

## Wspólnoty mieszkaniowe – jak należy postępować w przypadku dewastacji mieszkań oraz jak wyeksmitować osobę, która zakłóca spokój? Obsługiwanie wspólnot podczas pandemii, prowadzenie księgowości, rozliczanie mediów oraz dokumentacja wydatków wspólnych.

Wideoszkolenie skierowane do pracowników gminnych Wydziałów Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, pracowników Towarzystwa Budownictwa Społecznego, Zakładów Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Zakładów Gospodarki Lokalowej oraz wszystkich osób zajmującymi się wspólnotami mieszkaniowymi.

### **Omawiamy rzeczywiste problemy podając praktyczne rozwiązania!**

Praktyczne warsztaty, podczas których omówimy problematyczne sytuacje z codziennej pracy wskazując dobre rozwiązania. Powiemy m.in. o obsłudze wspólnot podczas pandemii, prowadzeniu księgowości, rozliczaniu mediów, dochodzeniu zaległości oraz dokumentacji wydatków. Powiemy też o funduszu remontowym, jak wyeksmitować osobę zakłócającą spokój oraz przekwalifikowaniu lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe.

## W programie m.in.:

- Jak zawiązać wspólnotę mieszkaniową? Jak przebiega głosowanie uchwał oraz jak przyjmować uchwały?
- Czy w przypadku małej wspólnoty niezbędna jest zgoda wszystkich właścicieli na dokonanie jakiejś czynności? Czy w razie braku takiej zgody należy sprawę kierować do sądu, czy da się to załatwić polubownie?
- Jak wyeksmitować osobę, która zakłóca spokój? Co jest potrzebne, aby taką osobę wyeksmitować? Co robić gdy w budynkach dochodzi do dewastacji?
- Jak wytłumaczyć ludziom ich prawa, jako osób zamieszkujących lokale komunalne? Jakie prawa ma osoba, która wykupiła mieszkanie, a jakie prawa ma osoba, która to mieszkanie wynajmuje?
- Czy zasadne jest przekwalifikowanie lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe, gdy gmina nie posiada w swoich zasobach pomieszczeń tymczasowych?
- Czy wspólnota ma sama prowadzić księgowość czy zatrudnić do tego księgową? Jak wygląda księgowość we wspólnotach mieszkaniowych?
- Wspólnoty mieszkaniowe w lokalach komunalnych należących do gminy – kwestie niepewne i wątpliwe, co można zrobić w ramach funduszu remontowego, a czego nie można? Co może zarząd, a co leży w obowiązkach zarządu?

## Szczegółowy program szkolenia:

### **Wspólnoty mieszkaniowe, kwestie problematyczne związane z praktycznymi zagadnieniami**

- Jak zawiązać wspólnotę mieszkaniową?
- Jak przegłosować uchwałę? W jaki sposób głosować uchwały?

- Czy jeden właściciel to jeden głos, czy nie?
- Jak przebiega głosowanie uchwał? Jak przyjmować uchwały?
- Listy zarządców podczas głosowania: niektórzy zarządcy na liście do głosowania wprowadzili opcję „wstrzymuję się od głosu” – czy to właściwe postępowanie, czy jednak może być tylko „tak” lub „nie”? Co, jeśli opcję „wstrzymuję się od głosu” wybierze większa liczba osób? Czy głosowanie jest ważne?
- Jak powinno wyglądać RODO we wspólnocie mieszkaniowej?
- Jak powinno zostać skonstruowane?
- Jak się zaskarża uchwały wg nowych aktów prawnych, czy orzeczeń sądowych?
- Co zaliczyć do części wspólnych? Za co odpowiada właściciel lokalu, a za co wspólnota mieszkaniowa?
- Czy w przypadku małej wspólnoty niezbędna jest zgoda wszystkich właścicieli na dokonanie jakiejś czynności? Czy w razie braku takiej zgody należy sprawę kierować do sądu, czy da się to załatwić polubownie?
- Sytuacja: jest dwóch właścicieli. Jeden właściciel chce zaznaczyć, że jest na terenie prywatnym żeby ludzie nie przychodzili a drugi się z tym nie zgadza i kłóć się między sobą. Co robić w takiej sytuacji?
- Co, gdy mieszkaniowiec nie chce partycypować w remoncie, a z reguły ten remont wynika w protokole budowlanym? Podać go do sądu?
- Jak wytłumaczyć mieszkańcom, że mimo, że nie mają styczności z niektórymi częściami wspólnymi to i tak muszą płacić za ich remont?
- Jak rozumieć ustawę o własności lokali? Jakie zmiany mają zająć w tej ustawie i kiedy?
- W jaki sposób zarządzać dwoma bądź trzema budynkami na jednej działce? Czy występuje wtedy jedna wspólnota, czy więcej?
- PRZYKŁAD: w dwóch nieruchomościach są dwie wspólnoty mieszkaniowe, wydzielone geodezyjnie, ale mają wspólną konstrukcję dachu w starym budynku szeregowym i chciałyby się połączyć; część lokali zostało wykupionych, a część nie – czy istnieje możliwość połączenia?
- Jak postępować w przypadku, gdy właściciele nie chcą udostępniać lokali? Co, gdy właściciele nie chcą wpuścić nikogo w celu usunięcia awarii, która przeszkadza również innym mieszkańcom? Jak nakłonić taką osobę, żeby sama usunęła usterkę?
- Jak wygląda zakładanie monitoringu w budynkach jeśli chodzi o RODO? Jakich procedur należy przestrzegać? Czy potrzebna jest zgoda wszystkich mieszkańców?
- Jak założyć monitoring, aby nie ingerować już w prywatną przestrzeń mieszkańca? Nie raz jest tak, że klatki schodowe są niszczone przez osoby trzecie i czy wtedy można założyć monitoring?
- W jaki sposób zlikwidować problem niszczenia klatek schodowych przez osoby trzecie? Jak zapobiegać niszczeniu klatek?
- PRZYKŁAD: W na klatce schodowej pani z zarządu wspólnoty założyła monitoring i pomimo braku zgody wszystkich mieszkańców ogląda przechodzących przez klatkę mieszkańców. Jak do takiej sprawy podchodzić? Czy taki mieszkaniowiec może sam założyć monitoring? Jeśli nie, to jak nakłonić go do likwidacji sprzętu monitorującego?

- Czy prywatna osoba może zamontować sobie kamerę z widokiem na podwórze? Jak w takim wypadku odnosić się do RODO? Czy w ogóle taka sytuacja jest dozwolona?
- Jeśli zakładanie monitoringu na własną rękę jest niedozwolone, to w jaki sposób nakłonić osobę, która go założyła do jego usunięcia? Sprzęt należy do lokatora i administrator / zarządca sam nie może usunąć takiego sprzętu
- Jak postąpić w przypadku uszkodzenia elewacji podczas montażu kamery / monitoringu / anteny? Jak wyegzekwować zwrot kosztów naprawy takiej elewacji?
- Jak wyegzekwować od mieszkańca usunięcie nagromadzonych w lokalu rzeczy? Co, jeśli mieszkaniiec nie chce usunąć tych rzeczy? Wejść do mieszkania i wyrzucić te rzeczy? Jak załatwić taką sprawę, aby mieszkaniiec nie złożył skargi na wtargnięcie do jego mieszkania bez jego zgody?
- Czy istnieje możliwość wejścia do mieszkania razem z policją i usunięcia nagromadzonych rzeczy, jeśli występuje zagrożenie życia? Jak uniknąć skargi takiego mieszkańca?
- Co, jeśli mieszkańcy rozkładają swoje rzeczy na klatce schodowej? Jak nakłonić ludzi do tego, aby nie wyrzucali na klatkę niepotrzebnych rzeczy, albo do tego aby je zabrali?
- Co w przypadku, jeśli właściciel posiada dużą liczbę zwierząt w małym lokalu? Jak pozbyć się tych zwierząt? Czy sprawę skierować do sądu, czy można załatwić to inaczej?
- Co, jeśli mieszkaniiec zakłóca spokój, jeśli są na niego skargi? Jak reagować? Czy taką osobę trzeba eksmitować?
- Jak wyeksmitować osobę, która zakłóca spokój? Co jest potrzebne, aby taką osobę wyeksmitować?
- Jak pozbyć się „dzikich lokatorów”?
- Co, jeśli mieszkaniiec nie chce płacić zaliczek na poczet części wspólnych? Co, jeśli dach przecieka, a mieszkaniiec nie chce płacić pieniędzy na remont dachu, ponieważ uważa, że jego to nie dotyczy?
- Jak wyegzekwować należności od właścicieli jako członków wspólnoty mieszkaniowej? Np. nie ma środków innych niż te powszechnie znane.
- Jak postępować w przypadku dewastacji mieszkań? Czasami trzeba wykonywać prace remontowe nawet po roku od zamieszkania.
- Co robić gdy w budynkach dochodzi do dewastacji?
- Jak zwiększać świadomość lokatorów w mieszkaniach komunalnych?
- Co w przypadku, jeśli wspólnota decyduje się na remont balkonów, a ktoś nie chce dołożyć się do remontu, bo nie ma balkonu? Nie brać od takiej osoby pieniędzy, wybudować balkon?
- Co należy robić z graffiti/pomazanymi klatkami?
- PRZYKŁAD: tryb mieszany: jeśli na zebraniu nie ma większości udziałowców, to wtedy część podpisów jest zbierana na zebraniu, a część po zebraniu, po odwiedzeniu mieszkań osób, które na zebraniu nie były. Czy tak może być? Czy aby zebrać wszystkie podpisy trzeba jednak zwołać kolejne zebranie?
- Co należy do zadań zarządu, a do zadań zarządcy? Co może zarząd, co może zarządca?
- Co wtedy, gdy zarządca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków?

- Co, gdy zarządca nie wywiązuje się z obietnicy danej na zebraniu?
- Jak wytłumaczyć ludziom ich prawa, jako osób zamieszkujących lokale komunalne? Jakie prawa ma osoba, która wykupiła mieszkanie, a jakie prawa ma osoba, która to mieszkanie wynajmuje?
- Jakie zgody są potrzebne przy lokalu własnościowym? Czy właściciel musi pytać o zgodę np.: przy wykonywaniu remontu we własnym lokalu?

### **Wspólnoty mieszkaniowe a COVID-19**

- Jaki jest tryb prowadzenia zebrań w stanie epidemii? Jak takie spotkania powinny wyglądać?
- Co jeśli nie ma warunków lokalowych aby zachować na przykład odstępy?
- Omówienie ustawy COVIDowej art. 90 – zebrania wspólnot
- W jaki sposób eksmitować lokatorów w czasach koronawirusa?
- Co jeśli komornik sądowy nie doręcza nakazu bo nikt nie otwiera drzwi?
- Czy zmieniły się przepisy doręczania nakazów od sądu?
- Czy straż pożarna powinna zajmować się pozostawianymi rzeczami na przykład w częściach wspólnych? Czy powinien zająć się tym właściciel? Jak postępować w takim przypadku?
- Jak obsługiwać wspólnoty w dobie pandemii aby jak najbardziej ograniczyć kontakt z innymi ale mieć podjęte uchwały?
- Jak zbierać podpisy od osób starszych?

### **Finanse we wspólnotach mieszkaniowych - jak rozliczać wspólnoty mieszkaniowe? W jaki sposób wspólnota może wziąć kredyt?**

- Jak rozliczać wspólnoty mieszkaniowe? Jak rozliczać małe wspólnoty, a jak duże?
- Jak rozliczać straty na wodzie? Jak rozliczać media we wspólnotach mieszkaniowych?
- Jak rozliczać wodę i media? Jak rozliczać różnice?
- Jak postępować w przypadku nadpłat i niedopłat za media?
- Czy nadpłaty są zwracane właścicielom lokali?
- Czy niedopłaty pokrywa najemca czy właściciel?
- Jak dokumentować wydatki wspólnot mieszkaniowych?
- Krok po kroku: w jaki sposób wspólnota może wziąć kredyt? Jakie są warunki kredytowania dla wspólnot mieszkaniowych? Czy wspólnota musi mieć zarządcę jeśli chce wziąć kredyt?
- W jaki sposób pozyskać pieniądze z innego źródła? Dofinansowanie, fundusze unijne?
- Jakie są formy rozliczeń? Jak powinien rozliczać się zarządca? Jak zarząd wspólnoty powinien się rozliczać? Co stanowi wynagrodzenie zarządcy? Jakie elementy tam się znajdują i z czego one wynikają?
- Jakie koszty ponosi wspólnota w związku z utrzymaniem części wspólnych?
- Co zrobić w przypadku gospodarstw, które nie płacą zanim dojdzie do licytacji takiego mieszkania?

- Jak rozliczać koszty odpadów wielogabarytowych?
- Co robić w przypadku braku segregacji odpadów?
- Co jeśli jedna osoba (nieuchwytna) nie segreguje śmieci a kara przychodzi na wspólnotę? (Wspólnota jest podmiotem umowy i wspólnota dostaje karę)
- W jaki sposób zachęcać mieszkańców, aby spłacali należności, kredyty?
- Jak dochodzić zaległości?
- Jak podzielić środki dla wspólnot mieszkaniowych? Co jeśli część mieszkańców chce remontować piwnice, a część dach?
- Co w przypadku, gdy nie ma pieniędzy na remont? Zorganizować zbiórkę, zaciągnąć kredyt?
- Czy wspólnota ma sama prowadzić księgowość czy zatrudnić do tego księgową? Jak wygląda księgowość we wspólnotach mieszkaniowych?
- Jak postępować z dłużnikami?

**Wspólnoty mieszkaniowe w lokalach komunalnych należących do gminy - kwestie niepewne i wątpliwe, co można zrobić w ramach funduszu remontowego, a czego nie można? Co może zarząd, a co leży w obowiązkach zarządu?**

- Czy gmina mogłaby sprzedać pomieszczenie niebędące samodzielny lokalem, jako pomieszczenie przynależne, gdy pomieszczenie stanowi wyłączną własność gminy?
- Jak doprowadzić do pełnej prywatyzacji budynków?
- Co może być zrobione w ramach funduszu remontowego? Czy do funduszu remontowego możemy również wliczyć fundusz inwestycyjny? Czy jednak fundusz inwestycyjny powinien być osobnym funduszem?
- Jak powołuje się zarząd wspólnoty? Jak on funkcjonuje? Jak wybierać zarząd? Jak odwoływać zarząd?
- Jak funkcjonuje zarząd, gdy jego funkcję pełni spółka, zarządca lub osoba prywatna?
- Czy zatrudniać zarządcę z zewnątrz, czy samemu się tym zająć?
- Jak zarząd wspólnoty powinien kontrolować zarządcę? Co powinien kontrolować?
- Jakie są możliwości zarządu zwykłego w przypadku małych wspólnot, a jakie czynności już ten zarząd zwykły przekraczają?
- Jak organizować remonty w częściach wspólnych?
- Co robić w sytuacji gdy lokator sam podejmuje „remont” na przykład piwnicy? (Lokator wybudował ściankę przez co powstały 2 piwnice z jednej)
- Jak prowadzić zebrania we wspólnotach mieszkaniowych? Jak pisać program zebrania wspólnot mieszkaniowych?
- Jak powinny funkcjonować wspólnoty mieszkaniowe? Na jakiej zasadzie powinny działać wspólnoty mieszkaniowe?
- Co w przypadku, gdy w sytuacji złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego,

wnioskodawca nie spełnia kryterium dochodowego określonego w przepisach prawa miejscowego, czy w przypadku braku lokalu do zamiany najemca może pozostać w tym samym lokalu zmieniając mu status lokalu na mieszkalny i podnosząc mu stawkę czynszu?

- Co w sytuacji, gdy najemca porzuca lokal, nie można ustalić miejsca pobytu, zalega z czynszem. Czy gmina może dokona otwarcia lokalu celem sprawdzenia czy w lokalu pozostały rzeczy należące do najemcy?
- Czy jeśli w sytuacji gdy w lokalu nie ma rzeczy i najemca nie zamieszkuje można przejąć protokolarnie lokal, bez drogi sądowej,
- Czy zasadne jest przekwalifikowanie lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe, gdy gmina nie posiada w swoich zasobach pomieszczeń tymczasowych?
- Przywrócenie tytułu prawnego do lokalu po wydaniu wyroku eksmisyjnego, gdy dłużnik uregulował zadłużenie a następnie zadłużył mieszkanie, czy istnieje możliwości wszczęcia eksmisji na podstawie (starego) wyroku?
- Sprawa wyrażenia zgody na zamianę wzajemną lokali gminnych jeżeli najemca zalega z płatnością, czy gmina może odmówić zgody na dokonanie zamiany?
- Odmowa przyjęcia lokalu zamiennego w czasie realizacji programu rewitalizacji, czy jedyną drogą przekwaterowania najemcy do lokalu zamiennego jest droga sądowa?
- Co w przypadku, jeżeli nie można podjąć uchwały, jeśli np.: chcemy wyremontować jakąś część wspólną?
- Czy po zakończeniu umowy najmu w tymczasowym w lokalu komunalnym należy tych ludzi eksmitować, czy przedłużyć im umowy?

## Prowadzący:

Ewa Budzyńska - księgowa w Zakładzie Komunalnym z Kostrzynie;

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*