DO POBRANIA

Wzór uchwały o zmianie zarządcy wspólnoty mieszkaniowej

Dwa wzory: gdy wspólnota ma własny zarząd i zmienia firmę, która obsługuje budynek, oraz gdy zarząd jest powierzony zarządcy - wtedy uchwałę protokołuje notariusz.

ZANIM ZACZNIECIE

Który wzór wybrać?

Wszystko zależy od tego, jak dziś zarządzana jest Wasza wspólnota. Sprawdzicie to w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu, w księdze wieczystej albo w uchwałach wspólnoty.

Wzór 1 – wspólnota ma własny zarząd

Właściciele wybrali zarząd spośród siebie (art. 20 ustawy), a zarząd zlecił obsługę budynku firmie na podstawie umowy. Zmiana firmy wymaga uchwały właścicieli i wypowiedzenia umowy zgodnie z jej warunkami. Notariusz nie jest potrzebny.

Wzór 2 – zarząd powierzony zarządcy

Zarząd powierzono zarządcy w akcie notarialnym (art. 18 ust. 1) albo w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Zmiana wymaga uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a) - wzór to projekt treści, ostateczną przygotowuje notariusz.

Mała wspólnota (najwyżej 3 lokale) nie podejmuje uchwał w tym trybie - stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy). Wtedy zadzwońcie, podpowiemy, jak to zrobić.

Uchwały i głosowanie we Wspólneo

We wspólnotach, które prowadzimy, uchwały przygotowujemy w naszym systemie Wspólneo. Właściciele widzą treść uchwały i głosują w panelu, a system liczy głosy według udziałów i tworzy listę głosowania - bez chodzenia od drzwi do drzwi. Uchwałę protokołowaną przez notariusza (wzór 2) podejmuje się u notariusza.

WZÓR 1

Uchwała w sprawie zmiany firmy obsługującej nieruchomość

Uchwała nr _____ / _____
Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej _____
z dnia _____

w sprawie zmiany firmy obsługującej nieruchomość wspólną

Na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232) właściciele lokali uchwalają, co następuje:

§ 1. Właściciele lokali wyrażają zgodę na wypowiedzenie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną zawartej z _____ (dotychczasowa firma) z zachowaniem okresu wypowiedzenia przewidzianego w tej umowie.

§ 2. Właściciele lokali wyrażają zgodę na zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w _____ przy ul. _____ z _____ (nazwa, adres, NIP lub KRS) od dnia _____.

§ 3. Wynagrodzenie za administrowanie nieruchomością wspólną ustala się w wysokości _____ zł brutto miesięcznie.

§ 4. Właściciele lokali udzielają Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do wypowiedzenia umowy, o której mowa w § 1, oraz do zawarcia umowy, o której mowa w § 2.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została podjęta: na zebraniu w dniu _____ / w drodze indywidualnego zbierania głosów / częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów*.

Za uchwałą oddano głosy reprezentujące _____ % udziałów, przeciw _____ %, wstrzymało się _____ %. Lista głosowania stanowi załącznik do uchwały.

_____ podpis

_____ podpis

* niepotrzebne skreślić

WZÓR 2

Uchwała w sprawie zmiany zarządcy – projekt do protokołu notarialnego

Uchwała nr ..... / .....
Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej .....
z dnia .....

w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną (zmiany zarządcy)

Na podstawie art. 18 ust. 2a, art. 22 ust. 3 pkt 1 oraz art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232) właściciele lokali uchwalają, co następuje:

§ 1. Zmienia się sposób zarządu nieruchomością wspólną położoną w ..... przy ul. ....., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr ....., ustalony w ..... (akt notarialny lub uchwała zaprotokołowana przez notariusza: Rep. A nr, data, notariusz), w ten sposób, że z dniem ..... zarząd nieruchomością wspólną powierza się ..... (nazwa, siedziba, KRS lub NIP) w miejsce ..... (dotychczasowy zarządca).

§ 2. Zarządca wykonuje zarząd nieruchomością wspólną na zasadach określonych w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną.

§ 3. Wynagrodzenie zarządcy nieruchomości wspólnej ustala się w wysokości ..... zł brutto miesięcznie.

§ 4. Do zawarcia umowy, o której mowa w § 2, oraz do złożenia dotychczasowemu zarządcy oświadczeń związanych z zakończeniem zarządu upoważnia się: .....

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Uchwałę protokołuje notariusz (art. 18 ust. 2a ustawy). Powyższa treść jest projektem do uzgodnienia z notariuszem.

ZAŁĄCZNIK

Lista głosowania

Lista głosowania nad uchwałą nr ..... / ..... Wspólnoty Mieszkaniowej

.....

Lp.	Nr lokalu	Właściciel	Udział	Za	Przeciw	Wstrzymuję się	Data i podpis
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

Głosy liczy się według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 ustawy), chyba że wspólnota przyjęła zasadę „jeden lokal - jeden głos".

JAK PODJĄĆ UCHWAŁĘ

Na co uważać przy głosowaniu

- ✓ Uchwała przechodzi, gdy za jest ponad połowa wszystkich udziałów - nie tylko obecnych na zebraniu.
- ✓ Głosy można zebrać na zebraniu, indywidualnie albo częściowo tak i tak (art. 23 ust. 1).
- ✓ Gdy część głosów zebrano indywidualnie, każdego właściciela trzeba powiadomić o treści uchwały na piśmie (art. 23 ust. 3).
- ✓ Sprawdźcie okres wypowiedzenia w obecnej umowie - od niego zależy data przejęcia.
- ✓ Przy zarządzie powierzonym termin u notariusza ustalcie przed zebraniem.