Wspólnotę Mieszkaniową tworzy z mocy przepisów prawa (ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.
Wspólnota Mieszkaniowa powstaje w momencie wyodrębnienia (sprzedaży) pierwszego lokalu na rzecz osoby, która miała do niego tytuł prawny.

Organami wspólnoty są: zarząd oraz zebranie właścicieli lokali. Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali.
Czynności zwykłego zarządu – zarząd podejmuje samodzielnie. Do podjęcia czynności przekraczających ten zakres potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na ich dokonanie. Czynnościami takimi są np.:

- ustalenie wynagrodzenia członka zarządu
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną
- zmiana przeznaczenia części wspólnej nieruchomości

Decyzje właścicieli lokali zapadają w formie uchwał. Uchwały właścicieli lokali podejmowane są na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Zapadają one większością głosów właścicieli liczoną wg wielkości ich udziałów określonych w akcie notarialnym lub wg zasady 1 właściciel – 1 głos.
Właściciele lokali mają obowiązek przynajmniej raz w roku spotkać się na zebraniu, na którym muszą podjąć decyzje m.in. w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania z pracy zarządu, oceny pracy zarządu i podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium
- uchwalenie rocznego planu gospodarczego i opłat na porycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

To właściciele lokali podejmują decyzje jakie w danym roku na nieruchomości zostaną wykonane remonty, gdyż oni ponoszą pełne koszty tych remontów.

Ustawa o własności lokali wyróżnia dwa rodzaje wspólnot:

- mała wspólnota – nie jest większa niż 3 lokale
- duża wspólnota – 4 i więcej lokali

W małych wspólnotach obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli, a czynności zwykłego zarządu większości współwłaścicieli. Zgodnie z nim każdy właściciel lokalu jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej.

W dużych wspólnotach mieszkaniowych właściciele wybierają zarząd nieruchomości wspólnej. Do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali. Zarząd może być jednoosobowy lub wieloosobowy. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.
Właściciele lokali mogą powierzyć zarząd albo administrowanie nieruchomości wyspecjalizowanej firmie zajmującej się szeroko pojętą administracją lub licencjonowanym zarządcą nieruchomości znającym się na zarządzaniu nieruchomościami.

W budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej istnieje możliwość adaptacji wolnych pomieszczeń niemieszkalnych tj: pralni, suszarni na lokale mieszkalne lub użytkowe. Jest to możliwe wtedy, gdy właściciele lokali wyrażą na to zgodę podejmując uchwałę. Wszelkie koszty związane z adaptacją ponosi osoba dokonująca przedmiotowej zabudowy.

Istotą funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych jest fakt, że to właściciele lokali decydują o wszystkich sprawach związanych z daną nieruchomością.