

Informacja dla właścicieli

Szanowni Państwo przypominamy, że zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali **właściciele zobowiązani są uiszczać zaliczki** na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. **Wspólnota mieszkaniowa rozlicza się tylko i wyłącznie przez swój rachunek bankowy.** Tak więc zaliczki są wpłacane przez właścicieli bezpośrednio na konto danej wspólnoty mieszkaniowej również z wykorzystaniem indywidualnego numeru płatności masowych. **Nie jest to rachunek administratora** czy też zarządu wspólnoty. Natomiast **zaliczki są naliczane właścicielom zgodnie z przyjętym przez nich planem finansowym.** Plan finansowy jest opracowywany na podstawie zawartych przez wspólnotę umów (tj. ich zakresu i warunków finansowych), rodzaju urządzeń wbudowanych w obiekt (które np. wymagają stałej obsługi serwisowej lub też nadzoru ze strony Urzędu Dozoru Technicznego), przeglądów technicznych wymaganych między innymi przepisami prawa budowlanego. **Są to czynności i koszty niezależne od zarządu czy też administratora.** Wszystkie koszty ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową podlegają rozliczeniu po zakończeniu roku obrotowego, którym dla wspólnoty jest rok kalendarzowy. W sprawozdaniu finansowym za dany rok przedstawia się osiągnięte przychody, poniesione koszty oraz osiągnięty wynik, czyli różnicę pomiędzy przychodami, a kosztami. Do przychodów zalicza się wpłaty właścicieli z tytułu zaliczek, wpływy z najmu, dzierżawy części wspólnych, odsetki od nieterminowych wpłat oraz odsetki od stanu konta i **nie są to przychody zarządu czy też administratora.** Natomiast koszty to wszelkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości oraz opłaty indywidualne właścicieli z tytułu zużycia mediów (ciepła i zimna woda, centralne ogrzewanie i wywóz śmieci, itp.).

Poniżej przedstawiamy przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną:

-utrzymanie czystości – opłata za utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynku, których stawka w zaliczce jest odzwierciedleniem warunków umowy zawartej przez wspólnotę z firmą świadcząca usługę utrzymania czystości części wspólnych;

-energia elektryczna – opłata za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych, których wysokość stawki uzależniona od ilości prądu zużytego na potrzeby części wspólnych

-ubezpieczenie części wspólnych – opłata za ubezpieczenie części wspólnych budynku (z wyłączeniem mieszkań), której stawka ustalana jest na podstawie wysokości składki umowy ubezpieczenia (tzw. polisy), która z kolei uzależniona jest stanu technicznego obiektu i jego wartości odtworzeniowej, a także od ilości szkód w poprzednich okresach ubezpieczeniowych,

-pozostałe koszty części wspólnych/koszty eksploatacyjne – opłaty niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wspólnoty oraz części wspólnych nieruchomości, których wysokość stawki jest ustalana na podstawie kosztów związanych z warunkami eksploatacji i przeglądów nieruchomości jak i urządzeń w jakie wyposażona jest nieruchomość, określonymi w ich instrukcjach lub też przepisach prawa (w tym m.in. separatory, pompy, wentylacja mechaniczna wraz z detektorami gazu i spalin, przewody kominowe i wentylacyjne, instalacja gazowa, bramy garażowe, środki p-poż, windy, instalacja odprowadzania wód deszczowych, instalacja domofonowa, instalacja elektryczna i odgromowa, kotłownie gazowe, przeglądy stanu technicznego obiektu) Ponadto zaliczamy tutaj także koszty związane z wykonaniem bieżącej konserwacji i drobnych napraw, obsługą rachunku bankowego, środki ochrony i pielęgnacji roślin, sól i piasek na zimę itp.)

-fundusz remontowy – środki gromadzone przez wspólnotę celem zabezpieczenia potrzeb remontowych, którego wysokość stawki uzależniona jest od stanu technicznego budynku, jego wieku i planowanych remontów do wykonania

-opłata stała – opłata za dostawę mediów do budynku wspólnoty, których stawka określona na podstawie aktualnej taryfy od dostawcy mediów (np. ciepła lub gazu w przypadku kotłowni gazowych).

Należy pamiętać, iż **kwota zaliczki** na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za dostawę mediów do lokalu **nie stanowi wynagrodzenia Zarządu, Zarządcy, ani administratora,** lecz stanowi udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej przypadający na właściciela lokalu.

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.