



Zakup i Użytkowanie Mieszkania

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



ZAKUP I UŻYTKOWANIE MIESZKANIA

Wstęp

Dla wielu z nas posiadanie mieszkania jest dogodnym rozwiązaniem odpowiadającym prowadzonemu stylowi życia i możliwościom finansowym. Przy zakupie mieszkania należy wziąć pod uwagę szereg kwestii odnoszących się zarówno do osób, które nabywają pierwszą nieruchomość jak również właścicieli wielu nieruchomości. Treść niniejszej ulotki obejmuje niektóre kwestie dotyczące zakupu mieszkania. Osoby, które rozważają zakup domu na osiedlu ze wspólną infrastrukturą albo terenem powinny skorzystać z informacji zawartych w ulotce „Zakup i Użytkowanie Nieruchomości z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej.”

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.

Na czym polega różnica między mieszkaniem a domem w zabudowie szeregowej?

Charakterystyczną cechą mieszkania jest to, że jej właściciel korzysta wraz z pozostałymi właścicielami lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości z użytkowania nieruchomości wspólnej, instalacji oraz usług. W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić:

- Dach budynku
- Winda
- Ogrody i pasy zieleni
- Miejsca parkingowe, ścieżki, drogi wjazdowe
- Miejsca wspólnego dostępu, korytarze, klatki schodowe
- Ściany zewnętrzne
- System kanalizacyjny
- Dostawa prądu i gazu
- Ochrona, sprzątanie i utrzymanie budynku, wywóz śmieci

Właściciel mieszkania posiada wyłączne prawo własności, które obejmuje wewnętrzne struktury oraz zazwyczaj ściany wewnętrzne, podłogi i sufit. Dodatkowo, właściciel mieszkania ponosi odpowiedzialność wraz z pozostałymi właścicielami lokali

wyodrębnionych w danej nieruchomości za utrzymanie, bieżącą konserwację oraz ubezpieczenie wspólnej nieruchomości, infrastruktury oraz usług.

Na życzenie prawnik może udostępnić:

- Kopię mapy lub plan mieszkania oraz nieruchomości z wydzielonymi lokalami w celu określenia, co stanowi wyłączną własność a za co wspólnie ponoszą odpowiedzialność wszyscy właściciele.
- Kopię umowy dzierżawy oraz pozostałe istotne dokumenty dotyczące mieszkania.

Dokumenty te mogą okazać się użyteczne w przyszłości. Prawnik będzie w stanie wytłumaczyć, co stanowi treść tych dokumentów.

W jaki sposób zarządzana jest nieruchomość z wydzielonymi lokalami?

Jest to kwestia, którą można omówić z prawnikiem. Popularnym rozwiązaniem jest powołanie Jednostki Zarządzającej odpowiedzialnej za utrzymanie, bieżącą konserwację i ubezpieczenie nieruchomości wspólnej, instalacji oraz usług. W skład Jednostki Zarządzającej wchodzi właściciele mieszkań, którzy posiadają równy udział w nieruchomości wspólnej oraz równe prawo głosu.

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 mieszkania 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 nieruchomości?
- Czy stać mnie na uiszczenie opłaty wraz z pozostałymi wydatkami związanymi z mieszkaniem?

Na co należy zwrócić uwagę, rozważając zakup mieszkania?

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 ubezpieczenia
- 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 długotrwałym utrzymaniem nieruchomości, na przykład naprawa dachu. W przypadku braku funduszu remontowego właściciele mieszkań muszą dojść do wspólnego porozumienia dotyczącego zapłaty za konieczne prace naprawcze. Może stać się to znaczącą niedogodnością. Trudność może również stanowić dojście do wspólnego porozumienia.

Za co właściciel mieszkania jest odpowiedzialny?

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

Jako udziałowiec w zarządzie nieruchomością, właściciel 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 nieruchomości.

Jest to ważna odpowiedzialność, która istnieje w celu zapewnienia, że każde mieszkanie jest odpowiednio zarządzane a fundusze wykorzystane w sposób właściwy.

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

Ubezpieczenie

Bardzo ważnym jest, by nieruchomość z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi była kompleksowo ubezpieczona przez cały czas. W przypadku gdy odpowiedzialność za to ponosi Jednostka Zarządzająca albo reprezentant ds. zarządzania należy uzyskać pisemne potwierdzenie, że nieruchomość jest ubezpieczona. Właściciel powinien również wykupić polisę ubezpieczeniową obejmującą pozostałe istotne okoliczności, na przykład ubezpieczenie wyposażenia mieszkania.

Jak w praktyce wygląda zarządzanie nieruchomością wspólną?

Zdarza się, że nie wszystkie lokale wydzielone w nieruchomości mieszkalnej zostają sprzedane w tym samym czasie. W takim przypadku w momencie wprowadzenia się do nowego mieszkania właściciel powinien sprawdzić, czy deweloper lub jego przedstawiciel

odpowiedzialni są za utrzymanie i bieżącą amortyzację nieruchomości. Pomocną w tej kwestii może okazać się konsultacja z prawnikiem.

Wraz z wykupieniem wszystkich mieszkań w danej 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 takich jak malowanie czy naprawa dachu.

Ważnym jest, by Jednostka Zarządzająca zachowała pełną kontrolę nad nieruchomością oraz dbała o to, by reprezentant ds. zarządzania wypełniał swoje obowiązki w sposób wydajny. Każdy właściciel mieszkania wydzielonego w danej nieruchomości 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.

Co się dzieje w przypadku konfliktu między sąsiadami?

Relatywnie bliska odległość między sąsiadami w nieruchomości z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi może stać się kłopotliwa. Najczęstszą przyczyną skarg na sąsiadów jest hałas. Typowo w nieruchomości mieszkalnej obowiązuje regulamin określający standardy i zasady zachowania, których przestrzeganie wymaga się od właścicieli mieszkań.

Niniejsza ulotka została sporządzona przez Law Society of Northern Ireland.

Zawiera ona wyłącznie ogólne informacje. W przypadku powstania konkretnej kwestii spornej dotyczącej danej nieruchomości lub mieszkania 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 an apartment (Polish)



The Law Society of Northern Ireland
Law Society House
96 Victoria Street
BELFAST BT1 3GN
Telephone: 028 9023 1614
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.