

Słoneczna Enklawa - 3

Apartamenty z ogrodami

Nikolow, Kamionka, Dzwonkowa

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 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

2. Każdorazowi właściciele lokalu znajdującego się na piętrze w budynku dwulokalowym są zobowiązani 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

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 wraz z miejscami parkingowymi i infrastruktura wspólna

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. Na działce wspólnej znajdować się będą przynależne miejsca parkingowe oraz przynależne tereny komunikacyjne. Za zarządzanie oraz utrzymanie tych części nieruchomości odpowiedzialny jest współwłaściciel, który ma wyłączne prawo użytkowania tych części nieruchomości wspólnej.

6. Częścią działki wspólnej jest droga dojazdowa do budynków A,B,C,D . Na tej części działki nie ma wyodrębnionych miejsc parkingowych i ruch kołowy ze względu na komfort mieszkańców powinien odbywać się sporadycznie.

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:

- 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.