

USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892.)

Art. 1.1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

USTAWA z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8, 1250).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 wraz ze zmianami).

Uchwały właścicieli lokali.

<i>Definicja</i>	<i>Część leżąca po stronie właściciela</i>	<i>Część wspólna</i>
	<u><i>Wydatki na naprawę i konserwację</i></u>	<u><i>Wydatki na naprawę i konserwację</i></u>
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)		USTAWA - z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
stolarka okienna i drzwiowa	stolarka drzwiowa i okienna stanowiąca wyposażenie lokalu, nawiewniki, – w przypadku zamiaru wymiany stolarki przez właściciela na własny koszt, właściciel zobowiązany jest do uzgodnienia wymiany z Zarządcą. Uzgodnienie powinno odbyć się w formie pisemnej poprzez złożenie wniosku i uzyskanie warunków wymiany.	stolarka okienna i drzwiowa nie stanowiąca części składowej mieszkania,
elementy konstrukcyjne	<ul style="list-style-type: none">• tynki ścian i sufitów, podłogi, posadzki, wykładziny podłogowe oraz ściennie, okładziny ceramiczne, szklane i inne – w mieszkaniach,• balkony, loggie, tarasy, podłoga balkonu (wylewka, okładzina), tynki płyty.	<ul style="list-style-type: none">• ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do wspólnej nieruchomości,• fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,• płyta balkonu, loggia, tarasu, warstwy izolacyjne, uszczelniające i obróbki blacharskie balustrady,• ściany działowe, z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali,• dachy wraz z ich konstrukcją nośną, ławami kominiarskimi, stropodachy,• rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie,• stropy między poszczególnymi kondygnacjami budynków (bez podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych w mieszkaniach),• klatki schodowe, piwnice i suszarnie.
elementy wyposażenia obiektów	wbudowane meble w mieszkaniach,	elementy wyposażenia dodatkowego - szafy wbudowane w korytarzach, tablice informacyjne, oznakowanie budynków,

<i>Definicja</i>	<i>Część leżąca po stronie właściciela</i>	<i>Część wspólna</i>
obsługa techniczna budynku i urządzeń,	dokonywanie kontroli i przeglądów (zgodnie z terminami określonymi w obowiązujących przepisach) części nieruchomości nie będących własnością wspólną	dokonywanie obowiązkowych kontroli i przeglądów zgodnie z terminami określonymi w obowiązujących przepisach,
pomieszczenia techniczne		kotłownie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, stacji hydroforowych, liczników ciepła, zbiornice liczniki gazu itp., pomieszczenia zsyków, komórki na narzędzia, składy i inne o podobnym charakterze,
pomieszczenia użytkowe	pomieszczenia przynależne do lokali – piwnice lokatorskie, – pomieszczenia lokatorskie na strychach,	piwnice, strychy, pralnie, suszarnie, schowki, wózkownie, pomieszczenia sprzętaczek itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały sprzedane i nie są to pomieszczenia przynależne do lokali,
pomieszczenia pozostałe		a) odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych powyżej, ale już po sprzedaży pierwszego lokalu, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali, b) pomieszczenia nie będące samodzielnymi lokalami i nie wliczone do powierzchni użytkowej budynku,
komunikacja		dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwit i bramy oraz inne elementy służące komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
instalacja ciepłej wody użytkowej - układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej,	armatura i wyposażenie np. – podgrzewacze wody, – instalacja wewnętrzna od indywidualnego wejścia instalacji ciepłej wody (trójnika) do odbiorników,	instalacja od pierwszego zaworu odcinającego za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wejścia instalacji ciepłej wody (trójnika) do pomieszczenia mieszkalnego,
instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,	armatura i wyposażenie np. – baterie i zawory czerpalne oraz inne urządzenia sanitarne, – wodomierze, – instalacja wewnętrzna od wodomierza lub indywidualnego wejścia instalacji (trójnika lub zaworu) do odbiorników,	instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do ostatniego elementu znajdującego się przed indywidualnym wodomierzem służącym do pomiaru zużytej wody w poszczególnych mieszkaniach, a w przypadku braku wodomierza – do trójnika lub zaworu, od którego odchodzi instalacja obsługująca lokal mieszkalny,
instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku (lub pierwszej studzienki stanowiącej własność odbiorcy ścieków),	- armatura i wyposażenie w lokalu mieszkalnym, - przewody odpływowe od urządzeń sanitarnych (wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami) aż do pionów zbiorczych,	– instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki stanowiącej własność odbiorcy ścieków poprzez instalację wewnętrzną w tym pion i poziomy oraz przewody odpływowe w części znajdującej się poza lokalami (poziomy oraz przewody odpływowe z lokalu do pionów zbiorczych, jeżeli przebiegają przez inny lokal do którego właściciel lub najemca nie posiada tytułu prawnego), – kratki odpływowe w piwnicach,

<i>Definicja</i>	<i>Część leżąca po stronie właściciela</i>	<i>Część wspólna</i>
<p>instalacja centralnego ogrzewania - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach,</p>	<p>wyłącznie urządzenia dodatkowe np.</p> <ul style="list-style-type: none"> – podzielniki kosztów, – w przypadku zamiaru wymiany instalacji lub jej elementów przez właściciela na własny koszt, właściciel zobowiązany jest do uzgodnienia z Zarządcą wymiany grzejnika lub instalacji w każdym pomieszczeniu, w celu ustalenia w szczególności: sposobu podłączenia grzejników do instalacji, mocy grzejników, rodzaju zaworów i materiałów oraz średnic instalacji. Uzgodnienie powinno odbyć się w formie pisemnej poprzez złożenie wniosku i uzyskanie warunków wymiany. 	<p>układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach, wraz z jej regulacją, bez instalacji etażowych, oraz węzły cieplne nie stanowiące własności producenta ciepła wraz z urządzeniami,</p>
<p>instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,</p>	<p>armatura, wyposażenie, urządzenia np.</p> <ul style="list-style-type: none"> – grzejniki wody przepływowej (junkers) – piece kuchenne, – taborety gazowe, – instalacja od licznika gazowego do odbiorników w lokalu mieszkalnym lub od pierwszego zaworu odcinającego w lokalu mieszkalnym do odbiorników, – w przypadku zamiaru wymiany instalacji przez właściciela na własny koszt, właściciel zobowiązany jest do uzgodnienia z Zarządcą warunków. Uzgodnienie powinno odbyć się w formie pisemnej poprzez złożenie wniosku i uzyskanie warunków wymiany. 	<p>instalacja od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika w lokalu, a w przypadku jego braku do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu mieszkalnym, oraz instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnego użytku bez armatury i wyposażenia,</p>

<i>Definicja</i>	<i>Część leżąca po stronie właściciela</i>	<i>Część wspólna</i>
<p>instalacja elektryczna - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną,</p>	<p>cały układ przewodów i kabli w lokalu mieszkalnym wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym (gniazda, wyłączniki, bezpieczniki itp.), urządzeniami (np. grzejniki wody, piece akumulacyjne, podgrzewacze), aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi, zainstalowanymi na stałe odbiornikami zasilanymi energią elektryczną - mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w tablicy licznikowej mieszkaniowej (instalacja w lokalu mieszkalnym i piwnicy lokatorskiej montowanej jako dodatkowa poza oświetleniową),</p> <ul style="list-style-type: none"> • koszty dodatkowych pomiarów (innych niż wynikających z obowiązkowych kontroli) – na wniosek właściciela lub lokatora ponoszone są przez wnioskodawcę na podstawie faktury, • koszty pomiarów instalacji i protokołu niezbędnego jako załącznik do wniosku o podłączenie licznika elektrycznego – ponosi właściciel lokalu na podstawie faktury, 	<p>cały układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, zainstalowanymi na stałe odbiornikami zasilanymi energią elektryczną, a także wyposażenie i urządzenia obsługujące części wspólne - mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na zakończeniach przewodów w tablicy licznikowej mieszkaniowej (instalacja poza lokalem mieszkalnym).</p> <ul style="list-style-type: none"> • układy pomiarowo-rozliczeniowe nie są traktowane jako części wspólne chyba, że stanowią elementy pomiaru dodatkowego (np. podliczniki w instalacji poza lokalami mieszkalnymi, służące do podziału kosztów części wspólnych w przypadku braku zawartej umowy z dostawcą energii). • instalacja oświetleniowa w komórkach piwnicznych zaliczana jest do części wspólnych jeśli zainstalowana jest jako pojedyncze punkty światła. • koszty obowiązkowych pomiarów i kontroli (wynikających z zapisów prawa budowlanego) – ponosi wspólnota mieszkaniowa, • koszty bieżącej obsługi awaryjnej w zakresie podpisanych umów (ograniczonej w części dotyczącej wyodrębnionego lokalu do zabezpieczenia usterki) pozostają w zakresie części wspólnych – ponosi wspólnota mieszkaniowa,
<p>instalacja piorunochronna - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej,</p>		<p>zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, całość instalacji stanowi część wspólną.</p>
<p>przewody dymowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych,</p>		<p>przewody wraz z kominami i wyczyszczakami (wyczyszczaki - jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych),</p>
<p>przewody spalinowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych,</p>		<p>przewody wraz z kominami i wyczyszczakami (wyczyszczaki - jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych),</p>
<p>kanały dymowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach,</p>		<p>przewody wraz z kominami i wyczyszczakami (wyczyszczaki - jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych),</p>
<p>kanały spalinowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach,</p>		<p>przewody wraz z kominami i wyczyszczakami (wyczyszczaki - jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych),</p>
<p>kanały wentylacyjne - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń,</p>		<p>przewody wraz z kominami i wyczyszczakami oraz kratkami wentylacyjnymi, (kratki i wyczyszczaki - jeżeli nie są usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych),</p>

<i>Definicja</i>	<i>Część leżąca po stronie właściciela</i>	<i>Część wspólna</i>
instalacja zbiornikowa gazu płynnego - zespół urządzeń, na który składa się bateria butli lub zbiornik albo grupa zbiorników z armaturą i osprzętem oraz przyłącze gazowe z kurkiem głównym gazowym,		
pozostałe instalacje	osprzęt i urządzenia	finansowane przez wspólnotę mieszkaniową (kotłownie itp.) lub przekazane wspólnocie przez poprzedniego właściciela (instalacje odgromowe, antenowe, domofonowe, monitoring),
obiekty znajdujące się na działce w postaci budowli,		<ul style="list-style-type: none"> a) drogi, dojazdy, chodniki, schody terenowe itp., b) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki itp., c) altany śmietnikowe, komórki oraz inne budynki i budowle nie będące własnością odrębnego właściciela, d) instalacje oświetleniowe (latarnie itp.) na użytkowanym terenie, e) instalacje wodno-kanalizacyjne, kolektory itp., nie będące własnością innego podmiotu, f) drzewa, krzewy, gazony, kwietniki itp. znajdujące się na działce. g) garaże, jeżeli ich powierzchnia nie była uwzględniana w ogólnej powierzchni użytkowej budynku stanowiącej podstawę do obliczenia udziału poszczególnych właścicieli we współwłasności,