

REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Drzewieckiego 2 / Mohna 67-67D obejmującej działki nr 68, 69, 78, 79/1, 80/2, 81; obręb 38 dla których prowadzona jest KW nr TO1T 00063810/0 wprowadzony przez Wspólnotę Mieszkaniową Uchwałą nr 1 z dnia 8 lipca 2010r.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ogół Właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Drzewieckiego 2 / Mohna 67-67D tworzy Wspólnotę mieszkaniową, zwaną dalej Wspólnotą, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami).

2. Władzę uchwałodawczą we Wspólnocie stanowią właściciele lokali podejmujący decyzje przekraczające zwykły zarząd w trakcie zebrań ogółu właścicieli ? rocznego, nadzwyczajnych bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów.

§ 2

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

§ 3

1. Udział Właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu.

2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§ 4

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego, zostało powierzone Toruńskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu ul. Czarlińskiego 16, zwanemu dalej Zarządcą.

2. Przyjęty przez dotychczasowych Współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do kolejnego nabywcy lokalu.

3. Zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, o którym mowa w ust. 1 § 4 niniejszego regulaminu, może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza.

Prawa i obowiązki Właściciela

§ 5

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków.
2. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo do korzystania z niej w takim samym zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
3. Właściciele lokali mieszkalnych mają prawo do wyłącznego korzystania z balkonów i tarasów przylegających bezpośrednio do ich lokalu mieszkalnego.
4. Współwłaściciele lokali są zobowiązani do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz regulaminu korzystania z miejsc postojowych w garażu podziemnym wielostanowiskowym wprowadzonych uchwałami Wspólnoty.

§ 6

1. Właściciel lokalu ma prawo do czerpania dochodów i innych pożytków z tego lokalu z zastrzeżeniem, że lokal ten będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności dochody i inne pożytki przeznaczane są na pokrycie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
 - a) wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody w części wspólnej, domofony i windy,
 - c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
 - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) wynagrodzenie zarządcy.
3. Wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali. Środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystane na podstawie uchwały Wspólnoty.
4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
5. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty.
6. Od zaległości w uiszczaniu opłat, o których jest mowa w ust. 4 § 7 niniejszego regulaminu, będą naliczane odsetki ustawowe.

7. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi oraz opłat wpływających na wysokość kosztów zarządu i opłat związanych z utrzymaniem lokali, opłata należna od właścicieli lokali ulegnie od dnia podwyżek proporcjonalnemu wzrostowi. O każdej zmianie Zarządca powiadomi właścicieli lokali.

§ 8

1. Na żądanie Zarządcy właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii i odczytu urządzeń pomiarowych.

2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządcy swojego adresu do korespondencji. Właściciel, który nie powiadomił Zarządcy o zmianie miejsca pobytu lub adresu do korespondencji, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wyniknąć z braku takiej informacji.

Prawa i obowiązki Zarządcy

§ 9

1. Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami) ? podejmuje decyzje samodzielnie we wszystkich czynnościach w zakresie zwykłego zarządu.

2. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa, w formie prawem przewidzianej.

3. Zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, kierując się dobrem nieruchomości wspólnej oraz interesem wszystkich właścicieli.

§ 10

Do czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną należą sprawy dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną nie zastrzeżone do kompetencji Zebrania ogółu właścicieli, w szczególności:

a) podpisywanie w imieniu Wspólnoty umów które są niezbędne do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

b) dbanie o porządek i czystość pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia.

c) ubezpieczanie budynku.

d) przestrzeganie prawa budowlanego w zakresie utrzymania obiektów budowlanych.

e) zapewnianie stałego dozoru technicznego w celu usuwania bieżących awarii urządzeń i instalacji.

f) rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z ustawą o własności lokali.

g) prowadzenie dla nieruchomości wspólnej księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

h) dokonywanie rozliczeń finansowych poprzez rachunek bankowy oraz zdawania ze swojej działalności rocznego sprawozdania.

i) prowadzenia książki obiektu budowlanego.

§ 11

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

a) ustalenie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości,

b) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,

c) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,

d) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,

e) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu,

f) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,

g) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,

h) nabycie nieruchomości,

i) żądanie w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości w przypadku gdy właściciel długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat, wykracza w sposób rażąco bądź uporczywie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

j) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na pokrycie tych kosztów a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,

k) ustalenie, w przypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

l) udzielanie pełnomocnictw Zarządcy do występowania przed sądami, organami egzekucyjnymi i udzielania pełnomocnictw oraz otwarcia rachunku bankowego.

Zebrania Wspólnoty

§ 12

1. Zarządca jest zobowiązany zwołać zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

2. Przedmiotem corocznego zebrania Wspólnoty powinny być w szczególności:

- a) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - b) ocena pracy Zarządcy,
 - c) sprawozdanie Zarządcy i podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia mu absolutorium,
3. Jeżeli Zarządca nie dotrzyma terminu, o którym mowa w ust. 2 § 12, coroczne zebranie może zwołać każdy z Właścicieli.
4. W razie potrzeby zebrania Wspólnoty mogą być zwoływane w okresie pomiędzy zebraniem corocznym na wniosek Zarządcy lub na wniosek Właścicieli dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Organizacja zwoływanych zebrań spoczywa na Zarządcy.
6. O terminie i miejscu zebrania Zarządca powiadamia Właścicieli lokali najpóźniej 7 dni przed planowanym terminem zebrania, wraz z powiadomieniem przesyła proponowany porządek zebrania.
7. Z każdego zebrania sporządza się protokół. Protokół podpisują: przewodniczący zebrania i protokolant. Załącznikami do protokołu są wszystkie dokumenty związane z zebraniem tj. zawiadomienie o zebraniu, lista obecności i uchwały.
8. Zebranie Wspólnoty uznaje się za uprawnione do podejmowania decyzji, w tym uchwał, jeżeli uczestniczą w nim Właściciele dysponujący więcej niż 50% udziałów.
9. Uchwały podejmowane są na zebraniu Wspólnoty bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę ? w przypadku braku quorum uchwała może być podjęta częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
10. O terminach indywidualnego zbierania głosów Zarządca ma obowiązek zawiadomić wszystkich Właścicieli w sposób zwyczajowo przyjęty. Zbieranie głosów powinno odbyć się najdalej w ciągu czternastu dni od daty odbycia zebrania.
11. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy Właściciel lokalu powinien zostać poinformowany na piśmie, w terminie 7 dni.
12. W sprawach nieprzewidzianych w przyjętym porządku obrad nie można podjąć uchwały.

Przepisy końcowe

§ 13

1. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota bez ograniczeń, a każdy Właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami).