

REGULAMIN ZARZĄDZANIA WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ przez SM ODJ

Regulamin dotyczy zarządzanej nieruchomości , obejmującej działkę/działki objęte księgą wieczystą stanowiące wspólnotę mieszkaniową, wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej SM ODJ w Krakowie nr 5/14/2025 z dnia 27.10.2025 r.

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej Wspólnotą, o której mowa w art.6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U Nr 80 poz. 803 z 2000 r./.
2. Władzę uchwałodawczą we Wspólnocie stanowią właściciele lokali podejmujący decyzje przekraczające zwykły zarząd w trakcie zebrań ogółu właścicieli – rocznego lub nadzwyczajnych.
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.

§ 2

Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

§ 3

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§ 4

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną, zostało powierzone Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedla Domów Jednorodzinnych w Krakowie (SM ODJ), zwanym dalej Zarządcą.
2. W razie sukcesywnego zbywania lokali, przyjęty przez dotychczasowych Współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do kolejnego nabywcy lokalu.
3. Zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, o którym mowa w ust. 1 § 4 niniejszego regulaminu, może nastąpić na podstawie uchwały Właścicieli lokali, lub poprzez wypowiedzenie zarządzania nieruchomością wspólną związane z brakiem regularnego uiszczania opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością – opóźnienia w

płatnościach nie mogą przekraczać dwa miesiące w odniesieniu do wymaganego terminu płatności.

Prawa i obowiązki właściciela.

§ 5

1. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków.

Uprawnienia współwłaścicieli danej nieruchomości dotyczą wyłącznie nieruchomości będącej ich współwłasnością.

2. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej obejmującej wyłącznie daną nieruchomość ma prawo korzystania z niej w takim samym zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli. Współwłaściciel danej nieruchomości objętej umową o zarządzanie nie ma uprawnień do korzystania z innych nieruchomości poza nieruchomością, której jest współwłaścicielem.

3. Współwłaściciele lokali są zobowiązani do przestrzegania obowiązującego regulaminu porządku domowego w budynkach i obiektach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową ODJ w Krakowie.

§ 6

1. Właściciel lokalu 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 pochodzące wyłącznie z nieruchomości wspólnej wspólnoty, przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności pożytki przeznaczone są na pokrycie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. Właściciel ponosi wydatki własne związane z utrzymaniem jego lokalu w tym opłaty indywidualne za media i wywóz śmieci oraz uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

a/ wydatki na remonty i bieżącą konserwację, na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli (odpis na fundusz remontowy określony dla jednego m² powierzchni użytkowej lokalu),

b/ opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody, wyłącznie dotyczące części wspólnej,

c/ ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

d/ wydatki na utrzymanie porządku i czystości, w tym koszenie trawy w części wspólnej,
e/ wynagrodzenie zarządcy, w tym obsługę prawną, na podstawie uchwał Zarządu SM ODJ, podejmowanych w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej SM ODJ,

3. Wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali,

Środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystywane na podstawie uchwały Wspólnoty, z uwzględnieniem postanowień zawartych w ust. 8 i 9 § 7 niniejszego regulaminu,

4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca, proporcjonalnie do liczby m² powierzchni użytkowej lokalu .

5. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty albo do kasy Zarządcy.

6. Od zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w ust. 4 § 7 niniejszego regulaminu, będą naliczane odsetki ustawowe.

7. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi oraz opłat wpływających na wysokość kosztów zarządu, opłata należna od właścicieli lokali ulegnie od dnia podwyżek proporcjonalnemu wzrostowi.

O każdej regulacji Zarządca powiadomi właścicieli lokali.

8. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac przekraczających zakres bieżącej konserwacji, Zarządca może samodzielnie podjąć decyzję o wykonaniu robót i pokryciu z funduszu remontowego, z jednoczesnym powiadomieniem właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

9. Zarządcy przysługuje prawo zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich ciążących na Wspólnocie, jak również na poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu.

Nie zwalnia to Zarządcy z obowiązku dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty tych należności, w celu uzupełnienia funduszu remontowego.

§ 8

1. Na żądanie Zarządcy właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej.

2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządcy swojego adresu do korespondencji. Właściciel, który nie powiadomił Zarządcy o zmianie miejsca pobytu lub adresu do

korespondencji, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.

10. Właścicielom danej nieruchomości zgodnie z wpisem do ksiąg wieczystych przysługuje prawo wglądu i informacji dotyczącej spraw finansowych, wyłącznie dotyczących nieruchomości będącej ich własnością.

Prawa i obowiązki Zarządcy.

§ 9

1. Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – podejmuje decyzje samodzielnie we wszystkich czynnościach w zakresie zwykłego zarządu.

2. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa, w formie przewidzianej prawem.

3. Zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, kierując się dobrem nieruchomości wspólnej oraz interesem wszystkich właścicieli.

§ 10

1. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości,
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej,
- ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzaniem tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu,
- udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- nabycie nieruchomości,

- wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi, który długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat, lub wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko obowiązującemu porządku domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,

- udzielania pełnomocnictw Zarządcy:

- do występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz udzielania pełnomocnictw,
- do otwarcia rachunku bankowego.

2. Do czynności zwykłego zarządu należą wszystkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną nie zastrzeżone do kompetencji zebrania ogółu właścicieli, o których mowa w § 1 ust.2 niniejszego regulaminu.

3. Częścią wspólną nieruchomości są:

a/ działka gruntu poza obrysem budynku - droga dojazdowa, chodnik wejściowy, drzewa, krzewy, trawniki,

b/ klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku - **dotyczy wyłącznie budynków wielorodzinnych,**

c/ pomieszczenia gospodarcze jeżeli istnieją - **dotyczy wyłącznie budynków wielorodzinnych,**

d/ fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku,

e/ ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,

f/ zewnątrz balkonów i loggii – koszty konserwacji i remontów ich wnętrza obciążają indywidualnych ich użytkowników,

g/ ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali,

h/ dach wraz z konstrukcją nośną, rynny obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy oraz drabiny,

i/ stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami,

j/ przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych,

k/ jeżeli istnieje instalacja centralnego ogrzewania wspólna dla nieruchomości - od pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do indywidualnego ciepłomierza służącego do pomiaru ciepła w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,

l/ jeżeli istnieje instalacja gazowa wspólna – od głównego zaworu w budynku do zaworu na wejściu do kotłowni,

ł/ instalacja elektryczna cz. wspólnej – od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokalu, tzw. obwody administracyjne – instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku oraz instalacja dzwonekowa,

m/ jeżeli istnieje instalacja wodociągowa wspólna, od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,

n/ jeżeli istnieje instalacja centralnej ciepłej wody, od pierwszego zaworu za wymiennikiem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,

o/ instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służącym poszczególnym lokalom i znajdującym się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,

p/ instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa – bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

§ 11

W zakresie bieżącego administrowania nieruchomością do obowiązków Zarządcy należy w szczególności:

1. Podpisywanie w imieniu Wspólnoty umów na dostawę energii elektrycznej do części wspólnych budynku, usług kominiarskich oraz innych koniecznych umów wynikających z Ustawy Prawo Budowlane , które są niezbędne do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.
2. Ubezpieczenie budynku z zastrzeżeniem par. 7ust. 2 c.
3. Przestrzeganie prawa budowlanego w zakresie utrzymania obiektów Budowlanych art. 61, 62, 63 Ustawy Prawo Budowlane.
5. Zapewnienie stałego dozoru konserwatorskiego w celu usuwania bieżących awarii urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych części wspólnej i in.

6. Rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z ustawą o własności lokali.
7. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
8. Dokonywanie rozliczeń finansowych poprzez rachunek bankowy oraz ze swojej działalności wg. rocznego sprawozdania.
9. Do występowania przed sądem i organami egzekucyjnymi, oraz do udzielania pełnomocnictw procesowych w sprawach dotyczących na rzecz i w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej.
10. Prowadzenie Ksiąg Obiektów Budowlanych.
11. Wykonanie wymogów formalno-prawnych tj. numer NIP, numer REGON, założenie konta w banku.
12. Zwotywanie Zebrania Wspólnoty.

§ 12

1. Zarządca jest zobowiązany zwołać Zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
2. Przedmiotem corocznego Zebrania Wspólnoty powinny być w szczególności:
 - a/ uchwalenie corocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów remontów i kosztów eksploatacyjnych.
 - b/ ocena pracy Zarządcy.
 - c/ sprawozdanie Zarządcy i podjęcie uchwał w przedmiocie udzielania mu absolutorium.
3. Jeśli Zarządca nie dotrzyma terminu, o którym mowa w § 12 ust. 2 coroczne zebranie może zwołać każdy z właścicieli.
4. W razie potrzeby, zebrania Wspólnoty mogą być także zwoływane na wniosek Zarządcy lub 1/10 ogółu właścicieli, w okresie pomiędzy Zebraniem corocznymi.
5. O terminie i miejscu zebrania Zarządca powiadamia właścicieli najpóźniej 1 tydzień przed planowanym terminem zebrania; wraz z powiadomieniem przesyła proponowany porządek zebrania.
6. Z każdego zebrania sporządza się protokół.

Protokół podpisują: prowadzący zebranie i protokolant.

Załącznikami do protokołu są wszystkie dokumenty związane z Zebraniem – zawiadomienie o zebraniu, lista obecności i uchwały.

7. Zebranie Wspólnoty uznaje się za uprawnione do podejmowania decyzji, w tym uchwał, jeśli uczestniczą w nim właściciele dysponujący więcej niż 50% udziałów.
8. Uchwały są podejmowane na Zebraniu Wspólnoty, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę – w przypadku braku quorum uchwała może być podjęta częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
9. O terminach indywidualnego zbierania głosów Zarządca ma obowiązek zawiadomić wszystkich właścicieli w sposób zwyczajowo przyjęty; zbieranie głosów powinno odbyć się najdalej w ciągu czternastu dni od daty odbycia zebrania.
10. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie, w terminie siedmiu dni.
11. W sprawach nie przewidzianych w przyjętym porządku obrad nie można podjąć uchwały.

Przepisy Końcowe

§ 13

1. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr. 5/14/2025 z dnia 27.10.2025 r.