**Zarządca budynku - czy deweloper może go narzucić?**

**Deweloperzy dość często chcą, aby budynkiem zarządzała wybrana przez nich osoba lub firma. Sprawdzamy, czy taki zarządca „z nadania” może być zmieniony.**

**Osoby kupujące mieszkania deweloperskie, dość często nie zwracają uwagi na niektóre podpisywane dokumenty oraz ich treść. Trudno się temu dziwić, bo tacy klienci deweloperów myślą głównie o kredycie, urządzeniu nowego „M” oraz przeprowadzce. Niekiedy okazuje się, że klienci firmy deweloperskiej dopiero po pewnym czasie poznają wszystkie dodatkowe warunki transakcji. Jednym z takich warunków może być zarządzanie budynkiem wielorodzinnym przez osobę lub firmę powiązaną z deweloperem. Wspomniana opcja nie zawsze odpowiada mieszkańcom nowego bloku. Przykładowo mogą oni obawiać się, że zarządca „z nadania” nie będzie obiektywny w razie sporu z deweloperem albo ustali wysokie wynagrodzenie za swoje usługi. Warto jednak wiedzieć, że istnieje możliwość odwołania zarządcy narzuconego wcześniej przez firmę deweloperską. Trzeba jednak sprawdzić w umowie, czy taka zmiana nie będzie miała zaskakujących konsekwencji.**

**Ważna jest pierwsza umowa sprzedaży lokalu …**

Warto podkreślić, że w kontekście powierzenia zarządu nad nowym budynkiem wielorodzinnym, szczególnie ważna jest umowa wyodrębniająca i przenosząca własność pierwszego mieszkania. „*Wraz z jej zawarciem, powstaje bowiem wspólnota mieszkaniowa. Potwierdzenie tej zasady znajdziemy w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388)*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Wspomniany akt prawny mówi również, że w umowie przenoszącej własność lokalu mogą być zawarte klauzule określające sposób zarządzania budynkiem. Mianowicie deweloper może w umowie podpisywanej z pierwszym klientem umieścić informację o tym, że zarząd nad budynkiem przejmie wskazana osoba lub firma. „*Czas takiego zarządu ustalonego z inwestorem wynosi zwykle 5 lat. Ten termin nieprzypadkowo zbiega się z długością okresu trwania rękojmi dotyczącej nieruchomości mieszkaniowej*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Co ważne, obowiązujące przepisy wskazują, że klauzule z pierwszej umowy sprzedaży mieszkania dotyczące zarządu będą skuteczne również w stosunku do kolejnych nabywców lokali (zobacz art. 18 ustęp 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.). „*Każdy z takich nabywców nowego „M” już w umowie deweloperskiej powinien otrzymać informację o tym, czy zarządca będzie wybrany przez dewelopera*” - przypomina Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Wspólnota może wymienić osobę zarządzającą**

Niektórzy klienci firmy deweloperskiej ze zdenerwowaniem przyjmują wiadomość o tym, że zarządca został jednostronnie wybrany przez dewelopera. Dotyczy to przede wszystkim osób, które nie przeczytały odpowiedniej klauzuli z umowy deweloperskiej i umowy sprzedaży mieszkania. „*Na całe szczęście, wybór zarządcy powiązanego z deweloperem nie jest definitywny. W tym kontekście warto znów odwołać się do ustawy o własności lokali*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Zgodnie z artykułem 18 ustęp 2a tego aktu prawnego, właściciele mieszkań mogą w formie uchwały podjąć decyzję o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Chodzi tutaj o wyłonienie zarządu lub podjęcie decyzji o tym, że obowiązki przejmie inny zarządca (niepowiązany z firmą deweloperską). Co ważne, uchwałę w tej kwestii musi zaprotokołować notariusz. Później taka uchwała jest podstawą odpowiedniego wpisu do księgi wieczystej. Osoby, którym nie odpowiada zarządca ustanowiony przez dewelopera, powinny najpierw sprawdzić zasady i konsekwencje rozwiązania umowy dotyczącej zarządu nieruchomością. „*Trzeba też pamiętać, że uchwała w sprawie zmiany sposobu zarządzania budynkiem wymaga większości głosów. Zwykle będzie to większość liczona z uwzględnieniem udziałów w nieruchomości wspólnej*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Zmiana zarządcy czasem wpływa na gwarancję**

W ramach podsumowania, warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden „haczyk”, który czasem pojawia się w umowach zawieranych z deweloperem. Chodzi o powiązanie gwarancji z wykonywaniem obowiązków przez określonego zarządcę. Gwarancja jest dobrowolnym zobowiązaniem dewelopera. Zatem może on zastrzec, że gwarancja przestanie obowiązywać jeśli zmieni się zarządca budynku. Oto przykład klauzuli umownej, która uzależnia gwarancję od sprawowania zarządu przez określoną osobę lub firmę:

*Gwarancja, o której mowa w § 14 ustaje z dniem, w którym Zarządca – na skutek uchwały właścicieli lokali lub orzeczenia sądowego - przestanie wykonywać opisany w niniejszym paragrafie zarząd powierzony, nie wcześniej jednak niż po upływie 1 (jednego) roku od początku biegu terminu gwarancji.*

Podobna sankcja oczywiście nie może dotyczyć rękojmi, która obowiązuje z mocy prawa i często przyznaje klientowi większe uprawnienia niż gwarancja. Tym niemniej, warto zwrócić uwagę na ewentualne sankcje przewidziane przez dewelopera w związku ze zmianą zarządcy budynku. Jeżeli uznamy, że jakieś klauzule umowne naruszają interesy konsumentów, to można o tym powiadomić UOKiK. „*Wspomniany urząd już wcześniej kwestionował niektóre postanowienia umów deweloperskich i umów sprzedaży nieruchomości dotyczące narzucania zarządcy mieszkańcom nowego bloku*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)