele powinni uwzględnić też koszty związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów wokół domów, w tym także wspólnych podwórek. Zbliża się pora wiosennych porządków i remontów. Pomyślmy o tym, aby poprawiać nie tylko budynki, ale także ich otoczenie.

MGR INŻ. BOŻENA BLUM
licencjonowany zarządca

R E K L A M A

z-3113