

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości przy ul.

w tworzy Wspólnotę Mieszkaniową w oparciu o Ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z p. zm.) zwaną dalej ustawą.

§ 2

Wspólnota może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

§ 3

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu.
2. Grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego nie wyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych.

II. Prawa i Obowiązki Właścicieli

§ 4

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to także do ich obowiązków.
2. Właściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 5

1. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną z zastrzeżeniem przepisu w art.27 ustawy.
2. Każdy właściciel może zażądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jeżeli Zarząd nie został powołany, lub narusza zasady prawidłowej gospodarki.

§ 6

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej utrzymaniem przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.
2. Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
3. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali wpłacają zaliczki w formie bieżących opłat płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

§ 7

1. Właściciele są zobowiązani do przestrzegania postanowień wprowadzonych w życie prawomocnymi Uchwałami Wspólnoty oraz regulaminami.
2. Właściciele są zobowiązani do utrzymywania lokalu w należyтым stanie i korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych właścicieli oraz do współdziałania na rzecz ochrony wspólnego dobra.

3. Na żądanie Zarządu lub administratora właściciel lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do stanowiących jego własność lokali oraz pomieszczeń ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

III. Zarząd Nieruchomością Wspólną

§ 8

Organami Wspólnoty są:

- 1) Zebranie Właścicieli
- 2) Zarząd Wspólnoty

Zebranie Właścicieli.

§ 9

1. Zebrania Właścicieli zwoływane są przez Zarząd lub na wniosek właścicieli dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim przypadku Zarząd ma obowiązek zwołać zebranie w terminie miesiąca od wypłynięcia wniosku.
2. Zarząd jest zobowiązany zwołać Zebranie Właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Jeżeli Zarząd tego w terminie nie uczyni, zebranie może zwołać każdy z właścicieli.
3. Organizacja zwołanych zebrań spoczywa na Zarządzie.
4. O terminie, miejscu i porządku obrad zebrania, Zarząd powiadamia każdego właściciela na piśmie najpóźniej na 1 tydzień przed planowanym terminem .
5. Zebranie jest ważne jeśli zostało prawidłowo zwołane.
6. Przedmiotem Zebrania Wspólnoty powinny być w szczególności:
 - 1) uchwalanie rocznego planu gospodarczego Zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy,
 - 3) sprawozdanie Zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium,
 - 4) wybór Zarządu (Zarządcy) Wspólnoty oraz określenie sposobu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną,
 - 5) wyrażanie zgody na podjęcie przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
 - 6) ustalanie wysokości opłat w formie zaliczki na fundusz remontowy,
 - 7) udzielanie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 8) podjęcie uchwały o wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi lokalu, który długotrwanie zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporeczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym - z żądaniem sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji włącznie,
 - 9) udzielanie Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
 - 10) uchwalanie regulaminu porządku domowego obowiązującego na terenie nieruchomości wspólnej,
 - 11) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
7. Uchwały właścicieli są podejmowane :
 - 1) na zebraniu,

- 2) w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd,
- 3) w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania przez zarząd,
8. Postanowienia w sprawach wymienionych w §.9, ust.6 wymagają podjęcia uchwały.
9. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów lub, w przypadkach określonych w ustawie, na zasadzie jeden właściciel - jeden głos.
10. O treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zawiadamia się każdego właściciela na piśmie.
11. Właściciel może zaskarżyć uchwałę Wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub niniejszym Regulaminem w terminie 6 tygodni.
12. Zarówno na Zebraniu Wspólnoty jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów, każdy z właścicieli może ustanowić swojego pełnomocnika, zaś pełnomocnictwa wyrażone na piśmie, tylko w wypadkach zgłoszonych wątpliwości, muszą być potwierdzone notarialnie. Prawo do zgłoszenia wątpliwości przysługuje przewodniczącemu Zebrania albo członkowi Zarządu – w wypadku indywidualnego zbierania głosów,

V. Przepisy Końcowe

§11

1. Za zobowiązania nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości,
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się Ustawę o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z p. zm) oraz przepisy Kodeksu cywilnego

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
(nazwa wspólnoty) w**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do członków Wspólnoty.
2. Właściciel lokalu odpowiada za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą. Właściciel odpowiada również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem oraz do powiadomienia Zarządu Wspólnoty kim są osoby, którym oddał swój lokal do używania (nazwisko, imię, obywatelstwo, stały adres zamieszkania).
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach własności, zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, rozpoczęciu prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej lub wynajęciu czy użyczeniu lokalu innemu podmiotowi dla prowadzenia działalności gospodarczej. Ustalenia ust.2 stosują się odpowiednio również do podmiotów gospodarczych którym właściciel oddał swój lokal do używania, niezależnie od formy zawartej umowy.

II. Obowiązki mieszkańców

§ 2

Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali są zobowiązani:

1. Dbać i chronić przed dewastacją budynek, jego instalacje i części przeznaczone do wspólnego korzystania oraz jego otoczenie.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych zdarzeń podejmować działania doraźne zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzaniem się szkód w ramach swoich możliwości oraz niezwłocznie zawiadomić dozorcę, zarząd wspólnoty lub administratora, a w razie konieczności również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie energetyczne, itp.
3. Zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym oraz służbom zapobiegającym rozszerzaniu się skutków awarii ilekroć jest to konieczne. Na żądanie służbom tym musi towarzyszyć dozorca, administrator lub członek zarządu wspólnoty.
4. Naprawiać na własny koszt wszelkie zawinione przez siebie szkody powstałe na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Utrzymywać użytkowany lokal mieszkalny oraz wszystkie inne użytkowane pomieszczenia w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

III. Przepisy porządkowe

§ 3

Podstawową zgodnej egzystencji jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom przez całą dobę.

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00.
2. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego wyznaczonym w godzinach od 8:00 do 20:00. Niedozwolone jest trzepanie pościeli, ścierek, itp. przez okna czy też na balkonach.
3. Prace remontowo budowlane z użyciem młotków ręcznych oraz elektronarzędzi udarowych mogą być wykonywane w godzinach 8:00 do 19:00
4. Śmieci, w workach foliowych, należy wyrzucać do przeznaczonych do tego pojemników.
5. Usuwanie gruzu pozostawionego po remoncie lokalu i wszelkich zanieczyszczeń części wspólnych odbywa się na koszt właściciela tego lokalu.

§ 4

1. Trzymane w lokalach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi i nie mogą zakłócać spokoju.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, m.in. do natychmiastowego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta zarówno w budynku i na terenie posesji.
3. Osoby opiekujące się bezdomnymi zwierzętami zobowiązane są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, w szczególności do sprzątania zanieczyszczeń i likwidacji przykrych zapachów powodowanych przez te zwierzęta..
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków na parapetach okien i balkonach. Zwierzęta mogą być karmione w odległości większej niż 25 metrów od budynku.
5. Psy wyprowadzanie na teren posesji muszą być prowadzone na smyczy lub mieć założony kaganiec.

§ 5

1. Balkony powinny być utrzymywane w czystości, a skrzynki na kwiaty umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
2. Części wspólne nieruchomości winny być utrzymywane w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
3. Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
4. Wszystkie zmiany i modernizacje instalacji technicznych w budynku i lokalach oraz instalowanie wszelkich urządzeń na nieruchomości wspólnej wymagają pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty w ciągu 14 dni z określeniem warunków i ograniczeń prowadzenia wymienionych prac.
5. Niedozwolone jest trwale zastawianie ciągów komunikacyjnych żadnymi przedmiotami. Czasowe zastawianie może mieć miejsce jedynie w uzasadnionych przypadkach (np. remont w lokalu, przeprowadzka. itp.). Przedmioty blokujące ciągi komunikacyjne należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządu Wspólnoty. W przypadku niezastosowania się do wezwania, Zarząd ma prawo spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt i ryzyko osoby, która zastawiła ciągi komunikacyjne.

§6

1. Niedozwolone jest zanieczyszczanie posesji i pomieszczeń wspólnych. Niedozwolone jest niszczenie ścian pomieszczeń wspólnych i elewacji budynku (pisanie, drapanie, malowanie, itp.).
2. Niedozwolone na terenie posesji jest ustawianie lub wieszanie tablic, reklam, szyldów, itp. bez pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty.

3. Niedozwolone jest niszczenie zieleni i elementów wyposażenia posesji (np. kosze na śmieci, ogrodzenia, urządzenia do zabaw dla dzieci, itp.).
4. Niedozwolone jest mycie oraz remontowanie pojazdów mechanicznych na terenie posesji.
5. Niedozwolone jest trwale parkowanie na terenie posesji pojazdów częściowo zdemontowanych i takich, które utraciły zdolność poruszania się. Pojazdy takie należy niezwłocznie usunąć na każde, nawet ustne, wezwanie Zarządu Wspólnoty. W przypadku niezastosowania się do wezwania, Zarząd ma prawo spowodować usunięcie tych pojazdów na koszt i ryzyko osoby, która je pozostawiła.
6. Niedozwolone jest zastawianie drogi pożarowej.
7. Niedozwolone jest wieszanie bielizny i innych przedmiotów na zewnątrz budynku na terenie posesji.
8. Zobowiązuje się mieszkańcy, dla zachowania bezpieczeństwa i spokoju własnego oraz sąsiadów, do nie otwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym.
9. Rodzice lub opiekunowie prawni obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do mogących się do nich odnosić postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie prawni.
10. Zobowiązuje się mieszkańcy do skutecznego zamykania drzwi wejściowych, bramy garażowej oraz innych drzwi do pomieszczeń wspólnych.

IV. Postanowienia końcowe

Zarząd Wspólnoty zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie postanowień i zaleceń niniejszego regulaminu. Zarząd informuje, że rażące lub uporczywe wykroczenie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, daje Wspólnocie ustawową możliwość wystąpienia na drogę sądową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.