

Umowa dotycząca podziału nieruchomości na użytek współwłaścicieli

Zawarta dnia w miejscowości pomiędzy:

....., zamieszkałym w
....., przy ulicy....., legitymującym się
dowodem osobistym nr

a

....., zamieszkałym w
....., przy ulicy....., legitymującym się
dowodem osobistym nr

§1.

Strony oświadczają, iż pozostają współwłaścicielami nieruchomości usytuowanej w XXXX, składającej się z działki numer XX o powierzchni XXXX m², na której wznosi się budynek mieszkalny (kamienica) o numerze XX, położony przy ulicy XXXX, przysługującym każdemu z nich w równych częściach – po X/X udziału.

§2.

Strony ustalają sposób korzystania z opisanej nieruchomości, zgodny z następującym podziałem:

1. Pan/Pani Imię i nazwisko otrzymuje wyłączne prawo korzystania z lokalu nr 1, zlokalizowanego na parterze w przedmiotowym obiekcie,
2. Pan/Pani Imię i nazwisko uzyskuje wyłączne prawo korzystania z lokalu nr 2, mieszczącego się na piętrze tegoż budynku.

Ponadto Strony postanawiają, że:

- obszary wspólne, takie jak klatka schodowa, strych, piwnice oraz parking za budynkiem będą użytkowane przez każdego współwłaściciela w sposób uwzględniający prawa pozostałych użytkowników,
- wszelkie prace remontowe, naprawy i inne nakłady związane z poszczególnymi lokalami pokrywają użytkownicy tych lokali samodzielnie, zrzekając się roszczeń względem pozostałych współwłaścicieli o zwrot poniesionych kosztów; natomiast nakłady dotyczące części wspólnych nieruchomości będą rozliczane proporcjonalnie do wielkości posiadanych udziałów.

§3.

Strony oświadczają, że zgodnie z art. 210 Kodeksu cywilnego na okres 5 lat zawieszają możliwość zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości, z

zastrzeżeniem, iż mogą przedłużyć ten termin poprzez pisemną deklarację złożoną na rok przed upływem tego okresu.

§4.

Ponadto Strony ustanawiają, iż Pan/Pani Imię i nazwisko, syn Imię i Imię, zamieszkały/a w miejscowości XXXX przy ulicy XXXX nr XX, zostaje upoważniony/a do zarządzania i administrowania wskazaną nieruchomością oraz reprezentowania ich wobec władz, instytucji i osób trzecich jako jej współwłaścicieli. Obejmuje to również podejmowanie wszelkich koniecznych działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie. Postanowienie to stanowi pełnomocnictwo.

.....
(podpis)

.....
(podpis)

Komentarz do treści umowy:

Współwłaściciele mają prawo samodzielnie uregulować na drodze umowy, zwanej quoad usum, sposób użytkowania nieruchomości wspólnej. Najczęściej obejmuje to wyodrębnienie części nieruchomości do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Umowa taka nie wymaga zachowania szczególnej formy - nie musi być sporządzona notarialnie - i wiąże następnych właścicieli udziałów. Nowo nabyty udział wymaga akceptacji ustaleń zawartych w umowie dotyczącej użytkowania. Zmiana takiego umownego sposobu użytkowania jest możliwa jedynie w drodze zmiany porozumienia stron lub decyzji sądu. Dodatkowo, współwłaściciele mogą w umowie określić zasady zarządzania nieruchomością, a także ograniczyć możliwość zniesienia współwłasności na okres do 5 lat, przewidziany w art. 210 k.c., z możliwością przedłużenia tego okresu przez kolejne 5 lat, wielokrotnie powtarzanych.