

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI

położonej przy ul. w Zabrze

§ 1

Właściciele nieruchomości położonej przy ul. w Zabrze, tworzą z mocy prawa Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości.

§ 2

Przedmiotem działania Wspólnoty Mieszkaniowej jest nieruchomość wspólna rozumiana w szczególności jako:

- a) grunt oraz części budynku, urządzenia i instalacje, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- b) instalacja elektryczna od złącza przy budynku oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na ścianach budynku bez urządzeń odbiorczych w budynku,
- c) instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku, bez urządzeń odbiorczych i wodomierzy w lokalach.

§ 3

Do celów bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną za dowód własności lokalu można uznać:

- a) umowę notarialną,
- b) orzeczenie sadowe.

§ 4

Członek Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pełnomocnictwo do działań, które wymagają formy notarialnej - w szczególności do działań, które pociągają za sobą zmiany w stanie majątkowym właściciela lokalu - wymaga poświadczenia notarialnego.

§ 5

Członek Wspólnoty ma prawo:

- a) do korzystania z nieruchomości wspólnej, w takim zakresie w jakim nie narusza praw innych właścicieli lokali,
- b) do wyłącznego czerpania dochodów i innych pożytków ze swojego lokalu,
- c) do czerpania dochodów i innych pożytków z nieruchomości wspólnej z części pozostałej po wydatkach na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, w wysokości odpowiadającej wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej,
- d) do współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną, a w szczególności do zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami Wspólnoty oraz do kontrolowania działalności Zarządcy i wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty.

§ 6

Obowiązkiem członka Wspólnoty jest:

- a) ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz utrzymywanie swojego lokalu w należytym stanie,
- b) ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- c) podanie Zarządcy adresu do korespondencji; właściciel, który nie powiadomi Zarządcy o swoim adresie lub zmianie adresu ponosi odpowiedzialność za konsekwencje, jakie mogą wyniknąć z braku tej informacji,
- d) zezwolić na wstęp do lokalu stanowiącego jego własność, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 7

Członkowie Wspólnoty wybierają Zarządcę nieruchomości i podpisują z nim umowę o zarządzanie.

§ 8

Wybranemu Zarządcy właściciele lokali zlecają czynności zwykłego zarządu.

§ 9

Obowiązkiem Zarządcy jest w szczególności:

- a) dokonywanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów budynku oraz urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- b) utrzymywanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku właścicieli lokali,
- c) zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, wody i gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci oraz pobieranie od właścicieli opłat z tego tytułu,
- d) wykonywanie bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, a w szczególności pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej wody, gazu itp.,
- e) reprezentowanie ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami i poza nimi,
- f) przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty,
- g) prowadzenie odpowiedniej księgowości Wspólnoty i sporządzanie rocznych sprawozdań,
- h) pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
- i) windykacja opłat należnych od właścicieli lokali.

Szczegółowy zakres uprawnień i obowiązków określa umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną zawarta pomiędzy Wspólnotą a Zarządcą.

§ 10

W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, właściciele lokali podejmują decyzje w formie uchwał.

§ 11

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, są w szczególności:

- a) czynności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali,
- b) zmiany zasad zarządzania nieruchomością wspólną,
- c) ustalenie treści umowy o zarządzanie oraz zawarcie i rozwiązanie tej umowy,
- d) zmiany regulaminu Wspólnoty.

§ 12

Projekty uchwał zgłaszają właściciele lokali.

§ 13

1. Uchwały podejmowane są na zebraniu właścicieli lub w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty.
2. Zebrania właścicieli lokali zwoływane są przez :
 - a) właścicieli lokali zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
 - b) zarządcę nieruchomości,
 - c) Zarząd Wspólnoty.
3. O zebraniu właścicieli lokali każdy właściciel zostaje poinformowany na piśmie przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. nr 80 z 2000r. poz. 903) oraz innych aktualnie obowiązujących aktów prawnych.