

Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej Zdrojowa 27,29,39,41 w Zielonej Górze.

Postanowienia ogólne

§ 1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości przy ul. Zdrojowej 27,29,39,41 w Zielonej Górze tworzy Wspólnotę Mieszkaniową w oparciu o Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o Własności lokali (Dz.U. z 2021, poz. 1048)

§ 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, 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 nieutrudniający korzystania z niej przez innych właścicieli oraz do współdziałania na rzecz ochrony wspólnego dobra.
3. Bezwłocznego udostępnienia lokalu i zezwolenia na wstęp do niego (ilekroć jest to konieczne) służbom remontowym w celu zabezpieczenia lub usunięcia przyczyn awarii mogącej wywołać szkodę w nieruchomości wspólnej lub w innym lokalu.

Zarząd Nieruchomością Wspólną

§ 8

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.

§ 9

Zebranie Wspólnoty

1. Zebrania Wspólnoty zwoływane są przez zarządcę z inicjatywy zarządcy lub każdorazowo na wniosek 1/10 ogółu właścicieli liczonych udziałami.
2. Zarządca jest zobowiązany zwołać coroczne Zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż do końca pierwszego kwartału 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 jeden 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. Do kompetencji Zebrania Wspólnoty należą sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu, a w szczególności:
 - uchwalenie Regulaminów Wspólnoty i wprowadzanie zmian do tych Regulaminów,
 - określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
 - ustalanie wysokości opłat w formie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu 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,
 - udzielanie zarządcy 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.
7. Postanowienia w sprawach wymienionych w § 9 ust. 6 wymagają podjęcia uchwały Wspólnoty.
8. 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.
9. W sprawach ustalenia porządku obrad głosowania przeprowadzane są przy przyjęciu zasady, że na jednego właściciela (lub upoważnienie) przypada jeden głos.
10. Uchwały właścicieli są podejmowane:
 - na zebraniu,
 - w drodze indywidualnego zbierania głosów,
 - w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania,
 - w formie elektronicznej i korespondencyjnej.
11. O treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zawiadamia się właścicieli na piśmie.
12. Właściciel może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytyczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.
13. Zarówno na Zebraniu Wspólnoty jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów, każdy z właścicieli może ustanowić swojego pełnomocnika.
14. 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 § 9 ust.8 niniejszego Regulaminu. Przedmiotem rocznego Zebrania Wspólnoty powinny być w szczególności:
 - sprawozdanie zarządu,
 - uchwalenie rocznego planu gospodarczego oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
15. Z każdego zebrania sporządzany jest protokół. Załącznikami do protokołu są wszystkie dokumenty związane z zebraniem, a w szczególności zawiadomienie o zebraniu, lista obecności, protokoły powołanych Komisji, uchwały i pełnomocnictwa.

Zarząd Wspólnoty:

1. Zarządca kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.
2. Przedstawiciele Wspólnoty w składzie minimum 3 osób wybierani są na Zebraniu Wspólnoty.
3. Zarządca może pobierać wynagrodzenie zgodnie z Uchwałą Wspólnoty.
4. Wszelkie zlecenia bankowe dotyczące środków finansowych Wspólnoty powierza się zarządcy.
5. Wolę Wspólnoty reprezentuje zarządca.
6. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarządca samodzielnie.
7. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną niezastrzeżone do kompetencji Zebrania Wspólnoty a w szczególności:
 - wykonywanie uchwał Wspólnoty,
 - prowadzenie księgowości nieruchomości,

- zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej w tym: na dostawę energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków, usługi kominiarskie, wywóz nieczystości itp.
 - zawieranie umów na wykonywanie na terenie nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych ujętych w planie gospodarczym, usuwanie awarii i skutków awarii,
 - opłacanie 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,
8. 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.
9. Zarządca przedstawia właścicielom rozliczenie finansowe za poprzedni rok do końca pierwszego kwartału roku następnego.

Ponoszenie Kosztów Utrzymania Nieruchomości Wspólnej

§ 10

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

§ 11

Opłaty wnoszone na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej składają się z:

- kosztów bieżącej eksploatacji, w skład której wchodzi w szczególności wydatki na bieżące remonty i bieżącą konserwację oraz materiały,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie zarządcy,
- 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 opłat wymienionych w § 11 właściciele wnoszą opłaty związane z utrzymaniem własnego lokalu, z tytułu korzystania z energii elektrycznej i ciepłej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości - zgodnie z przyjętą procedurą oraz ponoszą koszty korespondencji wysyłanej na adres inny, niż adres lokalu w budynku przy ul. Zdrojowej 27, 29, 39, 41 w Zielonej Górze - według cennika Poczty Polskiej S.A..

§ 13

W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na usługi wpływające na wysokość opłat, zarządca 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.

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 oraz przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały przez Właścicieli lokali.