

**REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**  
**Chorzów ul. Gwarecka 27-35**

§1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości przy ul. Gwarecka 27-35 w Chorzowie tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej wspólnotą, o której mowa w art. 6. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.).

§2

Organami wspólnoty są: Zebranie Wspólnoty, Zarząd

§3

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

§4

Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią współwłasność w częściach ułamkowych. Na żądanie Zarządu (zarządcy) właściciel jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych ( wodomierze, podzielniki kosztów c.o.) do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii części wspólnej budynku a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Właściciel jest zobowiązany do usunięcia wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie nieruchomości wspólnej oraz na terenie służebnym. Właściciel jest zobowiązany do utrzymania swego lokalu oraz pomieszczeń oddanych mu w użytkowanie w należyłym stanie, w tym wszelkich jego urządzeń technicznych.

§5

Członkiem zarządu może być właściciel lokalu, jak i osoba fizyczna lub prawna nie należąca do grona właścicieli lokali. Zarząd wybierany jest przez wspólnotę w drodze uchwały. Liczbę jego członków określa Zebranie Wspólnoty w drodze uchwały. Zarząd zobowiązany jest do powierzenia zarządzania osobie fizycznej posiadającej licencję zarządzania lub osobie prawnej zatrudniającej licencjonowanego zarządcę. Zarząd może być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli zawieszony w czynnościach lub odwołany.

§6

Powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub osobie prawnej wymaga zawarcia umowy o sprawowaniu zarządu przez licencjonowanego Zarządcę, z którym w imieniu wspólnoty umowę zawiera Zarząd Wspólnoty zastrzegając do swojej kompetencji elementy kontroli i nadzoru. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli składają co najmniej dwaj jego członkowie.

§7

Zarządca kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje jej interesy na zewnątrz w tym przed organami administracji ( Urząd Skarbowy , Urząd Statystyczny , Urząd Miasta itp. ) sądami powszechnymi ( poza pełnomocnictwem procesowym ) a także w stosunkach między wspólnotą mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.

§8

Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarządca samodzielnie, a więc:  
zawieranie umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich, oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;  
zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii;  
dochodzenie na drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej przychodów i innych przychodów;

§9

Do podjęcia przez zarząd (zarządcę) czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego;
- wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu przeciwko właścicielowi, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
- udzielenie zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej;
- połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu.

§10

Do kompetencji zebrania Wspólnoty należy:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną;
- oceny pracy zarządu i zarządcy ;
- przyjęcie sprawozdania zarządu (Zarządcy) i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium;
- zwiększenia obciążeń właścicieli lokali, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali;

#### §11

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów oddanych przez właścicieli lokali. Właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

#### §12

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony przez zarząd na piśmie.

#### §13

Zebrania wspólnoty zwołuje Zarządca. Prawo żądania zwołania zebrania wspólnoty przysługuje w każdym przypadku jednej dziesiątej ogółu właścicieli. Żądanie, zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć zarządowi na piśmie.

#### §14

O miejscu, terminie i proponowanym porządku zebrania wspólnoty mieszkaniowej Zarządca powiadamia właścicieli na piśmie przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zebrania. Ustalając porządek zebrania z Zarządem Wspólnoty.

#### §15

Zarządca obowiązany jest zwołać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku w celu podjęcia przez właścicieli uchwał, o których mowa w § 9 regulaminu. Zebraniu przewodniczy członek Zarządu Wspólnoty lub Zarządca. Jeżeli zarządca nie zwoła corocznego zebrania w terminie, o którym mowa, może to uczynić każdy z właścicieli. Zebraniom zwołanym w innych sprawach z inicjatywy zarządu przewodniczy członek zarządu. Zebraniu zwołanemu na wniosek właścicieli przewodniczy wybrany przez nich właściciel.

#### §16

Uchwały właścicieli powinny mieć formę pisemną. W protokole z zebrania wspólnoty należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą przeciwko niej i wstrzymujących się. Do protokołu należy dołączyć zaproszenie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały. Protokół podpisują: Przewodniczący zebrania i protokolant.

#### §17

W razie braku zgody większości właścicieli lokali zarząd (zarządca) może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

#### §18

Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

#### §19

Właściciele lokali mają prawo do korzystania z każdej części nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

#### §20

Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, są obowiązani utrzymywać je w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

#### §21

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

wydatki na utrzymanie porządku i czystości;

wydatki na naprawy, usuwanie przyczyn i skutków drobnych awarii i bieżąca konserwacja;

opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;

ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne stosownie do zapisu w planie gospodarczym ( uchwała ), chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;

wynagrodzenie zarządcy;

wydatki na remonty – na podstawie stosownej Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

#### §22

Na pokrycie kosztów zarządu i Zarządcy wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, płatne z góry do 25 każdego miesiąca, rozliczane w cyklach kalendarzowych. Opłata wyraża się stawką za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wpływające na wysokość opłaty o której mowa wyżej związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, takich jak: woda, energia elektryczna, opał, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków itp. opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi. O podwyżce Zarządca niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.

#### §23

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

#### §24

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 80/2000 poz. 903), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.).

Załączniki stanowią integralną część regulaminu:

1. Granice nieruchomości wspólnej
2. Regulamin Porządku Domowego