

UCHWAŁA NR
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

nieruchomości położonej w przy ul.
w sprawie:

uchwalenia Regulaminu 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 :

§ 1

1. Wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w nieruchomości położonej w przy ul. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Wspólnota Mieszkaniowa powstała na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami).
3. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.
4. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć nieruchomość położoną w przy ul., działka nr:, KW nr:, oraz wszystkie części i urządzenia techniczne budynku, z wyłączeniem wyposażenia, sieci i urządzeń w lokalach, służących do użytku właścicieli.
5. 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.
6. Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.
7. Ilekroć w niniejszym regulaminie 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.

I. PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI

§ 2

1. Właściciel lokalu ma prawo do użytkowania nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i z poszanowaniem praw Wspólnoty oraz innych współwłaścicieli.
2. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych 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.
3. 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 bieżące konserwację,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody w części dotyczącej 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,

4. Zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną właściciele wnoszą na konto Wspólnoty Mieszkaniowej.
5. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.
6. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości.
7. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną.

II. WŁADZE WSPÓLNOTY

§ 3

1. Władzami Wspólnoty są :
 - 1) Zebranie Właścicieli lokali;

Zebranie Właścicieli Lokali

§ 4

1. Do kompetencji Zebrania Właścicieli lokali, zwanego dalej Zebraniem, należy nadzór ogólny nad czynnościami Zarządcy w zakresie zarządu zwykłego oraz podejmowanie uchwał wyrażających zgodę na dokonanie przez Zarządcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym w szczególności:
 - 1) ustalenie wynagrodzenia Zarządcy ;
 - 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego jeżeli jest ustanowiony;
 - 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
 - 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 5) udzielanie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 7) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
 - 8) nabycie nieruchomości;
 - 9) wytyczenie powództwa w sprawie o egzekucji 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 nieuregulowanych 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 Zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
 - 12) udzielanie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu.

§ 5

1. W zebraniu uczestniczą właściciele lokali.
2. Właściciel lokalu bierze udział w zebraniu osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być ustalone na piśmie.

3. W razie gdy lokal stanowi własność małżonków, na zebraniu wystarczająca jest obecność jednego z nich.

§ 6

1. Zebranie ogółu właścicieli zwoływane jest przez Zarządcę nieruchomości wspólnej co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
2. W przypadku, gdy Zarządca nie zwoła zebrania ogółu właścicieli w terminie określonym w pkt 1. coroczne zebranie może zwołać każdy z właścicieli.
3. Zebrania właścicieli ;
 - a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez Zarządcę dla rozstrzygnięcia każdej pilnej sprawy wymagającej uchwały właścicieli lokali.
4. Przedmiotem corocznego zebrania ogółu właścicieli jest w szczególności:
 - a) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną;
 - b) uchwalenie wysokości zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną;
 - c) udzielenie Zarządowi absolutorium;
 - d) zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego.

§ 7

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Zarządca zawiadamia właścicieli na piśmie, z siedmiodniowym wyprzedzeniem, na zasadach, o których mowa w § 6 ust. 3 niniejszego regulaminu.
2. Do zawiadomienia o zebraniu winny być dołączone projekty uchwał będące przedmiotem obrad, a w przypadku zebrania corocznego również sprawozdanie finansowe.

§ 8

1. Zebranie podejmuje decyzje i postanawia w formie uchwał. Uchwały zapadają za zgodą wszystkich właścicieli lokali.
2. Projekt uchwały może być poddany pod głosowanie na Zebraniu, zwołanym zgodnie z niniejszym statutem lub i w drodze indywidualnego zebrania głosów przez Zarządcę.
3. W razie braku zgody wszystkich właścicieli lokali Zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.
4. 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.
5. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

§ 9

1. Zebranie prowadzi przewodniczący zebrania wybrany przez ogół właścicieli obecnych na zebraniu.
2. Przewodniczący Zebrania udziela głosu w kolejności zgłaszania się do dyskusji.
3. 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) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków;
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach.

§ 10

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

§ 11

1. Z obrad Zebrania sporządza się protokół. Protokół Zebrania powinien zawierać datę, przyjęty porządek obrad, podstawowe dane liczbowe z przyjętych sprawozdań i zatwierdzonych 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 zebrania głosów przez Zarządcę wyniki tego głosowania stanowią załącznik do protokołu.
3. Protokół zebrania podpisuje Przewodniczący, podjęte uchwały Przewodniczący zebrania.
4. Za techniczną stronę protokołowania oraz za sporządzenie protokołu zebrania odpowiedzialny jest Zarządca. Protokoły z obrad Zebrania przechowuje Zarządca. Zarządca jest zobowiązany udostępnić w swojej siedzibie wszystkie protokoły Zebrań Właścicielom lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 12

1. Zarządca 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 wspólnot Zarządca.
3. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarządca samodzielnie. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zastrzeżonych dla Zebrania, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie takiej czynności oraz udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidziane.
4. Zarządca jest obowiązany przechowywać dokumentację techniczną budynków oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Zarządca 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 i nie został sprzedany ostatni lokal koszt opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynków wg ustawy obciąża dotychczasowego właściciela.

III. RACHUNKOWOŚĆ

§ 13

1. Wspólnota prowadzi rachunkowość i sporządza roczne sprawozdanie finansowe w sposób i na zasadach określonych uchwałą Wspólnoty.
2. Zarząd obowiązany jest prowadzić księgowość wspólnoty w formie ogólnie przyjętych zasad rachunkowych oraz składać ze swej działalności roczne sprawozdanie.
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 zakupione na rachunek i zlecenie właścicieli lokali.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

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

§ 15

Postanowienia niniejszego regulaminu wchodzi w życie z dniem

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 17

W wyniku przeprowadzonego głosowania uchwała została podjęta:

Za:

Przeciw:

Załącznik nr 1 do uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu Wspólnoty.

Lista głosowania nad uchwałą:

	NAZWISKO I IMIĘ	UDZIAŁY	ZA	PRZECIW
1.				
2.				
3				
	RAZEM	100%		