Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej
„Twarda 60” w Warszawie

§ 1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości tworzy Wspólnotę Mieszkaniową zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, (Dz.U.z 2000 roku nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

§ 2

Organami Wspólnoty są:

1) Zebranie Wspólnoty
2) Zarząd Wspólnoty.

§ 3

1. Na zebraniu ogół właścicieli lokali w drodze podjęcia uchwały wybiera zarząd Wspólnoty.
2. Zarząd może być jednoosobowy lub kilkuosobowy.
3. Członkiem zarządu może być tylko osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub osoba nie będąca właścicielem lokalu w tym budynku.

§ 4

1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
2. Gdy zarząd jest kilkuosobowy oświadczenia woli w imieniu wspólnoty składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

§ 5

Zarząd lub jego poszczególni członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

§ 6

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.
2. Do czynności zwykłego zarządu należy w szczególności:
   1) zawieranie umów na dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków, świadczenie usług kominiarskich, oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnych,
   2) zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwacyjnych i remontowych oraz usuwania awarii i ich skutków,
   3) dochodzenie w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów powstałych z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat związanych z użytkowaniem wyodrębnionych lokali, o ile naliczenia z tego tytułu dokonuje zarząd.

§ 7

1. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
2. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
   1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
   2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
   3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
   4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
   5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
   6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości
   7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
   8) wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu np. w drodze licytacji, przeciwko właścicielowi który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub przez swoje zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej,
   9) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów za-rządu nieruchomością wspólną,
   10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 Ust. o własności lokali, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

§ 8

1. Zarząd może sprawować administrację nieruchomości lub w drodze umowy powierzyć administrowanie osobie fizycznej lub prawnej.
2. Właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy.
3. Wynagrodzenie zarządu lub administratora ustalane jest na zebraniu ogółu właścicieli stosowną uchwałą w postaci stawki kwotowej od 1 m2 powierzchni użytkowej lokali.

§ 9

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

3. treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

§ 10

1. Zarząd jest obowiązany:
   1) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności,
   2) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:
   1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
   2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
   3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.
3. Zebrania właścicieli mogą być także zwoływane przez zarząd w razie potrzeby lub przez zarząd na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 11

1. O zebraniu właścicieli zarząd zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.
2. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

§ 12

§ 1 Zebraniom ogółu właścicieli zwołanym z inicjatywy zarządu przewodniczy wybrany przez niego członek zarządu.

§ 2 Zebraniu zwołanemu na wniosek właścicieli przewodniczy wskazana przez nich osoba.

§ 13

1. Każde zebranie ogółu właścicieli jest protokołowane.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych na każdą uchwałę, liczbę głosów oddanych przeciwko uchwale. Do protokołu należy dołączyć porządek obrad, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które zostały podjęte uchwały.
3. Protokół podpisują przewodniczący zebrania i protokolant.
4. Uchwały właścicieli lokali stanowią załącznik do protokołów.

§ 14

Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

§ 15

1. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
   1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
   2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części do-tyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za windę,
   3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
   4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
   5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.
2. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

§ 16

W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wpływające na wysokość zaliczki oraz związanych z utrzymanie poszczególnych lokali opłat, takich jak energia elektryczna, energia cieplna, zimna woda, gaz, wywóz nieczystości itp. opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie, od dnia wprowadzenia podwyżek odpowiedniemu wzrostowi, o czym zarząd (administrator) powiadamiać będzie właścicieli lokali.

§ 17

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.z 2000 roku nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

§ 19

Niniejszy Regulamin uchwalono dnia 10.12. 2014 roku.