

AKT NOTARIALNY - PROJEKT

Dnia _____ stycznia roku dwa tysiące dwudziestego czwartego (__-01-2024r.) przede mną, _____ - notariuszem w Warszawie, w mojej kancelarii przy ulicy _____ w Warszawie stawili się: -----

1. **RAFAŁ ANDRZEJ ZAORSKI, dane osobowe**

2. Dane osobowe

Tożsamość Stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery wykazane są powyżej; dane osobowe nie wynikające z okazanych dokumentów tożsamości zostały podane według oświadczeń Stawających. -----

**UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA ORAZ OKREŚLAJĄCA
SPOSÓB ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ LOKALOWĄ PRZEZ
WSZYSTKICH WSPÓŁWŁAŚCICIELI LOKALU NR 504 W
BUDYNKU PRZY ULICY ŻŁOTEJ NR 44 W WARSZAWIE
(QUOAD USUM)**

§ 1.

Stawający zgodnie oświadczają, że są jedynymi właścicielami nieruchomości lokalowej nr 504 (zwany dalej: **Lokalem**) w budynku wielolokalowym przy ulicy Żłotej Nr 44 w Warszawie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **WA4M/00482360/8**. -----

§ 2.

Stawający zgodnie oświadczają, że na podstawie art. 206 Kodeksu cywilnego dla zabezpieczenia praw współwłaścicieli i dla zabezpieczenia samego Lokalu ustalają zasady korzystania z lokalu i dokonują podziału do korzystania z nieruchomości lokalowej opisanej w § 1 niniejszego aktu na zasadach określonych w niniejszym akcie. -----

§3.

1. Zarząd nad nieruchomością lokalową będzie sprawowany przez zarząd. -----
2. Zarząd będzie składał się od 1 do 20 (dwadzieścia) Członków powoływanych uchwałami współwłaścicieli Lokalu podejmowanymi większością głosów. -----
3. Członkiem pierwszego zarządu pierwszego zarządu lokalu, od daty zawarcia niniejszej umowy, będzie Rafał Zaorski. Pierwsze zebranie współwłaścicieli ma prawo wybrać kolejne osoby do zarząd Lokalu, maksymalnie do 20 (dwadzieścia) osób. -----
4. Do zarządu mogą zostać wybrane osoby fizyczne, które zgłoszą swoją kandydaturę i gotowość a następnie zostaną wybrane. -----
5. Skład Zarządu zostanie ustalony z poszanowaniem następującej zasady: 5 (pięć) osób winno zostać wybrane spośród współwłaścicieli mających nie mniej niż 10/20.000 (dziesięć łamane przez dwadzieścia tysięcy) części w Lokalu, kolejne 5 (pięć) osób winno być wybrane spośród współwłaścicieli mających nie mniej niż 100/20.000 (sto łamane przez dwadzieścia tysięcy) udziałów, a 1 (jedna) osoba spośród osób mających 1000/20.000 udziałów (tysiąc łamane przez dwadzieścia tysięcy), jeśli taka będzie. -----
6. W okresie sprawowania zarządu przez Rafała Zaorskiego, zapewnia on obsługę prawną wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Złota 44 oraz ochronę Lokalu. -----
7. Kadencja zarządu wynosić będzie 1 (jeden) rok. -----
8. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. -----
9. Zarząd kieruje sprawami współwłaścicieli Lokalu i reprezentuje ich na zewnątrz. Zarząd wybierze spośród siebie Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego, którzy są uprawnieni do łącznej reprezentacji Zarządu.-----
10. Zarząd poprzez Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego działających łącznie reprezentuje Wspólnotę w stosunkach między nią a właścicielami innych lokali w budynku i wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Złota 44 w Warszawie. -----

§4.

1. Pierwsze zebranie współwłaścicieli odbędzie się w ciągu 3 (trzy) miesięcy od dnia zawarcia niniejszego aktu notarialnego w trybie online na forum użytkowników zalogowanych do serwisu www.epickiflip.pl. -----
2. Uchwały współwłaścicieli zapadają zwykłą większością głosów. -----

§5.

Stawający zgodnie oświadczają: -----

1. Każdy ze współwłaścicieli mających nie mniej niż udział wynoszący 1/20.000 (jeden łamane na dwadzieścia tysięcy) ma pełne prawo współkorzystania i współposiadania przedmiotowego Lokalu, każdy z nich ma prawo wstępu do lokalu i przebywania w nim bez limitu, z tym zastrzeżeniem że ilość osób przebywających na piętrze musi być zgodna z przepisami prawa oraz wewnętrznymi regulaminami Wspólnoty Mieszkaniowej Złota 44 w Warszawie oraz na zasadach określonych w niniejszej umowie, -----
2. Współwłaściciele zobowiązani są do poszanowania porządku domowego Złotej 44 i miru domowego pozostałych współlokatorów, -----
3. Każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do dbania o mienie wspólne w lokalu, zaś każda osoba ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane swoim działaniem oraz działaniem osób trzecich, przebywających w Lokalu za jej zgodą, -----
4. Każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do dbania o zachowanie czystości oraz zachowywania się w lokalu i częściach wspólnych Budynku z poszanowaniem zasad współżycia społecznego, a także należy zachowywać ciszę nocną, -----
5. Każdy ze współwłaścicieli ma obowiązek zachowania kultury osobistej jak również winien nie używać wulgaryzmów w Lokalu i w Budynku, -----
6. Żaden ze współwłaścicieli nie może zmienić zamków do Lokalu ani innych zabezpieczeń do Lokalu jak również nie może zamontować żadnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp innym współwłaścicielom do Lokalu, -----
7. Każdy ze współwłaścicieli ma możliwość zarejestrować działalność gospodarczej lub zarejestrowania spółki, ale w Lokalu nie można prowadzić działalności gospodarczej bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody zarządu Lokalu. W Lokalu nie można prowadzić żadnej działalności, która byłaby uciążliwa dla innych współwłaścicieli Lokalu czy Budynku, -----

§6.

Stawający zgodnie oświadczają, że w Lokalu obowiązuje całkowity zakaz: -----

- wnoszenia niebezpiecznych materiałów, substancji chemicznych, pirotechnicznych, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, -----
- wnoszenia i spożywania środków odurzających, psychotropowych, -----
- wprowadzania zwierząt i ich przebywania w Lokalu, -----
- pozostawiania swoich rzeczy bez zgody zarządu Lokalu. -----
- palenia tytoniu w Lokalu. -----

§7.

1. Kontrola nad dostępem do Lokalu będzie sprawowana przez Zarząd. -----
2. W lokalu zostanie zamontowany przez Rafała Zaorskiego monitoring, osoby wchodzące do lokalu wyrażają zgodę na rejestrowanie głosu i na utrwalanie ich wizerunku przez kamery tego monitoringu oraz dostęp do nagrań dla członków zarządu Lokalu oraz na podstawie stosownych przepisów prawa – dostęp nagrań będą miały właściwe organy i służby, gdy prawo tego wymaga. -----

§8.

Stawający oświadczają, że uprzedniej pisemnej zgody zarządu będą wymagały następujące czynności: -----

1. Wynajęcie lub użyczenie Lokalu w całości lub w części, -----
2. Przebywanie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli albo jakąkolwiek osobę trzecią w lokalu w porze nocnej (tj. w godzinach 22.00-6.00), -----
3. Organizacja w lokalu jakichkolwiek eventów czy spotkań towarzyskich, przy czym takie eventy oraz spotkania muszą odbywać się z poszanowaniem przeznaczenia mieszkalnego Lokalu, chyba że nastąpi zmiana przeznaczenia na użytkowe, -----
4. Wnoszenie do lokalu alkoholu i spożywanie w nim alkoholu, -----
5. Pozostawienie w lokalu rzeczy będących własnością współwłaścicieli albo jakiegokolwiek osoby trzeciej. -----

§9.

Umowa zawierana jest na czas nieokreślony. -----