

W przypadku powierzenia całości lub części czynności, Zarząd Wspólnoty ustala odpowiednio wynagrodzenie dla Administratora, z uwzględnieniem warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ust.5 oraz sprawuje nadzór na wykonywaniem obowiązków przez Administratora.

Przy wyborze Administratora Zarząd ogłasza konkurs ofert i kieruje się najkorzystniejszą ofertą w zakresie jakości świadczenia usług i ceny. Wybór Administratora należy do zakresu zwykłego zarządu nieruchomością.

§ 3 Udział w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego we własności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu.

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

§ 4 Prawa i obowiązki właściciela.

Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości wspólnej przysługują takie same prawa i obowiązki.

Każdy właściciel nieruchomości ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej w takim samym zakresie, jeżeli nie narusza to praw innych współwłaścicieli.

Właściciele lokali muszą przestrzegać zasad porządku domowego wprowadzonego niniejszym Regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Właściciel lokalu ma prawo do czerpania dochodów i innych pożytków ze swego lokalu, o ile będzie z niego korzystał zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób nie zakłócający porządku domowego.

Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.

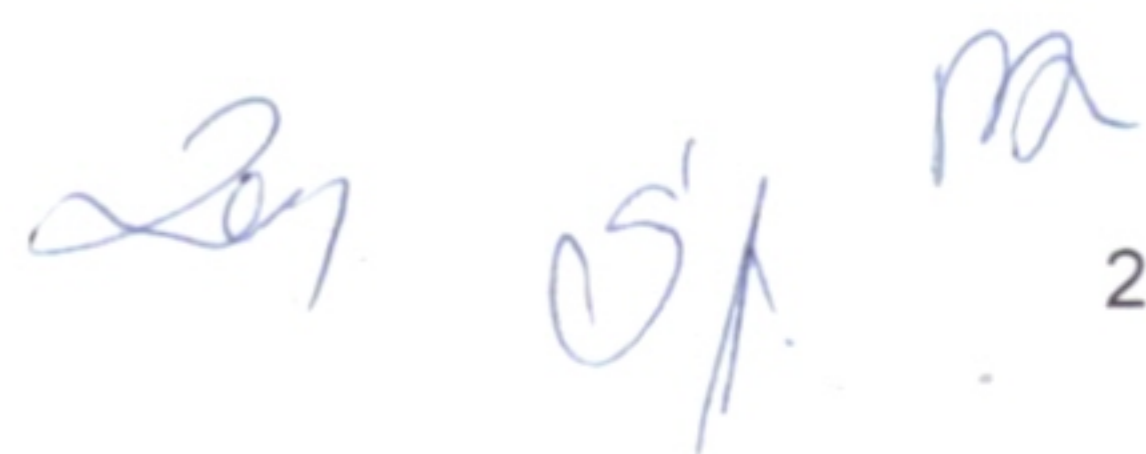
Każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swego lokalu i uczestniczy w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej oraz związanych z utrzymaniem swoich lokali właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, rozliczane w cyklach kalendarzowych. Zaliczka wyraża się stawką za 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz części składowe (np. garaż, komórka). Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty wskazany przez Zarząd lub Administratora.

W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na usługi wpływające na wysokość opłaty, o której mowa w ust.7, związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, takich jak: ciepła i zimna woda, elektryczność, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków itp., opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi. O podwyższeniu Zarząd lub Administrator niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.

W razie zwłoki we wpłacie zaliczki określonej w sposób wskazany w ust. 4 – przekraczającej 14 dni – Zarząd wzywa Właściciela do wpłaty zaległości w terminie nie przekraczającym 7 dni od doręczenia wezwania – z zagrożeniem, że w przypadku nie dokonania wpłaty w terminie sprawa zostanie skierowana na drogę sądowego postępowania upominawczego. W przypadku nie dokonania wpłaty w tym terminie wskazanym w zdaniu pierwszym, Zarząd uprawniony będzie – oprócz skierowania sprawy do sądu - do podania danych dłużnika do wiadomości Wspólnoty, a także do niezwłocznego wyłączenia dostaw mediów świadczonych przez Wspólnotę do lokalu dłużnika. O planowanym wyłączeniu dostaw mediów Zarząd poinformuje dłużnika na piśmie na 7 dni przed terminem wyłączenia. W takim przypadku Wspólnota nie odpowiada wobec dłużnika za ewentualne koszty i szkody spowodowane wyłączeniem dostaw mediów oraz koszty związane z ich ponownym uruchomieniem/ dostawą.

Od zadłużenia o którym mowa ust.9 naliczane są odsetki w wysokości podwójnej wysokości odsetek ustawowych należnych od dnia powstania zaległości. W przypadku całkowitej lub częściowej spłaty zadłużenia otrzymane środki w pierwszej kolejności zaliczane są na poczet naliczonych odsetek.

 2