

Prawa i obowiązki Właścicieli

W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.



Do podstawowych praw własności lokalu należą:

- ✓ prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości,
- ✓ prawo do pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości, np. pobierania opłat z tytułu wynajmu lokalu,
- ✓ prawo do zmian w nieruchomości, np. zmiany układu ścian wewnątrz samodzielnego lokalu, z **zachowaniem wszelkich norm i przepisów**.
- ✓ prawo do wyzbycia się rzeczy, np. jej sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się własności, rozporządzenia rzeczą na wypadek śmierci,
- ✓ prawo do obciążenia nieruchomości, np. do wpisu na hipotekę na lokalu.

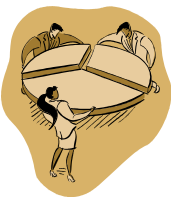
Prawa i obowiązki dotyczące współwłasności



1. **Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.**

Warto tu zwrócić uwagę na sformułowanie „współkorzystania”, które oznacza, że właściciel nie może korzystać ze wspólnych części nieruchomości wyłącznie dla swoich potrzeb.

2. **Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.**



Jeżeli we wspólnocie występują pożytki (np. najem pomieszczeń wspólnych) to w pierwszej kolejności pokrywają one wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Reszta przypada na właścicieli proporcjonalnie do ich udziałów. Dotyczy to również sytuacji, w której pożytki są mniejsze (lub ich nie ma) niż wydatki. Wtedy właściciele koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ponoszą proporcjonalnie do udziałów.



Regionalne Biuro Zarządzania Nieruchomościami „DRAMAX”

44-120 Pyskowice ul. Strzelców Bytomskich 18A

Tel./fax. 0322339508 kom.503067251



3. *Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.*

Ustawodawca umożliwia, właścicielom, lokali po podjęciu stosownej uchwały, zwiększenie obciążenia dla właścicieli lokali użytkowych. Zwiększenie tych obciążeń musi być związane z tym, że sposób używania ich lokali, wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można zwiększyć obciążeń dla tych właścicieli bez powodu. Musi ono również być współmierne do kosztów, jakie poniesie wspólnota.



4. *Właściciel:*

- ✓ *ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu,*
- ✓ *jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie,*
- ✓ *przestrzegać porządku domowego,*
- ✓ *uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,*
- ✓ *korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli*
- ✓ *współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.*



5. *Na żądanie zarządu właściciel lokalu 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.*



6. *Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.*

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- ✓ *wydatki na remonty i bieżącą konserwację,*
- ✓ *opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,*
- ✓ *ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,*
- ✓ *wydatki na utrzymanie porządku i czystości,*
- ✓ *wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.*



Regionalne Biuro Zarządzania Nieruchomościami „DRAMAX”

44-120 Pyskowice ul. Strzelców Bytomskich 18A

Tel./fax. 0322339508 kom.503067251



7. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

W przypadku, kiedy sąd zdecyduje o sprzedaży lokalu, właścicielowi nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.



8. Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

Każdemu właścicielowi przysługuje prawo do wglądu do dokumentów wspólnoty i kontroli pracy zarządu lub zarządcy.



9. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Każdy z właścicieli ma prawo zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od jej podjęcia.

