

UCHWAŁA NR

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Nieruchomości położonej w przy ul.
w sprawie:
uchwalenia Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U 2015 r. poz. 1892) uchwała się co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w nieruchomości przy ul. w tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Wspólnota Mieszkaniowa powstała na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U 2015 r. poz. 1892).
3. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.
4. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o Wspólnocie, należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową określoną w § 1.
5. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć nieruchomość położoną przy ul. w, działka nr:, KW nr: oraz wszystkie części i urządzenia techniczne budynku, z wyłączeniem wyposażenia, sieci i urządzeń w lokalach, służących do wyłącznego użytku właścicieli.
6. Nieruchomość wspólna stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali w ujawnionych w księgach wieczystych częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wraz z powierzchniami pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
7. Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.
8. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o zarządzie, należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach dotyczących Wspólnoty w najszerszym znaczeniu tej czynności.
9. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o zwykłym zarządzie, należy przez to rozumieć podejmowanie czynności związanych z nieruchomością wspólną na zasadach określonych w art. 22 ustawy o własności lokali.
10. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi.

II. NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA

§ 2

1. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi: fundamenty i inne elementy posadowienia budynku, mury zewnętrzne wraz z tynkami elementami architektonicznymi, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale wyodrębnione w nieruchomości, dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, kominy, piwnice, pomieszczenia gospodarcze nie stanowiące pomieszczeń przynależnych do lokali, klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, bramy oraz inne elementy służące do

komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku, pomieszczenia techniczne, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, instalacje elektryczne, drogi dojazdowe, chodniki, schody, altany śmietnikowe oraz inne nie wymienione elementy służące do użytku wszystkich właścicieli lokali.

2. Odpowiedzialność wspólnoty za stan techniczny instalacji stanowiących wyposażenie budynku obejmuje:

- a) instalacje elektryczne – od złącza do zabezpieczenia przed licznikowego lokalu, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe pomieszczeń wspólnych,
- b) instalacja wodociągowa – od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym do pierwszego zaworu odcinającego (łącznie z zaworem) liczonego od pionu, bez wodomierza,
- c) instalacja kanalizacyjna – od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku, w tym poziomy i pion, podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków od trójnika służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali,
- d) instalacje odgromowe,
- e) przewody kominowe (spalinowe, dymowe i wentylacyjne) – bez krat wentylacyjnych i rur odprowadzających spaliny w lokalach nie stanowiących części wspólnej,
- f) roboty po instalacyjne murarskie i tynkarskie, bez odtwarzania glazur, nawierzchni ścian i podłóg oraz malowania.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI

§ 3

1. Właściciel lokalu ma prawo do użytkowania nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i z poszanowaniem praw Wspólnoty oraz innych współwłaścicieli.

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 ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości.

3. 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 oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

4. 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.

5. Właściciele są zobowiązani do informowania Zarządu na piśmie o wszystkich zmianach adresu dla doręczeń korespondencji w ciągu 7 dni od takiej zmiany, a także o ustanowieniu pełnomocnika. W przypadku zaniedbania niniejszego obowiązku wszelka korespondencja będzie wysyłana przez Zarząd pod adres lokalu i traktowana jako doręczona.

6. Właściciele zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości. Na pokrycie tych kosztów właściciele zobowiązani są uiszczać zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Opłaty te obejmują w szczególności :

- a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody w częściach dotyczących nieruchomości wspólnej,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) wynagrodzenie Zarządu,
 - f) odpis na fundusz remontowy jeżeli jest ustalony.
7. Zaliczka na koszty Zarządu nieruchomością wspólną właściciele wnoszą na konto Wspólnoty Mieszkaniowej.
8. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.
9. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat (powyżej trzech miesięcy) lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Wspólnota może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
10. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
11. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel – w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości.
12. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną.

IV. WŁADZE WSPÓLNOTY

§ 4

1. Władzami Wspólnoty są:
- 1) Zebranie Właścicieli Lokali;
 - 2) Zarząd Wspólnoty.

Zebranie Właścicieli Lokali

§ 5

1. Do kompetencji Zebrania Właścicieli lokali, zwanego dalej Zebraniem, należy nadzór ogólny nad czynnościami Zarządu w zakresie zwykłego oraz podejmowanie uchwał wyrażających zgodę na dokonanie przez Zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym w szczególności:
- 1) ustalenie wynagrodzenia Zarządu,
 - 2) przejęcie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego,
 - 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie w tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 6) udzielenie zgody na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 7) dokonania podziału nieruchomości wspólnej,
 - 8) nabycie nieruchomości,
 - 9) wytyczenie powództwa w sprawach o egzekucję z nieruchomości przeciwko właścicielowi, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,
 - 10) ustalenie, w wypadkach nie uregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku, służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - 11) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,

12) udzielenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu.

§ 6

1. W zebraniu uczestniczą właściciele lokali stanowiących odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 2 § 1 ustawy o własności lokali.
2. Właściciel lokalu bierze udział w zebraniu osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie.
3. W razie gdy lokal stanowi własność małżonków, na zebranie wystarczająca jest obecność jednego z nich.
4. W zebraniu mogą brać udział osoby zaproszone przez Zarząd, z głosem doradczym.

§ 7

1. Zebranie ogółu właścicieli zwoływane jest przez Zarząd nieruchomości wspólnej co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
2. W przypadku, gdy Zarząd nie zwoła zebrania ogółu właścicieli w terminie określonym w pkt 1, co roczne zebranie może zwołać każdy z właścicieli.
3. Zebrania właścicieli:
 - a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez Zarząd dla rozstrzygnięcia każdej pilnej sprawy wymagającej uchwały właścicieli lokali,
 - b) zwoływane są przez Zarząd na wniosek właścicieli dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Wniosek winien być złożony na piśmie, z podaniem przedmiotu obrad zebrania. Zebranie zwołane w tym trybie winno odbyć się w terminie dwóch tygodni od daty złożenia wniosku.
4. Przedmiotem co rocznego zebrania ogółu właścicieli jest w szczególności:
 - 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną,
 - 2) uchwalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną,
 - 3) udzielenie Zarządowi absolutorium,
 - 4) zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego, bilansu oraz rachunku wyników,
 - 5) przyjęcie sprawozdania Komisji Rewizyjnej.

§ 8

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Zarządu zawiadamia właścicieli na piśmie, z siedmiodniowym wyprzedzeniem, na zasadach, o których mowa w § 7 ust. 3 niniejszego statutu.
2. Do zawiadomienia o zebraniu winny być dołączone projekty uchwał będące przedmiotem obrad, a w przypadku zebrania rocznego również sprawozdanie finansowe, bilans i rachunek wyników.

§ 9

1. Zebranie podejmuje decyzje i postanawia w formie uchwał. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczone według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
2. Projekt uchwały może być poddany pod głosowanie na Zebraniu, zwołanym zgodnie z niniejszym statutem lub/ i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Nie może być poddany pod głosowanie projekt uchwały, który nie był wcześniej zgłoszony do porządku obrad w trybie § 8 niniejszego statutu.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pełnej listy udziału poszczególnych właścicieli we współwłasności nieruchomości w celu prawidłowego obliczenia głosów przy podejmowaniu uchwał.
4. W razie braku zgody większości właścicieli lokali Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.
5. Właściciel może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami

prawa lub umową właścicieli lokali w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na Zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zebrania głosów.
6. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

§ 10

1. Zebranie prowadzi przewodniczący zebrania wybrany przez ogół właścicieli obecnych na zebraniu.
2. Po dokonaniu wyboru przewodniczącego i protokolanta przewodniczący zarządza głosowanie odnośnie do porządku obrad. Zebranie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw. Sprawy nie wniesione do porządku zebrania w trybie przewidzianym w § 8 mogą być rozpatrzone w wolnych wnioskach, bez możliwości podjęcia uchwały.
3. Przewodniczący Zebrania udziela głosu w kolejności zgłaszania się do dyskusji.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania :
 - 1) głosowania bez dyskusji;
 - 2) przerwanie dyskusji;
 - 3) zamknięcie listy mówców;
 - 4) ograniczenia czasów wypowiedzi;
 - 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków;
 - 6) zarządzenia przerwy w obradach.

§ 11

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania.

§ 12

1. Z obrad Zebrania sporządza się protokół. Protokół Zebrania powinien zawierać datę, przyjęty porządek obrad, podstawowe dane liczbowe z przyjętych sprawozdań i zatwierdzenie planów, zwięzłą relację z dyskusji, treść podjętych uchwał, oświadczenia przyjęte do protokołu. Lista obecności z wykazem wielkości udziałów poszczególnych właścicieli stanowi załącznik do protokołu.
2. W protokole należy podać liczbowe wyniki głosowań nad uchwałami. Jeżeli głosowanie nad uchwałą było uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, wyniki tego głosowania stanowią załączniki do protokołu.
3. Protokół zebrania podpisuje Przewodniczący, protokolant, podjęte uchwały Przewodniczący zebrania.
4. Za techniczną stronę protokołowania oraz za sporządzenie protokołu zebrania odpowiedzialny jest Zarząd. Protokoły z obrad Zebrania przechowuje Zarząd. Zarząd jest zobowiązany udostępnić w swojej siedzibie wszystkie protokoły Zebrań właścicielom lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zarząd Wspólnoty

§ 13

1. Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunku między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.
2. Wszystkie czynności niezastrzeżone dla Zebrania Wspólnoty wykonuje w imieniu wspólnoty Zarząd.
3. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia czynności przekraczający zakres zwykłego zarządu, zastrzeżonych dla Zebrania, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie takiej czynności oraz udzielająca Zarządowi

pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidziane.

4. Zarząd jest obowiązany przechowywać dokumentację techniczną budynków oraz Prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Zarząd jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.
6. Jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszt opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciąża wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

V. RACHUNKOWOŚĆ

§ 14

1. Wspólnota prowadzi rachunkowość i sporządza roczne sprawozdanie finansowe w sposób i na zasadach określonych w Rozporządzeniu ministra finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie będących spółkami prawa handlowego, nie prowadzących działalności gospodarczej (Dz. U z 2002 r. nr 137 poz. 1539).
2. Zarząd obowiązany jest prowadzić księgowość wspólnoty w formie ogólnej przyjętych zasad rachunkowych oraz składać ze swej działalności roczne sprawozdanie, bilans i rachunek wyników.
3. Zarząd Wspólnoty dokonuje rozliczeń z tytułu kosztów usług komunalnych (CO, dostawa wody, odprowadzenie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych) oraz innych z zachowaniem zasady, że są one zakupywane na rachunek i zlecenie właścicieli lokali.

VI. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 15

Postanowienia niniejszego statutu obowiązują obecnych i przyszłych właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. w

§ 16

Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem:

§ 17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 18

W wyniku przeprowadzonego głosowania uchwała została podjęta :

Za:

Przeciw:

Załącznik nr 1 do uchwały w sprawie przyjęcia Statutu Wspólnoty.

Lista głosowania nad uchwałą:

	NAZWISKO I IMIĘ	UDZIAŁY	ZA	PRZECIW
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
	RAZEM	100%		