

## Słoneczna Enklawa VIII

Katowice - Zarzecze, Kobieli, Fijewskiego

Bezczynszowe Apartamenty Willowe z Ogródkami

### UMOWA O ZARZĄDZANIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ – DOTYCZY BUDYNKÓW DWU-LOKALOWYCH W KATOWICACH PRZY UL. FIJEWSKIEGO ORAZ KOBIELI NA DZIAŁKACH: 2552/145, 2553/145, 2554/145, 2555/145

1. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się **od strony wschodniej** 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 **od strony zachodniej**
2. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się **od strony wschodniej** w budynku dwulokalowym będzie wyłącznie uprawniony i zobowiązany do zarządzania , utrzymania w należyтым stanie, konserwacji , remontów części wspólnych nieruchomości **od strony wschodniej** od fundamentów po dach W tym w szczególności:
  - 2.1 Fundamenty
  - 2.2 Ściany konstrukcyjne
  - 2.3 Stropy w lokalu mieszkalnym
  - 2.4 Elewacje
  - 2.5 Dach wraz z rynnami
3. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się **od strony zachodniej** 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 **od strony wschodniej**
4. Każdoczesny właściciel lokalu znajdującego się **od strony zachodniej** w budynku dwulokalowym będzie wyłącznie uprawniony i zobowiązany do zarządzania , utrzymania w należyтым stanie, konserwacji , remontów części wspólnych nieruchomości **od strony zachodniej** od fundamentów po dach W tym w szczególności:
  - 4.1 Fundamenty
  - 4.2 Ściany konstrukcyjne
  - 4.3 Stropy w lokalu mieszkalnym
  - 4.4 Elewacje
  - 4.5 Dach wraz z rynnami
5. Częściami wspólnymi nieruchomości podlegającymi wspólnemu zarządowi są:
  - 5.1 Ściana wspólna międzymieszkaniowa wraz z częścią dachu nad ścianą wspólną
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 konstrukcyjne oddzielne oraz działowe

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

- 6.5 Instalacje: wodna , kanalizacyjna , elektryczne , gazowa , c.o.,
- 6.6. Schody , balustrady, ogrodzenie , bramy
- 6.7. Kominy wentylacyjne , spalinowe przynależne do danego lokalu.
- 6.8. Tereny zielone , tarasy przynależne do danego lokalu
- 6.9. Miejsca parkingowe , trakty piesze tereny utwardzone przynależne do danego lokalu
- 6.10. Przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji energii elektrycznej do miejsca przyłącza
- 6.11. Przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji gazowej do miejsca przyłącza
- 6.12. Przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji wodno – kanalizacyjnej do miejsca przyłącza
- 6.14. Urządzenia instalacji zagospodarowania wody deszczowej
- 6.15. Elementy instalacji odgromowej

**7. Na częściach wspólnych budynku oraz na działkach wspólnych będących do wyłącznego korzystania poszczególnych współwłaścicieli znajdują się elementy wspólnej infrastruktury pozostałych współwłaścicieli nieruchomości zabudowanych na działkach 2552/145, 2553/145 , 2554/145 , 2555/145 oraz dostawców mediów takie jak:**

- 7.1. Przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji energii elektrycznej
- 7.2 Przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji gazowej
- 7.3. Przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji wodno – kanalizacyjnej
- 7.4 Urządzenia instalacji zagospodarowania wody deszczowej
- 7.5 Elementy instalacji odgromowej

**8. Każdocześni właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości wyrażają zgodę na ulokowanie w/w sieci.**

**9. Każdocześni właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości są zobowiązani każdorazowo udostępnić części nieruchomości wspólnej budynku oraz działki wspólnej będących w ich posiadaniu pozostałym współwłaścicielom nieruchomości zabudowanych na działkach 2552/145, 2553/145 , 2554/145 , 2555/145 oraz dostawcą mediów . Zakres Udostępnienia nieruchomości jest ograniczony wyłącznie w celach :**

- 9.1. Odczytu , konserwacji, napraw, remontów , przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe energii instalacji elektrycznej
- 9.2. Odczytu , konserwacji, napraw, remontów , przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji gazowej
- 9.3. Odczytu , konserwacji, napraw, remontów , przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji wodno – kanalizacyjnej
- 9.4. Konserwacji, napraw, remontów , przyłącza, sieci oraz urządzenia pomiarowe instalacji zagospodarowania wody deszczowej
- 9.5. Konserwacji, napraw, remontów , instalacji odgromowej.

**10. Części nieruchomości wspólnej budynku oraz działki wspólnej będącej właściciele są zobowiązani udostępnić pozostałym współwłaścicielom nieruchomości zabudowanych na działkach 2552/145, 2553/145 , 2554/145 , 2555/145 oraz dostawcom mediów w każdym czasie jeżeli zajdzie taka konieczność.**

11. Współwłaściciele nieruchomości zabudowanych na działkach 2552/145, 2553/145 , 2554/145 , 2555/145 oraz dostawcy mediów, którym zostały udostępnione części nieruchomości wspólnej budynku oraz działki wspólnej są zobowiązani do przywrócenia stanu nieruchomości wspólnej budynku oraz działki do stanu sprzed wykonania w/w prac na własny koszt.

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

13. 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.

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

15. 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.