

## *Słoneczna Enklawa V*

*Mikołów , Kamionka , Dzwonkowa*

*Bezczynszowe Apartamenty z Ogródkami*

### **ZASADY ZARZĄDZANIA CZĘŚCIAMI WSPÓLNYMI NIERUCHOMOŚCI ORAZ NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA**

#### **I**

#### **Zarządzanie częściami wspólnymi nieruchomości.- Nieruchomość budynek dwulokalowy**

1. Każdorazowi właściciele lokalu znajdującego się na parterze w budynku dwulokalowym są zobowiązani do zarządzania , utrzymania w należytych stanie , konserwacji , remontów części wspólnych nieruchomości od fundamentów do poziomu pierwszego piętra. W tym w szczególności:

- 1.1 Fundamenty
- 1.2 Ściany konstrukcyjne do poziomu pierwszego piętra
- 1.3 Elewacje do poziomu pierwszego piętra

2. Każdorazowi właściciele lokalu znajdującego się na piętrze w budynku dwulokalowym są zobowiązani do zarządzania , utrzymania w należytych stanie , konserwacji , remontów części wspólnych nieruchomości do poziomu pierwszego piętra po dach włącznie. W tym w szczególności:

- 2.1 Ściany konstrukcyjne od poziomu pierwszego piętra po dach
- 2.2 Elewacje od poziomu pierwszego piętra
- 2.3 Dach wraz z rynnami

3. Częściami wspólnymi nieruchomości podlegającymi wspólnemu zarządowi są:

- 3.1 Kanalizacja do miejsca przyłącza
- 3.2 Strop

Każdorazowi współwłaściciele budynku dwulokalowego zobowiązani są partycypować w utrzymaniu, serwisowaniu , konserwacji instalacji kanalizacyjnej od przyłącza kanalizacyjnego do własnych urządzeń końcowych.

4. Pozostałe niewymienione części nieruchomości nie stanowią części wspólnych, i są w zarządzie indywidualnym każdego z właścicieli lokalu mieszkalnego. Są nimi w szczególności:

- 4.1. Okna
- 4.2. Drzwi
- 4.3. Schody
- 4.4. Ściany działowe
- 4.5 Instalacje: wodna , gazowa , c.o., do miejsca przyłącza
- 4.6. Schody , balustrady, ogrodzenie
- 4.7. Kominy wentylacyjne , spalinowe przynależne do danego lokalu.
- 4.8. Tereny zielone przynależne do danego lokalu

5. Każdorazowi właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości są zobowiązani udostępnić części nieruchomości oraz działki będącej w ich posiadaniu ograniczając zakres udostępnienia tylko i wyłącznie w celach konserwacji, napraw, remontów , czyszczenia kominów, w każdym czasie jeżeli zajdzie taka konieczność.

6. Wszelkie prace remontowe, konserwacyjne , budowlane nie mogą skutkować zmianami architektonicznymi, w tym w szczególności zmiana koloru elewacji, okien, rozbudowy, nadbudowy itp.

7. Zagospodarowanie terenów zielonych należy realizować w ten sposób aby , zieleń oraz mała architektura nie przekraczały wysokości 2,2 m od poziomu ziemi( nie dotyczy istniejących drzew ). Wyższe obiekty mogą stanowić potencjalne źródło cienia dla terenów sąsiednich i mogą być usytuowane jedynie za zgodą właścicieli sąsiednich działek.

8. Każdorazowi właściciele lokali w budynku dwulokalowym mogą zmienić zasady zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości w drodze porozumienia stron pod warunkiem zgody 100 % właścicieli nieruchomości.

## II.

### Zarządzanie nieruchomością wspólną.- Działka wspólna drogowa

1. Każdorazowi współwłaściciele działki wspólnej, zobowiązani są do bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej na którą składa się działka gruntu oraz infrastruktura wspólna. Do infrastruktury wspólnej w szczególności należą:

- 1.1. Wspólne części ogrodzenia oraz brama wraz z osprzętem
- 1.2. Videofon wraz z instalacją elektryczną
- 1.3. Trakty pieszojezdne wspólne oraz wspólne tereny zielone
- 1.4. Sieci wodna i kanalizacyjna do miejsca wpięcia się do sieci

2. Do standardowych obowiązków bieżącego utrzymania w/w części wspólnych w szczególności należą:

- 2.1. Odśnieżanie
- 2.2. Sprzątanie
- 2.3. Koszenie i odchwaszczanie
- 2.4. Partycypacja w kosztach energii elektrycznej do części wspólnych.

3. Standardowe obowiązki bieżącego utrzymania opisane w pkt 2.1. , 2.2 , 2.3 rozłożone są według zasady każdy współwłaściciel dba o teren wspólny w ustalonym obrębie .

4. Do ponadstandardowych obowiązków utrzymania w/w części wspólnych jest partycypacja w ewentualnych kosztach remontów , konserwacji i napraw infrastruktury wspólnej.

5. W celu realizacji w/w postanowień każdorazowi współwłaściciele nieruchomości wspólnej wybierają spośród siebie jednego ,jako jednostkę odpowiedzialną za realizację zasad na okres 1 roku. Raz do roku organizowane jest spotkanie współwłaścicieli w terminie do końca stycznia. Współwłaściciele dokonują następujących czynności:

- 7.1 Rozliczenia kosztów eksploatacyjnych za zamknięty rok
- 7.2 Zebrania środków na koszty eksploatacyjne w roku kolejnym
- 7.3 Ustalenia czy istnieje konieczność poniesienia dodatkowych kosztów opisanych w pkt 4.
- 7.4 Ustanowienia współwłaściciela odpowiedzialnego za przyszły rok.

8 Każdorazowi współwłaściciele nieruchomości wspólnej mogą zmienić zasady zarządzania w drodze porozumienia stron pod warunkiem zgody większości właścicieli nieruchomości.