

Regulamin ogólny Wspólnoty Mieszkaniowej nr III w Osiedlu Niewiadów

Na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

§ 1

1. Wspólnotę Mieszkaniową nr III w Osiedlu Niewiadów stanowią wszyscy właściciele mieszkań wyodrębnionych, pomieszczeń gospodarczych w Osiedlu Niewiadów .
2. Wspólnota Mieszkaniowa powstała na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) i zarządza nieruchomością zgodnie z przepisami rozdziału IV ustawy.
3. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o Wspólnocie, należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową określoną w § 1 regulaminu.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć nieruchomość położoną w Osiedlu Niewiadów oraz wszystkie elementy i urządzenia techniczne budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wzniesionych na działkach należących do Wspólnoty , nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali.

§ 3

1. Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.

Organami Wspólnoty są:

1. Zebranie Właścicieli lokali.
2. Zarząd Wspólnoty.

§ 5

Najwyższą władzą Wspólnoty Mieszkaniowej jest Zebranie Właścicieli lokali. Do jego wyłącznej kompetencji należy:

1. Uchwalenie regulaminu Wspólnoty.
2. Wybieranie i odwoływanie członków Zarządu.
3. Uchwalanie rocznego planu gospodarczego zarządzania nieruchomością wspólną.
4. Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.
5. Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
6. Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.
7. Udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz zmian wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.
8. Wyrażenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokali.
9. Wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy.
10. Udzielenie Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
11. Ustalenie wynagrodzenia dla Zarządu i pracowników Wspólnoty
12. Rozpatrywanie sprawozdania Zarządu, dokonywanie oceny jego pracy i udzielenie mu absolutorium z prowadzonej przez niego działalności.
13. Wyrażanie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
14. Ustalenie zwiększonego obciążenia Właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 6

1. Zebranie Właścicieli lokali zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku, nie później niż do 31 marca.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła zebrania w terminie wskazanym w pkt 1, może je zwołać każdy z właścicieli lokali.
3. Zebrania właścicieli zwoływane są również na wniosek właścicieli dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez Zarząd.
4. O terminie zebrania, miejscu i proponowanym porządku obrad Zarząd powiadamia wszystkich właścicieli na piśmie co najmniej 7 dni wcześniej.
5. W zebraniu właściciele mogą brać udział osobiście lub przez pełnomocników, udzielając im pełnomocnictwa w formie pisemnej.
6. W razie gdy lokal stanowi własność małżonków, na zebraniu wystarczająca jest obecność jednego z nich.

§ 7

1. Uchwały właścicieli lokali zapadają na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania.
2. Treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu zostanie powiadomiony na piśmie.
3. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną wg wielkości udziałów.

§ 8

1. Wszystkie czynności niezastrzeżone dla Zebrania Właścicieli lokali wykonuje w imieniu Wspólnoty Zarząd
2. Ilekroć mowa jest o Zarządzie, rozumie się przez to osoby fizyczne, którym powierzono Zarząd.
3. Zarząd składa się z 3 osób fizycznych:
 - Prezesa Zarządu,
 - Wiceprezesa Zarządu,
 - Członka Zarządu.

4. Oświadczenie woli za Wspólnotę składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub Prezes Zarządu.

§ 9

1. Właściciele lokali uczestniczą w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponosząc koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności:

- A. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację.
- B. Opłaty za dostawę energii elektrycznej ciepłej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej.
- C. Opłaty na ubezpieczenie, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
- D. Wydatki na utrzymanie porządku i czystości.
- E. Wynagrodzenie członków zarządu i pracowników Wspólnoty.

2. Oprócz kosztów zarządu, o których mowa wyżej, właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali (C.O., woda, ścieki, śmieci).

3. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych do dnia 25-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący.

4. W przypadku gdy opłaty o których mowa pkt 2 realizowane są za pośrednictwem Zarządu, właściciele są zobowiązani do ich wnoszenia w terminie płatności zaliczek.

5. Właściciel jest zobowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym, przestrzegać regulaminu porządku domowego, nie utrudniać korzystania z nieruchomości wspólnej innym właścicielom i współdziałać z nimi w ochronie dobra wspólnego.

6. Na pisemną prośbę Zarządu właściciel lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje.

§ 10

Prawo kontroli działalności Zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

§ 11

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

§ 12

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

§ 13

Stawki opłat za dostawy i usługi podlegać będą zmianie stosownie do zmian wysokości kosztów związanych z tą dostawą lub usługą. O wprowadzonych zmianach Zarząd ma obowiązek powiadomić pisemnie wszystkich właścicieli lokali

§ 14

Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują obecnych i przyszłych właścicieli lokali nieruchomości w Osiedlu Niewiadów

§ 15

Postanowienia niniejszego Regulaminu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

§ 17

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 5/2022 Wspólnoty Mieszkaniowej nr III w Osiedlu Niewiadów z dnia 28.03.2022 roku.

Do nieruchomości wspólnej zalicza się:

1. Klatki schodowe, korytarze, przejścia i inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub na zewnątrz budynku w granicach nieruchomości (działki).
2. Piwnice, pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane jako pomieszczenia przynależne do lokali.
3. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
4. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi, balkonami i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach stanowiących część wspólną.
5. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną, stropodachy, pokrycia dachowe oraz rynny, obróbki blacharskie, włazy, ławy kominiarskie itp.
6. Stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami.
7. Przewody kominowe (wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych.
8. Instalacja elektryczna od złącza do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku i wewnątrz budynku w częściach wspólnych.
9. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem).
10. Instalacja kanalizacyjna od ostatniej studzienki rewizyjnej na granicy posesji, poprzez studzienki przyłączeniowe, przy kanaliki, poziomy, pionowy do pierwszego trójnika na rozgałęzieniu do instalacji w lokalu a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe.

11. Instalacja centralnego ogrzewania (z wyjątkiem instalacji etażowych) bez grzejników.
12. Pomieszczenie węzła cieplnego wraz z węzłem cieplnym, rozdzielnia elektroenergetyczne wraz z wyposażeniem, wiaty śmietnikowe.
13. Inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości.
- 14.
15. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali.
16. Konstrukcja balkonów wraz z balustradami.
17. Instalacja domofonów łącznie z osprzętem i urządzeniami w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych.(Jeśli występują)
18. Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym łącznie z zaworem bez wodomierza służącym do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych.
19. Systemy i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej.
20. Inne instalacje np. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja kablowa TV i inne, bez urządzeń i osprzętu w lokalach.
21. W przypadku, gdy współwłasność obejmuje działkę gruntu poza obrysem budynku, również obiekty znajdujące się na tej działce, mianowicie:
 - a) drogi, dojazdy,, chodniki, schody, murki, itp.
 - b) obiekty małej architektury – urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki i inne urządzenia,
 - c) instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz ewentualnie inne instalacje służące użytkowaniu terenu,
 - d) drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki ,ławki,kosze itp.

Do nieruchomości wspólnej nie zalicza się:

1. Okna nie stanowią części wspólnej, z tym że przy ich remoncie lub wymianie należy zachować dotychczasowy ich kształt i wymiary, w tym poszczególnych ich elementów, oraz ich zewnętrzną kolorystyką.
2. Gresy i podesty na balkonach nie stanowią części wspólnej.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 5/2022 Wspólnoty Mieszkaniowej nr III w Osiedlu Niewiadów z dnia 28.03.2022 roku.

Wspólnota Mieszkaniowa Nr III
Osiedle Niewiadów bl. 19/76,97-225 Ujazd
NIP: 773-22-21-603, REGON 592148712
Własik Anna
Prezes Zarządu
Tel. 606 225 998

Wspólnota Mieszkaniowa Nr III
Osiedle Niewiadów bl. 19/76,97-225 Ujazd
NIP: 773-22-21-603, REGON 592148712
Piasecka Elżbieta
Wiceprezes Zarządu
Tel. 606 225 998

Wspólnota Mieszkaniowa Nr III
Osiedle Niewiadów bl. 19/76,97-225 Ujazd
NIP: 773-22-21-603, REGON 592148712
Amroziński Daniel
Członek Zarządu
Tel. 606 225 998

