

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ **Osiedle Promień 3 w Sulechowie**

Postanowienia ogólne

§ 1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości nr 3 przy Osiedlu Promień w Sulechowie tworzy Wspólnotę Mieszkaniową w oparciu o Ustawę o własności lokali (Dz.U. Nr 85 z dnia 24.06.1994 r., poz.388 z późniejszymi zmianami).

§ 2

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

§ 3

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu.
2. Grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego nie wyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych.

Prawa i Obowiązki Właścicieli

§ 4

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to także do ich obowiązków.
2. Właściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 5

1. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.
2. Każdy właściciel może zażądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jeżeli Zarząd nie został powołany, lub narusza zasady prawidłowej gospodarki.

§ 6

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej utrzymaniem przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.
2. Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, uczestniczą w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i zarządu obciążają właścicieli proporcjonalnie do posiadanego udziału i są wpłacane w formie ustalonej zaliczki.

§ 7

1. Właściciele są zobowiązani do przestrzegania Regulaminów wprowadzonych w życie prawomocnymi Uchwałami Wspólnoty.
2. Właściciele są zobowiązani do utrzymywania lokalu w należyłym stanie i korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych właścicieli oraz do współdziałania na rzecz ochrony wspólnego dobra.
3. Na żądanie Zarządu lub administratora właściciel lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do stanowiących jego własność lokali oraz pomieszczeń ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

1. Organami Wspólnoty są:
 - a) Zebranie Wspólnoty
 - b) Zarząd Wspólnoty
2. Zarząd sprawowany jest w sposób określony w rozdz.4 Ustawy o własności lokali z uwzględnieniem postanowień szczególnych zawartych w niniejszym Regulaminie.

Zebranie Wspólnoty

§ 9

1. Zebrania Wspólnoty zwoływane są przez Zarządcę z inicjatywy Zarządcy lub każdorazowo na wniosek 1/10 ogółu właścicieli liczonych udziałami. W takim przypadku Zarządca ma obowiązek zwołać zebranie w terminie miesiąca od wpłynięcia wniosku.
2. Zarządca jest zobowiązany zwołać coroczne Zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Jeżeli Zarządca tego w terminie nie uczyni, zebranie może zwołać każdy z właścicieli.
3. Organizacja zwołanych zebrań spoczywa na Zarządcy.
4. O terminie i miejscu zebrania, Zarządca powiadamia właścicieli najpóźniej 1 tydzień przed planowanym terminem .
5. Zebraniom zwołanym przez Zarządcę przewodniczy przedstawiciel Zarządcy, zebraniom zwołanym przez właścicieli może przewodniczyć jeden z właścicieli wybrany na zebraniu.
6. Zebranie jest ważne jeśli zostało prawidłowo zwołane i obecnych jest więcej niż połowa liczby uprawnionych udziałów.
7. Do kompetencji Zebrania Wspólnoty należą sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu, a w szczególności:
 - uchwalenie Regulaminu Wspólnoty i wprowadzanie zmian do Regulaminu Wspólnoty,
 - określenie sposobu zarządu i administrowania nieruchomością wspólną,
 - wybór Zarządu Wspólnoty,
 - ustalanie wysokości opłat w formie zaliczki na pokrycie wszystkich kosztów zarządu i administrowania nieruchomością wspólną,
 - przyjmowanie rocznego planu gospodarczego,
 - udzielanie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - podjęcie uchwały o wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi lokalu, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym - z żądaniem sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji włącznie,
 - udzielanie absolutorium Zarządowi Wspólnoty,
 - udzielanie Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
 - wyrażanie zgody na podjęcie przez Zarządcę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
 - zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - uchwalanie regulaminów obowiązujących na terenie nieruchomości wspólnej,
8. Postanowienia w sprawach wymienionych w par.9 ust.7 wymagają podjęcia uchwały.
9. Uchwały zapadają większością głosów. Większość głosów liczona jest według liczby udziałów lub, w przypadkach określonych w Ustawie o własności lokali, na zasadzie jeden właściciel - jeden głos.
10. W sprawach ustalenia porządku obrad oraz wyboru Komisji Skrutacyjnej głosowania przeprowadzane są przy przyjęciu zasady, że na jednego właściciela (lub upoważnienie) przypada jeden głos,
11. W celu przeprowadzenia głosowania Zebranie Wspólnoty wybiera minimum 2 osobową Komisję Skrutacyjną,
12. Uchwały właścicieli są podejmowane:
 - na zebraniu,
 - w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę,
 - w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania przez Zarządcę,

13. O treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zawiadamia się właściciele na piśmie.
14. Właściciel może zaskarżyć uchwałę Wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub niniejszym Regulaminem w terminie 6 tygodni.
15. Zarówno na Zebraniu Wspólnoty jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów, każdy z właścicieli może ustanowić swojego pełnomocnika, zaś pełnomocnictwa wyrażone na piśmie, tylko w wypadkach zgłoszonych wątpliwości, muszą być potwierdzone notarialnie. Prawo do zgłoszenia wątpliwości przysługuje przewodniczącemu Zebrania albo członkowi Zarządu - w wypadku indywidualnego zbierania głosów,
16. W sprawach nie przewidzianych w uchwalonym porządku obrad nie można podjąć uchwały. Na wniosek 10% udziałów obecnych na zebraniu, możliwa jest zmiana porządku obrad w drodze podjęcia stosownej uchwały w głosowaniu przeprowadzonym stosownie do zasad określonych w par.9 ust.9 niniejszego Regulaminu,
17. Przedmiotem walnego Zebrania Wspólnoty powinny być w szczególności:
 - sprawozdanie Zarządu,
 - uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów wynikających z przedstawionej kalkulacji dotyczącej:
 - bieżącego utrzymania nieruchomości,
 - przewidywanych remontów,
 - administrowania nieruchomością,
 - wynagrodzenia i kosztów Zarządu,
18. Z każdego Zebrania sporządzany jest protokół. Protokół podpisują prowadzący zebranie i protokolant. Załącznikami do protokołu są wszystkie dokumenty związane z zebraniem, a w szczególności zawiadomienie o zebraniu, lista obecności, protokoły Komisji Skrutacyjnej, uchwały i pełnomocnictwa.

Zarząd Wspólnoty:

1. Zarządca kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami,
2. Zarząd Wspólnoty w składzie minimum 3 osób wybierany jest w drodze uchwały na Zebraniu Wspólnoty,
3. Zarząd wybiera spośród siebie prezesa, wiceprezesa. Pozostałe osoby pełnią funkcje członków zarządu.
4. Zarządca może pobierać wynagrodzenie zgodnie z Uchwałą Wspólnoty,
5. Wszelkie zlecenia bankowe dotyczące środków finansowych Wspólnoty powierza się Zarządcy,
6. Wolę Wspólnoty reprezentuje Zarządca,
7. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarządca samodzielnie.
8. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną nie zastrzeżone do kompetencji Zebrania Wspólnoty, a w szczególności:
 - wykonywanie uchwał Wspólnoty w zakresie wskazanym w tych Uchwałach,
 - prowadzenie księgowości nieruchomości,
 - zawieranie umów na administrowanie nieruchomością zgodnie z odpowiednimi uchwałami Zebrania Wspólnoty,
 - zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej, w tym dostawę energii elektrycznej, wody, o odprowadzanie ścieków, a także umów na wywóz nieczystości, usługi kominiarskie, itp.,
 - zawieranie umów na wykonywanie na terenie nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych ujętych w planie gospodarczym, usuwanie awarii i skutków awarii,
 - opłacenie ubezpieczeń, podatków i innych opłat publiczno-prawnych, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - dochodzenie w imieniu Wspólnoty przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i przychodów, w tym również należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej,
9. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu niezbędna jest Uchwała Wspólnoty podjęta na Zebraniu Wspólnoty lub w trybie indywidualnego głosowania wyrażająca zgodę na podjęcie tych czynności,
10. Zarządca przedstawia właścicielom rozliczenie finansowe za poprzedni rok do końca pierwszego kwartału roku następnego.
11. Jeżeli Zarząd nie wypełnia swych obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, Zebranie Wspólnoty może zawiesić Zarząd w czynnościach lub odwołać Zarząd. Odwołać lub zawiesić w czynnościach można również poszczególnych członków Zarządu,
12. W uchwale która stanowi o zawieszeniu Zarządu, Zebranie Wspólnoty postanawia, kto w okresie zawieszenia Zarządu sprawuje zarząd nieruchomością, a w przypadku odwołania powołuje Zarząd w nowym składzie,

Ponoszenie Kosztów Utrzymania Nieruchomości Wspólnej

§ 10

Na koszty ponoszone na zarząd i utrzymanie nieruchomości wspólnej właściciele wnoszą zaliczkowo opłaty w wysokości i trybie określonym Uchwałą Zebrania Wspólnoty. Ostateczne rozliczenie zaliczek następuje po sporządzeniu bilansu rocznego.

§ 11

Zaliczkowe opłaty wnoszone na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej składają się z:

- kosztów bieżącej eksploatacji, w skład której wchodzi w szczególności wydatki na bieżące remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- koszty Zarządu i administracji
- inne, o których postanowiła Wspólnota, w tym Fundusz Remontowy.

Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej właściciele lokali wnoszą opłaty płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W przypadku niezachowania terminu wpłaty naliczane będą odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

§ 12

Prócz zaliczki wymienionej w § 11 właściciele wnoszą opłaty związane z utrzymaniem własnego lokalu, z tytułu korzystania z energii elektrycznej i ciepłej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości - zgodnie z przyjętą procedurą.

§ 13

W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na usługi wpływające na wysokość opłat, zarząd może ustalić podwyższenie opłat od właścicieli lokali, nie więcej jednak niż proporcjonalnie do wzrostu cen i nie wcześniej niż od dnia wejścia w życie tych podwyżek. Każda inna zmiana opłat (wartościowa lub terminowa) wymaga uchwały Wspólnoty. O każdorazowej zmianie opłat Zarząd niezwłocznie powiadomi właścicieli.

Przepisy Końcowe

§ 14

1. Za zobowiązania nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości,
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się Ustawę o własności lokali (Dz.U. Nr 85 z dnia 24.06.1994 r., poz.388 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.