

INFORMACJA DLA WŁAŚCICIELI LOKALI

Informujemy, że bez zgody uprawnionych organów budowlanych, Zarządu lub członków Wspólnoty (rodzaj podmiotu udzielającego zgody jest uzależniony od charakteru planowanych prac) nie wolno wykonywać na częściach wspólnych nieruchomości żadnych prac remontowo - budowlanych.

Zgodnie z artykułem 22 ustawy o własności lokali zmiana przeznaczenia części wspólnej, jak i nadbudowa lub przebudowa nieruchomości wspólnej, wymaga zgody członków Wspólnoty w formie uchwały podjętej większością głosów.

W przypadku samowolnego wykonania prac remontowych w lokalach mieszkalnych, ingerujących w części wspólne, Zarząd Wspólnoty będzie podejmował działania zmierzające do przywrócenia stanu pierwotnego nieruchomości wykorzystując wszystkie możliwe środki prawne (ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego włącznie). Informujemy, że część robót wymaga pozwolenia na budowę lub co najmniej ich zgłoszenia odpowiedniemu wydziałowi Urzędu Miasta (powyższe regulują przepisy rozdziału 4 ustawy – Prawo Budowlane). W przypadku ustalenia przez Zarząd Wspólnoty, że wykonane prace są samowolą budowlaną sprawy będą kierowane do nadzoru budowlanego.

Przypominamy, że części wspólne to między innymi: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, ściany konstrukcyjne, fundamenty, ściany działowe, dach, stropy, przewody kominowe, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja odgromowa.

Powyższe ma na celu zabezpieczenie wszystkich mieszkańców, będących współwłaścicielami części wspólnych, przed konsekwencjami prac remontowych przeprowadzonych bez zachowania warunków technicznych określonych przepisami prawa. Tego typu nieodpowiedzialne działania mogą prowadzić do naruszenia elementów konstrukcyjnych budynku, przebicia instalacji itp., co w konsekwencji może doprowadzić nawet do katastrofy budowlanej.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA BALKON I OGRODZENIE.

Przypominamy, że zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali właściciel jest zobowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie oraz ponosić wszelkie związane z tym koszty. W skład lokalu wchodzi, oprócz powierzchni mieszkalnych, także pomieszczenia pomocnicze oraz przynależne służące wyłączenie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w danym lokalu.

Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 7 marca 2008r., sygn. akt III CZP 10/08 uznał, iż balkon, posiadający dostęp jedynie z danego lokalu oraz służący zaspokajaniu wyłącznie potrzeb mieszkaniowych osób w nim zamieszkałych, stanowi pomieszczenie pomocnicze tego lokalu.

W związku z powyższym na właścicielu spoczywa pełna odpowiedzialność za utrzymanie balkonu w należyтым stanie technicznym oraz obowiązek ponoszenia związanych z tym wydatków.

Wspólnotę Mieszkaniową obciążają jedynie koszty remontów i bieżącej konserwacji elementów balkonów trwale połączonych z budynkiem, tj. płyty balkonowej. Dbanie o stan balustrady, posadzki oraz wszelkich elementów dekoracyjnych należy natomiast do obowiązków właściciela lokalu.

Zachowanie balkonu w należyтым stanie technicznym wiąże się z jego właściwym użytkowaniem, tj. **usuwaniem liści oraz innych zanieczyszczeń, odśnieżaniem, dbaniem o drożność odpływów wody deszczowej, usuwaniem grzybów, mchu, porostów oraz roślin porastających jego elementy.**

Należy pamiętać o tym, że właściciel odpowiada za wszelkie ewentualne zniszczenia w częściach wspólnych budynku lub innych lokalach mieszkalnych spowodowane złym stanem technicznym balkonu wynikającym z zaniechania przez właściciela jego obowiązków. Informujemy także, iż podobny obowiązek wiąże się z eksploatacją pomieszczeń i powierzchni, do których właściciel posiada prawo wyłącznego użytkowania, w tym ogródków przydomowych ze znajdującymi się na nich elementami, takimi jak parkany i ogrodzenia.

Oświadczam, że zapoznałem się z powyższą informacją i akceptuję w/w warunki.

.....

(imię i nazwisko
 adres właściciela lokalu)

.....
 (miejscowość, data, podpis)