

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ APARTAMENTY SKARPA ul. Wołowskiego 2 w Pruszkowie, wprowadzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 3/2017 z dnia 28.09.2017 r.

POSTANOWIENIA OGÓLNE:

I.

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości mieszkaniowej położonej w Pruszkowie przy ul. Wołowskiego 2 tworzy wspólnotę mieszkaniową, zwaną dalej **Wspólnotą**, o której mowa w art. 6 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Władzę uchwalodawczą we Wspólnocie stanowią właściciele lokali podejmujący decyzję przekraczającą zwykły zarząd w trakcie zebrań ogółu właścicieli – rocznego lub nadzwyczajnych.
3. Dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz pomieszczeń przynależnych, zwanymi dalej **Lokalami**, jest wypis z księgi wieczystej albo umowa notarialna kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.

II.

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

III.

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

IV.

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego, zostało powierzone P.P.U.H. "GLIF" Sławomir Ziółkowski z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim (05-827) przy ul. Brzozowa 12, zwanym dalej **Zarządcą**.
2. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, przyjęty przez dotychczasowych Współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do kolejnego nabywcy lokalu.
3. Zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w pkt IV. 1. niniejszego regulaminu, może nastąpić na podstawie uchwały Właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza.

PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA:

V.

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków.
2. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo korzystania z niej w takim samym zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
3. Współwłaściciele lokali są zobowiązani do przestrzegania regulaminu porządku domowego wprowadzonego uchwałą Wspólnoty.

VI.

1. Właściciel lokalu ma prawo do czerpania dochodów i innych pożytków z tego lokalu z zastrzeżeniem, że lokal będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności pożytki przeznaczone są na pokrycie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

VII.

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz 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, ciepłej oraz wody w części wspólnej;
 - 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.
3. Wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystywane na podstawie uchwały Wspólnoty, z uwzględnieniem postanowień zawartych w pkt VII. 8. i 9. niniejszego regulaminu.
4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

5. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty.
6. Od zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w pkt VII. 4. niniejszego regulaminu, będą naliczane odsetki ustawowe.
7. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi oraz opłat wpływających na wysokość kosztów zarządu, opłata należna od właścicieli lokali ulegnie od dnia podwyżek proporcjonalnemu wzrostowi. O każdej regulacji Zarządca powiadomi właścicieli lokali.
8. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac przekraczających zakres bieżącej konserwacji, Zarządca może samodzielnie podjąć decyzję o wykonaniu robót i pokryciu z funduszu remontowego, z jednoczesnym powiadomieniem właścicieli lokali tworzących wspólnotę.
9. Zarządca przysługuje prawo zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich ciężących na Wspólnocie, jak również na poszczególnych jej członkach, zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu. Nie zwalnia to Zarządca z obowiązku dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty tych należności, w celu uzupełnienia funduszu remontowego.

VIII.

1. Na żądanie Zarządcy właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządcy swojego adresu do korespondencji i numeru telefonu kontaktowego. Właściciel, który nie powiadomił Zarządcy o zmianie miejsca pobytu lub adresu do korespondencji, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.

PRAWA O OBOWIĄZKI ZARZĄDCY:

IX.

1. Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o własności lokali, 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 dokonywanie tej czynności oraz udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa, w formie prawem przewidzianym.
3. Zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd w przypadku braku zgody wymaganej większości lokali na podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, kierując się dobrem nieruchomości wspólnej oraz interesem wszystkich właścicieli.

X.

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, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu;
 - f. udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - g. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
 - h. nabycie nieruchomości;
 - i. wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
 - j. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
 - k. ustalenie, w przypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub ich części, kosztów związanych zarówno do użytku poszczególnych właścicieli, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
1. udzielania pełnomocnictwa Zarządcy do występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz udzielania pełnomocnictw do otwarcia rachunku bankowego.
2. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną nie zastrzeżone do kompetencji zebrań ogółu właścicieli, o których mowa w pkt I. 2. niniejszego regulaminu.
3. Częścią wspólną nieruchomości są:

- a. działka gruntu poza obrysem budynku – droga dojazdowa, drzewa, krzewy, trawniki;
- b. klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku;
- c. pomieszczenia techniczne i gospodarcze;
- d. fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku;
- e. ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej;
- f. zewnętrzza balkonów i loggii – koszty konserwacji i remontów ich wnętrza obciążają indywidualnych ich użytkowników;
- g. ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali;
- h. dach wraz z konserwacją nośną, rynny obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy oraz drabiny;
- i. stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami;
- j. przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych;
- k. instalacja centralnego ogrzewania – od pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do indywidualnego ciepłomierza służącego do pomiaru ciepła w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
- l. instalacja elektryczna – od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokalu, tzw. obwody administracyjne – instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku oraz instalacja dzwonekowa;
- m. instalacja wodociągowa, od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
- n. instalacja centralnej ciepłej wody, od pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
- o. instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym pionie, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia do lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służącym poszczególnym lokalom i znajdującym się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe;
- p. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa, bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

XI.

W zakresie bieżącego administrowania nieruchomością do obowiązku Zarządcy należy w szczególności:

1. Podpisywanie w imieniu Wspólnoty umów na dostawę energii elektrycznej do części wspólnych budynku, wywozu nieczystości stałych, usług konserwatorskich oraz innych koniecznych umów, niezbędnych do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.
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 w celu usuwania bieżących awarii urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, energii cieplnej.
6. Rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z Ustawą o własności lokali.
7. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
8. Dokonywanie rozliczeń finansowych poprzez rachunek bankowy oraz ze swojej działalności rocznego sprawozdania.
9. Do występowania przed sądem i organami egzekucyjnymi oraz do udzielenia pełnomocnictw procesowych w sprawach dotyczących na rzecz i w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej.
10. Prowadzenie Ksiąg Obiektów Budowlanych.
11. Wykonywanie wymogów formalno-prawnych, tj. numer NIP, numer REGON, założenie konta w banku.

ZEBRANIA WSPÓLNOTY:

XII.

1. Zarządca jest zobowiązany zwołać Zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale 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 pkt. XII. 2. coroczne zebranie może zwołać każdy z właścicieli.
4. W razie potrzeby, zebrania Wspólnoty mogą być także zwołane na wniosek Zarządcy lub 1/10 ogółu właścicieli, w okresie pomiędzy Zebraniem corocznymi.
5. Organizacja zwoływanych zebrań spoczywa na Zarządcy.
6. O terminie i miejscu zebrania Zarządca powiadamia właścicieli najpóźniej 1 tydzień przed planowanym terminem zebrania; wraz z powiadomieniem przesyła proponowany porządek zebrania.
7. Z każdego zebrania sporządza się protokół. Protokół podpisują prowadzący zebranie i protokolant. Załącznikami do protokołu są wszystkie dokumenty związane z Zebraniem – zawiadomienie o zebraniu, lista obecności i uchwały.
8. Zebranie Wspólnoty uznaje się za uprawnione do podejmowania decyzji, w tym uchwał, jeśli uczestniczą w nim właściciele dysponujący więcej niż 50% udziałów.
9. Uchwały są podejmowane na Zebraniu Wspólnoty, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę – w przypadku braku quorum uchwała może być podjęta częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
10. O terminach indywidualnego zbierania głosów Zarządca ma obowiązek zawiadomić wszystkich właścicieli w sposób zwyczajowo przyjęty; zbieranie głosów powinno odbyć się najdalej w ciągu czternastu dni od daty odbycia zebrania.
11. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie, w terminie 7 dni.
12. W sprawach nie przewidzianych w przyjętym porządku obrad nie można podjąć uchwały.

PRZEPISY KOŃCOWE:

XIII.

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 nie uregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.