

## *Słoneczna Enklawa VI*

*Mikołów, Centrum, ulica Długa*

*Bezczynszowe Apartamenty Willowe z Ogródkami*

### **I. UMOWA O ZARZĄDZANIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ – NIERUCHOMOŚĆ MIESZKALNA – BUDYNEK 2- LOKALOWY**

1. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się na parterze w budynku dwulokalowym będzie wyłącznie uprawniony do korzystania z części działki zaznaczonej na mapie będącej załącznikiem, i zrzeka się prawa korzystania z części działki będącej do wyłącznego korzystania każdorazowego właściciela lokalu znajdującego się na piętrze

2. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się na parterze w budynku dwulokalowym będzie wyłącznie uprawniony i zobowiązany do zarządzania, utrzymania w należytym 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

3. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się na piętrze w budynku dwulokalowym będzie wyłącznie uprawniony do korzystania z części działki zaznaczonej na mapie będącej załącznikiem, i zrzeka się prawa korzystania z części działki będącej do wyłącznego korzystania każdorazowego właściciela lokalu znajdującego się na parterze

4. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się na piętrze w budynku dwulokalowym będzie wyłącznie uprawniony i zobowiązany do zarządzania, utrzymania w należytym 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

5. Częściami wspólnymi nieruchomości podlegającymi wspólnemu zarządowi są:

- 5.1 Kanalizacja do miejsca przyłącza
- 5.2 Strop

Każdoczesny współwłaściciel budynku dwulokalowego zobowiązany jest do uczestniczenia w utrzymaniu, serwisowaniu, konserwacji instalacji kanalizacyjnej od przyłącza kanalizacyjnego do własnych urządzeń końcowych.

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

- 6.1. Okna
- 6.2. Drzwi
- 6.3. Schody
- 6.4. Ściany działowe
- 6.5 Instalacje: wodna, gazowa, c.o., do miejsca przyłącza
- 6.6. Schody, balustrady, ogrodzenie
- 6.7. Kominy wentylacyjne, spalinowe przynależne do danego lokalu.
- 6.8. Tereny zielone przynależne do danego lokalu

7. 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.

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

9. Zagospodarowanie terenów zielonych należy realizować w ten sposób aby, zieleń oraz mała architektura nie przekraczały wysokości 1,8 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.

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

11. W przypadku zbycia nieruchomości, każdy współwłaściciel lokalu zobowiązany są przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie i korzystanie z nieruchomości wspólnej.

## **II. UMOWA O ZARZĄDZANIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ – DZIAŁKA PARKINGOWO-DROGOWA**

1. Każdy współwłaściciel działki wspólnej parkingowo-drogowej ma prawo do wyłącznego korzystania z części działki oznaczonej jego symbolem i kolorem na mapie stanowiącej załącznik i zrzeka się prawa korzystania z części działki będącej do wyłącznego korzystania innych współwłaścicieli działki zaznaczonych kolorami i symbolami na w/w mapie

2. Każdocześni 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:

2.1. Wspólne części ogrodzenia oraz brama wraz z osprzętem

2.2. Videofon wraz z instalacją elektryczną

2.3. Trakty pieszojezdne wspólne

2.4. Sieci wodna i kanalizacyjna do miejsca wpięcia się do sieci

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

3.1. Odśnieżanie

3.2. Sprzątanie

3.3. Koszenie i odchwaszczanie

3.4. Partycypacja w kosztach energii elektrycznej do części wspólnych.

4. Standardowe obowiązki bieżącego utrzymania opisane w pkt 3.1., 3.2., 3.3 rozłożone są według zasady każdy współwłaściciel dba o teren wspólny w ustalonym obrębie.

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

6. 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:

6.1 Rozliczenia kosztów eksploatacyjnych za zamknięty rok

6.2 Zebrania środków na koszty eksploatacyjne w roku kolejnym

6.3 Ustalenia czy istnieje konieczność poniesienia dodatkowych kosztów opisanych w pkt 5.

6.4 Ustanowienia współwłaściciela odpowiedzialnego za przyszły rok.

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

8. W przypadku zbycia udziału we własności działki, każdy współwłaściciel działki zobowiązany są przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków wynikających z umowy o zarządzenie i korzystanie z nieruchomości wspólnej.