

Właściciele domków to nie wspólnota

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali wspólnotę tworzą właściciele mieszkań lub lokali użytkowych, a nie ci, którzy kupili domy – definiuje Gazeta Prawna. Jednak, skoro w sprawach, których ustawa o własności lokali nie reguluje, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, to można założyć, że właściciele domów, którzy muszą zarządzać wspólną nieruchomością (placem zabaw dla dzieci, drogą dojazdową), mogą się umówić, że będą działali jak wspólnota. Dalszą sprawą jest wybór między wspólnotą dużą a małą, choć warto i o tym pamiętać, ponieważ każda rządzi się nieco innymi zasadami. Mała będzie musiała stosować przede wszystkim przepisy kodeksu cywilnego, duża zaś – po pierwsze ustawę o własności lokali, a w drugiej kolejności k.c.

Możliwość zarządzania nieruchomością wspólną przez właścicieli domów położonych w jednym osiedlu wynika z zasady wolności umów - czytamy dalej w dzienniku. Strony mogą dowolnie uregulować relacje między sobą. Ważne jest tylko, by nie wykroczyły przeciw ustawie, właściwości takiego stosunku albo przeciw zasadom współżycia społecznego. Właściciele domków jednorodzinnych, którzy kupili budynki wraz z gruntem od spółdzielni-dewelopera, mogą zorganizować zarządzanie nieruchomością wspólną w kilku formach. Zawsze jednak, co jest niezwykle istotne, muszą zawrzeć umowę.