

Uchwała Nr 1/2012
z dn. 27.02.2012r.

Właściciele lokali nieruchomości przy ul. B. Brechta 12 w Warszawie obręb 4-12-04
Nr działki 52, Nr KW 43 410, w sprawie: określenia części wspólnej w nieruchomości.

Na podstawie art. 3 oraz art.23 Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 2000r. z późn. zm.) właściciele lokali uchwalają co następuje:

§ 1

Właściciele lokali uchwalają zakres części budynków, urządzeń i instalacji, które stanowią nieruchomość wspólną Brechta 12

Dokładne określenie części nieruchomości wspólnej zawarte jest w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, który stanowi jej integralną część.

Wszelkie prace remontowe prowadzone indywidualnie w lokalach na instalacjach i urządzeniach wspólnych, a także na innych instalacjach i urządzeniach mogących mieć bezpośredni wpływ na funkcjonowanie instalacji i urządzeń wspólnych wymagają wcześniejszej pisemnej zgody Zarządu. Za awarie i szkody powstałe w wyniku przeprowadzenia w/w robót bez uzgodnienia z Zarządem, bądź niezgodnie z regułami sztuki budowlanej odpowiedzialny jest właściciel lokalu i do niego należy pokrycie kosztów ewentualnych awarii i szkód.

Uzasadnienie:

W związku z mogącymi pojawić się licznymi wątpliwościami mieszkańców, która instalacja i w jakim zakresie stanowi tzw. część wspólną, za stan której odpowiedzialna jest Wspólnota, Zarząd proponuje określić część wspólną w nieruchomości niniejszą uchwałą. Pozwoli to w przyszłości uniknąć nieporozumień z tym problemem związanych oraz niekontrolowanych ingerencji w instalacje i części wspólne.

§ 2

Uchwała głosowana jest w trybie indywidualnego zbierania głosów.

§ 3

Lista z przeprowadzonego głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 28.03.2012 r.

Wielkość udziałów za podjęciem uchwały: 55,08
Wielkość udziałów przeciw podjęciu uchwały: 0
Wielkość udziałów wstrzymujących się: 0

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 1/2012.

ZAKRES NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

We Wspólnocie Mieszkańców Brechta 12 położonej w Warszawie, do nieruchomości wspólnej zaliczone zostają:

1. Klatki schodowe, drzwi wejściowe do klatek schodowych, korytarze oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku
2. Podpiwniczenie pod budynkiem (dbanie o czystość, porządek oraz należyty stan techniczny indywidualnego boksu piwnicznego wraz z drzwiami należy do użytkownika boksu)
3. Pomieszczenia gospodarcze w piwnicy, WC w piwnicy, suszarnie, pomieszczenie biura Zarządu Wspólnoty.
4. Strychy.
5. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
6. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi budynku i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do części wspólnej.
7. Ściany działowe w pomieszczeniach wspólnych.
8. Stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami.
9. Podłogi oraz sufity w pomieszczeniach wspólnych.
10. Balkony i balustrady.

Uwaga ! - konserwacja balkonów od strony wewnętrznej jest obowiązkiem właściciela lokalu. Konstrukcja płyty balkonowej, jej izolacja oraz obróbki blacharskie, konstrukcja balustrady oraz elewacja należy do Wspólnoty. Bieżąca konserwacja powierzchni balkonu oraz balustrady - malowanie należy do użytkownika balkonu, przy czym kolorystyka powłok malarskich balustrady winna być uzgodniona z Zarządem Wspólnoty.

11. Konstrukcja dachu wraz z jego pokryciem, rynny i obróbki blacharskie, włazy, drabiny itp.
12. Przewody wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami, bez krat wentylacyjnych w lokalach.
13. Stolarka budowlana - okna, drzwi - w pomieszczeniach wspólnych.

Uwaga ! - wymiana okien w indywidualnych lokalach spoczywa na ich właścicielach a nowe okna muszą zachowywać kształt i wygląd okien dotychczasowych.

14. Węzeł cieplny (kotłownia) wraz ze związanymi z nim urządzeniami.
15. Instalacja centralnego ogrzewania w całości.

Uwaga ! - dbanie i bieżąca konserwacja instalacji wewnątrz lokalu należy do jego właściciela.

16. Instalacja dzwonekowa - bez dzwonka w lokalu oraz instalacja domofonowa w całości.
17. Instalacja elektryczna :
18. Wewnętrzne linie zasilające - od złącza do indywidualnych zabezpieczeń w lokalach stanowiących indywidualną własność (bez tych zabezpieczeń).
19. Obwody administracyjne, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku i terenie zewnętrznym.

20. Instalacja wodociągowa w pomieszczeniach wspólnych a także instalacja na odcinku od pierwszego zaworu w budynku do indywidualnego wodomierza (włącznie z nim) odrębnego lokalu lub w przypadku braku wodomiaru, do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja wewnętrzna odrębnego lokalu (włącznie z zaworem), a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych (indywidualne wodomierze należą do części wspólnej). Instalacja wodociągowa za indywidualnym wodomierzem stanowi własność właściciela lokalu i te części instalacji są konserwowane lub wymieniane na jego koszt.

21. Instalacja wody ciepłej w pomieszczeniach wspólnych a także instalacja od węzła cieplnego do indywidualnego wodomierza (włącznie z nim) odrębnego lokalu lub przypadku braku wodomiaru, do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja wewnętrzna odrębnego lokalu (włącznie z zaworem) Instalacja wody ciepłej za indywidualnym wodomierzem stanowi własność właściciela lokalu i te części instalacji są konserwowane lub wymieniane na jego koszt.

Uwaga ! Wymiana wszystkich wodomierzy wynikająca z ich zużycia, konserwacja pokrywana jest ze środków funduszu remontowego. Z tego funduszu może być także finansowanie założenie wodomierzy w lokalu nieopomiarowanym ale tylko w przypadku całościowej wymiany urządzeń w budynku. Jeżeli właściciel lokalu nieopomiarowanego chce założyć wodomierz w innym czasie, ponosi całkowity koszt zakupu, instalacji i włączenia urządzenia do systemu. Dodatkowo musi zainstalować urządzenie, które technicznie będzie pracowało z radiowym system odczytu wodomierzy – typ i rodzaj urządzenia musi być ustalone z Zarządem. Wszelkie takie ustalenia wymagają formy pisemnej.

22. Instalacja kanalizacyjna - piony kanalizacyjne wraz z trójnikiem, od którego odchodzi instalacja wewnętrzna odrębnego lokalu. Zapewnienie drożności połączeń urządzeń wewnętrznych z pionami na całej długości tych połączeń jest obowiązkiem właściciela lokalu a ewentualne udrożnienia wykonywane są na jego koszt. Do części wspólnej należy również instalacja w pomieszczeniach wspólnych, zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe oraz części przykanalika do studzienki rewizyjnej.

23. Instalacja gazowa - do zaworu gazowego przed urządzeniem odbiorczym włącznie z tym zaworem. Gazomierz stanowi własność Zakładu Gazowniczego.

Uwaga ! - na koszt Wspólnoty dokonywany jest coroczny przegląd całej instalacji gazowej w budynku z urządzeniami odbiorczymi włącznie. Usuwanie nieszczelności stwierdzonych w wyniku takiego przeglądu odbywa się na koszt Wspólnoty i nie dotyczy tylko urządzeń odbiorczych - te zawsze są naprawiane na wyłączny koszt ich użytkowników. Wszelkie zmiany w instalacji gazowej w lokalu (zmiany usytuowania, modernizacji, zmiany połączeń lub likwidacji urządzeń odbiorczych) mogą zostać wykonane jedynie na podstawie projektu technicznego oraz wymagają wcześniejszego zgłoszenia Zarządowi (lub administratorowi) na piśmie i uzyskania pisemnej akceptacji na ich wykonanie. Na właścicielu lokalu spoczywa też obowiązek powierzenia wykonania tych prac osobie lub firmie posiadającej stosowne uprawnienia.

Na koszt Wspólnoty wykonywane są następujące prace poinstalacyjne :

1. Wypełnianie (zamurowanie) przejść instalacji przez stropy i ściany,
2. Odtworzenie uszkodzonego w związku prowadzonymi pracami tynku i ewentualnym jego malowaniem.

Uwaga ! - wszelkie doposażenia lokali w boazerię, glazurę, terakotę, obudowy wanien, rur, grzejników itp. są wykonywane na wyłączny koszt i ryzyko właściciela lokalu a ich demontaż, uszkodzenie lub naruszenie podczas prowadzonych przez Wspólnotę prac konserwacyjno - remontowych nie podlega odtworzeniu bądź jakiegokolwiek rekompensacie ze strony Wspólnoty