

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

§ 1

Ogół właścicieli lokali wyodrębnionych oraz gmina jako właściciel lokali nie wyodrębnionych wchodzących w skład nieruchomości przy UL. w Bytomiu tworzą

wspólnotę mieszkaniową.

§ 2

Organami wspólnoty są:

1. Zarząd
2. Zebranie wspólnoty

§ 3

Zarząd wybierany jest przez właścicieli lokali w formie uchwały.

§ 4

Zarząd może być jednoosobowy lub kilkusobowy, może być powierzony osobie fizycznej lub prawnej.

§ 5

Zarząd może być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli zawieszony w czynnościach lub odwołany.

§ 6

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.

Gdy Zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

§ 7

Czynności "zwykłego zarządu" podejmuje Zarząd wspólnoty samodzielnie.

§ 8

Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres "zwykłego zarządu" potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Czynnościami przekraczającymi zakres "zwykłego zarządu" są w szczególności:

1. ustalenie wynagrodzenia Zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej
2. przyjęcie rocznego planu gospodarczego
3. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów Zarządu
4. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej
5. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego
- 5a. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej
6. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej
- 6a. nabycie nieruchomości

7. wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali
8. ustalenie, w wypadkach nie uregulowanych 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
1. 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. określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

§ 9

Zarząd jest zobowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową, dokonywać rozliczeń poprzez rachunek bankowy oraz składać ze swojej działalności roczne sprawozdanie.

§ 10

Do obowiązków Zarządu w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej należy:

1. utrzymanie w należytym stanie urządzeń technicznych oraz porządku i czystości w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz otoczenia budynku
2. usuwanie awarii oraz ich skutków
3. wykonywanie remontów nieruchomości wspólnej w ramach realizacji zatwierzonego rocznego planu gospodarczego
4. dokonywanie wszelkich opłat z wyjątkiem tych, które pokrywają właściciele poszczególnych lokali
5. windykacja należności

§ 11

Do kompetencji zebrania wspólnoty mieszkaniowej należy:

1. uchwalenie rocznego planu gospodarczego nieruchomości wspólnej, a także opłat na pokrycie kosztów zarządu
2. ocena pracy zarządu
3. przyjęcie sprawozdania i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium
4. zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych w nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali

§ 12

Jeżeli Zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki każdy z właścicieli może żądać ustanowienia przez Sąd zarządcy przymusowego.

§ 13

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.

Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania.

Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną wg wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 14

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony przez Zarząd na piśmie.

§ 15

Zebranie zwołuje Zarząd.

Prawo żądania zwołania zebrania przysługuje w każdym przypadku jeśli z żądaniem takim wystąpią właściciele lokali dysponujący co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Żądanie zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie.

§ 16

W sprawach nie objętych porządkiem zebrania uchwały powzięć nie można chyba, że wszyscy członkowie wspólnoty są obecni na zebraniu.

§ 17

O miejscu, terminie i proponowanym porządku zebrania wspólnoty mieszkaniowej Zarząd powiadamia właścicieli na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.

§ 18

Zarząd jest zobowiązany zwołać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w I kwartale w celu podjęcia przez właścicieli uchwał o których mowa w § 11.

Jeżeli Zarząd nie zwoła corocznego zebrania w terminie o którym mowa wyżej, może to uczynić każdy z właścicieli.

§ 19

Zebraniom zwołanym z inicjatywy Zarządu przewodniczy Zarządca lub jego pełnomocnik. Zebraniu zwołanemu na wniosek właścicieli przewodniczy wskazany przez nich właściciel.

§ 20

Uchwały właścicieli powinny być wpisane do protokołów.

W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, ilość głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się.

Do protokołu należy dołączyć zaproszenie, listę obecności, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty w oparciu o które podjęte zostały uchwały.

Protokół podpisują przewodniczący zebrania i protokolant.

§ 21

W razie braku zgody większości właścicieli lokali Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

§ 22

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli lokali lub od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że Sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

§ 23

Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak postanowieniom § 6 i § 7 regulaminu.

§ 24

Właściciele lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 25

Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem swoich lokali. Są zobowiązani utrzymywać je w należytym stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Na żądanie Zarządu właściciele lokali są obowiązani zezwalać na wstęp do stanowiących ich własność lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 26

1. Opłata zaliczkowa o której mowa w § 8 pkt 3 służy na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w skład których wchodzi:

a/ utrzymanie czystości i porządku w nieruchomości wspólnej

b/ ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali

c/ oświetlenie klatek schodowych

d/ konserwacje, przeglądy (budowlane, sanitarne, elektryczne ,kominarskie)

e/ wynagrodzenie Zarządcy, w tym koszty administracyjne

Powyższe kwoty odnoszą się do jednego m² powierzchni użytkowej lokali

2. Oprócz opłaty miesięcznej wymienionej w pkt 1 niniejszego paragrafu należy uiszczać opłaty za tzw. świadczenia tj. zimna woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie, itp.

3. System rocznego rozliczenia zaliczek ustala Zarząd wspólnoty.

§ 27

Opłaty zaliczkowe o których mowa w § 26 są płatne z góry do 10-tego każdego miesiąca na konto bankowe lub bezpośrednio w kasie Zakładu.

§ 28

W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wpływające na wysokość opłaty zaliczkowej o której mowa w § 26 pkt 1, 2 opłata obciążająca właścicieli ulegnie proporcjonalnemu wzrostowi od dnia wprowadzenia podwyżek

O podwyżce Zarząd niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.

§ 29

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§ 30

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 80/2000, poz. 903 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 46/2000 poz. 543).