

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości położonej przy ul., tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej Wspólnotą.
2. Władzę uchwałodawczą we Wspólnocie stanowią właściciele lokali. Podejmują oni decyzje przekraczające zwykły zarząd.

§ 2

Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Wolno jej pozywać i być pozywaną.

§ 3

1. Udział właściciela lokalu we własności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali.

§ 4

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną zostało powierzone
.....
zwanej dalej Zarządcą.
2. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także wobec kolejnych nabywców lokali i mieszkań, lokali użytkowych.
3. Zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

Prawa i obowiązki właściciela

§ 5

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości wspólnej przysługują takie same prawa i obowiązki.
2. Każdy członek wspólnoty ma prawo do korzystania z niej w takim samym zakresie, jeżeli nie narusza to praw innych współwłaścicieli.

3. Właściciele lokali muszą przestrzegać regulaminu porządku domowego wprowadzonego uchwałą wspólnoty.

§ 6

1. Właściciel lokalu ma prawo do czerpania dochodów i innych pożytków ze swego lokalu, o ile będzie z niego korzystał zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności jednak pożytki przeznaczone są na pokrycie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swego lokalu i uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;

b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody w części wspólnej, na antenę zbiorczą i domofony;

c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali;

d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;

e) wynagrodzenie zarządcy (administracji) wspólnoty.

3. Wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty powstaje z wpłat właścicieli lokali. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystywane na podstawie uchwały wspólnoty, z uwzględnieniem postanowień zawartych w ust. 9 i 10 § 7 niniejszego regulaminu. Do opłaty na fundusz remontowy wlicza się powierzchnię użytkową lokalu oraz powierzchnię tarasów, balkonów i wykupionych miejsc parkingowych w garażach podziemnych.

4. Na pokrycie kosztów zarządu wspólnoty oraz kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych rozliczanych przez zarządcę (ciepło i woda) właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.

5. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy wspólnoty.

6. W razie deficytu wpłat w stosunku do obciążeń, w pierwszej kolejności regulowane są koszty zarządu wspólnoty.

7. Od zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w ust. 4 § 7 niniejszego regulaminu będą naliczane odsetki ustawowe.

8. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi oraz opłat wpływających na wysokość kosztów zarządu, opłata należna od właścicieli lokali proporcjonalnie wzrośnie od dnia podwyżek. O każdej podwyżce zarządca zawiadamia właścicieli lokali.

9. W razie konieczności wykonania prac przekraczających zakres bieżących konserwacji zarząd i zarządca mogą samodzielnie podjąć decyzję o wykonaniu robót i pokryciu ich kosztów z funduszu remontowego. Powiadamiają o tym członków wspólnoty.

10. Zarządcy przysługuje prawo zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich ciężących na wspólnocie i na poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu. Nie zwalnia to zarządcy z obowiązku dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty tych należności w celu uzupełnienia funduszu remontowego.

§ 8

1. Na żądanie zarządcy członek wspólnoty musi pozwolić na wstęp do jego lokalu, ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej.

2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania zarządcy swojego adresu do korespondencji, jeżeli nie mieszka w lokalu mieszczącym się w budynku wspólnoty. Jeżeli nie powiadomi on zarządcy o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wyniknąć z braku takiej informacji.

Prawa i obowiązki zarządcy

§ 9

1. Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono (zgodnie z umową o ustanowieniu odrębnej własności lokali, zawartej w formie aktu notarialnego), podejmuje decyzje samodzielnie we wszystkich czynnościach w zakresie zwykłego zarządu.

2. Do podjęcia przez zarządcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządcy pełnomocnictwa, w formie przewidzianej prawem.

3. Zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, kierując się interesem wszystkich właścicieli i zasadami racjonalnego zarządzania nieruchomością wspólną.

§ 10

1. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- a) ustalenie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości,
- b) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- c) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,

- d) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- e) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej,
- f) ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmiana wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu,
- g) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- h) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- i) nabycie nieruchomości,
- j) wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- k) określenie zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
- l) udzielanie pełnomocnictw zarządcy,
- ł) udzielanie pełnomocnictw do występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi w imieniu wspólnoty,
- m) otwieranie rachunku bankowego,
- n) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- o) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.

2. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną, które można uznać za codzienne i rutynowe, które jednocześnie nie zostały zastrzeżone do kompetencji zebrań ogółu właścicieli, o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszego regulaminu.

3. Częścią wspólną nieruchomości są:

- a) działka gruntu poza obrysem budynków, w tym cała znajdująca się tam infrastruktura i elementy zagospodarowania terenu,

- b) klatki schodowe, korytarze, przejścia, windy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynków wraz z wyposażeniem i wystrojem ich wnętrz,
- c) pomieszczenia gospodarcze wewnątrz budynków niebędące indywidualną własnością członków wspólnoty,
- d) fundamenty, stropy, ściany nośne i działowe oraz inne elementy konstrukcyjno-budowlane, z wyjątkiem ścian działowych wewnątrz lokali,
- e) elewacje zewnętrzne budynków wraz z elementami architektonicznymi, w tym wystrój i wyposażenie tarasów i balkonów,
- f) dach wraz z konstrukcją nośną, rynny, elementy blacharskie, ujścia przewodów wentylacyjnych, piorunochron, włazy, drabiny i inne tego rodzaju urządzenia techniczne,
- g) przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) oprócz przewodów kominowych (kominiek w lokalu), służących do wyłącznego korzystania właściciela lokalu i kratek wentylacyjnych znajdujących się w lokalach,
- h) kotłownia oraz cała sieć ciepła z instalacjami centralnego ogrzewania wewnątrz budynków,
- i) instalacja gazowa zgodnie z umową na dostawę gazu,
- j) instalacja elektryczna zgodnie z umową na dostawę energii elektrycznej, z wyjątkiem instalacji wewnątrz lokali mieszkalnych, licząc od licznika włącznie,
- k) instalacja domofonowa,
- l) instalacja telewizyjna z anteną zbiorczą bez urządzeń i osprzętu w lokalach,
- ł) instalacja wodociągowa zgodnie z umową na dostawę wody, z wyjątkiem instalacji wewnątrz lokali mieszkalnych, licząc od wodomierza włącznie,
- m) instalacja ciepłej wody użytkowej, z wyjątkiem instalacji wewnątrz lokali mieszkalnych, licząc od wodomierza włącznie,
- n) instalacja kanalizacyjna od przyłącza do kolektora miejskiego, z wyjątkiem instalacji wewnątrz lokali mieszkalnych łączących się z pionem kanalizacyjnym.

§ 11

W zakresie bieżącego zarządzania nieruchomością do obowiązków zarządcy należy w szczególności:

- 1) podpisywanie w imieniu wspólnoty umów na dostawę energii elektrycznej do części wspólnych budynku, wywozu nieczystości, usług kominarskich oraz innych koniecznych umów, które są niezbędne do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym;

- 2) dbanie o porządek i czystość pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia;
- 3) ubezpieczenie budynku;
- 4) przestrzeganie prawa budowlanego w zakresie utrzymania obiektów budowlanych;
- 5) zapewnienie stałego dozoru konserwatorskiego nad całością nieruchomości w celu przeprowadzania bieżących konserwacji, napraw i remontów mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i niezagrażającym życiu ani zdrowiu mieszkańców oraz osób trzecich;
- 6) rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z ustawą o własności lokali;
- 7) zapewnienie prowadzenia w niezbędnym zakresie rachunkowości, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy;
- 9) przedkładanie członkom wspólnoty rocznego sprawozdania ze swej działalności;
- 10) reprezentowanie wspólnoty w organach administracji rządowej i samorządowej i innych urzędach, z wyjątkiem przypadków zastrzeżonych dla czynności przekraczających zwykły zarząd;
- 11) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

Zebrania Wspólnoty

§ 12

1. Zarządca jest zobowiązany zwołać zebranie wspólnoty co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca I kwartału każdego roku.
2. Przedmiotem corocznego zebrania wspólnoty powinny być w szczególności:
 - a) uchwalenie corocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - b) ocena pracy zarządcy,
 - c) sprawozdanie zarządcy i podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.
3. Jeśli zarządca nie dotrzyma terminu, o którym mowa w § 12 ust. 1, coroczne zebranie może zwołać każdy właściciel lokalu mieszczącego się we wspólnocie.
4. W razie potrzeby zebrania wspólnoty mogą być także zwoływane na wniosek zarządcy lub 1/10 ogółu właścicieli.

5. Organizacja zwoływanych zebrań spoczywa na zarządcy.
6. O terminie i miejscu zebrania zarządca powiadamia właścicieli nie później niż tydzień przed planowanym terminem zebrania; wraz z powiadomieniem przesyła proponowany porządek zebrania.
7. Z każdego zebrania sporządzany jest protokół. Podpisują go prowadzący zebranie i protokolant. Załącznikami są wszystkie dokumenty związane z zebraniem - zawiadomienie o zebraniu, lista obecności i uchwały.
8. Uchwały są podejmowane na zebraniu wspólnoty lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarządcę; w razie braku quorum uchwała może być podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
9. O terminach indywidualnego zbierania głosów zarządca zawiadamia wszystkich właścicieli w sposób zwyczajowo przyjęty; zbieranie głosów powinno odbyć się najdalej w ciągu 14 dni od daty odbycia zebrania.
10. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie, w terminie siedmiu dni od podjęcia uchwały.
11. W sprawach nieprzewidzianych w przyjętym porządku obrad chociażby przez zgłoszenie ich w czasie obrad zebrania, nie można podjąć uchwały.

Przepisy końcowe

§ 13

1. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.