

## **GRANICE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ – Chorzów ul. Gwarecka 27-35**

Przedmiotem współwłasności w budynku, w którym lokale są własnością dwóch lub większej liczby osób jest NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA, tzn. grunt oraz te części i urządzenia budynku, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali i ich najemców.

Przedmiotem współwłasności są zatem instalacje, urządzenia i powierzchnie użytkowe poza lokalami: klatki schodowe, piwnice, korytarze, pralnie, suszarnie, a także – pomieszczenia użytkowe i mieszkalne zaadoptowane z powierzchni przeznaczonych pierwotnie do użytku wspólnego : korytarzy, piwnic itd. Jeżeli takie pomieszczenie nie zostało wyodrębnione prawnie – jest ono współwłasnością właścicieli lokali, a dochody z niego należą się wszystkim członkom wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do ich udziałów. Przedmiotem współwłasności są również fragmenty instalacji znajdujące się w lokalach, a także cała sieć centralnego ogrzewania wg pkt 14 oraz instalacja gazowa wg pkt 16.

**Do nieruchomości wspólnej** (poza gruntem) zalicza się:

1. Klatki schodowe, korytarze i inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku;
  2. Ganki piwniczne, strychy, schowki, wózkownie i inne pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane jako pomieszczenia przynależne do lokali;
  3. Pralnie i suszarnie, kotłownie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy itp.;
  4. Odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych w pkt. 1 – 3 po sprzedaży pierwszego lokalu, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali budynku;
  5. Schrony i ukrycia służące mieszkańcom danego budynku.
  6. Składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości;
  7. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku;
  8. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej;
  9. Tarasy i balustrady (balkony, ich zadaszenia oraz loggie jedynie w przypadku odrębnego zapisu w uchwale);
  10. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali;
  11. Dach z konstrukcją nośną i stropodachem oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.;
  12. Stropy między poszczególnymi kondygnacjami;
  13. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominkami, bez kratek wentylacyjnych;
  14. Instalacja centralnego ogrzewania bez grzejników i zaworów przy grzejnikowych.
  15. Węzeł cieplny nie stanowiący własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nim urządzeniami;
  16. Instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu lub w przypadku jego braku – do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu włącznie;
  17. Instalacja elektryczna od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokali (wewnętrzne linie zasilające), tzw. obwody administracyjne, tj. instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych (punkty 1 – 9) wraz z urządzeniami oświetleniowymi oraz instalacja elektryczna zasilająca dźwigi osobowe
  18. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja wewnętrzna odrębnego lokalu (włącznie z zaworem), a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych.
- Uwaga** : indywidualne wodomierze należą do części wspólnej, jeżeli zamontowane były w trakcie budowy lub jeśli sfinansowane zostały ze środków wspólnych
- Instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym pion, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia do lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i ew. wewnętrzne rury spustowe;
19. Inne instalacje finansowane ze środków wspólnoty mieszkaniowej (np. domofonowa ) lub przekazane wspólnocie przez poprzedniego właściciela (np.: instalacja odgromowa, i in.), bez urządzeń i osprzętu w lokalach;
  20. Współwłasność obejmuje również działkę gruntu poza obszarem budynku i obiekty znajdujące się na tej działce tj. :
    - a) drogi, dojazdy, parkingi, chodniki, schody terenowe itp.;
    - b) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki i inne;
    - c) placówki gospodarcze ;
    - d) instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz ewentualnie inne instalacje służące użytkowaniu terenu (nie dotyczy to sieci i przyłączy do budynku);
    - e) drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki itp.