

# Słoneczna Enklawa VII

Mikołów, Centrum, ulica Pszczyńska

Bezczynszowe Apartamenty Willowe z Ogródkami

## UMOWA O ZARZĄDZANIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ – NIERUCHOMOŚĆ MIESZKALNA – DOTYCZY BUDYNKÓW DWU-LOKALOWYCH

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

[www.UCINONE.com](http://www.UCINONE.com)

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 ma prawo bezpłatnego użytkowania działki drogowej w celach komunikacyjnych

2. Część współwłaścicieli działki wspólnej parkingowo-drogowej mają prawo do wyłącznego korzystania z części działki oznaczonej jego symbolem i kolorem na mapie stanowiącej załącznik

2. Każdy współwłaściciel działki zrzeka się prawa korzystania z części działki będącej do wyłącznego korzystania innych współwłaścicieli nieruchomości i oznaczonej symbolami i kolorami pozostałych współwłaścicieli na mapie stanowiącej załącznik

3. 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:

3.1. Wspólne części ogrodzenia oraz brama wraz z osprzętem

3.2. Videofon wraz z instalacją elektryczną

3.3. Trakty pieszojezdne wspólne

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

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

4.1. Odśnieżanie

4.2. Sprzątanie

4.3. Koszenie i odchwaszczanie

4.4. Partycypacja w kosztach energii elektrycznej do części wspólnych.

5. 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.

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

7. 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:

8.1 Rozliczenia kosztów eksploatacyjnych za zamknięty rok

8.2 Zebrania środków na koszty eksploatacyjne w roku kolejnym

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

8.4 Ustanowienia współwłaściciela odpowiedzialnego za przyszły rok.

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

10. 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.