

Wspólnoty mieszkaniowe

Czy gmina odpowiada za działania najemcy? Czy wspólnota może nakazać utrzymanie minimalnej temperatury w mieszkaniach? Jak spełnić wymogi odnośnie podzielników ciepła i ciepłomierzy? Jak zarządzać funduszami wspólnot?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących reprezentowaniem gminy/miasta we wspólnotach mieszkaniowych, a także do osób lub jednostek zajmujących się administrowaniem nieruchomościami w imieniu gminy/miasta.

Projekt ustawy zmienia zasady rozliczania kosztów, obowiązek udostępnienia lokalu do kontroli, odpowiedzialność za balkony i urządzenia pomiarowe - przygotuj swoją wspólnotę na nadchodzące zmiany!

Szkolenie „Wspólnoty mieszkaniowe” to kompleksowe omówienie zasad funkcjonowania wspólnot, ich relacji z gminą i mieszkańcami oraz rozliczeń finansowych. Uczestnicy dowiedzą się, jak podejmować uchwały, prowadzić zebrania, rozliczać media i fundusz remontowy, a także jak skutecznie postępować z dłużnikami i uciążliwymi lokatorami. Szczególny nacisk położymy na nadchodzące zmiany w prawie – nowe zasady rozliczania kosztów, obowiązek udostępnienia lokalu do kontroli, odpowiedzialność za balkony i urządzenia pomiarowe oraz prawo wspólnot do dochodzenia roszczeń wobec deweloperów. Uwaga! Decydując się na udział w tym videoszkoleniu otrzymują Państwo 7-dniowe darmowe konsultacje po videoszkoleniu, podczas których jest możliwość zadawania dodatkowych pytań, otrzymania przydatnych porad, rozwiązania sytuacji problemowych z codziennej pracy oraz skorzystania z bogatej wiedzy eksperckiej.

W programie m.in.:

- Czy można zrezygnować z podzielników ciepła? Czy można nakazać otrzymywanie określonej temperatury w lokalu? Czy można jeszcze rozliczać koszty c.o. w oparciu o m² powierzchni lokalu lub kubaturę?
- Czy można wejść do lokalu ze służbami w przypadku kiedy planowany remont instalacji wodno – kanalizacyjnej trwa, a mieszkaniec nie wpuszcza wykonawców?
- Jak poprawnie wyliczyć udział urzędu we wspólnocie na podstawie posiadanych nieruchomości i jak naprawić błędne wyliczenia potwierdzone aktem notarialnym?
- Co, gdy właściciele nie chcą wpuścić nikogo w celu usunięcia awarii, która przeszkadza również innym mieszkańcom? Jak nakłonić taką osobę, żeby sama usunęła usterkę?
- Kto i jak powinien przeprowadzić procedurę, kiedy mieszkaniec/wspólnota chce zakupić część udziałów gminy np. poddasze i zaadaptować do swoich potrzeb?
- Co zaliczyć do części wspólnych? Za co odpowiada właściciel lokalu, a za co wspólnota mieszkaniowa?
- Jak powinna wyglądać umowa cywilnoprawna między wspólnotami, a zarządcą?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wzór umowy między wspólnotami a zarządcą
- Pełnomocnictwa
- Regulamin wspólnoty
- Bilans wspólnoty
- Wzory komunikatów
- Pisma do uciążliwych klientów
- Upomnienia w drodze windykacji
- Dokumentowanie głosowania
- Dokumenty tworzone przy podejmowaniu uchwał
- Plany remontów
- Zapytanie ofertowe

Szczegółowy program szkolenia:

Nowości w prawie - projekt zmian dotyczących wspólnot mieszkaniowych

Pytania urzędników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Czy koszty ciepła można rozliczyć wg metrów kwadratowych?
- Czy akty notarialne można przechowywać w teczkach wspólnoty mieszkaniowej?
- Czy na monitoring muszą zgodzić się wszyscy właściciele mieszkań?
- Z jakich środków wspólnota pokrywa wydatki sądowe i komornicze egzekucji?
- Czy koszty sądowe i komornicze można przebiegować na konto dłużnika?
- Co w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, ale nie ma podziału majątku i jeden ze współwłaścicieli płaci tylko połowę swojego czynszu?
- Co, jeżeli została podjęta uchwała w sprawie wymiany kanalizacji, a jeden z właścicieli nie chce wpuścić nikogo do lokalu?
- Co w sytuacji, gdy właściciel wymierzył lokal i stwierdził, że jest dużo mniejszy, niż ten, który gmina wpisała w akcie notarialnym?
- Czy jest przepis nakazujący montaż ciepłomierzy w lokalach?
- Co zrobić w przypadku kiedy: we wspólnocie Gmina ma większościowy udział, instalacja elektryczna w częściach wspólnych kwalifikuje się do wymiany, Gmina na fundusz remontowy powinna płacić co miesiąc, ale faktycznie płaci gdy roboty zostaną zrealizowane na zlecenie wspólnoty, za zgodą Gminy. Gmina twierdzi, że nie ma pieniędzy?
- Co z uchwałą dot. kredytu z zapisem, że obowiązuje od dnia podjęcia? Uchwała została podjęta w tym samym dniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wniosek kredytowy został uruchomiony, dwóch właścicieli nie głosowało. Jeden zaskarżył uchwałę w trybie ustawowym.
- Czy zawiadomienie o podjęciu uchwały może zostać umieszczone w skrzynce? Czy może zostać przesłane drogą mailową? Czy zawiadomienie o zebraniu rocznym może być wysłane mailem po podpisaniu oświadczenia?
- Czy wysyłanie skanów dokumentów wspólnoty drogą mailową, na żądanie właściciela, jest dopuszczalne? Czy wniosek musi być dostarczony przez niego osobiście na papierze z własnoręcznym podpisem?
- Uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania zarządu i udzieleniu absolutorium - jak podejmować? W formie jednej uchwały czy jako dwie odrębne?

- Czy tylko zarząd wspólnoty może zbierać podpisy pod uchwałami?
- Jak pozbyć się dzikich lokatorów, którzy nie posiadają tytułu prawnego do mieszkania, jeżeli najemca zmarł?
- Kto powinien sporządzić operat szacunkowy w przypadku zamiaru zbycia części wspólnej (strych zaadaptowany na mieszkanie przez najemców)? Wspólnota czy najemca za zgodą wspólnoty w formie uchwały? Czy Gmina powinna sporządzić operat dodatkowo? Czy Gmina powinna ogłosić swój udział wykazem na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- Co można finansować z funduszu remontowego?
- Czy grzejnik w lokalu mieszkalnym jest częścią wspólną?
- CO zrobić jeśli właściciele nie płacą zaliczek na pokrycie kosztów CO?
- Co w przypadku, gdy właściciel nie chce nikogo wpuścić do mieszkania w celu usunięcia awarii, która przeszkadza innym mieszkańcom?
- Podczas remontu dachu wykonawca odkrył szczelinę, którą przedostała się woda zalewając 4 mieszkania. Czy w takim przypadku? Szkoda powinna być pokryta z ubezpieczenia wspólnoty czy wykonawcy?
- Co zrobić, gdy właściciel od dłuższego czasu nie udostępnia strychu kominiarzom w celu wyczyszczenia komina?
- Co w sytuacji, gdy wspólnota nie ma zarządu, ponieważ nie ma chętnych osób, a poprzedni członkowie zrezygnowali?
- Został wykupiony jeden lokal mieszkalny od gminy, która ma większość udziałów. Pozostała część to własność osoby prywatnej. Budynek został wyłączony z użytkowania i nie jest zamieszkiwany do chwili obecnej. Zarządca jest powołany, ale chce zrezygnować ze swojej funkcji. Czy jednostka budżetowa, która administruje zasobem gminy, może zostać powołana do pełnienia tej funkcji?
- Czy podjęcie regulaminu wspólnoty jest obowiązkowe?
- Czy gmina ma obowiązek mieć regulamin dla nieruchomości, które są w całości własnością gminy?
- Co zrobić, jeżeli gmina nie ma środków finansowych na zmianę sposobu ogrzewania?
- omówienie umowy quoad usum oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości

Co wchodzi w skład kompetencji gminy lub przedstawiciela względem wspólnot? Co należy do zadań zarządu, a co do zadań zarządcy? Jak poprawnie wyliczyć udział gminy we wspólnocie?

- Co może grozić za niepowołanie wspólnoty tam, gdzie powinna być?
- Co należy do kompetencji gminy, a co do zarządcy?
- Co wchodzi w skład kompetencji gminy lub przedstawiciela względem wspólnot?
- Co należy do zadań zarządu a co do zadań zarządcy? Co może zarząd, co może zarządca?
- W jakim zakresie gmina powinna uczestniczyć we wspólnocie mieszkaniowej w zgodzie ze stanem prawnym?
- Jaka jest rola gminy we wspólnocie? Czy mając udziały, musi wyznaczać zarządcę (jednostkę), czy może uczestniczyć jako członek a wspólnotą zarządza firma prywatna wybrana przez mieszkańców?
- Jak poprawnie wyliczyć udział gminy we wspólnocie na podstawie posiadanych nieruchomości i jak naprawić błędne wyliczenia potwierdzone aktem notarialnym?
- Jak skorygować akt notarialny? Większością głosów czy jednomyślnością?
- Kto i jak powinien przeprowadzić procedurę, kiedy mieszkaniec/wspólnota chce zakupić część udziałów gminy np. poddasze i zaadaptować do swoich potrzeb?
- Czy gmina może sprzedać pomieszczenie niebędące samodzielny lokalem, jako pomieszczenie przynależne, gdy stanowi ono wyłączną własność gminy?
- Jak doprowadzić do pełnej prywatyzacji budynków?

- Jak skorygować błędnie wyliczone udziały gminy we wspólnocie
- Co zaliczyć do części wspólnych?
- Za co odpowiada właściciel lokalu, a za co wspólnota mieszkaniowa?
- Jakie zapisy powinna zawierać umowa cywilnoprawna między wspólnotami a zarządcą?
- Co powinna zawierać prawidłowa umowa gminy i jednostki reprezentującej gminę we wspólnotach?
- Jak powołuje się zarząd wspólnoty? Jak on funkcjonuje? Jak wybierać zarząd? Jak odwoływać zarząd?
- Co należy do zadań zarządu, a co do zadań zarządcy? Co może zarząd, co może zarządcą?
- Jak zarząd wspólnoty powinien kontrolować zarządcę? Co powinien kontrolować?
- Jaka jest procedura wypowiedzenia umowy zarządcy i kto ją przeprowadza?
- Jak powinien się rozliczać zarząd wspólnoty?
- Co stanowi wynagrodzenie zarządcy? Jakie elementy tam się znajdują i z czego one wynikają?
- Jak zachęcić zarządców do posiadania licencji zarządcy nieruchomości, jako czynnik ułatwiający rozumienie zasad działania wspólnoty i współpracy z innymi jednostkami, jak np. urząd?

Zebrania i uchwały. Jak powinny przebiegać głosowania? Jak prowadzić zebrania we wspólnotach mieszkaniowych? Jak zobligować zarządcę do wypełniania swoich zadań?

- Jak powinny funkcjonować wspólnoty mieszkaniowe?
- Jak przebiega głosowanie uchwał?
- Jak przyjmować uchwały?
- Jak prawidłowo powinno przebiegać głosowanie: w oparciu o zasadę jeden właściciel jeden głos czy % udziału w wspólnocie?
- Kiedy i jak można zmieniać zasady głosowania?
- Jak się zaskarża uchwały wg nowych aktów prawnych czy orzeczeń sądowych?
- Jak przegłosować uchwałę? W jaki sposób głosować uchwały?
- Czy jeden właściciel to jeden głos, czy nie?
- 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?
- Co zrobić, gdy właściciel mieszka za granicą? Jak traktować jego głos (brak głosu) w głosowaniach?
- Co w sytuacji, gdy żona zmarła, a nie ma rozdzielności majątkowej, nie ma wydzielonych udziałów? Jak w takiej sytuacji może głosować mąż?
- Jak zbierać podpisy od osób starszych?
- Jaki jest maksymalny okres na podpisywanie uchwał w trybie fizycznego spotkania i podczas trybu korespondencyjnego?
- Kto może być pełnomocnikiem właściciela nieruchomości? Jak powinno wyglądać takie pełnomocnictwo dla urzędu, osoby prawnej i osoby fizycznej? Jak wyszczególnić jego zakres? Jak przekazać prawo do udziału w spotkaniach wraz z prawem do głosu?
- Czy zatrudniać zarządcę z zewnątrz, czy zająć się tym samodzielnie?
- Jaki jest zakres zarządu zwykłego w przypadku małych wspólnot, a jakie czynności już ten zarząd zwykły przekraczają?
- Jak prowadzić zebrania we wspólnotach mieszkaniowych? Jak pisać program zebrania wspólnot mieszkaniowych?
- 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 wprowadzić i skutecznie zarządzać trybem korespondencyjnym działań we wspólnocie?
- Wielu zarządców nie robi zebrań, co im grozi? Czy wina jest przesunięta w tej sprawie na zarząd?
- Jak zobligować do terminowych spotkań we wspólnotach?
- Jak rozumieć ustawę o własności lokali?
- Jakie są konsekwencje dla zarządcy, gdy nie wywiązuje się ze swoich obowiązków?
- Co, gdy zarządca nie wywiązuje się z obietnicy danej na zebraniu?
- Jak zobligować zarządcę do wypełniania swoich zadań?
- Jak powinien rozliczać się zarządca?
- Jak właściwie argumentować decyzje, by zminimalizować odwołania?
- Co powinien zawierać regulamin wspólnoty?
- Jak stworzyć regulamin wspólnoty zgodny z prawem i wyczerpujący zasady funkcjonowania wspólnoty?

ZALICZKI NA KOSZTY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ. Jakie koszty ponosi wspólnota w związku z utrzymaniem części wspólnych? Jak zarządzać funduszami wspólnot? Co może być zrobione w ramach funduszu remontowego?

- Jakie są formy rozliczeń?
- Czy wspólnota ma sama prowadzić księgowość, czy zatrudnić do tego księgową?
- Jak wygląda księgowość we wspólnotach mieszkaniowych?
- Jakie koszty ponosi wspólnota w związku z utrzymaniem części wspólnych?
- Kto zarządza funduszem remontowym?
- W jaki sposób zarządzać dwoma bądź trzema budynkami na jednej działce? Czy występuje wtedy jedna wspólnota, czy więcej?
- Jak podzielić środki dla wspólnot mieszkaniowych?
- Co jeśli część mieszkańców chce remontować piwnice a część dach?
- Jakie są zapisy prawne mówiące o funduszu remontowym obiektów socjalnych?
- Co robić, gdy wysokość czynszów nie pokrywa kosztów remontów i obsługi takich mieszkań i stanowią obciążenie dla budżetu gminy?
- Kto zatwierdza plany remontowe?
- Jak zarządzać funduszami wspólnot?
- Jakich remontów gmina można odmówić a jakich nie?
- Jak skutecznie odpowiedzieć na wymuszanie na gminie działań w sprawie remontów i ich kosztów?
- Kto może narzucić wysokość składki remontowej? Co, jeśli kogoś nie stać?
- Jak zwiększyć środki na budżet remontowy w dobie podwyżek?
- Co może być zrobione w ramach funduszu remontowego?
- Czy do funduszu remontowego można również wliczyć fundusz inwestycyjny?
- Czy fundusz inwestycyjny powinien być osobnym funduszem?
- Czy przy wspólnocie wielobudynkowej możliwe jest utworzenie funduszu remontowego osobno dla każdego budynku?

ROZLICZENIA MEDIÓW. Jak dokumentować wydatki wspólnot mieszkaniowych? Jak rozliczać media we wspólnotach mieszkaniowych? Czy można zrezygnować z podzielników ciepła?

- 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?
- Czy stawka zaliczki na centralne ogrzewanie powinna zostać przyjęta uchwałą wspólnoty?
- Techniczne spełnienie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach
- Jak przeprowadzić procedurę rezygnacji z podzielników ciepła?
- Czy można zrezygnować z podzielników ciepła?
- Czy można nakazać utrzymywanie określonej temperatury w lokalu?
- Czy można jeszcze rozliczać koszty c.o. w oparciu o m² powierzchni lokalu lub kubaturę?
- Czy wspólnota może nakazać mieszkańcom utrzymanie minimalnej temperatury w mieszkaniach?
- Jak rozliczać koszty odpadów wielkogabarytowych?
- Kto powinien płacić za dezynfekcję, dezynsekcję lub deratyzację, jeśli stan nieczystości utrzymuje się w mieszkaniach komunalnych?

REMONTY I INWESTYCJE. Jak określić zdolność kredytową wspólnoty? Co ją obniża a co podwyższa? W jaki sposób wspólnota może wziąć kredyt?

- Jak prawidłowo formułować zapytania ofertowe w zakresie remontów np. ocieplenie budynków?
- Czy jeśli w przeglądzie są wpisane prace do wykonania, jest potrzebna na te prace uchwała?
- Zalecenia z przeglądów budowlanych, jako prace wynikające z eksploatacji budynku, a nie duże remonty
- 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?
- Jak przeprowadzić procedurę budowy balkonów w budynkach, w których ich nie ma?
- Jak współpracować z konserwatorem zabytków w kwestii remontów, których celem jest poprawa bytu mieszkańców np. ocieplenie budynków, by zmniejszyć koszty ogrzewania?
- Jak określić zdolność kredytową wspólnoty? Co ją obniża? A co podwyższa?
- W jaki sposób pozyskać pieniądze z innego źródła?
- Jak poradzić sobie ze spłacalnością kredytów zaciągniętych przez wspólnoty w dobie wzrostu rat?
- 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 zachęcać mieszkańców, aby spłacali należności, kredyty?
- Co w przypadku, gdy nie ma pieniędzy na remont? Zorganizować zbiórkę, zaciągnąć kredyt?

DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI WOBEC WSPÓLNOTY - Jak postępować z dłużnikami?

- Jakiego są sposoby na zwiększenie ściągania należności?
- Jak skutecznie zwiększyć stopień ściągania długów?
- Co zrobić w przypadku gospodarstw, które nie płacą, zanim dojdzie do licytacji takiego mieszkania?
- Jak dochodzić zaległości? Jak postępować z dłużnikami?
- Co, jeśli właściciel nie chce płacić zaliczek na poczet części wspólnych? Co, jeśli dach przecieka, a właściciel 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?
- Co jeśli komornik sądowy nie doręcza nakazu, bo nikt nie otwiera drzwi?
- Czy zmieniły się przepisy doręczania nakazów od sądu?
- Jak skutecznie przyspieszyć procedury sądowe odnośnie dłużników?

LICYTACJA, EKSMISJA. Eksmisja, jako problem etyczny, mocno problematyczny, jak poprawnie ją przeprowadzić? Jak postępować z uciążliwymi mieszkańcami?

- Co, jeśli mieszkaniec zakłóca spokój i 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”?
- Jak rozwiązać problem z osobami, które nie chcą się wyprowadzić?

Czy gmina odpowiada za najemcę i jego działania? Co robić, gdy w budynkach dochodzi do dewastacji? Jak przyspieszyć audyt energetyczny wstrzymywany przez bank? Jakie możliwości ma zarządca nieruchomości w kwestii kontroli prawidłowości oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w lokalu?

- Co jeśli garaże stoją na terenie nienależącym do wspólnoty? Jak uregulować taki stan? Czy należy wprowadzić dzierżawę tego terenu?
- Jak zachęcić wspólnotę do zakupu terenów przynależnych?
- Czy wspólnota może zatrudnić ekipę sprzątającą na własny rachunek? Jak powinna wyglądać taka procedura i jak powinna być skonstruowana umowa?
- Jak postępować w przypadku, gdy właściciele nie chcą udostępnić 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 wyegzekwować od mieszkańca usunięcie nagromadzonych w lokalu rzeczy? Co, jeśli mieszkaniec nie chce usunąć tych rzeczy? Wejść do mieszkania i wyrzucić te rzeczy? Jak załatwić taką sprawę, aby mieszkaniec 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?
- Czy można wejść do lokalu ze służbami, w przypadku kiedy trwa planowany remont instalacji wodno-kanalizacyjnej, a mieszkaniec nie wpuszcza wykonawców?
- 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?
- Jakie prawa ma osoba, która wykupiła mieszkanie, a jakie prawa ma osoba, która to mieszkanie wynajmuje?

- Jak wytłumaczyć ludziom ich prawa jako osób zamieszkujących lokale komunalne?
- Czy gmina odpowiada za najemcę i jego działania?
- Jakie są prawne narzędzia do kontrolowania najemców sprawiających problemy, jak poradzić sobie z dodatkowym naciskiem mieszkańców wspólnoty na reakcję gminy? Co gmina powinna w takiej sytuacji zrobić?
- Jak zwiększać świadomość lokatorów w mieszkaniach komunalnych?
- Jakie środki ma zarządca nieruchomości w kwestii oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w lokalu? Co jeżeli właściciel deklaruje mniej osób niż jest naprawdę? Chodzi np. o płacenie za śmieci zgodnie z liczbą mieszkańców lokalu
- 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)
- Obecność dużej liczby zwierząt w lokalach i problemy z tego wynikające: 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? Kto powinien pokryć koszty zanieczyszczenia przestrzeni wspólnych?
- Jak zapobiegać niszczeniu klatek schodowych?
- W jaki sposób zlikwidować problem niszczenia klatek schodowych przez osoby trzecie?
- Jak postępować w przypadku dewastacji mieszkań? Czasami trzeba wykonywać prace remontowe nawet po roku od zamieszkania
- Co robić, gdy w budynkach dochodzi do dewastacji?
- Co należy robić z graffiti/pomazanymi klatkami?
- Jak zrozumiale i prosto wyjaśniać mieszkańcom zawłościami prawne i administracyjne?
- Czy sprzedaż nieruchomości należących do gminy prowadzić z bonifikatą, czy nie?
- Jak skutecznie reagować na odwołania decyzji?
- Kto jest właścicielem nieruchomości po śmierci właściciela?
- Czy w ramach porozumienia gmina może przekazać środki wspólnocie, gdy ta ma udział większościowy, ale mieszkańców nie stać na swój wkład i mogliby spłacać część należności w ratach?
- Jak zamówić audyt energetyczny nieruchomości?
- Jak przyspieszyć audyt energetyczny wstrzymywany przez bank? Jak skutecznie skracać długotrwałe procesy bankowe?
- Jak przeprowadzić analizę sprzedaży nieruchomości dla wspólnot?
- Jak wypracować własne kryteria przydzielania mieszkań w oparciu o analizę rynku?
- Jak prawnie rozróżnić kwestię posiadania lokalu od użytkowania lub nieużytkowania?
- Co jeśli lokal nie nadaje się do użytku, ale ktoś jest jego posiadaczem i stara się o mieszkanie komunalne?

RODO. Jak przestrzegać przepisów RODO we wspólnocie mieszkaniowej?

- Jak dostosować regulamin wspólnoty w zgodzie z przepisami RODO?
- Jak przeprowadzać spotkania wspólnot mieszkaniowych w zgodzie z przepisami RODO? Czy powinna być wyznaczona osoba od przestrzegania tych zasad?
- Jak dostosować wyniki głosowań i formułę obwieszczeń, a także uchwał w zgodzie z przepisami RODO?

MONITORING

- Jak założyć monitoring, aby nie ingerować w już prywatną przestrzeń mieszkańca? Nie raz jest tak, że klatki schodowe są niszczone przez osoby trzecie i czy wtedy można założyć monitoring?
- Jak wygląda zakładanie monitoringu w budynkach, jeśli chodzi o RODO? Jakich procedur należy przestrzegać? Czy potrzebna jest zgoda wszystkich mieszkańców?
- 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?
- Jaki jest najlepszy program do zaliczek pomiędzy gminą, a wspólnotami?

Prowadzący:

Anna Krysiak - praktyk w zakresie zarządzania i administrowania wspólnotami – aktualnie **Główny Specjalista do spraw wspólnot w Biurze Obsługi Wspólnot w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu** (od 2017 roku). Pełnomocnik Gminy Miasta Toruń w zakresie wszystkich spraw wynikających z ustawy o własności lokali tj. wykonywania obowiązków właścicielskich Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.

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