

ZASADY OKREŚLAJĄCE PRAWA I OBOWIĄZKI WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

ROZDZIAŁ I

Zasady ogólne

§1

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową zgodnie z Ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami).
2. Gmina jako właściciel lokali nie wyodrębnionych (nie wykupionych, a będących przedmiotem najmu) ma do nich i do nieruchomości takie same prawa i obowiązki jak właściciele lokali.
3. Wspólnota Mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, nie posiadającą osobowości prawnej, ale mającą zdolność do działań prawnych w zakresie nabywania praw i zobowiązań, mogącą pozywać i być pozywaną, nie podlega rejestracji poza Urzędem Statystycznym.
4. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§2

1. Lokale wyodrębnione (wykupione) stanowią odrębne nieruchomości, posiadają własne księgi wieczyste prowadzone dla każdego właściciela odrębnie. Tytułem własności jest wpis do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym.
2. Wszelkie elementy budynku i inne urządzenia techniczne oraz grunt, które nie służą wyłącznie właścicielom lokali, stanowią współwłasność zwaną „nieruchomością wspólną”. Udział właścicieli we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
3. Pozytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do wartości ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdujące pokrycia w przychodach.
4. Piwnice, strychy budynku i inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, stanowią powierzchnię części wspólnej nieruchomości. Właściciele i najemcy korzystają z nich w formie użyczenia bezpłatnie, chyba że akt notarialny sprzedaży stanowi inaczej i właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego posiada udział we współwłasności wraz z pomieszczeniem piwnicznym, garażem lub innym pomieszczeniem przynależnym.

§3

Nabywcy lokalu wyodrębnionego nabywający ten lokal od dotychczasowego właściciela lokalu lub Gminy (lokalu dotychczas objętego najmem) w drodze aktu notarialnego i wpisu w księgę wieczystą, jak i spadkobiercy lokalu na mocy orzeczenia Sądu o spadku lub aktu notarialnego oraz obdarowani lokalem wyodrębnionym w formie darowizny, nabywają takie same uprawnienia i obowiązki jak wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych.

§4

1. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i liczba lokali należących do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego o współwłasności.

W myśl tych przepisów, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, natomiast do czynności zwykłego zarządu – zgoda większości współwłaścicieli.

2. Jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami nie wyodrębnionymi jest więcej niż siedem, właściciele są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być zarówno właściciel lokalu, jak i osoba nie należąca do grona właścicieli lokali.
3. Zarząd lub poszczególne jego członkowie mogą być w każdej chwili, na mocy uchwały właścicieli lokali, zawieszani w czynnościach lub odwołani.

§5

Organami Wspólnoty Mieszkaniowej są:

1. Zebranie Wspólnoty (właścicieli lokali).
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§6

W sprawach nie uregulowanych w niniejszych Zasadach mają zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388 wraz z późniejszymi zmianami), przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ II

Zadania i uprawnienia ogółu właścicieli

§7

1. Ogół właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową dokonuje wyboru Zarządu Wspólnoty. Każdy właściciel ma prawo wybierać i być wybranym do Zarządu.
2. Jeżeli Zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.
3. Do zadań i uprawnień ogółu właścicieli należy nadzór ogólny nad czynnościami Zarządu Wspólnoty w zakresie „zwykłego zarządu” oraz nad wykonywaniem przez Zarząd Wspólnoty, powierzonych mu przez ogół właścicieli, na mocy podjętych uchwał, czynności „przekraczających zakres zwykłego zarządu”.

§8

1. Czynności zwykłego zarządu Zarząd Wspólnoty podejmuje samodzielnie.
2. Do podjęcia przez Zarząd Wspólnoty czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - 1) przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz rozliczenie Zarządu Wspólnoty z wykonania tego planu,
 - 2) ustalenie wysokości opłat w formie zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - 3) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 4) udzielenie zgody na nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie tej zgody i rozporządzania nim oraz na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej w wyniku nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy,
 - 5) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 6) dokonywanie podziału nieruchomości wspólnej,
 - 7) wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu przeciw właścicielowi, który zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykrocza w sposób rażący i uporczywy przeciwko

- obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- 8) udzielenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu,
 - 9) ustalenie sposobu Zarządu nieruchomością wspólną,
 - 10) tworzenie funduszu remontowego, przeznaczanego na remonty w nieruchomości wspólnej, przekraczające zakres bieżących konserwacji i napraw, jak i ustalenie wysokości wpłat na ten fundusz oraz rozliczenie Zarządu z gospodarowaniem tym funduszem,
 - 11) udzielenie zgody na ulepszenie i zmiany (modernizacje) w lokalach, o ile miałyby to naruszyć prawa osób trzecich we współwłasności,
 - 12) przyjęcie sprawozdania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielenie mu absolutorium,
 - 13) dokonanie oceny pracy Zarządu nieruchomością wspólną,
 - 14) ustalenie wynagrodzenia Zarządcy nieruchomością wspólną w formie zaliczki określonej pozycją „koszty administracji”, która stanowić będzie honorarium nie podlegające rozliczeniu rachunkami,
 - 15) udzielenie Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów i podejmowania innych działań wykonawczych w zakresie czynności przekraczających zakres „zwykłego zarządu” wymienionych w punktach 3 –6, 8 niniejszego paragrafu.
4. Wszystkie postanowienia Zebrania Wspólnoty wymienione w ustępie 3 niniejszego paragrafu muszą być podejmowane w formie skonkretyzowanych uchwał, ze skutkami do wszystkich właścicieli lokali, a szczególnie w odniesieniu do punktu 4, 5, 6 ustępu 3 niniejszego paragrafu, gdyż następują tu zmiany stosunków (zależności) własnościowych.

§9

1. Zwolywanie zebrań i porządek obrad.
 - 1) Zebranie Wspólnoty zwołuje Zarząd Wspólnoty, co najmniej raz w roku, zgodnie z Ustawą o własności lokali. Gdy Zarząd tego w terminie nie uczyni, zebranie coroczne może zwołać każdy właściciel.
 - 2) Właściciel lokalu może uczestniczyć w zebraniach Wspólnoty i głosować nad uchwałami przez pełnomocnika upoważnionego na piśmie (ogólnego lub szczególnego).
 - 3) Prawo żądania zwołania Zebrania Wspólnoty przysługuje również 1/10 ogółu właścicieli. Żądanie zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie.
 - 4) O miejscu, terminie i proponowanym porządku Zebrania Wspólnoty, Zarząd powiadamia właścicieli na piśmie, przynajmniej na tydzień przed ustalonym terminem zebrania.
 - 5) Ogół właścicieli dokonuje wyboru przewodniczącego zebrania i protokolanta.
 - 6) Zebranie Wspólnoty przyjmuje porządek obrad.
 - 7) W spawach nie objętych porządkiem zebrania, uchwały powzięte nie można, chyba że na zebraniu obecni są wszyscy właściciele i podejmą uchwałę o zmianie porządku zebrania.
 - 8) Przedmiotem zebrania corocznego powinno być w szczególności:
 - uchwalenie rocznego planu gospodarczego,
 - uchwalenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - sprawozdanie Zarządu i ocena jego działalności oraz podjęcie uchwały o udzieleniu mu absolutorium.
2. Podejmowanie uchwał.
 - 1) Uchwały właścicieli są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.
 - 2) Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
 - 3) Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
 - 4) Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden, albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

- 5) O treści uchwały, która zostaje podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony przez Zarząd na piśmie.
- 6) W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę Sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.
- 7) Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub niniejszych zasad albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.
- 8) Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytyczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że Sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

3. Protokolowanie zebrań.

- 1) Z przebiegu Zebrania Wspólnoty sporządza się protokół.
- 2) Podjęte uchwały przez ogół właścicieli winne być wpisane do protokołu.
- 3) Treść protokołu powinna zawierać:
 - informację o prawidłowości zwołania zebrania,
 - treść podjętych uchwał, ilość głosów oddanych na każdą uchwałę (za, przeciw, wstrzymujących się),
 - uwagi właścicieli wnoszone w toku dyskusji,
 - wolne wnioski.
- 4) Do protokołu winny być załączone następujące dokumenty:
 - zaproszenia do uczestniczenia w zebraniu,
 - pełnomocnictwa i oświadczenia,
 - listy obecności,
 - inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały.
- 5) Protokół podpisuje Protokolant i Przewodniczący Zebrania.

§10

1. Opłaty wnoszone przez właścicieli w formie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, o czym mowa w § 8 ust.3 pkt. 2 obejmują w szczególności:
 - a) wydatki na utrzymanie czystości i porządku w nieruchomości (powierzchnie wewnętrzne i chodników wzdłuż nieruchomości, zgodnie z Ustawą z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) wydatki na dostawę energii elektrycznej i gazu do części wspólnych nieruchomości,
 - c) wydatki na pozostałe koszty: usługi kominiarskie, usługi DDiD, ubezpieczenie nieruchomości, podatek VAT w częściach nie podlegających rozliczeniu, wywóz nieczystości wielkogabarytowych, ekspertyzy budowlane, oceny techniczne, flagowanie budynku, tablice informacyjne i oznakowanie nieruchomości itp.,
 - d) wydatki na bieżącą konserwację, usuwanie awarii, koszty Pogotowia Lokatorskiego, prace remontów koniecznych nie przekraczających 1000,- zł, a nie wchodzące w zakres bieżącej konserwacji,
 - e) wydatki na administrację – stanowiące koszty Zarządu lub Zarządcy, związane z obsługą nieruchomości i nie podlegające jako honorarium rozliczeniu.
2. Ogół właścicieli może ustalić w formie uchwały:
 - a) wysokość funduszu remontowego, sposób tworzenia tego funduszu, na jaki okres czasu tworzy się fundusz remontowy oraz na jaki cel fundusz remontowy został utworzony,
 - b) fundusz remontowy gromadzony jest na odrębnym subkoncie Wspólnoty Mieszkaniowej z własnym oprocentowaniem dla tego subkonta.
3. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie pkt. 1, wyrażone są stawką przeliczeniową na 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu.
4. Niezależnie od opłat wnoszonych przez właścicieli w formie miesięcznych zaliczek omówionych w § 10 pkt. 1, 2 – właściciele lokali zobowiązani są do zaliczkowego uiszczenia opłat na poczet mediów

- dostarczanych do lokalu oraz innych usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne na rzecz właścicieli, a w szczególności opłat za doprowadzenie energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci i tzw. nieczystości stałych, domofon.
- Oplaty zaliczkowe, o których mowa w pkt.1 i 4 niniejszego paragrafu są płatne z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - Właściciele lokali wyodrębnionych regulują bezpośrednio u dostawcy opłaty za zużywaną w jego lokalu energię elektryczną i gaz.

§11

- W zakresie wykonawstwa remontów (remonty nieruchomości „wymagane”), których wartość przekracza 1000,- zł, ogół właścicieli podejmuje uchwały w trybie art. 23 Ustawy o własności lokali.
- Środki finansowe na realizację remontów, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu, zabezpieczają wszyscy właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (właściciele lokali wyodrębnionych i Gmina Miasto Szczecin).
- W przypadku sprzeciwu ze strony właścicieli, w sprawie podjęcia uchwał o wykonanie robót „koniecznych” z tytułu wystąpienia zagrożenia życia lub mienia, pomimo równych praw wszystkich współwłaścicieli – Zarząd lub Zarządca wykona niezbędny remont i będzie dochodził swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego.

ROZDZIAŁ III

Zarząd Wspólnoty Zarządzanie Wspólnotą

§12

- Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.
- Gdy Zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za Wspólnotę Mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.
- Zarząd za swoją działalność jest odpowiedzialny przed Wspólnotą i jest rozliczany ze swoich czynności przez właścicieli lokali.
- Czynności "zwykłego zarządu" podejmuje Zarząd Wspólnoty samodzielnie, a czynności "przekraczające zwykły zarząd" na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez ogół właścicieli.
- Posiedzenia Zarządu są jawne.
- W skład Zarządu mogą być wybierani właściciele lokali należących do Wspólnoty, jak i osoby nie należące do tego grona.
- Zarząd konstituuje się, dzieli obowiązki i zadania we własnym zakresie.
- Jeżeli Zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki wtedy może być w każdej chwili zawieszony w czynnościach lub odwołany na mocy uchwały właścicieli lokali.
- Zarząd Wspólnoty może wykonywać powierzone czynności zwykłego zarządu i czynności wykraczające poza zwykły zarząd sam lub powierzyć je innym podmiotom. W przypadku zlecenia omawianych czynności innemu podmiotowi (Administratorowi) na podstawie umowy - Zarząd Wspólnoty sprawuje nadzór i kontrolę nad tym podmiotem w zakresie prawidłowego wykonywania powierzonych czynności.
- Zarząd, Zarządca lub Administrator - może wypowiedzieć Zarząd lub umowę o zarządzanie lub administrowanie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§13

Do obowiązków Zarządu w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej należą:

- Utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia.

- Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
 - dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - usuwanie awarii oraz skutków awarii na nieruchomości wspólnej.
- Wykonywanie w ramach posiadanych środków finansowych planu remontów nieruchomości wspólnej.
- Zapewnienie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu oraz odprowadzenia ścieków.
- Ubezpieczenie budynku, opłacenie podatków i innych opłat publiczno-prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
- Windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

§14

Do czynności zwykłego zarządu należy w szczególności:

- zawieranie umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, świadczenie usług kominarskich, konserwacja instalacji AZART oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii oraz 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 pożytków i innych przychodów,
- ustalenie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości wspólnej,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz całej dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej i okresowe przeglądy zgodnie z Prawem budowlanym,
- bieżące naprawy wynikające z rocznego planu gospodarczego,
- podejmowanie czynności zachowawczych zmierzających do ochrony rzeczy wspólnej.

§15

Zarząd podejmuje czynności i zadania wynikające z innych rozdziałów i paragrafów niniejszych zasad.

ROZDZIAŁ IV

Prawa i obowiązki członków Wspólnoty Mieszkaniowej

(Niniejsze zasady nie odnoszą się do najemców lokali stanowiących własność Gminy - stosunki te regulują odrębne przepisy.)

§16

- Właściciel lokalu ma obowiązki wynikające z niniejszych zasad, a głównie:
 - Współdziałać w zarządzaniu współwłasnością ("nieruchomością wspólną") w sposób nie naruszający niniejszych zasad. Prawa swoje realizuje przede wszystkim przez udział w Zebraniach Wspólnoty.
 - Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, domofon i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku, współdziałać w ochronie dobra wspólnego.
- Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób utrzymujący ją w należytym stanie i czystości i nie utrudniający z korzystania z niej innym właścicielom.
- Właściciel lokalu jest zobowiązany do pokrycia szkód w substancji nieruchomości wspólnej powstałych z jego winy lub zamieszkujących z nim osób.

§17

Właściciel lokalu zobowiązany jest na żądanie Zarządu zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§18

Właściciel lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w należytym stanie.

1. Właściciel jest zobowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, ponosić wydatki z tym związane oraz uiszczać podatek od nieruchomości i opłatę za prawo wieczystego użytkowania gruntu w części określonej we wpisie w księdze wieczystej w wysokościach ustalonych przez organy Gminy.
2. W ramach obowiązków utrzymania przez właściciela swego lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym obowiązują go w szczególności naprawy i konserwacje oraz zabezpieczenia przed korozją:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi oraz ich malowanie,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu oddanych w użytkowanie np. pionów, piwnic i części strychów poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.

ROZDZIAŁ V

Granice nieruchomości wspólnej

§19

Ogół właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową ustala granice nieruchomości wspólnej w sposób następujący:

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
2. Klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.
3. Piwnice, strychy, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane jako pomieszczenia przynależne do lokali.
4. Pralnie i suszarnie, kotłownie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy itp.
5. Odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych w pkt.2-4 po sprzedaży pierwszego lokalu, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali w budynku.
6. Dozorcówki (dyżurki) nie będące samodzielnymi lokalami.
7. Schrony i ukrycia służące mieszkańcom danej nieruchomości.
8. Pomieszczenia zsympów, komórki na narzędzia, składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości.
9. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
10. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
11. Balkony, tarasy, balustrady, galerie komunikacyjne.
12. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali.

13. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominarskie itp.
14. Stropy między poszczególnymi kondygnacjami.
15. Przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami.
16. Instalacja centralnego ogrzewania (z wyjątkiem instalacji etażowych) wraz z grzejnikami.
17. Węzeł cieplny, hydroformie nie stanowiące własności dostawcy.
18. Instalacja gazowa od głównego zaworu wraz z zaworem w budynku do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, a w przypadku jego braku do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu (włącznie), a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych (np. pralni).
- 18.1 Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców po dokonaniu obowiązujących przeglądów instalacji gazowej zarządca budynku wykona wszelkie niezbędne naprawy. Prace wykonane w lokalach będą rozliczane na indywidualnych właścicieli w/g rzeczywistych kosztów. Prace wykonane w lokalach Gminy nie będą obciążały Wspólnoty Mieszkaniowej.
19. Instalacja elektryczna od złącza wraz z tym złączem do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych (pkt. 2-10) oraz urządzeń oświetleniowych umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku (bez reklam świetlnych).
20. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja lokalu (włącznie z zaworem); uwaga: indywidualne wodomierze należą do części wspólnej, jeżeli były sfinansowane ze środków wspólnych.
21. Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem); własność wodomierzy - jak w uwadze do pkt. 20.
22. Instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, syfony stropowe, lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i ew. wewnętrzne rury spustowe.
23. Inne instalacje finansowane ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej lub przekazane Wspólnocie przez poprzedniego właściciela (np. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa i inne) bez urządzeń i osprzętu w lokalach.
24. W przypadku, gdy współwłasność obejmuje działkę gruntu poza obrysem budynku, również obiekty znajdujące się na tej działce, a mianowicie:
 - a) drogi, dojazdy, chodniki, schody itp.,
 - b) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki i inne,
 - c) altany śmietnikowe, komórki oraz inne budynki i budowle nie będące własnością odrębnego właściciela,
 - d) instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz ew. inne instalacje służące użytkowaniu terenu (nie dotyczy sieci i przyłączy do budynku),
 - e) drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki itp.
25. Stolarka okienna w częściach wspólnych (korytarze piwniczne, klatki schodowe, strychy, pralnie, suszarnie itp.).
26. Stolarka drzwiowa - w częściach wspólnych budynku (drzwi wejściowe, bramy wjazdowe, drzwi wejściowe do korytarzy piwnicznych).

ROZDZIAŁ VI

Postanowienia końcowe

Niniejsze Zasady określające prawa i obowiązki we Wspólnocie Mieszkaniowej zostały przyjęte Uchwałą Nr/2006 z dnia Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.