

PRZYKŁADOWY S T A T U T

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul., wpisanej do księgi wieczystej Nr, zwanych dalej WŁAŚCICIELAMI, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej WSPÓLNOTĄ.
2. WSPÓLNOTA działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zwanej dalej USTAWĄ.
3. Przedmiotem działania WSPÓLNOTY jest nieruchomość wspólna, w rozumieniu art. 3 ust. 2 USTAWY oraz § 6 niniejszego statutu, stanowiąca współwłasność w nieruchomości określonej w ust. 1.
4. Jedynym prawnym reprezentantem WSPÓLNOTY, wobec WŁAŚCICIELI i na zewnątrz, jest wybrany przez WŁAŚCICIELI zarząd wspólnoty, zwany dalej także ZARZĄDEM.
5. Niniejszy statut, zwany dalej także STATUTEM, reguluje - na użytek WSPÓLNOTY - kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w USTAWIE i w innych powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 2

1. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o WŁAŚCICIELU, należy przez to rozumieć również właściciela dwóch lub większej liczby lokali, a także ogół współwłaścicieli lokalu stanowiącego współwłasność.
2. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o WSPÓLNOCIE, należy rozumieć przez to wspólnotę mieszkaniową określoną w art. 6 USTAWY.
3. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o ADMINISTRATORZE, należy przez to rozumieć osobę prawną, której powierzono administrowanie nieruchomością wspólną, na podstawie uchwały WŁAŚCICIELI. Zakres działania ADMINISTRATORA określony jest w stosownej umowie.

§ 3

1. WSPÓLNOTA może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Ponadto jest odrębnym podmiotem prawnym, majątkowym i gospodarczym, odrębnym zarówno od WŁAŚCICIELI, jak od wszelkich innych podmiotów.
2. Majątkiem WSPÓLNOTY jest to, co nabyła ona jako odrębny podmiot majątkowy, za zgodą WŁAŚCICIELI wyrażoną w ich uchwale. Majątek nabyty w toku działalności WSPÓLNOTY stanowi współwłasność WŁAŚCICIELI.
3. Majątek WSPÓLNOTY powstaje także z:
 - 1) działalności gospodarczej WSPÓLNOTY;
 - 2) darowizn;
 - 3) ofiarności publicznej.
4. WŁAŚCICIELE rozporządzają majątkiem WSPÓLNOTY zgodnie z przepisami USTAWY.

Własność lokalu i współwłasność nieruchomości wspólnej

§ 4

1. Lokalem jest wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie (zespół pomieszczeń), wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne lub użytkowe.
2. Lokal stanowi odrębną nieruchomość, jeżeli został wyodrębniony czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym, zgodnie z przepisami art. 7 i 8 USTAWY oraz art. 46 Kodeksu cywilnego.
3. Do lokalu może przynależeć inne pomieszczenie, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegało, jeżeli zostało ono określone jako przynależne do tego lokalu odpowiednią czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym.

§ 5

1. WŁAŚCICIELEM może być osoba fizyczna lub osoba prawna, w tym Skarb Państwa, a także ogół współwłaścicieli lokalu. Prawa wszystkich WŁAŚCICIELI są równe, z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Własność lokalu powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej, określającego:
 - rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - wielkość udziałów przypadających WŁAŚCICIELOM poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu jest wypis z księgi wieczystej albo umowa notarialna kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.

§ 6

1. Prawem nierozłącznie związanym z własnością lokalu jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które z przeznaczenia służą do użytku wspólnego wszystkich WŁAŚCICIELI.
3. Do nieruchomości wspólnej należą również pomieszczenia służące do wyłącznego użytku jednego WŁAŚCICIELA, jeżeli nie zostały określone w dokumentach, o których mowa w § 4 ust. 2 i 3, jako przynależne do lokalu.
4. Częścią wspólną nieruchomości są:
 - 1) działka gruntu poza obrysem budynku;
 - 2) klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku;
 - 3) pomieszczenia gospodarcze;
 - 4) fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku;
 - 5) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej;
 - 6) balkony;
 - 7) ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali mieszkalnych;
 - 8) dach wraz z konstrukcją nośną, rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy oraz drabiny;
 - 9) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, bez podłóży, posadzek i tynków;
 - 10) przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez krętek wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i rur odprowadzających spaliny w lokalach nie stanowiących części wspólnej;
 - 11) stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do części wspólnej;
 - 12) instalacja centralnego ogrzewania, od pierwszego zaworu za wymiennikiem wraz z:
 - a) grzejnikami,
 - b) zaworami regulacyjnymi,
 - c) odpowietrznikami pionów,
 - d) w lokalach, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
 - 13) instalacja gazowa, od głównego zaworu w budynku do zaworu odcinającego w lokalach mieszkalnych, łącznie z zaworami, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
 - 14) instalacja elektryczna:
 - a) od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokalu mieszkalnego,
 - b) instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych,
 - c) urządzenia oświetleniowe na klatkach schodowych i korytarzach,
 - d) urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku,
 - e) instalacja dzwonekowa;
 - 15) instalacja wodociągowa, od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
 - 16) instalacja centralnej ciepłej wody, od pierwszego zaworu za wymiennikiem do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych;
 - 17) instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym pionów, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdującym się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe;

- 18) instalacja odgromowa, instalacja domofonowa, antena zbiorcza i inne, nie wymienione szczegółowo elementy, służące do użytku wspólnego, bez urządzeń i osprzętu w lokalach.
5. Koszty remontów, konserwacji i napraw części nieruchomości wspólnej, o których mowa w ust. 3 i 4, ponosi WSPÓLNOTA.
6. Koszty pozostałych napraw i remontów oraz koszty konserwacji i remontów wnętrza balkonów ponosi WŁAŚCICIEL.

§ 7

1. Udział WŁAŚCICIELA we współwłasności nieruchomości wspólnej określony jest w księdze wieczystej, o której mowa w § 1.
2. Udział WŁAŚCICIELA we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu, wraz z powierzchnią przynależną, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w obrębie nieruchomości.

§ 8

Dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Nikt nie może uzyskać tytułu własności do części nieruchomości wspólnej bez zgody WŁAŚCICIELI wyrażonej w ich uchwale.

Prawa i obowiązki właściciela

§ 9

1. WŁAŚCICIEL będący osobą prawną, działa w sprawach WSPÓLNOTY poprzez swojego prawnego pełnomocnika. Pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. WŁAŚCICIEL będący osobą fizyczną może działać w sprawach WSPÓLNOTY przez pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna.
3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 2 I 3, muszą dysponować pisemnym pełnomocnictwem, podpisanym przez WŁAŚCICIELA. W pełnomocnictwie musi być określony zakres i termin jego ważności.
4. Pełnomocnictwo do działań, które wymagają formy notarialnej, w szczególności do działań, które pociągają za sobą zmiany w stanie majątkowym WŁAŚCICIELA, wymaga poświadczenia notarialnego.

§ 10

1. Wszystkim WŁAŚCICIELOM określonym w § 5 i 9 przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków.
2. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo korzystania z niej w takim samym zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
3. WŁAŚCICIEL jest zobowiązany do przestrzegania:
 - 1) regulaminu porządku domowego WSPÓLNOTY; (załącznik nr 1)
 - 2) regulaminu rozliczania mediów: rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków we WSPÓLNOTY. (załącznik nr 2)
4. W zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości obowiązują Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy.

§ 11

1. WŁAŚCICIEL ma prawo do czerpania dochodów i innych pożytków z tego lokalu, z zastrzeżeniem, że lokal będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają WŁAŚCICIELOM proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności pożytki przeznaczone są na pokrycie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.
3. WŁAŚCICIEL ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego WSPÓLNOTY.

§ 12

WŁAŚCICIEL ma prawo do współdziałania ze WSPÓLNOTĄ w ochronie wspólnego dobra. Oznacza to w szczególności:

- 1) prawo do zabierania głosu we wszystkich sprawach dotyczących WSPÓLNOTY na zebraniach lokatorów;
- 2) prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami WŁAŚCICIELI, z siłą głosu odpowiednią do wielkości udziału we współwłasności;
- 3) prawo do występowania z wnioskami i uwagami do ZARZĄDU i ADMINISTRATORA;
- 4) czynne i bierne prawo wyboru do ZARZĄDU;
- 5) prawo do kontroli wydatkowania środków finansowych pochodzących z wpłat i składek od WŁAŚCICIELI na rzecz WSPÓLNOTY, a także z tytułu użytkowania pomieszczeń wspólnych, reklam i innych;
- 6) prawo kontroli działalności ZARZĄDU oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej WSPÓLNOTY i nieruchomości wspólnej;

§ 13

1. WŁAŚCICIEL ponosi wydatki związane z jego utrzymaniem oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części odpowiadającej wielkości jego udziału.
2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
 - 1) wydatki na bieżącą konserwację;
 - 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody w części wspólnej oraz domofony;
 - 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
 - 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
 - 5) wynagrodzenie administratora.
3. WŁAŚCICIEL ponosi również wydatki związane z remontem i modernizacją nieruchomości wspólnej.
4. Na pokrycie wydatków określonych w ust. 1 i 3, WŁAŚCICIEL wnosi zaliczki w formie miesięcznych opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, odpowiednio na wskazane rachunki, podając:
 - 1) tytuł wpłaty;
 - 2) nazwisko właściciela;
 - 3) numer lokalu.
5. Stawki opłat, o których mowa w ust. 4, wyliczone na podstawie planu gospodarczego WSPÓLNOTY, określa uchwała WŁAŚCICIELI.

§ 14

1. WŁAŚCICIEL ma obowiązek złożenia do dokumentacji WSPÓLNOTY kopii dokumentu poświadczającego jego prawo własności lokalu, określonego w § 5 ust. 3 niniejszego STATUTU.
2. WŁAŚCICIEL ma obowiązek składania oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w lokalu, na każde wezwanie ZARZĄDU lub w przypadku jej zmiany.
3. WŁAŚCICIEL ma obowiązek podania ZARZĄDOWI swojego adresu do korespondencji. WŁAŚCICIEL, który nie powiadomił ZARZĄDU o swoim adresie lub o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
4. Na żądanie ZARZĄDU lub ADMINISTRATORA WŁAŚCICIEL jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Koszty naprawy szkód spowodowanych ww. czynnościami pokrywane są z funduszu remontowego WSPÓLNOTY.

Zasady zarządzania

§ 15

1. Najwyższą władzę WSPÓLNOTY stanowią WŁAŚCICIELE podejmujący decyzje przekraczające zakres zwykłego zarządu w trakcie zebrań, określonych w § 22 niniejszego STATUTU.
2. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - 1) ustalenie wynagrodzenia ZARZĄDU;
 - 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
 - 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
 - 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 wspólnej;
 - 7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
 - 8) nabycie nieruchomości;
 - 9) wytoczenie powództwa, o którym mowa w § 35 ust. 2;
 - 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez ZARZĄD lub ADMINISTRATORA, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 USTAWY, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
3. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są również:
 - 1) uchwalenie STATUTU WSPÓLNOTY;
 - 2) wybieranie członków ZARZĄDU, a także ich zawieszanie i odwoływanie;
 - 3) uchwalenie rocznego planu remontowego i innych funduszy celowych;
 - 4) udzielenie ZARZĄDOWI pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczającego zakres zwykłego zarządu w formie przewidzianej prawem;
 - 5) udzielenie ZARZĄDOWI absolutorium z prowadzonej przez niego działalności.

§ 16

1. Decyzje, o których mowa w § 15 ust. 2 i 3, podejmują WŁAŚCICIELE w drodze uchwały, zgodnie z przepisami art. 23 USTAWY, to znaczy większością głosów ogółu WŁAŚCICIELI liczoną według wielkości udziałów.
2. Głosowanie według zasady, że na każdego WŁAŚCICIELA przypada jeden głos, wprowadza się w trybie określonym w ust. 1, na wniosek WŁAŚCICIELI, posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Wniosek o zmianę zasady głosowania, o którym mowa w ust. 2, winien być zgłoszony na piśmie przed głosowaniem lub dołączony do wniosku o przeprowadzenie głosowania albo do wniosku o zwołanie ZEBRANIA. W trakcie zebrania wniosek może być zgłoszony ustnie; w takim przypadku treść wniosku oraz nazwiska WŁAŚCICIELI, którzy głosowali za jego przyjęciem, wraz z przypadającymi im udziałami w nieruchomości wspólnej, wpisuje się do protokołu zebrania.
4. W razie braku zgody wymaganej większości WŁAŚCICIELI, ZARZĄD może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, którego orzeczenie zastąpi uchwałę WŁAŚCICIELI, zgodnie z przepisem art. 24 USTAWY.
5. W głosowaniach nad uchwałami uczestniczą:
 - WŁAŚCICIELE, którzy złożyli do dokumentacji WSPÓLNOTY dokument poświadczający jego prawo własności lokalu, zgodny z postanowieniami § 5 ust. 3 oraz § 14 niniejszego STATUTU;
 - ich pełnomocnicy, spełniający wymagania § 9 niniejszego STATUTU.

§ 17

1. Uchwały podejmuje się na zebraniu WŁAŚCICIELI, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. WŁAŚCICIEL głosując składa podpis w rubryce: "za", "przeciw" lub „wstrzymuję się”, listy

- do głosowania.
4. Uchwałę WŁAŚCICIELI można podjąć w drodze indywidualnego zbierania głosów przez ZARZĄD,
 5. Uchwały WŁAŚCICIELI wykonuje ZARZĄD.

§ 18

W razie braku zgody wymaganej większości WŁAŚCICIELI, ZARZĄD może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich WŁAŚCICIELI.

§ 19

1. WŁAŚCICIEL może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.
2. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, winno być wytoczone przeciwko WSPÓLNOCIE, w terminie 6 tygodni od dnia pisemnego powiadomienia WŁAŚCICIELA o treści uchwały.

Zebranie Właścicieli Lokali

§ 20

1. Zebranie Właścicieli Lokali, zwane dalej ZEBRANIEM, zwołuje się w celu podjęcia uchwał WŁAŚCICIELI w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz sformułowania zaleceń WŁAŚCICIELI dla ZARZĄDU w sprawach bieżących.
2. ZEBRANIE zwoływane jest przez ZARZĄD, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 i § 25 ust. 4.
3. Wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem zebrania wykonuje ZARZĄD.
4. O zebraniu ZARZĄD zawiadamia każdego WŁAŚCICIELA na piśmie, przynajmniej na 7 dni przed terminem ZEBRANIA. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad.

Gospodarka i finanse Wspólnoty

§ 21

1. WSPÓLNOTA gospodaruje nieruchomością wspólną oraz prowadzi rozliczenia z WŁAŚCICIELAMI i innymi podmiotami, dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Tworzy się wyodrębniony fundusz remontowy WSPÓLNOTY,
3. Środki finansowe WSPÓLNOTY są przechowywane na rachunkach bankowych WSPÓLNOTY:.....

§ 22

1. WSPÓLNOTA prowadzi rachunkowość. Sporządza stosowne sprawozdanie finansowe w sposób uproszczony. Rejestruje wszystkie przychody, koszty i środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki.
2. ZARZĄD jest obowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową, dokonywać rozliczeń przez rachunki bankowe oraz składać ze swojej działalności roczne sprawozdanie finansowe.
3. Sposób i zakres prowadzonej księgowości pozabilansowej podejmuje ZEBRANIE.

§ 23

1. Od zaległości w uiszczaniu opłat określonych WŁAŚCICIELOM będą naliczane odsetki ustawowe.
2. Jeżeli WŁAŚCICIEL zalega długotrwale (ponad 5 miesięcy) z zapłatą należnych od niego opłat, WSPÓLNOTA może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. WŁAŚCICIELOWI, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 24

Przepisy końcowe

Każda zmiana STATUTU może być dokonana tylko w drodze stosownej uchwały WŁAŚCICIELI.

§ 25

Postanowienia STATUTU wchodzą w życie z dniem uchwalenia.

Załączniki do STATUTU:

- Regulamin porządku domowego WSPÓLNOTY;
- Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków we WSPÓLNOCIE.

R E G U L A M I N

porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie mowa o Ochronie oznacza pracownika firmy ochroniarskiej, z którą została podpisana umowa o świadczenie usług ochrony nieruchomości (osiedla).
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie mowa o Administratorze oznacza pracownika firmy, z którą została podpisana umowa o administrowanie nieruchomością (osiedlem).
3. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej
4. Właściciel ponosi odpowiedzialność za:
 - a. zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu;
 - b. przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości;
 - c. pisemne zgłoszenie Zarządowi Wspólnoty informacji o zmianie przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie;
 - d. zgłoszenie Zarządowi Wspólnoty informacji o ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal.
6. Właściciel i najemcy mają prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i nieutrudniający korzystania z niej innym właścicielom i najemcom.
7. Za szkody powstałe w wyniku działań dzieci lub osób przebywających na terenie nieruchomości (osiedla) na zaproszenie właściciela lub najemcy odpowiada właściciel.
8. Właściciel jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności.
9. Właściciel powinien wskazać Zarządowi Wspólnoty i Administratorowi adres dla doręczania korespondencji, adres poczty elektronicznej i numer telefonu kontaktowego,

Bezpieczeństwo

1. Osiedle jest wyposażone w system kontroli dostępu w skład, którego wchodzi:
 - a. system kontroli wjazdu/wyjazdu umożliwiający wjazd/wyjazd z garażu i posiadaczom sterownika bramy wjazdowej z odpowiednimi uprawnieniami,
 - b. system kontroli wejścia składający się z domofonu umożliwiającego wejście za pomocą kodu dostępu na teren osiedla z poziomu pawilonu ochrony, jak również komunikację z poszczególnymi lokalami z poziomu terenu osiedla.
2. Wchodzenie na teren osiedla osób nie będących właścicielami, ani najemcami lokali może nastąpić jedynie po uzyskaniu zgody właściciela lub najemcy lokalu, do którego się udają.
3. Ekipy remontowe i pracownicy firm dokonujących konserwacji mogą wejść na teren osiedla wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Administratorem osiedla
4. Powyższe postanowienie nie dotyczy sytuacji awaryjnych zagrażających życiu i zdrowiu lub mieniu właścicieli i najemców oraz osób przebywających czasowo na terenie osiedla. Każdy przypadek interwencji musi być zgłoszony do Ochrony.
5. Ochrona jest zobowiązana do uniemożliwienia wstępu na teren osiedla osobom które nie są do tego uprawnione.
6. Mieszkańcy osiedla i osoby ich odwiedzające mają obowiązek zamykania wejść prowadzących na teren osiedla i klatek schodowych budynków.
7. Picie alkoholu na nieruchomości wspólnej jest zabronione.
8. Wszelkie przypadki naruszenia bezpieczeństwa na osiedlu należy zgłaszać do Ochrony osiedla lub Administratora

9. Ochrona osiedla jest zobowiązana do podjęcia natychmiastowej interwencji po otrzymaniu zgłoszenia w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem i postanowieniami niniejszego regulaminu.
10. Wszelkie przypadki nie wykonania przez Ochronę osiedla zadań do których została powołana należy zgłaszać do Administratora.

Obowiązki mieszkańców

1. Właściciele i najemcy zobowiązani są dbać o części przeznaczone do wspólnego korzystania, w tym plac zabaw, komory śmietnikowe, inne pomieszczenia oraz budynek i jego otoczenie i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją, jak również dbać o czystość i porządek na ciągach komunikacyjnych, terenach zieleni, miejscach garażowych.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawiania na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Administratora, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Bez pisemnego zezwolenia Zarządu Wspólnoty niedopuszczalne jest:
 - a. naruszanie substancji lokalu i budynku;
 - b. dokonywanie zmian w wystroju zewnętrznym budynku poprzez zmianę fragmentów elewacji, okien, balkonów, tj. montaż wszelkiego rodzaju zabudów, krat zewnętrznych, zasłon i markiz, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp.
 - c. umieszczanie na terenie nieruchomości reklam, szyldów lub ogłoszeń,
5. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrądcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.
6. Zabrania się wywieszania wszelkich ogłoszeń na terenie nieruchomości. Gabloty służą wyłącznie do wywieszania informacji Wspólnoty Mieszkańców.
7. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez właścicieli lub najemców czynności mogących spowodować uszkodzenie jakichkolwiek elementów części wspólnej nieruchomości, nawet jeżeli nie ujawnią się bezpośrednio w trakcie tych czynności, między innymi takich jak: używanie materiałów wybuchowych (petard, sztucznych ogni), odbijanie piłki o ściany budynków, drażnienie tuneli, wykopów, itp.
8. Windy służą wyłącznie do przewozu osób i zabronione jest używanie wind do przewozu towarowego, w tym m.in.: mebli, dużego AGD, materiałów budowlanych, rowerów.

Przepisy porządkowe

1. Mieszkańcy są zobowiązani do wzajemnej pomocy, stosowania ogólnie przyjętych zasad i norm współżycia społecznego, w tym niezakłócania spokoju innych mieszkańców. Obowiązek ten dotyczy również osób wynajmujących lokal oraz gości właścicieli.
2. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22.00 do 7.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten sen zakłócić.
3. Trzepanie dywanów, odzieży itp. może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach 10.00 do 18.00, od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni świątecznych. Miejsce to po użyciu powinno być pozostawione w należyтым porządku i czystości.
4. Na placu zabaw obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania zwierząt oraz palenia tytoniu i innych używek
5. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
6. Psy powinny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcach, zaś załatwianie przez nich potrzeb fizjologicznych nie powinno odbywać się w bezpośredniej bliskości nieruchomości,
7. Każdy właściciel psów i kotów zobowiązany jest usuwać odchody tych zwierząt z nieruchomości, jak również usuwać i dezynfekować zanieczyszczenia spowodowane przez te zwierzęta na klatce schodowej oraz w innych pomieszczeniach i terenach wspólnych nieruchomości.
8. Właściciele lub najemcy zobowiązani są zadbać, aby zwierzęta przebywające na terenie osiedla nie zakłócały spokoju mieszkańców osiedla.
9. Zabrania się karmienia ptaków i bezpańskich zwierząt na terenie nieruchomości i w altanie śmietnikowej.

10. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a donice i skrzynki na kwiaty umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
11. Podlewanie kwiatów na balkonach winno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.
12. Suszenie bielizny i odzieży (szczególnie ociekających wodą) w oknach i poza wnękami balkonów jest niedopuszczalne.
13. W pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, piwnicach i na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i
14. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
15. Zabrania się palenia papierosów i spożywania napojów alkoholowych w pomieszczeniach i terenach wspólnych nieruchomości, a w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, na klatkach schodowych i placu zabaw.
16. Zabrania się rozpalania ognisk, grillów itp. na balkonach i przynależnej Wspólnocie działce.
17. Zabrania się blokowania dróg ewakuacyjnych oraz ograniczania dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, zaworów instalacji gazowej, wodociągowej i ogrzewczej oraz elektrycznych tablic rozdzielczych.
18. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych,
19. Wszelkie nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników przeznaczonych do tego celu w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników i części wspólnej nieruchomości
20. Jeśli w altanie śmietnikowej znajdują się pojemniki selektywnej zbiórki, odpady użytkowe należy wyrzucać posegregowane do pojemników zgodnie z przeznaczeniem.
21. Zabrania się wrzucania odpadów niebezpiecznych do pojemników w altanie śmietnikowej. Odpady te należy gromadzić następująco:
 - a. przeterminowane leki – w punktach zbiórki w aptekach;
 - b. zużyte baterie – w wyznaczonych punktach (miejscach) zbiórki;
 - c. zużyte akumulatory – w placówkach handlowych oraz stacjach obsługi i napraw pojazdów;
 - d. Inne – w przeznaczonych do tego miejscach.
22. Odpady wielkogabarytowe należy składować w wyznaczonym miejscu,
23. Usuwanie odpadów wielkogabarytowych i gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Administratorem.
24. Zabrania się zanieczyszczania (pozostawiania nieczystości) wspólnych części budynku i nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynków, uszkodzania wyposażenia budynku, niszczenia zieleni oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu Wspólnoty.
25. Instalowanie anten telewizyjnych i radiowych na dachu i ścianach budynku jest niedozwolone. W przypadku uszkodzenia elewacji budynku koszty naprawy pokrywa użytkownik anteny.
26. Zabrania się gry w piłkę na drogach wewnętrznych i terenie przyległym do nieruchomości.

Ruch drogowy i parkowanie samochodów

1. W garażu obowiązują przepisy ruchu drogowego.
2. Prawo wjazdu do garażu przysługuje wyłącznie właścicielom posiadającym prawo własności miejsca parkingowego oraz ich najemcom lub korzystającym z prawa użyczenia wyznaczonego miejsca parkingowego. Wjazd/wyjazd odbywa się za pomocą sterownika drzwi garażowych wydawanych przez Administratora uprawnionej osobie w ilości 1 szt. do jednego miejsca .
3. Pomieszczenie garażu należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
4. Zabrania się blokowania dróg ewakuacyjnych oraz ograniczania dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, zaworów instalacji gazowej, wodociągowej i ogrzewczej oraz elektrycznych tablic rozdzielczych.
5. Parkowanie pojazdów mechanicznych właścicieli bez prawa własności do miejsca postojowego (lokatorów) i ich gości możliwe jest wyłącznie na drogach zewnętrznych miejskich przyległych do nieruchomości.
6. Zabrania się mycia i naprawiania pojazdów mechanicznych w garażu, na terenie nieruchomości, ciągach komunikacyjnych i drogach wewnętrznych przylegających do niej.

Konserwacja, naprawy i remonty

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii, usterek lub nagłych przypadków właściciele lub najemcy mają obowiązek zgłaszania ich natychmiast Administratorowi, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby, takie jak:

straż pożarna	998,
pogotowie ratunkowe	999,
policja	997,
straż miejska	986,
pogotowie gazowe	992,
pogotowie wodno-kanalizacyjne	994,
pogotowie energetyczne	991,
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości Wspólnoty lub lokalach innych właścicieli, właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są zobowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii.
3. W przypadku nie powiadomienia natychmiastowego przez właściciela (lokatora) właściwej służby (jednostki) o awarii urządzeń (instalacji) gazowych, centralnego ogrzewania lub wodno-kanalizacyjnych, znajdujących się w lokalu, właściciel ponosi całkowitą odpowiedzialność za wyrządzone szkody.
4. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne, albo odmawiają udostępnienia lokalu, Administrator ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej. Ilekroć gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, Administrator jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół, z którego 1 (jeden) egzemplarz jest przekazany do Zarządu Wspólnoty.
6. Obsługa instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone podmioty oraz wytypowani konserwatorzy.
7. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi samowolne włączanie lub włączanie instalacji lub dokonywanie ich napraw jest zabronione z wyjątkiem przypadków gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia i zdrowia lub mienia innych osób przebywających na terenie osiedla. W takim przypadku przed przystąpieniem do dokonania wyżej wymienionej czynności, o ile to możliwe, należy w pierwszej kolejności poinformować Ochronę lub Administratora.
8. Właściciel jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności przedstawiciela Administratora lub Zarządu Wspólnoty, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.

Prowadzenie prac remontowo budowlanych w lokalach właścicieli

1. Dostawy materiałów budowlanych powinny odbywać się przy wykorzystaniu wind odpowiednio zabezpieczonych przez wykonawcę robót.
2. Wszelkie prace, które wymagają użytku narzędzi powodujących wysokie natężenie dźwięków, muszą być wcześniej uzgodnione z administracją nieruchomości.
3. Firma remontowa powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za przeprowadzany remont oraz przekazać kontakt do niej administracji obiektu.
4. Wstęp do pomieszczeń czy obszarów znajdujących się poza strefą prowadzonych prac (np. na dachy budynków) wymaga każdorazowo uzyskania zgody Administracji obiektu.
5. Jakakolwiek ingerencja w instalacje obiektów budowlanych nie stanowiących przedmiotu prowadzonych w lokalu prac, jest kategorycznie zabroniona.
6. Instalacje detekcji pożaru, kontroli dostępu i inne, służące bezpieczeństwu budynku, muszą zostać przed rozpoczęciem prac zabezpieczone w sposób szczególny, uzgodniony z Administracją Obiektu.
7. Ekipy remontowe zobowiązują się do przestrzegania przepisów ppoż. obowiązujących na terenie obiektu Dotyczy to również palenia tytoniu poza miejscami do tego przeznaczonymi.
8. Obowiązuje kategoryczny zakaz spożywania alkoholu przez pracowników wykonawcy na terenie obiektu.
9. Obowiązuje kategoryczny zakaz usuwania pobudowlanych odpadów płynnych do istniejących instalacji kanalizacyjnych.
10. Ekipy remontowe zobowiązane są do usuwania odpadów stałych wyłącznie do pojemników lub kontenerów, które zostaną przez wykonawcę prac dostarczone lub na koszt wykonawcy/zlecniodawcy zamówione i ustawione w miejscach

wyznaczonych przez Administrację Obiektu. Koszty usuwania odpadów obciążają Zleceniodawcę prac.

11. Wykonawca zobowiązuje się do organizacji prac w taki sposób, żeby zapewnić bezpieczeństwo swoim przeszkolonym pracownikom i wszystkim użytkownikom obiektu.
12. Wykonawca (lub Zleceniodawca) ponosi odpowiedzialność materialną za ewentualne szkody spowodowane swoim działaniem na terenie obiektu.
13. Pracownicy wykonawcy prac zobowiązani są do respektowania uwag i zaleceń przekazywanych przez Administrację i pracowników ochrony obiektu.
14. Remonty i naprawy domowe można wykonywać w godzinach 8.00 do 20.00, od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni świątecznych
15. O remoncie (naprawie) w lokalu, mogącym naruszyć część wspólną nieruchomości lub innego lokalu, każdy właściciel zobowiązany jest informować Administratora.
16. Ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub Administratora, mogą być przeprowadzane pod nadzorem wytypowanego konserwatora pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia pozostałych mieszkańców.

Przepisy końcowe

1. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej na terenie osiedla nie może powodować zakłócenia spokoju innych mieszkańców osiedla.
3. W przypadku, gdy działalność gospodarcza powoduje zwiększenie kosztów ponoszonych przez Wspólnotę osoba prowadząca działalność gospodarczą jest zobowiązana do ich zrekompensowania.
4. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie osiedla jest całkowicie zabronione
5. W przypadku uporczywego naruszania Regulaminu Wspólnota Mieszkaniowa może podjąć uchwałę w trybie art. 16 i art. 22 ust. 3 pkt 7 ustawy o własności lokali, tzn. uchwały o wytoczeniu powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
6. Treść Regulaminu będzie dostępna w Administracji nieruchomości.
7. Postanowienia uchwalonego Regulaminu obowiązują obecnych i przyszłych właścicieli i najemców lokali zlokalizowanych na terenie osiedla

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW: KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, PODGRZANIA WODY, WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ WYWOZU NIECZYSTOŚCI WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

I PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 Prawo o miarach (Dz.U. z 2004r. Nr 243, poz. 2441 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 r. Nr 194, poz. 1291).
5. Ustawa z 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858)
7. Umowa na wywóz nieczystości.
8. Umowa sprzedaży energii cieplnej.
9. Umowa na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

II OGÓLNE ZASADY I OKREŚLENIA

1. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia mediów i obowiązuje wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych Wspólnoty Mieszkaniowej .
2. Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje rozliczenia finansowego zaliczek na koszty mediów w następujących okresach rozliczeniowych:
 - centralne ogrzewanie - dwa razy w roku, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca i za okres od 1 lipca do 31 grudnia;
 - podgrzanie wody – dwa razy w roku, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca i za okres od 1 lipca do 31 grudnia;
 - woda i odprowadzanie ścieków - dwa razy w roku, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca i za okres od 1 lipca do 31 grudnia;
 - wywóz nieczystości - dwa razy w roku, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca i za okres od 1 lipca do 31 grudnia;
3. Zabrania się korzystania z jakichkolwiek przyrządów lub urządzeń, które mogłyby powodować zafałszowanie wskazań przyrządu pomiarowego. Zabronione jest również samowolne zrywanie plomb na przyrządach pomiarowych.
4. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej (CO i podgrzanie wody), wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości ustalone są na podstawie zużycia oraz kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową w ostatnim okresie rozliczeniowym. Sposób określony w pkt. 11, powiększonych o 10% tytułem wzrostu cen w ciągu okresu rozliczeniowego. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest raz w roku i zatwierdzana w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w terminie do 1-go maja każdego roku. W przypadku nie podjęcia uchwały w podanym wyżej terminie uchwała obowiązuje od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym uchwała została podjęta.
5. Rozliczenia opłat zaliczkowych odbywających się w oparciu o powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych dokonywane są bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych.
6. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka , WC i inne. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble obudowane. Nie wlicza się do niej balkonów, loggii, antresoli, garaży i piwnic.
7. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzą w skład lokali i są ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń danego lokalu traktuje się jako powierzchni ogrzewaną. Nie wlicza się w powierzchnię ogrzewaną balkonów, loggii, tarasów, garaży i piwnic.
8. Każdy lokal wyposażony jest w liczniki wody ciepłej i zimnej oraz ciepłomierz (licznik ciepła).
9. Właściciele lokali posiadający liczniki wewnątrz lokalu zobowiązani są do przekazania odczytów liczników po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego. Informacje na temat konieczności spisania stanów liczników będą przekazywane do wiadomości użytkowników lokali w sposób ustalony z Zarządem WM.

10. Rozliczeń mediów dokonuje się na podstawie odczytu liczników wody w zaokrągleniu do pełnej jednostki, tj. do 1m³. Odczytu ciepłomierzy dokonuje się do 2-go miejsca po przecinku.
11. Sposób kalkulacji jednostkowych cen mediów przyjmowanych do rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym.
 - **Centralne ogrzewanie - opłata zmienna** - wysokość opłaty zmiennej jest określona w Taryfie Opłat i wykazana na fakturach wystawionych przez Dostawcę energii ciepłej (Dalkia), jednostka miary -zł/GJ (Giga džul),
 - **Podgrzanie wody - opłata zmienna** - iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej poniesionych w danym okresie rozliczeniowym, zużytej na potrzeby podgrzania wody i sumy wskazań liczników ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary -zł/m³,
 - **Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody - opłata stała** - iloraz sumy kosztów stałych energii cieplnej poniesionych w danym okresie rozliczeniowym i sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary -zł/m²,
 - **Woda i odprowadzanie ścieków** - cena 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorczym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.
 - **Wywóz nieczystości** - iloraz sumy kosztów wywozu nieczystości poniesionych w danym okresie rozliczeniowym i sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, oraz lokalu użytkowego, uwzględniającej wskaźnik zwiększający w wysokości 20 dla powierzchni lokalu usługowego jednostka miary -zł/m².

III ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Przedmiotem podziału pomiędzy indywidualnych właścicieli są koszty energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i na podgrzania wody. W koszty te nie są wliczane koszty konserwacji wewnętrznej instalacji w budynku. Na rzecz dostawcy energii cieplnej Wspólnota ponosi wydatki zgodnie z aktualnie obowiązującą Taryfą Opłat.
2. Do kosztów opłaty stałej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody zalicza się wszelkie koszty nie stanowiące opłat zmiennych, tj. zależnych od ilości zużytej energii cieplnej.
3. Dla ustalenia wysokości kosztów zmiennych uwzględniane są odczyty liczników, tj.:
 - Licznika ciepła wskazującego ilość zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (GJ),
 - Licznika ciepła wskazującego ilość zużytej energii cieplnej (GJ)
4. Sposób kalkulacji kosztów zużycia energii cieplnej w indywidualnych lokalach:
 - **Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody - opłata stała** - iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/użytkowego, jednostkowej ceny z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody i ilości miesięcy w danym okresie rozliczeniowym opłata stała (patrz, pkt.II, ppkt. 11)
 - **Centralne ogrzewanie - opłata zmienna** - iloczyn zużycia energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania (GJ) i jednostkowej ceny z tytułu centralnego ogrzewania opłata zmienna (patrz, pkt. II, ppkt. 11)
 - **Podgrzanie wody - opłata zmienna** - iloczyn zużycia ciepłej wody (m³) i jednostkowej ceny z tytułu podgrzania wody □ opłata zmienna (patrz, pkt. II, ppkt. 11)
5. Różnica w kosztach zużycia energii cieplnej pomiędzy kosztami wykazanymi na fakturach a kosztami wynikającymi z ilości energii cieplnej zużytej w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

IV ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Warunki dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określa umowa zawarta między Wspólnotą Mieszkaniową a Dostawcą.
2. Pomiar zużycia zimnej wody wykazany na wodomierzach głównych określa zużycie wody w budynku/, tj.:
 - zużycie wody przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - zużycie wody przeznaczonej na cele ogólnie -gospodarcze.
3. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze zużycie ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
4. Różnica w kosztach zużycia wody pomiędzy kosztami wykazanymi na fakturach a kosztami wynikającymi z ilości wody zużytej w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
5. W przypadku zmiany cen wody w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do ilości miesięcy, w trakcie których obowiązywała dana cena.
6. Sposób kalkulacji kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w indywidualnych lokalach:

- Woda i odprowadzanie ścieków iloczyn zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalu (m³) i aktualnie obowiązującej ceny za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków.

V ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

1. Koszt wywozu nieczystości przypadający na dany lokal mieszkalny ustala się na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej danego lokalu (bez pomieszczeń przynależnych), jednostkowej ceny za wywóz nieczystości (patrz, pkt. II, ppkt. 11)
2. Koszt wywozu nieczystości przypadający na lokal użytkowy w związku z generowaniem przez niego znacznej ilości nieczystości ustala się na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wskaźnika zwiększającego w wysokości x20 i jednostkowej ceny za wywóz nieczystości (patrz, pkt. II, ppkt. 11).

VI USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEBIEGU ROZLICZEŃ

1. Odczyty liczników w lokalach mieszkalnych i użytkowych będą dokonywane na koniec każdego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zaistnienia niedopłaty wynikającej z różnicy pomiędzy naliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami mediów, właściciel lokalu ma obowiązek uregulować kwotę niedopłaty w terminie wskazanym w rozliczeniu.
3. W przypadku zaistnienia nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy naliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami mediów, użytkownik lokalu może ją potrącić z kolejnej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów mediów. Powyższe ma zastosowanie w przypadku, jeżeli zaliczki były wnoszone w pełnej wysokości i w terminie ustawowym. W przypadku zalegania z płatnościami na rzecz Wspólnoty nadpłata z rozliczenia mediów zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na właścicielu lokalu.
4. Członkom Wspólnoty Mieszkaniowej nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.

VII POSTĘPOWANIE W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej sprzedażą bądź zamianą lokalu, dotychczasowy właściciel zobowiązany jest do spisania z nowym właścicielem odpowiedniego protokołu, określającego stany liczników centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody na dzień sprzedaży/przekazania lokalu, danych kontaktowych do właściciela przekazującego nieruchomość i przekazania go Administratorowi. W przypadku niedostarczenia protokołu do Administratora w ciągu 14 dni od sprzedaży/przekazania lokalu dopuszcza się możliwość rozliczenia mediów proporcjonalnie do ilości miesięcy użytkowania danego lokalu.
2. W przypadku zmiany właściciela lokalu obowiązuje termin wykonania rozliczenia mediów podany w pkt. II, ppkt. 2.
3. W przypadku braku możliwości odczytu przyrządu pomiarowego, do rozliczenia mediów ustala się ryczałt. Ryczałt jest to iloraz sumy zużyć wykazanych na licznikach odczytanych w lokalach i ilości lokali, w których zostały dokonane odczyty. W przypadku dokonania odczytu licznika w kolejnym okresie rozliczeniowym ryczałt zostaje odjęty od wykazanego zużycia, tj. podlega zwrotowi.
4. W przypadku awarii/uszkodzenia licznika, podstawę do rozliczenia za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średnie dobowe zużycie z danego lokalu (niezależnie od ilości liczników) w poprzednim okresie rozliczeniowym. Ryczałt nie podlega zwrotowi. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika z winy właściciela lokalu, koszty wymiany urządzenia ponosi właściciel.
5. Każdy właściciel, w przypadku wątpliwości, co do prawidłowości działania licznika ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora, celem dokonania kontroli i weryfikacji. Właściciel lokalu może żądać zbadania licznika przez niezależny podmiot posiadający upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku stwierdzenia, prawidłowości działania licznika, właściciel lokalu ponosi ewentualnie koszty ekspertyzy, legalizacji i oplombowania przyrządu pomiarowego.
6. W pozostałych nieuregulowanych sytuacjach decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd Wspólnoty.

VIII REKLAMACJE

1. Wszystkie nieprawidłowości dotyczące rozliczenia mediów należy zgłaszać na piśmie niezwłocznie, nie później jednak niż do zakończenia następnego okresu rozliczeniowego.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia właściciela z zapłaty należności, chyba że Zarząd Wspólnoty po stanowi inaczej.

3. Reklamacje będą rozpatrzone przez Zarząd Wspólnoty lub firmę dokonującą rozliczenia w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji.

IX LEGALIZACJA URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

1. Okres legalizacji dla liczników ciepła i wodomierzy w lokalach. wynosi 5 lat.
2. Koszty legalizacji wszystkich liczników ciepła i wodomierzy pokrywa się z funduszy remontowo/modernizacyjnych Wspólnoty, lub z funduszy celowych.
3. Koszty wymiany lub naprawy licznika lub wodomierza w trakcie eksploatacji ponosi Wspólnota Mieszkaniowa.
4. W przypadku wymiany licznika dla lokalu, Administrator, bądź osoba przez niego upoważniona sporządza protokół montażowy w 2 egzemplarzach, przy czym kopię protokołu zatrzymuje właściciel.
5. Właścicielom lokali zabrania się samowolnej wymiany liczników.

X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia.
2. Wysokość zaliczek miesięcznych w okresie od podjęcia do czasu ustalenia nowych stawek zostanie ustalona na podstawie danych z I kwartału 2013 r. z uwzględnieniem prognozowanej zmiany stawek w II półroczu 2013 r.