



**mgr inż. WIKTOR TOKARZ ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI**

licencja zawodowa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast numer 12886

**tel.: 32/440-10-64, tel./fax: 32/440-10-74, kom.: 601/43-52-37**

adres: ul. Wrocławska 47/7, 41-902 Bytom, NIP: 626-112-41-93, Regon: 273105687

e-mail: nasz@zarzadca.slask.pl lub biuro@zarzadca.slask.pl www.zarzadca.slask.pl

## **Dla zainteresowanych**

Szanowni Państwo.

W celu zmiany obecnego zarządcy Wspólnoty, proponuję następującą kolejność działań:

1. Sprawdzić czy istnieje umowa o zarządzanie nieruchomością pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a obecnym zarządcą.
2. Złożyć wniosek o zorganizowanie zebrania właścicieli – wzór w załączeniu. Dzień zebrania należy tak wybrać, aby zarządca mógł powiadomić wszystkich właścicieli (indywidualnych oraz właściciela zbiorowego) o zebraniu na minimum 7 dni przed jego datą. Wniosek mogą złożyć właściciele posiadający minimum 10% udziałów.
3. Należy pamiętać, że obecny zarządca mógł zostać powołany notarialnie. W takiej sytuacji obecny zarządca powinien zorganizować zebranie z udziałem notariusza.
4. Jeżeli umowa o zarządzanie istnieje, to w porządku zebrania musi znaleźć się uchwała o jej wypowiedzeniu z zachowaniem terminu wypowiedzenia. W uchwale można zwrócić się do zarządcy o skrócenie okresu wypowiedzenia do jednego / dwóch miesięcy.
5. W przypadku braku umowy należy jedynie zmienić sposób zarządu na własny, wybrać członków Zarządu, upoważnić Zarząd do wyboru Zarządcy oraz do podpisania umowy o zarządzanie.
6. Aby umożliwić wszystkim właścicielom indywidualnym oddanie ważnego głosu na zebraniu, załączam wzór pełnomocnictwa. Proszę zauważyć że pełnomocnictwo:
  - a. powinno zostać udzielone przez właścicieli, którzy będąc jedynymi właścicielami lokalu nie mogą być obecni na zebraniu,
  - b. powinno również zostać udzielone przez małżonków (współwłaścicieli), w przypadku obecności tylko jednego z nich,
  - c. powinno zostać udzielone (podpisane) w obecności pracownika administracji, który swoim podpisem zaświadcza jego autentyczność, lub w obecności notariusza, jeżeli zebranie również odbędzie się z jego udziałem.
  - d. oryginał pełnomocnictwa należy złożyć u prowadzącego zebranie przed jego rozpoczęciem.
7. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może również samodzielnie zwołać zebranie, wzór zawiadomień znajduje się w załączniku.
8. Jeżeli istnieje potrzeba zmiany członków Zarządu Wspólnoty, porządek zebrania należy rozszerzyć o taki punkt.
9. Jeżeli właściciel zbiorowy posiada większość udziałów, właściciele (indywidualni) posiadający minimum 20% udziałów mogą wprowadzić zasadę głosowania, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Wniosek taki może dotyczyć konkretnej uchwały, lub wszystkich uchwał głosowanych na danym zebraniu.

Z poważaniem.

**Wiktor Tokarz**  
zarządca nieruchomości