

Właściciel może korzystać z przysługujących mu praw zgodnie z tzw. zasadami współzycia społecznego, czyli w taki sposób, który nie jest uciążliwy dla innych i nie narusza praw innych osób. Zasada ta wynika z kodeksu cywilnego i dotyczy nie tylko właścicieli, ale i osób korzystających z lokali w budynku na podstawie innego tytułu prawnego - np. umowy najmu.

Właściciel lokalu ma prawo korzystać ze swego lokalu oraz samodzielnie nim rozporządzać. Oznacza to, że właściciel może swój lokal wynająć, sprzedać, czy zamienić i nie musi do tego uzyskać zgody wspólnoty mieszkaniowej.

Właściciel lokalu ma prawo korzystać z części wspólnej budynku zgodnie z jej przeznaczeniem. Oznacza to, że właściciel lokalu może korzystać z urządzeń w budynku, które nie stanowią jego wyłącznej własności, ale należą do tzw. części wspólnej nieruchomości. Chodzi np. o klatkę schodową, strych, windy i wszelkie instalacje znajdujące się w budynku.

Właściciel lokalu ma prawo uczestniczyć w pożytkach z części wspólnej - jeżeli część wspólna nieruchomości przynosi pożytki, każdy właściciel ma prawo do takiej części tych pożytków, która odpowiada jego udziałowi procentowemu w nieruchomości wspólnej.

Właściciel lokalu ma prawo uczestniczyć w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej. Jest to jednocześnie obowiązek właściciela, bo zdarza się, że bez jego udziału w zebraniu wspólnota nie może podjąć ważnej uchwały. Podczas zebrania właściciel zabiera głos w sprawach dotyczących wspólnoty, może też zgłaszać własne wnioski do realizacji przez wspólnotę mieszkaniową. Właściciel głosuje posiadanymi udziałami procentowymi w nieruchomości wspólnej, których ilość zależy od powierzchni posiadanego lokalu.

Właściciel lokalu ma prawo ubiegać się o dodatek mieszkaniowy, jeśli wysokość jego dochodów nie przekracza granic ustalonych w ustawie z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 z dnia 10 lipca 2001 roku).

Właściciel lokalu ma prawo współdecydować o wyborze zarządcy nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że w przypadku, gdy wspólnota zechce zmienić zarządcę części wspólnej budynku, właściciel wyraża swoje zdanie w tej sprawie biorąc udział w głosowaniu nad odpowiednią uchwałą.

Właściciel lokalu ma prawo zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, która - jego zdaniem - jest sprzeczna z przepisami prawa lub narusza jego interes. Na zaskarżenie uchwały właściciel ma 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały lub od dnia, w którym dowiedział się o jej podjęciu.