

# REGULAMIN WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

## Nieruchomości Al. KEN 46 i 48 w Warszawie („Nieruchomość”)

### § 1 Postanowienia ogólne

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład Nieruchomości położonej przy Al. KEN 46 i 48 w Warszawie, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej Wspólnotą. Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną.
2. Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Zmienić
3. Czynności zwykłego zarządu (o których mowa w § 2 Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r Dziennik Ustaw Nr 80) podejmuje Zarząd samodzielnie. 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.
4. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną, które można uznać za codzienne lub rutynowe, a które służą utrzymaniu nieruchomości wspólnej w nie pogorszonym stanie i jednocześnie nie zostały zastrzeżone do kompetencji Zebrań ogółu właścicieli, o których mowa w ust. 4.
5. 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 Zasady sprawowania zarządu Nieruchomością

1. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje Zarząd, w składzie nie mniejszym niż trzyosobowym, wybrany spośród właścicieli nieruchomości.
2. W zakresie bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną, w ramach zwykłego zarządu, do obowiązków Zarządu należy w szczególności:
  - 1). podpisywanie w imieniu Wspólnoty umów na dostawę energii elektrycznej do części wspólnych budynku, wywozu nieczystości, usług kominiarskich oraz innych koniecznych umów, które są niezbędne do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym;
  - 2). dbanie o porządek i czystość pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia;
  - 3). ubezpieczenie budynku;
  - 4). przestrzeganie prawa budowlanego w zakresie utrzymania obiektów budowlanych;
  - 5). zapewnienie stałego dozoru konserwatorskiego nad całością nieruchomości w celu przeprowadzania bieżących konserwacji, napraw i remontów mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym i nie zagrażającym życiu ani zdrowiu mieszkańców oraz osób trzecich;
  - 6). rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej;
  - 7). zapewnienie prowadzenia w niezbędnym zakresie rachunkowości, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 8). dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy;
  - 9). przedkładanie członkom Wspólnoty rocznego sprawozdania ze swej działalności;
  - 10). reprezentowanie Wspólnoty w organach administracji rządowej i samorządowej i innych urzędach, z wyjątkiem przypadków zastrzeżonych dla czynności przekraczających zwykły zarząd;
  - 11). prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
  - 12). wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
3. Zarząd może powierzyć całość lub część czynności zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi trudniącemu się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami (licencjonowany zarządca), zwanym dalej Administratorem.

*Jay* *ra*  
*05/11*