

## Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej

Nieruchomości położonej w Luboniu przy ul. Sikorskiego 30B obejmującej działkę nr 30 księga wieczysta Nr PO2P/00231538/9 wprowadzony uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 7 z dnia 02.03.2020r.

### Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości położonej w Luboniu przy ul. Sikorskiego 30B, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej „Wspólnotą”, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U.2000.80.903).
2. Dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu jest wypis z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, wydruk odpisu z księgi wieczystej uzyskany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w trybie przewidzianym w art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U.2013.707) lub akt notarialny stanowiący podstawę nabycia prawa własności lokalu wraz z potwierdzeniem złożenia w sądzie wieczysto-księgowym wniosku o dokonanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej.
3. Władzę uchwałodawczą we Wspólnocie stanowią właściciele lokali podejmujący decyzje przekraczające zwykły zarząd w trakcie zebrań ogółu właścicieli – rocznego lub nadzwyczajnych.

#### § 2

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.

#### § 3

1. Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną.
2. Kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali należy do Zarządu.
3. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały Właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.
4. Zarząd może być jedno lub wieloosobowy. Gdy zarząd jest wieloosobowy, oświadczenia woli za Wspólnotę składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

### Prawa i obowiązki właściciela

#### § 4

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości wspólnej 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. Właściciele lokali są zobowiązani do przestrzegania regulaminu porządku domowego wprowadzonego uchwałą Wspólnoty.
4. Wszelkie szkody na nieruchomości, naruszenie substancji budynku mieszkalnego wraz z garażami w przyziemiu budynku, budynku garażowego wolnostojącego lub placu zabaw wyrządzone przez właściciela, użytkownika lokalu lub ich dzieci usuwane są na jego koszt.

#### § 5

1. Właściciel lokalu ma prawo do czerpania dochodów i innych pożytków ze swego lokalu, z zastrzeżeniem, że lokal będzie wykorzystany 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.

## § 6

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swego 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 i wody w części wspólnej oraz na 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 administratora.
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 ust. 8 i 9.
4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Opłaty na remonty, media oraz inne obciążenia wnoszone są także do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc.
5. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty.
6. Od zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w ust. 4 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 wejścia w życie podwyżek proporcjonalnemu wzrostowi. O każdej podwyżce Administrator zawiadamia właścicieli lokali.
8. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac przekraczających zakres bieżących konserwacji, Zarząd może samodzielnie podjąć decyzję o wykonaniu robót i pokryciu ich kosztów z funduszu remontowego, z jednoczesnym powiadomieniem właścicieli lokali tworzących Wspólnotę.
9. Administratorowi przysługuje prawo zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich ciężących na Wspólnocie, jak również na poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu. Nie zwalnia to Administratora z obowiązku dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty tych należności w celu uzupełnienia funduszu remontowego.
10. Za zniszczone przedmioty pozostawione w lokalu piwnicznym, Wspólnota odpowiada tylko, do wysokości kwoty zawartej w warunkach ubezpieczenia Wspólnoty.

## § 7

1. Na żądanie Zarządu lub Administratora właściciel lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi i Administratorowi swojego adresu do korespondencji, jeżeli nie mieszka w lokalu mieszczącym się w budynku Wspólnoty. Właściciel, który nie powiadomił o zmianie miejsca pobytu lub adresu do korespondencji, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wyniknąć z braku takiej informacji.
3. Właściciel lokalu na obowiązek zastosować się do zakazu użytkowania butli oraz innych urządzeń gazowych w lokalu mieszkalnym i piwnicznym w budynku Wspólnoty.

## Prawa i obowiązki Zarządu

## § 8

1. Zarząd podejmuje samodzielnie decyzje we wszystkich czynnościach w zakresie zwykłego zarządu.

2. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa w formie przewidzianej prawem.
3. Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

**Wspólnota Mieszkaniowa**  
ul. Gen. Sikorskiego 30 B  
Luboń  
REGON 302088604, NIP 7831688095

## § 9

1. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
  - a) ustalenie wynagrodzenia zarządu, zarządcy lub administratora nieruchomości wspólnej,
  - 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, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - f) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - g) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
  - h) nabycie nieruchomości,
  - i) wytoczenie powództwa o żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości 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,
  - j) 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,
  - k) 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,
  - l) 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, nie zastrzeżone do kompetencji zebrań ogółu właścicieli.
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 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 loggi – koszty konserwacji i remontów ich wnętrza obciążają indywidualnych ich użytkowników,
  - g) ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali,
  - h) dachy wraz z konstrukcją nośną, rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, wazy oraz drabiny,

- i) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami,  
j) przewody wentylacyjne bez kratki wentylacyjnych,  
k) instalacja centralnego ogrzewania – od pierwszego zaworu przed wymiennikiem w węźle cieplnym cała stacja mieszkaniowa z wyjątkiem wodomierza i ciepłomierza, głowicy na siłowniku i czterech zaworów wychodzących ze stacji mieszkaniowej. Koszt pierwszej wymiany zaworu typu regler przy danym mieszkaniu jest pokrywany z funduszu remontowego Wspólnoty. Każda kolejna wymiana będzie wykonywana przez firmę wskazaną przez Zarządcę, na koszt właściciela mieszkania, który zostanie obciążony fakturą VAT za wykonanie powyższej usługi.
- l) instalacja elektryczna – od zabezpieczeń głównych zasilających budynek do zabezpieczeń wewnątrz mieszkania, z wyłączeniem licznika będącego własnością ENEA, wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnątrz ścian budynku oraz instalacja dzwonekowa,  
m) instalacja wodociągowa - od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru ilości wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,  
n) 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 o obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,  
o) instalacja odgromowa, instalacja domofonowa, bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

## § 10

1. Administrowanie nieruchomością wspólną zostało powierzone przez Zarząd Wspólnoty **Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu**, zwanej dalej „Administratorem”.
2. W zakresie bieżącego zarządu nieruchomością wspólną do obowiązków Administratora należy w szczególności:
  - 1) podpisywanie w imieniu Wspólnoty umów na dostawę energii elektrycznej do części wspólnych budynku, wywozu nieczystości, usług kominiarskich 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 (art. 61, 62, 63 Ustawy Prawo Budowlane);
  - 5) zapewnienie stałego dozoru konserwatorskiego (odpłatnie) w celu usuwania bieżących awarii urządzeń wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych;
  - 6) zlecenia nagłych napraw (usterek zagrażających zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców) bez konsultacji z Zarządem;
  - 7) rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z ustawą o własności lokali;
  - 8) prowadzenie dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
  - 9) dokonywanie rozliczeń finansowych poprzez rachunek bankowy
  - 10) składanie Zarządowi rocznego sprawozdania ze swojej działalności w minionym roku;
  - 11) występowanie przed sądami powszechnymi i organami egzekucyjnymi oraz udzielanie pełnomocnictw procesowych w sprawach prowadzonych w imieniu i na rzecz Wspólnoty;
  - 12) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
  - 13) realizacja wymogów formalno-prawnych w zakresie uzyskania numerów NIP i REGON dla Wspólnoty i założenie rachunku bankowego Wspólnoty.

## Zebrania Wspólnoty

### § 11

1. Zarząd lub Administrator są zobowiązani 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 Zarządu i Administratora,
  - c) sprawozdanie Zarządu i podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.
3. Jeśli Zarząd lub Administrator nie dotrzyma terminu, o którym mowa w ust. 1, coroczne zebranie może zwołać każdy właściciel lokalu.
4. W razie potrzeby zebrania Wspólnoty mogą być także zwoływane na wniosek Zarządu lub 1/10 ogółu właścicieli w okresie pomiędzy Zebraniem corocznymi.
5. Organizacja zwoływanych zebrań spoczywa na Zarządzie/Zarządcy.
6. O terminie i miejscu zebrania Zarząd lub Administrator na zlecenie Zarządu powiadamia właścicieli najpóźniej na 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 do protokołu są wszystkie dokumenty związane z Zebraniem - zawiadomienie o zebraniu, lista obecności i uchwały.
8. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
9. Uchwały są podejmowane na Zebraniu Wspólnoty lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.
10. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
11. O terminach indywidualnego zbierania głosów Zarząd ma obowiązek zawiadomić wszystkich właścicieli w sposób zwyczajowo przyjęty; zbieranie głosów powinno odbyć się najdalej w ciągu 14 dni od daty odbycia zebrania.
12. 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.
13. W sprawach nieprzewidzianych w przyjętym porządku obrad nie można podjąć uchwały.

## Przepisy końcowe

### § 12

1. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

