

**REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ UL.STRUMYKOWA 25 ABCD uchwalony w dniu
20.04.2000 r. wraz z przyjętymi zapisami w uchwałach w kolejnych latach.
Stan po przyjęciu uchwał z 2023 roku**

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. Strumykowej 25 ABCD w Zielonej Górze tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej "Wspólnota".
2. Wspólnota tworzona jest w celu zarządzania częścią wspólną, czyli tą która nie jest własnością odrębną, nieruchomości ul. Strumykowa 25 ABCD.
3. W szczególności do części wspólnej zalicza się:
 1. teren, na którym znajduje się budynek wraz z zielenią i wszystkimi urządzeniami ruchomymi oraz nieruchomymi takimi jak śmietnik, kontenery na śmieci, ławki, jezdnie, chodniki, itp.,
 2. klatki schodowe, wiatrołapy, korytarze, trakty komunikacyjne w miejscach postojowych i komórkach,
 - elewacja wraz z instalacjami, drzwiami i bramami,
 - dach z instalacjami, antenami,
 3. instalacje wewnętrzne w tym gazowa, CO, wodno-kanalizacyjna, elektryczna, telekomunikacyjna, domofonowa i TV,
 - węzeł cieplny i wentylatorownia,
 - winda wraz z maszynownią

§2

Wspólnota działa na podstawie ustawy o własności lokali (Dz. U. Z 1994r. nr 85, poz. 398)

II. Prawa i obowiązki właścicieli lokali

§3

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.
Nie uchybia to postanowieniom §12.
3. Właściciel ma prawo zbierać podpisy od innych właścicieli w sprawach wymagających zgody większości właścicieli.
4. Właściciel ma prawo żądać od zarządu Wspólnoty wszelkich informacji dotyczących spraw Wspólnoty.

§4

Właściciele zobowiązani są do:

- ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali,
- utrzymywania swoich lokali w należytym stanie,
- uczestniczenia w kosztach zarządzania nieruchomością wspólną,
- korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający z niej innym właścicielom, a także nie powodujący jej niszczenia,
- uzyskiwania zgody Zarządu Wspólnoty na wszelkie prace dokonywane w części wspólnej nieruchomości, a także umieszczenia wszelkiego rodzaju informacji mającej cel lub charakter zarobkowy. Niedozwolone jest umieszczanie na dachu, przy kominach jakichkolwiek anten i innych urządzeń odbiorczych/nadawczych, pod rygorem usunięcia tych urządzeń i skutków tych prac oraz pokrycia kosztów z tym związanych,
- umożliwienia przedstawicielom Zarządu dostępu do tych części nieruchomości wspólnej jakie znajdują się w częściach wydzielonych w przypadku awarii, remontu, naprawy, kontroli technicznej i odczytu liczników,
- zachowania kolorystyki części wspólnych, czyli elewacji, barierok balkonowych, oraz przy wymianie stolarki okiennej stosowania wyłącznie koloru białego (jeśli chodzi o część zewnętrzną stolarki),
- przestrzegania zakazu montowania do ścian budynku anten satelitarnych, wsporników i innych elementów, które naruszają ciągłość powierzchni ścian zewnętrznych,
- zgłaszania Zarządowi wszelkich szkód w mieszkaniu, które musi potwierdzić administracja budynku, w terminie do 10 dni od ich powstania,
- w związku z obowiązkami nałożonymi na administrację budynku każdy właściciel lokalu, do którego przynależy taras, zobowiązany jest do udostępnienia tarasu w celu dokonania jego rocznego przeglądu. Zalecenia dotyczące stanu tarasu zawarte w protokole przeglądu odnoszące się do części wewnętrznej tarasu winny być niezwłocznie wykonane przez właściciela lokalu.

§5

1. Na koszty zarządzania nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
 - wydatki na remonty i bieżącą konserwację w części wspólnej nieruchomości, w tym także części wspólnych pomieszczeń przynależnych (komórki, miejsca parkingowe),
 - opłaty za dostawy energii cieplnej, elektrycznej i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, - ubezpieczenie i podatki dotyczące części wspólnej nieruchomości,

- wynagrodzenie członków zarządu,
 - koszty administrowania,
 - wydatki na utrzymanie czystości i porządku w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty utrzymania lokali wydzielonych, w części wynikającej z zawieranych w imieniu właścicieli umów z podmiotami zewnętrznymi, wspólnota jedynie rozlicza i dzieli według wielkości lokali
3. Na koszty utrzymania lokali wydzielonych Wspólnota pobiera od właścicieli comiesięczne opłaty, płatne w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za przekroczenie którego pobierane będą ustawowe odsetki

§6

1. Na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną właściciele uiszczają zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu na konto Wspólnoty, a od powstałych opóźnień będą naliczane odsetki o ustawowej wysokości.

Wysokość zaliczek ustalona jest proporcjonalnie do udziału właściciela w nieruchomości wspólnej.

Uchwała zebrania może ustalić zwiększenie zaliczek w stosunku do właścicieli lokali użytkowych, a także różnicować ich wysokość w uzasadnionych przypadkach.

Wspólnota mieszkaniowa zawiera z właścicielami lokali umowy dotyczące rozliczania kosztów eksploataowania ich lokali.

4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale 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, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

6. Zarząd Wspólnoty może obciążać kosztami usunięcia szkód, powstałych w nieruchomości wspólnej, właściciel lokali wchodzących w skład Wspólnoty, jeżeli ich działanie doprowadza do powstania takich szkód.

III. Zebranie Wspólnoty

§7

1. Uchwały właścicieli podejmowane są na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania podpisów przez zarząd lub osoby upoważnione przez zarząd. O treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania podpisów każdy właściciel powinien być powiadomiony przez zarząd na piśmie.
2. Uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów liczoną wg wielkości udziałów.
3. Zamiast właściciela może głosować jego przedstawiciel, upoważniony na piśmie.

§8

1. Zebranie właścicieli lokali zwołuje Zarząd Wspólnoty.
2. Prawo żądania zwołania zebrania przysługuje także 1/10 ogółu właścicieli. Żądanie zwołania zebrania wraz z proponowanym porządkiem obrad należy złożyć zarządowi na piśmie.
3. O miejscu i terminie zebrania Zarząd powiadamia właścicieli na 7 dni przed jego terminem.
4. Treść podjętych uchwał oraz wszelkiego rodzaju informacje dotyczące członków Wspólnoty Mieszkaniowej będą zamieszczane na drzwiach wejściowych do klatek schodowych i windy lub na tablicach ogłoszeniowych zlokalizowanych w budynku.

§9

Zebranie właścicieli podejmuje decyzje w sprawach przekraczających zwykły zarząd, m.in. w sprawach:

- ustalenia wynagrodzenia zarządu,
- przyjęcia rocznego planu inwestycyjnego,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną,
- zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej,
- dokonania podziału nieruchomości wspólnej,
- zgody na połączenie lokali,
- wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu przeciwko właścicielowi uporczywie zalegającemu z zapłatą należnych od niego opłat lub wykraczającemu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- udzielenia zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

§10

1. Zarząd jest zobowiązany zwołać zebranie co najmniej raz w roku, nie później niż w I kwartale, w celu podjęcia uchwał dotyczących:

- uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządzania nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną,
- oceny pracy zarządu,
- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

2. Jeśli zarząd nie zwoła zebrania w powyższym terminie, może to uczynić każdy z właścicieli zgodnie z § 8 regulaminu.

§11

1. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza jego interesy.
2. Powództwo, o którym mowa w pkt.1 właściciel może wytoczyć przeciwko Wspólnocie w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.
3. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

IV. Zarząd Wspólnoty

§12

1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje jej interesy na zewnątrz, reprezentuje właścicieli w sprawach lokali wydzielonych w zakresie wynikającym z zawartych z podmiotami zewnętrznymi umów, dotyczących kosztów utrzymania tych lokali, a także w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty składają co najmniej dwaj członkowie zarządu.

§13

1. Zarząd Wspólnoty składa się z 3-5 osób. Zarząd wybierany i odwoływany jest przez zebranie właścicieli w formie uchwały. Członkiem Zarządu może być członek Wspólnoty lub osoba spoza niej.
2. W przypadku rezygnacji członka Zarządu z pełnienia funkcji, jest on zobowiązany poinformować o tym Wspólnotę na piśmie i pełnić funkcję do czasu przyjęcia rezygnacji przez Wspólnotę i wyboru nowego członka.
3. Jeżeli Zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy z członków Wspólnoty może zażądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd.

§14

Zarząd Wspólnoty, za zgodą Wspólnoty wyrażoną w uchwale, może powierzyć część lub całość obowiązków administrowania nieruchomością wspólną w drodze umowy osobie fizycznej lub prawnej, posiadającej odpowiednie uprawnienia i doświadczenie w tym zakresie.

§15

Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Należą do nich między innymi:

- zawieranie umów na dostawy mediów, wywozu śmieci, świadczenia usług związanych z właściwym funkcjonowaniem Wspólnoty i utrzymaniem nieruchomości wspólnej we właściwym stanie, o ile wynikają z planu rocznego lub sytuacji awaryjnej
- dochodzenie na drodze sądowej należnych od członków Wspólnoty kosztów zarządzania nieruchomością wspólną,
- ustalenie wysokości zaliczek i stawek czynszowych, jeżeli wynika to z kosztów realizacji umów, o których mowa wyżej.
- Zarząd jest zobowiązany do wcześniejszego informowania, w celu konsultacji, właścicieli o podejmowanych pracach.

V. Fundusze celowe

§16

1. Wspólnota utworzy odrębny fundusz remontowy, przeznaczony na gromadzenie funduszy na dokonanie niezbędnych remontów przekraczających zwykłe koszty zarządzania nieruchomością
2. Wysokość składki miesięcznej na fundusz remontowy ustalana jest przez większość właścicieli podczas zebrania lub w drodze indywidualnego zbierania podpisów. Składka pobierana jest wraz z miesięczną zaliczką na koszty zarządzania nieruchomością wspólną.

§17

1. Wspólnota może tworzyć inne odrębne fundusze celowe, przeznaczone na gromadzenie środków niezbędnych na realizację zadań wynikających z planów inwestycyjnych i innych potrzeb Wspólnoty.
2. Wysokość składki miesięcznej na taki fundusz ustalana jest przez większość właścicieli podczas zebrania lub w drodze indywidualnego zbierania podpisów.

§18

1. Zarząd Wspólnoty może wyznaczyć opłaty za działalność prowadzoną na terenie Wspólnoty, jeżeli prowadzący taką działalność korzysta z nieruchomości wspólnej lub z jakiegokolwiek jej części.
2. Dochody z pobieranych zgodnie z pkt.1 opłat zasilać będą fundusze, o których mowa w §16 i §17.

VI. Postanowienia końcowe

§19

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Ustawy o Własności Lokali z dnia 24 czerwca 1994r. i Kodeksu Cywilnego.

§20

Załącznikiem do regulaminu Wspólnoty mieszkańców jest regulamin rozliczania kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, określający wysokość stawek comiesięcznych zaliczek, a także sposób ich ustalania oraz *Załącznik do regulaminu Wspólnoty dot. utrzymania czystości, porządku, higieny i estetyki budynków oraz otoczenia, remontów w mieszkaniach, naliczania opłat za zimną i ciepłą wodę oraz c.o. str. 4 i 5.*

Wspólnota Mieszkaniowa Strumykowa 25 ABCD

Załącznik do regulaminu Wspólnoty dot. utrzymania czystości, porządku, higieny i estetyki budynków oraz otoczenia, remontów w mieszkaniach, naliczania opłat za zimną i ciepłą wodę oraz c.o.

1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale i garaże oraz współdziałać z Zarządem oraz innymi mieszkańcami i użytkownikami w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego części wspólnych.
2. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników, o których mowa w ust. 1 należy:
 - a. Utrzymanie czystości na balkonach i tarasach zajmowanych lokali. Usuwanie śmieci i brudu musi następować w taki sposób, aby nie powodowało to zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów, tarasów.
 - b. Przestrzeganie czystości na terenach nieruchomości (w tym sprzątanie po swoich psach) i pomieszczeniach wspólnych w tym na klatkach schodowych, korytarzach, skrytkach w tym np. niewystawianie worków ze śmieciami na korytarz
 - c. Przestrzeganie obowiązku wyrzucania śmieci i odpadków do przeznaczonych na ten cel kontenerów. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
 - d. Przestrzeganie zakazu umieszczania w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń AGD. itp.
 - e. Przestrzeganie zakazu wyprowadzania psów na dziedziniec.
 - f. Przestrzeganie zasady umieszczania rzeczy w wspólnych schowkach (przy windach, na piętrach)

TAK: rowery wózki zabawki sanki, narty	NIE: materiały budowlane meble sprzęt AGD i RTV zastony, dywany, opakowania itp.
---	--
 - g. Przestrzeganie zakazu palenia papierosów na balkonach.
 - g. Przestrzeganie zakazu mycia samochodów w części garażowej budynku.
 - i. Dbanie o zieleń oraz urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości. W przypadku zniszczeń na terenie nieruchomości koszty likwidacji zniszczeń stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości, chyba że będzie znana osoba, która dokona tych zniszczeń i wtedy ona zostanie obciążona finansowo za naprawę szkód (w przypadku dzieci –rodzice).
 - j. Przestrzeganie zasady niewjeżdżania oraz nieparkowania samochodów na dziedzińcu; wyjątek stanowi wypadek wypadku lub załadunku.
 - k. Przestrzeganie na posesji zasad ruchu drogowego.
 - l. Umieszczania w wiacie śmietnikowej odpadów wielkogabarytowych (mebli, sprzętu RTV I AGD, choinek, itp.) **wyłącznie w terminie wyznaczonym przez ZGKIM**. W innym przypadku mieszkaniec zostanie obciążony kosztami utylizacji odpadu.
 - ł. Przestrzeganie zakazu palenia w częściach wspólnych budynku.
 - m. Umieszczenie na drzwiach numeru mieszkania.
3. Remonty w mieszkaniach.
 - a. Właściciel mieszkania, w którym będą wykonywane prace w instalacji c.o. zobowiązany jest do uzyskania na te modyfikacje zgody Zarządu.
 - b. Właściciel mieszkania, w którym będą wykonywane prace remontowe wymagające podjęcia czynności prawnych zobowiązany jest do poinformowania o zakresie remontu Zarządu.
 - c. Właściciel mieszkania nie może zmienić koloru stolarki okiennej (na zewnątrz).
 - d. Właściciel mieszkania, w którym będą wykonywane prace remontowe, które miałyby zakłócać spokój innych mieszkańców zobowiązany jest do poinformowania mieszkańców o tym fakcie w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń (podanie orientacyjnego czasu trwania niedogodności remontowych).
 - e. W przypadku prowadzenia prac remontowych w mieszkaniu, mieszkaniec zobowiązany jest do utrzymania czystości w częściach wspólnych. W razie niewywiązywania się z tego, nadprogramowe sprzątanie wynikające z „przenoszenia” brudu z remontowanego mieszkania do części wspólnych będzie finansowo obciążać właściciela mieszkania.
 - f. Remontujący mieszkanie ma obowiązek zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi w godz. od 20.00 do 8.00 rano.
4. Odczyty stanu liczników ciepłej i zimnej wody oraz c.o. i naliczanie opłat za te media.
 - a. ww. liczniki są odczytywane raz w miesiącu
 - b. naliczenia opłat za ww. media wykonywane są raz w miesiącu lub co kwartał o ile jest to uzasadnione ekonomicznie

c. właściciel mieszkania zobowiązany jest do udostępnienia licznika osobie upoważnionej przez Zarząd Wspólnoty.

d. w razie uporczywego nieudostępnienia któregoś z ww. licznika tj. braku możliwości odczytu przez kolejne 4 miesiące, naliczenia wykonywane dla danego lokalu będą wykonywane wg wzoru:

iloczyn pow. lokalu i kosztu jednostkowego z lokalu o najwyższym jednostkowym koszcie zużycia mediów (zł/m²) w budynku , powiększone o 10% tego kosztu,

e. awarie ww. urządzeń pomiarowych należy niezwłocznie zgłaszać do Zarządu,

f. obowiązek niezwłocznej wymiany ww. niesprawnych urządzeń należy do właściciela mieszkania, z tym że liczniki ciepła, w celu zachowania ich jednorodności, będzie wymieniał właściciel mieszkania za pośrednictwem Zarządu; koszt wymiany ww. urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu,

g. zużycie mediów, które nie mogło być właściwie odczytane na skutek awarii urządzenia pomiarowego będzie obliczane wg. średniego zużycia mediów dla danego lokalu w ostatnim trzymiesięcznym okresie. Urządzenie musi być wymienione na koszt właściciela mieszkania.

h. urządzenia pomiarowe są plombowane przez Zarządcę nieruchomości.

1. Obowiązku sprzątnięcia po swoich psach.
2. Zakazu wyprowadzania psów na tereny zielone na dziedzińcu.
3. Zakazu palenia papierosów na balkonach.