

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**ROZDZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

1. Wspólnota Mieszkaniowa, zwana dalej Wspólnotą, zrzesza ogół Właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych z nieruchomości przy ul. _____, stosownie, do treści zapisów w księgach wieczystych nr _____, działek nr _____ o powierzchni _____ m², obręb _____ w _____.
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.
3. Niniejszy statut reguluje — na użytek Wspólnoty — kwestie nie uregulowane w ustawie i innych powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 2

Przedmiotem działania Wspólnoty jest nieruchomość wspólna, w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy, stanowiąca współwłasność Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. _____ w _____.

§ 3

Prawnym reprezentantem Wspólnoty wobec Właścicieli lokali i w stosunkach zewnętrznych jest wybrany przez Właścicieli lokali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4

1. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi: prawo własności działki gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku Właścicieli poszczególnych lokali.
2. Pozostałe pomieszczenia w nieruchomości budynkowej stanowią pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokali stanowią inaczej.
3. Instalacje znajdujące się w obrębie lokalu wchodzi w skład nieruchomości wspólnej na odcinkach przed głównym zaworem (licznikiem) danego lokalu, a także na odcinkach obsługujących inne lokale.

§ 5

Organami Wspólnoty są:

- Zebranie Właścicieli lokali;
- Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, zwany dalej zarządem;
- Komisja Rewizyjna.

ROZDZIAŁ II – ZEBRANIE WŁAŚCICIELI LOKALI

§ 6

1. Zebrania ogółu Właścicieli lokali, zwanym dalej Zebraniem, zwołuje się w celu podejmowania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.
2. Wraz z informacją o terminie zebrania Zarząd przesyła Właścicielom lokali projekty uchwał przewidzianych w porządku obrad, a w przypadku zebrania rocznego – także sprawozdanie z wykonania rocznego planu gospodarczego Wspólnoty w roku minionym oraz projekt planu gospodarczego na rok bieżący.
3. Przesyłanie dokumentów Właścicielom lokali odbywa się w sposób określony w § 15, a ponadto zostają one wywieszone w tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz opublikowane na stronie internetowej wspólnoty – www.

§ 7

1. Prawo zgłaszania projektów uchwał przysługuje Zarządowi oraz Właścicielom lokali.
2. Projekty uchwał zgłoszone do Zarządu przez Właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/10 udziałów muszą być poddane przez Zarząd pod głosowanie w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.

§ 8

1. Roczne zebrania zwołuje się w terminach przewidzianych w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy.
2. Zebrania nadzwyczajne zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy, albo na wniosek Właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości. Zebranie na wniosek Właścicieli lokali zwołuje się w ciągu 30 dni od jego złożenia – chyba, że wnioskodawcy proponują termin późniejszy.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 powinien zawierać określenie spraw-sposób jej realizacji, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał.
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał. Zarząd ma obowiązek zwołać zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni po złożeniu wniosku – chyba że wnioskodawcy proponują termin późniejszy.

§ 9

1. Pełnoprawnymi uczestnikami Zebrania są wyłącznie członkowie Wspólnoty lub ich pełnomocnicy. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Uczestnicy Zebrania podpisują listę obecności, na której przy każdym nazwisku jest oznaczona wielkość udziału, jakim dany Właściciel lokalu dysponuje.
2. W Zebraniu mogą uczestniczyć – jedynie z głosem doradczym - także inne osoby, w szczególności najemcy lokali w budynku Wspólnoty –zarządca, administrator, notariusz (umocowanie), . . .

§ 10

1. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu wnoszący wybór Przewodniczącego Zebrania. W wyborze Przewodniczącego Zebrania każdy obecny Właściciel lokalu lub jego pełnomocnik dysponuje jednym głosem, określić sposób wyboru.
2. Przewodniczącym Zebrania może zostać wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.
3. Przewodniczącym zebrania może być także członek Zarządu lub Komisji Rewizyjnej.
4. W celu sprawnego liczenia głosów można wybrać komisję skrutacyjną. Członkiem komisji skrutacyjnej może być wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.

§ 11

1. Zarząd zobowiązany jest sporządzić protokół „na czysto” z Zebrania w terminie 14 dni po Zebraniu. Protokół winien podpisać Przewodniczący Zebrania i osoba protokołująca.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się. Do protokołu należy dołączyć protokół „na brudno”, zawiadomienia, zaproszenie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały.
3. Protokół powinien być udostępniony Właścicielom lokali w biurze Zarządu.
4. Przechowywanie protokołów należy do obowiązków Zarządu.
5. W przypadku podjęcia uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie, o treści uchwały Zarząd powiadamia na piśmie wszystkich Właścicieli lokali w ciągu 14 dni.
6. Powiadomienie uznaje się za skuteczne z datą dostarczenia korespondencji w sposób, o którym mowa w §15 ust. 1 lub wysłania korespondencji w sposób, o którym mowa w § 15 ust. 2.

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr zawierający informacje: o ilości samodzielnych lokali oraz przynależnych do nich pomieszczeń, ilości i usytuowaniu miejsc parkingowych, z których mają prawo korzystać poszczególni Właściciele lokali, aktualne dane Właścicieli lokali, wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących Właścicielom poszczególnych lokali, informacje o wspólności lub odrębności majątku małżeńskiego członków Wspólnoty, o ewentualnie udzielonych pełnomocnictwach do reprezentowania Właścicieli lokali wobec Wspólnoty.
2. Rejestr może zawierać również inne dane niezbędne dla prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zarząd jest zobowiązany do aktualizacji rejestru stosownie do następujących zmian w ujawnionym w nim stanie.
3. Rejestry, wykazy i pozostałe zbiory danych osobowych mieszkańców nieruchomości nie będą wykorzystywane do innych celów niż te, dla których zostały zebrane. Każdy mieszkaniec nieruchomości ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.

4. Zarząd może powierzyć, zawierając stosowną umowę, na podstawie art. 31 ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), przetwarzanie danych osobowych właścicieli lokali - członków wspólnoty mieszkaniowej oraz najemców lokali, jeżeli jest to konieczne do realizacji innych umów, których Wspólnota jest stroną, w szczególności umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

§ 13

1. Osoba, na rzecz, której zostało ustanowione prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Wspólnoty od daty sporządzenia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu lub przenoszącego jego własność albo też innego zdarzenia wywołującego analogiczne skutki prawne.
2. Właściciele lokali są obowiązani do dokumentowania prawa własności lokali zaświadczeniem o stanie prawnym z księgi wieczystej danego lokalu, aktem notarialnym lub innym aktem własności, w szczególności orzeczeniem sądu.
3. Warunkiem udziału z prawem głosu Właściciela lokalu jego pełnomocnika, na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej bądź głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, jest wykazanie Zarządowi tytułu własności do lokalu, najpóźniej do chwili rozpoczęcia Zebrania lub przed oddaniem głosu w trybie indywidualnego głosowania. Pełnomocnicy winni także legitymować się pełnomocnictwem w formie przewidzianej prawem.

§ 14

Udział Właściciela lokalu we współwłasności wspólnej określony jest w księdze wieczystej danego lokalu lub w akcie własności nieruchomości wspólnej.

§ 15

1. Dostarczanie korespondencji Właścicielom lokali i najemcom odbywa się poprzez włożenie jej do oddawczych skrzynek pocztowych.
2. W przypadku osób, które podały Zarządowi inny adres do korespondencji, korespondencję wysyła się przesyłką poleconą na adres wskazany przez Właściciela lokalu.
3. Dostarczenie korespondencji w sposób, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 wywiera skutki prawne doręczenia.

ROZDZIAŁ III – ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

§ 16

1. Do zarządzania nieruchomością Zebranie Właścicieli lokali wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w liczbie do _____ osób.
2. Oświadczenia woli za Wspólnotę składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

3. Zarząd zarządza nieruchomością wspólną samodzielnie bądź zleca to osobie fizycznej lub prawnej posiadającej stosowne uprawnienia do zarządzania nieruchomościami.

§ 17

1. Czynności zwykłego zarządu Zarząd podejmuje samodzielnie.
2. Do czynności zwykłego zarządu należą w szczególności:
 - zawieranie umów na administrowanie, sprzątanie nieruchomości wspólnej, dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
 - zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii,
 - zawieranie umów na prowadzenie rachunków bankowych obsługujących Wspólnotę.
3. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała Właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności, z uwzględnieniem postanowień niniejszego statutu.

§ 18

1. Zarząd upoważniony jest do zawierania umów na wynajem pomieszczeń i powierzchni wspólnych, które nie są wykorzystywane przez Wspólnotę.
2. Przychody z wynajmu pomieszczeń i powierzchni wspólnych stanowią przychód Wspólnoty i zasilają np.: konto Funduszu Remontowego.
3. Pierwszeństwo wynajmu pomieszczeń i powierzchni wspólnych przysługuje członkowi Wspólnoty.
4. Zarząd zobowiązany jest poinformować Właścicieli lokali o zamiarze wynajmu pomieszczeń i powierzchni wspólnych z określeniem pomieszczenia i powierzchni wspólnej oraz proponowanej stawki za wynajem. Informacja, o której mowa powyżej powinna być umieszczona w tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Wspólnoty Mieszkaniowej – przez okres nie krótszy niż 7 dni przed datą rozstrzygnięcia ofert.
5. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty na wynajem, o wyborze decyduje oferta z najwyższą stawką.

§ 19

1. Zarząd upoważniony jest do zawierania umów na wynajem części wspólnej nieruchomości tj.: części elewacji zewnętrznej budynku, dachu, powierzchni ogrodzeń posesji oraz terenu wokół budynku pod zabudowę (montaż, instalację) nośników informacyjno-reklamowych.
2. Umowy zawierane będą w trybie konkursu ofert.

- Przychody z wynajmu powierzchni wspólnych pod zabudowę (montaż, instalację) nośników informacyjno-reklamowych stanowią przychód Wspólnoty i zasilają konto np.: Funduszu Remontowego.

§ 20

- Kadencja poszczególnych członków Zarządu trwa ____ lata i upływa z dniem pierwszego po wyborach posiedzenia Zarządu.
- W przypadku podjęcia uchwały Właścicieli lokali w przedmiocie nie udzielenia absolutorium Zarządowi następuje wybór nowego Zarządu. Kadencja ustępującego Zarządu upływa z dniem ukonstytuowania się nowo wybranego Zarządu.
- Ustępujący członkowie Zarządu mogą ponownie kandydować do Zarządu lub Komisji Rewizyjnej.

ROZDZIAŁ IV – KOMISJA REWIZYJNA

§ 21

- Komisja Rewizyjna składa się z trzech członków, w tym Przewodniczącego, wybieranych i odwoływanych przez Zebranie Właścicieli lokali spośród właścicieli lokali. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Komisji Rewizyjnej.
- Kadencja Komisji trwa dwa lata lub jeden rok w przypadku podjęcia uchwały Właścicieli lokali w przedmiocie nie udzielenia absolutorium i upływa z dniem odbycia rocznego Zebrania Właścicieli lokali.
- Do zadań Komisji Rewizyjnej należy:
 - bieżący nadzór nad działalnością Zarządu oraz jej zgodnością ze Statutem Wspólnoty i uchwałami Właścicieli lokali;
 - składanie Zarządowi wniosków, zapytań i opinii dotyczących działalności Wspólnoty; Zarząd ma obowiązek udzielić na piśmie Komisji odpowiedzi na złożony pisemnie wniosek lub zapytanie w ciągu 14 dni od jego złożenia;
 - ocena corocznego sprawozdania Zarządu i przedstawianie tej oceny na piśmie corocznemu Zebraniu Właścicieli lokali, wraz z wnioskiem w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.
- Komisja działa na podstawie regulaminu przyjętego przez siebie na pierwszym posiedzeniu.
- Komisja Rewizyjna ma prawo wglądu do wszelkich dokumentów Wspólnoty, w szczególności do zawartych przez Wspólnotę umów, dokumentów potwierdzających ich wykonywanie, a także do całości dokumentacji finansowej Wspólnoty, w tym wyciągów z rachunku bankowego.
- Członkowie Komisji Rewizyjnej mają prawo uczestniczenia w posiedzeniach Zarządu z głosem doradczym. Komisja Rewizyjna nie ma prawa wydawania Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Wspólnoty.

7. Ze swych posiedzeń, a także z przeprowadzonych czynności kontrolnych Komisja sporządza protokoły, przechowywane przez Przewodniczącego Komisji w biurze Zarządu. Kopię protokołu otrzymuje Zarząd. O wynikach kontroli Komisja informuje członków Wspólnoty.
8. Komisja Rewizyjna składa w trakcie corocznego Zebrania Właścicieli lokali sprawozdanie ze swej działalności.

ROZDZIAŁ V – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

§ 22

Członkami Wspólnoty Mieszkaniowej są Właściciele i współwłaściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. _____ w _____.

§ 23

1. Osoba prawna będąca członkiem Wspólnoty działa w sprawach Wspólnoty poprzez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego pełnomocnika.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 2 i 3, muszą dysponować pisemnym upoważnieniem. W upoważnieniu muszą być określone: zakres pełnomocnictwa oraz termin jego ważności. §

24

1. Członek Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej, ma prawo korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem i w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
2. Zabrania się, bez zawarcia stosownej umowy na wynajem, o której mowa w § 18, ust. 1, zajmowania części wspólnej nieruchomości do wyłącznego użytku właścicieli oraz wykonywania w części wspólnej wszelkich prac polegających na przebudowie, montażu i remoncie.
3. Członek Wspólnoty ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością. Oznacza to w szczególności:
 - a) prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami Właścicieli lokali – z siłą głosu proporcjonalną do wielkości udziału we współwłasności;
 - b) czynne i bierne prawo wyboru do Zarządu;
 - c) prawo kontroli działalności Zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nieruchomości wspólnej.
4. Osoba prawna będąca członkiem Wspólnoty nie ma biernego prawa wyborczego.
5. Członek Wspólnoty ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego Wspólnoty.

§ 25

Właściciele lokali są zobowiązani do zgłoszenia Zarządowi Wspólnoty informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie.

§ 26

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
2. Właściciel lokalu ponosi również wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali Właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, rozliczane w cyklach kalendarzowych. Za termin realizacji płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wspólnoty.
4. Zaliczkę wyraża się stawką za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na usługi wpływające na wysokość opłaty, o której mowa w ust. 4 związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, takich jak: ciepła i zimna woda, energia elektryczna, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków itp., opłata obciążająca Właścicieli lokali ulegnie proporcjonalnemu wzrostowi od dnia wprowadzenia podwyższonych cen. O podwyżce Zarząd niezwłocznie powiadamia Właścicieli lokali w sposób, o którym mowa w § 15.
6. Od wpłat nieterminowych pobierane są odsetki ustawowe.
7. W razie zwłoki we wpłacie zaliczki określonej w ust. 3 – przekraczającej 30 dni – Zarząd wzywa Właściciela lokalu do wpłaty zaległości w terminie nie przekraczającym 7 dni od doręczenia wezwania. Kosztami wezwania zostaje obciążony Właściciel lokalu zalegający z wpłatami.
8. W razie zwłoki we wpłacie zaliczki określonej w ust. 3 – przekraczającej 90 dni – Zarząd może skierować sprawę na drogę sądowego postępowania upominawczego.

§ 27

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest zgłaszać do Zarządu ilość osób zamieszkujących w lokalu, w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany. Obowiązek ten ciąży na Właścicielu lokalu także w przypadku czasowego przebywania w jego lokalu osób z zamiarem pobytu powyżej 30 dni.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, ciąży na Właścicielu lokalu także w przypadku, gdy lokal jest wynajmowany innej osobie.

ROZDZIAŁ VI – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28

1. Załącznikiem do niniejszego Statutu jest Regulamin Porządku Domowego obowiązujący na terenie całej nieruchomości.
2. Przepisy Regulaminu Porządku Domowego dotyczą zarówno członków Wspólnoty jak i najemców oraz wszelkich osób przebywających na terenie nieruchomości.

§ 29

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi adresu do korespondencji. Właściciel lokalu zmieniający na stałe lub na okres dłuższy niż 30 dni miejsce zamieszkania (pobytu) lub adres do korespondencji, powinien powiadomić o tym Zarząd. W przypadku wyjazdu zagranicznego Właściciel lokalu ma obowiązek podania adresu do korespondencji w kraju oraz numer telefonu kontaktowego.
2. Wysłanie korespondencji przesyłką poleconą na adres do korespondencji ostatnio wskazany przez Właściciela lokalu wywiera skutki prawne doręczenia.
3. Właściciel lokalu, który nie dopełnił obowiązku wskazanego w ust. 1, ponosi ponadto odpowiedzialność za szkody, jakie mogą z tego wyniknąć.

§ 30

1. 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.
2. W razie awarii wywołującej szkody lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalu znajdującym się w nieruchomości wspólnej, Właściciel lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, o ile natychmiast nie usunie przyczyn i skutków awarii we własnym zakresie.
3. Jeżeli Właściciel lokalu jest nieobecny, albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Zarządu ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
4. Zarząd jest uprawniony do podjęcia wszelkich koniecznych działań w celu usunięcia awarii i jej skutków. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Właściciela lokalu, Zarząd jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Właściciela lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 31

Podczas prowadzenia remontu lokalu Właściciel lokalu jest zobowiązany przestrzegać przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz Regulaminu Porządku Domowego.

§ 32

Postanowienia niniejszego Statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia i są obowiązujące wobec wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej .

§ 33

Zmiana Statutu może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały Właścicieli lokali.