

Roczne zebranie wspólnoty

Pierwszy kwartał każdego roku to czas, w którym rozpoczynają się zebrania we wspólnotach mieszkaniowych. Na tych zebraniach właściciele lokali podejmują decyzje wiążące ich przez najbliższy rok.



Zgodnie z art. 30 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903), zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono zgodnie z art. 18 pkt 1 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,
- ocena pracy zarządu/zarządcy,
- sprawozdanie z pracy zarządu/zarządcy za ostatni rok i podjęcie uchwały o udzielenie mu absolutorium.

Podczas obrad mogą być rozpatrywane inne tematy. Zainteresowany właściciel, który chciałby, by dany problem został przedstawiony na zebraniu, musi powiadomić o tym wcześniej zarząd, który przygotuje projekt uchwały oraz wpisze temat w zawiadomieniu 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 ustawy. 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. Decyzję podejmuje się na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez **zarząd**.

Oprócz tzw. zebrań rocznych, których odbycie jest obligatoryjne, zarząd czy zarządca działając na podstawie art. 31 może zwołać zebranie w razie potrzeby na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Organizacja zebrań

Zarząd lub zarządca musi pisemnie powiadomić każdego właściciela lokalu o planowanym spotkaniu nie później niż siedem dni przed jego terminem. W zawiadomieniu muszą się znaleźć: data i godzina zebrania, jego miejsce i porządek obrad. Do zawiadomienia powinny być dołączone 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.

Przepisy nie określają, jak ma wyglądać porządek zebrania. Zwyczajowo wybiera się przewodniczącego zebrania i protokolanta. Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad zaproponowany w zawiadomieniu. Po jego przyjęciu prowadzi obrady

i udziela głosu obecnym na zebraniu. Protokolant zebrania zapisuje przebieg obrad oraz liczy głosy podczas głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Protokół podpisują przewodniczący i protokolant. Załącznikami do niego są lista obecności, udzielone pełnomocnictwa, porządek zebrania, listy głosowań oraz podjęte uchwały.

Jak głosować ?

Wynik głosowania nie zależy od liczby uczestniczących właścicieli i pełnomocników, ale od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Członkowie wspólnoty mogą w umowie lub uchwale zmienić sposób głosowania. Zgodnie z art. 23 ust. 2, 2a 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 obydwie te warunki są spełnione łącznie.

Ocena pracy i absolutorium

Na zebraniu rocznym wspólnoty właściciele dokonują oceny pracy wybranego zarządu. Ponadto zarząd wspólnoty przedstawia członkom sprawozdanie ze swojej działalności, po czym właściciele udzielają absolutorium zarządowi na tym zebraniu lub nie.

We wspólnotach, w których nie ma wybranego zarządu, a nieruchomością wspólną zajmuje się zarządca (osoba prawna lub fizyczna), to on jest oceniany przez wspólnotę. Właściciele podejmują uchwałę na zebraniu o udzieleniu absolutorium zarządowi lub zarządcy. Jest to forma akceptacji ich działalności w danym roku. Nie udzielenie go nie oznacza odwołania zarządu czy zarządcy, choć może być tego powodem. Uchwały podjęte na zebraniu rocznym są wyznacznikiem planu działania na najbliższy rok.