



# Zakup i Użytkowanie Nieruchomości z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej

THE LAW SOCIETY  
OF NORTHERN IRELAND



# ZAKUP I UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

## Wstęp

Wielu nabywców dowiaduje się, że nieruchomość, którą planują zakupić, znajduje się na osiedlu z tak zwaną nieruchomością wspólną, oraz wspólną infrastrukturą. Stanowią one często wymóg zaakceptowania planów inwestycyjnych, na podstawie których developer dostaje pozwolenie na budowę osiedla. Treść niniejszej ulotki obejmuje niektóre kwestie związane z zakupem nieruchomości - domu wolnostojącego, domu w zbudowie bliźniaczej lub szeregowej na danym osiedlu). Osoby, które rozważają zakup mieszkania powinny skorzystać z ulotki informacyjnej Law Society „Zakup i Użytkowanie Mieszkania”. Osoby, które rozważają zakup mieszkania na osiedlu z nieruchomością wspólną, powinny zapoznać się z treścią obu ulotek informacyjnych.

Zasadniczo w ulotce poruszane są tylko kwestie ogólne. Zalecamy zatem szczegółowe omówienie z prawnikiem wszystkich aspektów związanych z zakupem wybranego mieszkania, między innymi dotyczących Jednostki Zarządzającej, opłat za usługi oraz pozostałych kwestii.

## Czym różnią się osiedla z nieruchomością wspólną od innych osiedli?

Główną cechą charakteryzującą nieruchomość na osiedlu z udziałem w nieruchomości wspólnej jest to, że właściciel domu korzysta z nieruchomości wspólnej, infrastruktury oraz usług wraz z pozostałymi właścicielami. W skład powierzchni wspólnych mogą wchodzić:

- Ogrody i pasy zieleni
- Place zabaw
- Wewnętrzne drogi i ścieżki

Właściciel nieruchomości posiada wyłączne prawo własności. Dodatkowo wraz z zakupem nieruchomości właściciel może być również odpowiedzialny wraz z pozostałymi właścicielami za utrzymanie, bieżącą konserwację oraz ubezpieczenie wspólnej nieruchomości, infrastruktury oraz usług.

Na życzenie prawnik może uzyskać (i) kopię mapy lub plan danej nieruchomości oraz osiedla w celu określenia, co stanowi wyłączną własność a za co wspólnie ponoszą odpowiedzialność wszyscy właściciele oraz (ii) kopię aktu sprzedaży oraz innych istotnych dokumentów dotyczących zakupu. Dokumenty te mogą okazać się użyteczne w przyszłości. Prawnik będzie w stanie wytłumaczyć, co stanowi treść tych dokumentów.

### **W jaki sposób zarządzana jest nieruchomość wspólna?**

Jednym z rozwiązań jest powołanie Jednostki Zarządzającej odpowiedzialnej za utrzymanie, bieżącą konserwację i ubezpieczenie nieruchomości wspólnej, instalacji oraz usług. W skład Jednostki Zarządzającej wchodzi właściciele, którzy posiadają równy udział w nieruchomości wspólnej, infrastrukturze i usługach oraz równe prawo głosu. W ulotce tej skupiliśmy się głównie na tej formie zarządzania, gdyż jest ona najczęściej stosowana. Inne formy zarządzania to: deweloper zachowuje prawo własności nieruchomości wspólnej, wszyscy właściciele domów posiadają prawo własności nieruchomości wspólnej, prywatna firma przejmuje funkcję właściciela oraz odpowiedzialność za utrzymanie nieruchomości wspólnej, oraz system praw/zobowiązań oraz praw/służebności zostaje wprowadzony w celu zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnej.

### **Czym jest opłata na rzecz utrzymania nieruchomości?**

Opłata na rzecz utrzymania nieruchomości uiszczana jest przez wszystkich właścicieli jako wkład na rzecz utrzymania, konserwacji bieżącej oraz ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, instalacji oraz usług. Przed podpisaniem umowy kupna nieruchomości z udziałem w nieruchomości wspólnej na danym osiedlu należy rozpatrzyć następujące kwestie:

- Ile wynosi opłata na rzecz utrzymania nieruchomości?
- Czy opłata uiszczana jest co miesiąc, pół roku czy raz w roku?
- Jaka jest forma płatności (polecenie zapłaty, zlecenie stałe, czy czek)?
- W jaki sposób wyliczana jest wielkość opłaty?

- Czy opłata do chwili obecnej była uiszczana przez obecnego właściciela?
- Czy istnieje fundusz remontowy?
- Czy wielkość opłaty jest odpowiednia w stosunku do charakteru osiedla?
- Czy stać mnie na uiszczenie opłaty wraz z pozostałymi wydatkami związanymi z nieruchomością?

### **Na co należy zwrócić uwagę, rozważając zakup nieruchomości na osiedlu z nieruchomością wspólną?**

Kluczową kwestią jest rozpoznanie, w jaki sposób dana nieruchomość jest zarządzana oraz czy sposób ten jest wydajny. Prawnik powinien pomóc w tej kwestii. Jeśli Jednostka Zarządzająca została powołana należy wówczas uzyskać:

- Kopie sprawozdania z ostatniego spotkania
- Kopie korespondencji dotyczącej jednostki zarządzającej lub opłat na rzecz utrzymania nieruchomości
- Kopie ostatniego wyciągu z dostępnego konta bankowego
- Szczegóły dotyczące planowanych przyszłych wydatków
- Szczegóły dotyczące funduszu remontowego
- Szczegóły dotyczące ustaleń polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej
- Czy został wyznaczony reprezentant ds. zarządzania? Jeśli tak, to na jakiej podstawie?
- Pozostałe istotne dokumenty

Należy pamiętać, że wysokość opłaty na rzecz zarządzania nieruchomością może ulec zmianie z roku na rok i w przyszłości może się zwiększyć.

Powyższe informacje oraz konsultacja z prawnikiem umożliwią rozsądną ocenę tego, czy nieruchomość jest aktualnie zarządzana w sposób wydajny, jakie jest prawdopodobieństwo, że w bliskiej przyszłości koniecznym będzie dokonanie znacznych inwestycji w celu utrzymania nieruchomości oraz czy istnieje możliwość skorzystania z funduszu remontowego na opłacenie koniecznych inwestycji.

## Co to jest fundusz remontowy?

Fundusz remontowy stanowi część funduszu zebranego z opłat na rzecz utrzymania nieruchomości i jest przeznaczony na pokrycie kosztów znacznych inwestycji związanych z zapewnieniem zrównoważonego rozwoju osiedla, na przykład naprawy elektrycznej bramy wjazdowej. Fundusz remontowy występuje częściej w nieruchomościach z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi niż na osiedlach domów. Warto jednak omówić tą kwestię z prawnikiem.

## Za co właściciel jest odpowiedzialny?

Głównym obowiązkiem właściciela jest dokonywanie w terminie wpłat na rzecz utrzymania nieruchomości.

Ponad to w zależności od przyjętej formy zarządzania właściciel może mieć dodatkowe odpowiedzialności.

Właściciel, który posiada udziały w Jednostce Zarządzającej, jest również odpowiedzialny za aktywne uczestnictwo w działaniach Jednostki Zarządzającej.

Odpowiedzialność ta związana jest z:

- Uczestnictwem w corocznych i nadzwyczajnych spotkaniach jednostki zarządzającej
- Aktywnym udziałem w dyskusjach i decyzjach związanych z zarządzaniem nieruchomością
- Kontrolą kont bankowych oraz wydatków pochodzących z zebranych opłat na rzecz utrzymania osiedla.

Jest to ważna odpowiedzialność, która istnieje w celu zapewnienia odpowiedniego zarządzania nieruchomością oraz właściwego wykorzystania funduszy.

Należy zachować kopię wszystkich dokumentów związanych z nieruchomością. Mogą się one okazać potrzebne w przyszłości. Również przy sprzedaży nieruchomości należy je przekazać kolejnemu nabywcy.

## **Jak w praktyce wygląda zarządzanie nieruchomością wspólną w przypadku ustanowienia Jednostki Zarządzającej?**

Zdarza się, że nie wszystkie domy na danym osiedlu zostają sprzedane w tym samym czasie. W takim przypadku w momencie wprowadzenia się do nowego domu właściciel powinien sprawdzić, czy deweloper lub jego przedstawiciel odpowiedzialni są za utrzymanie i bieżącą amortyzację osiedla. Pomocną w tej kwestii może okazać się konsultacja z prawnikiem.

Wraz z wykupieniem wszystkich nieruchomości kolejnym etapem jest ustanowienie Jednostki Zarządzającej oraz nominacja Dyrektorów i/lub Sekretarza Jednostki Zarządzającej. Najczęściej Jednostka Zarządzająca przekazuje codzienne zadania związane z zarządzaniem wybranemu reprezentantowi. Reprezentant ds. zarządzania może pełnić funkcję Dyrektora Jednostki Zarządzającej. W takim przypadku reprezentant ds. zarządzania odpowiedzialny jest za sprzątanie i prace naprawcze oraz powinien zgłaszać do Jednostki Zarządzającej wszelkie sugestie dotyczące konieczności przeprowadzenia istotnych prac.

Ważnym jest, by Jednostka Zarządzająca zachowała pełną kontrolę nad osiedlem oraz dbała o to, by reprezentant ds. zarządzania wypełniał swoje obowiązki w sposób wydajny. Każdy właściciel powinien być zaangażowany w działania Jednostki Zarządzającej oraz zgłaszać Dyrektorom Jednostki Zarządzającej, Sekretarzowi albo na zebraniach wszelkie kwestie związane z wydajnością pracy reprezentanta ds. zarządzania.

Niniejsza ulotka została sporządzona przez Law Society of Northern Ireland.

Zawiera ona wyłącznie ogólne informacje. W przypadku powstania konkretnej kwestii spornej dotyczącej danej nieruchomości należy skonsultować się z prawnikiem w celu uzyskania odpowiedniej porady prawnej. *Law Society of Northern Ireland* nie ponosi żadnej odpowiedzialności prawnej za szkodę wyrządzoną osobie trzeciej w wyniku przedsięwzięcia działań lub braku przedsięwzięcia działań w oparciu o treść zawartą w tej ulotce lub treść pominiętą w tej ulotce.

THE **LAW SOCIETY**  
OF NORTHERN IRELAND



Buying and living in a property  
with common spaces (Polish)



The Law Society of Northern Ireland  
Law Society House  
96 Victoria Street  
BELFAST BT1 3GN  
Telephone: 028 9023 1614  
[www.lawsoc-ni.org](http://www.lawsoc-ni.org)

Produced in association with



**Queen's University**  
Belfast

The Law Society wishes to thank Joanna Firek from Queen's University Belfast who translated this leaflet. Proof-reader Ewa Sherwood.