

REGULAMIN

Wspólnoty Mieszkaniowej

Kwartowa 26

§ 1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową zgodnie z ustawą z dnia 24.06.1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388).

§ 2

Organami wspólnoty są:

1. Zarząd,
2. Zebranie Wspólnoty.

§ 3

1. Zarząd może być jednoosobowy lub kilkuosobowy. Członkiem zarządu może być właściciel lokalu jak i osoba fizyczna lub prawna nie należąca do grona właścicieli lokali. Zarząd wybierany jest przez wspólnotę mieszkaniową w formie uchwały.
2. Na pierwszym posiedzeniu zarząd samodzielnie konstituuje się.

§ 4

Wybór zarządu osób fizycznych lub osoby prawnej wymaga zawarcia umowy o sprawowaniu zarządu, którą w imieniu wspólnoty zawierają dwaj przedstawiciele tej wspólnoty, upoważnieni uchwałą, o której mowa w § 3.

§ 5

Zarząd, działając na zlecenie wspólnoty, kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje jej interesy na zewnątrz a także w stosunkach między wspólnotą mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.

Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenie woli składają dwaj jego członkowie. Gdy zarząd sprawuje osoba prawna, oświadczenie woli podpisuje kierownik tej jednostki lub dwóch członków zarządu.

§ 6

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.
2. Do czynności zwykłego zarządu należy w szczególności:
 - a) zawieranie umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
 - b) zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i bieżących robót remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii,
 - c) dochodzenie na drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz stanowiących ich własności lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.

§ 7

1. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.
2. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - a) ustalenie wynagrodzenia zarządu,

- b) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- c) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- d) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej znajdującej się w danej klatce - wymagają zgody większości właścicieli mieszkających w tej klatce - liczonej według wielkości udziałów,
- e) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- f) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego,
- g) wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu przeciwko właścicielowi, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- h) udzielenie zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
- i) połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu.

§ 8

Do kompetencji zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej należy:

1. Uchwalenie rocznego planu finansowo-rzeczowego zarządu nieruchomością wspólną.
2. Ocena pracy zarządu.
3. Przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielania absolutorium.
4. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali mieszkaniowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 9

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

§ 10

1. 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 zbierania.
2. Uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów oddanych właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Uchwałą podjętą w tym trybie właściciele mogą postanowić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
3. Właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

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

§ 12

1. Zebranie powołuje zarząd.
2. Prawo żądania zwołania zebrania wspólnoty przysługuje w każdym przypadku jednej dziesiątej ogółu właścicieli. Żądanie, zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć zarządowi na piśmie.
3. O miejscu, terminie i proponowanym porządku zebrania wspólnoty mieszkaniowej zarząd powiadamia właścicieli na piśmie przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zebrania.

§ 13

1. Zarząd obowiązany jest zwołać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku w celu podjęcia przez właścicieli uchwał, o których mowa w § 8 ust. 1-3 regulaminu.
2. Jeżeli zarząd nie zwoła corocznego zebrania w terminie, o którym mowa w ust. 1, może to uczynić każdy z właścicieli.
3. Zebraniom, o których mowa wyżej, jak również zwołanym w innych sprawach z inicjatywy zarządu przewodniczy zarządca lub inny członek zarządu. Zebraniu zwołanemu na wniosek właścicieli przewodniczy wskazany przez nich właściciel.

§ 14

1. Uchwały właścicieli powinny być wpisywane do księgi protokółów.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się. Do protokołu należy załączyć zaproszenie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały.
3. Protokół podpisują przewodniczący zebrania i protokolant.

§ 15

1. 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.
2. 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 albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.
3. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

§ 16

Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchyla to jednak postanowieniom § 5 i § 6 regulaminu.

§ 17

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

§ 18

1. Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, są obowiązani utrzymywać je w należyтым stanie, przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Na żądanie zarządu właściciele lokali są obowiązani zezwalać na wstęp do stanowiących ich własność lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
3. W przypadku powstania szkód związanych z pracami wymienionymi w ust. 2 wspólnota ponosi niezbędne koszty związane z ich usunięciem.

§ 19

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- a) wydatki na usługi administracyjne, remonty i bieżącą konserwację,
- b) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- d) opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy,
- f) wydatki na koszty działalności zarządu.

§ 20

1. Na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, rozliczane w cyklach kalendarzowych. Rozliczanie zaliczek miesięcznych odbywa się z dniem 20 każdego miesiąca. W przypadku gdy zaliczka wpłynie na konto po 20-tym, naliczane są odsetki ustawowe od dn. 11-tego danego miesiąca. Decyduje data wpływu na konto.
2. Opłata wyraża się stawką na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, chyba że inny sposób rozliczeń wynika z umów zawartych przez zarząd z dostawcami mediów lub wykonawcami usług.
3. W przypadku powstania zaległości we wnoszeniu zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i z tytułu ryczałtów za wodę ustala się następującą kolejność regulowania należności: odsetki, zaległe należności, wpłaty bieżące.
4. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wpływające na wysokość opłaty, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt. 1 związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, takich jak: woda, elektryczność, wywóz nieczystości, odprowadzenie ścieków itp., opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi.
5. O podwyższeniu zarząd niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.

§ 21

W przypadku sprzedaży lokalu dotychczasowy właściciel jest zobowiązany uregulować wszelkie ciążące na nim należności wobec wspólnoty.

§ 22

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

§ 23

W ramach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388).