

STATUT
Wspólnoty Mieszkaniowej
Właścicieli Lokali w Szczecinie
ul. ŁUBINOWEJ 51-59

w dniu 30.09.2009 właściciele lokali nieruchomości wspólnej przy ulicy Łubinowej 51-59 w Szczecinie wymienieni na załączonym wykazie stanowiącym integralną część statutu, uchwalili następujący statut.

I. Postanowienie ogólne

§1

1. Wspólnota Mieszkaniowa jest zrzeszeniem utworzonym przez właścicieli lokali nieruchomości wspólnej przy ul. Łubinowej 51-59 w Szczecinie (księga Wieczysta nr 82253 w Wydziale Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Szczecinie) celem wspólnego zarządzania tą nieruchomością.
2. Wspólnota nosić będzie nazwę :
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Łubinowej 51-59 w Szczecinie.
3. Wspólnota działa na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 1994 roku nr 85 poz. 388 z 1997 roku , określanej dalej jako UWL (Ustawa o Własności Lokali), ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów kodeksu cywilnego. Niniejszy statut reguluje na użytek wspólnoty kwestie nie ujęte lub niewystarczająco jasno sprecyzowane w UWL i innych powszechnie obowiązujących przepisach.

§2

1. Wspólnotę tworzą właściciele lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych stanowiących własność gminy.
2. Gmina jako właściciel lokali nie wyodrębnionych (nie wykupionych a będących przedmiotem najmu) ma do nieruchomości wspólnej takie same prawa i obowiązki jak właściciele lokali wyodrębnionych.
3. Wspólnota Mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, nie posiadającą osobowości prawnej, ale mającą zdolność do działań prawnych w zakresie nabywania praw i zobowiązań, mogącą pozywać i być pozywaną; nie podlega rejestracji poza Urzędem Statystycznym.
4. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
5. Majątkiem wspólnoty jest to, co nabyła ona jako podmiot majątkowy za zgodą właścicieli lokali . Bez zgody mienie nabyte w toku działalności wspólnej stanowi współwłasność właścicieli lokali.
6. W imieniu wspólnoty występować będzie Zarząd lub Zarządca w granicach umocowania niniejszym Statutem.

II. Współwłasność nieruchomości wspólnej i własność lokali.

§ 3

1. Prawem nierozłącznym związanym z własnością lokalu jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Wielkość udziału właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej określona jest w księdze wieczystej – wielkością udziału.
3. Udział właściciela lokalu we współwłasności wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych – do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz pomieszczeń doń przynależnych w obrębie nieruchomości.
4. Jeżeli suma udziałów określonych w księdze wieczystej nie równa się jednoci a także w razie zaistnienia różnicy między wysokością udziałów określonych w księdze wieczystej, a wysokością udziałów określoną zgodnie z punktem 3, właściciele winni podjąć uchwałę o udzieleniu zgody na korektę wysokości udziałów zgodnie z przepisami art. 22 ustęp 3 punkt 5a UWL.
5. Nikt nie może uzyskać tytułu własności do części nieruchomości wspólnej bez zgody właścicieli lokalu wyrażonej w ich uchwale.
6. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali.

§ 4

1. Lokalem jest wydzielone ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne lub użytkowe.
2. Lokal stanowi odrębną nieruchomość jeżeli został wyodrębniony czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 8 UWL.
3. Do lokalu może należeć inne pomieszczenie, a w szczególności piwnica i strych, jeżeli zostało ono określone jako przynależne do tego lokalu w księdze wieczystej lub w orzeczeniu sądowym.
4. Własność lokalu powstaje z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej, w której określono:
 - a) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
 - b) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
5. Właścicielem lokalu może być osoba fizyczna lub prawna, w tym gmina lub Skarb Państwa.
6. Prawa wszystkich właścicieli są równe z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej.

III. Granice nieruchomości wspólnej

§ 5

Granice nieruchomości wspólnej :

1. Nieruchomością wspólną jest grunt należny do nieruchomości przy ul. Łubinowej 51-59 oraz wszelkie części tej nieruchomości, instalacje i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku jednego właściciela lokalu.
2. Do nieruchomości wspólnej należą :
3. dachy wraz z konstrukcją nośną, stropodachy, rynny, rury spustowe
4. fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.

5. klatki schodowe, korytarze, hole, strychy, piwnice, pralnie, wózkownie, zsypy, windy ich szyby i maszynownie, pomieszczenia węzłów cieplnych, wodomierzy głównych a także inne pomieszczenia jeżeli nie zostały określone w księdze wieczystej jako „przynależności do lokalu” i nie służące do komunikacji wewnętrznej w granicach nieruchomości.
6. balkony, będące elementami konstrukcji budynku (nie częściami składowymi lokalu), tarasy, balustrady, galerie komunikacyjne.
7. ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej, ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali, stropy między poszczególnymi kondygnacjami
8. pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych w pkt 2) - jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali w budynku.
9. instalacja gazowa do zaworu głównego w mieszkaniu.
10. instalacja elektryczna od złącza wraz tym złączem do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku (bez reklam świetlnych).
11. instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu (łącznie z wodomierzem indywidualnym).
12. instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielacza w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu (łącznie z wodomierzem indywidualnym).
13. instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej , w tym piony, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, syfony stropowe, lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i ew. wewnętrzne rury spustowe,
14. inne instalacje finansowane ze środków wspólnoty mieszkaniowej (np. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa i in.) bez urządzeń i osprzętu w lokalach.
15. instalacja centralnego ogrzewania stanowi współwłasność całego zładu wraz z grzejnikami w częściach wspólnych i lokalach,
16. przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami,
17. stolarka okienna w częściach wspólnych (korytarze piwniczne, piwnice lokatorskie, klatki schodowe, strychy, pralnie, suszarnie itp.)
18. stolarka drzwiowa – w częściach wspólnych budynku (drzwi wejściowe do nieruchomości, drzwi wejściowe do korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnych, bramy w przejazdach).
19. obiekty znajdujące się na działce stanowiącej współwłasność, a mianowicie : drogi, dojazdy, chodniki, schody, obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki, komórki oraz inne budynki i budowle nie będące własnością odrębnego właściciela, instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz ew. inne instalacje służące użytkowaniu terenu, drzewa, krzewy, kwietniki itp.

IV. Prawa i obowiązki właścicieli lokali

§ 6

A. Członkowie wspólnoty

1. Członkami wspólnoty są osoby fizyczne lub prawne będące właścicielami lub współwłaścicielami lokali przy ulicy Łubinowej 51-59 w Szczecinie.

2. Osoba prawna będąca członkiem wspólnoty działa w sprawach wspólnoty poprzez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego przezeń pełnomocnika. Reprezentantem lub pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba fizyczna.
3. Osoba fizyczna będąca członkiem wspólnoty, może działać w sprawach wspólnoty poprzez pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność czynności prawnych.
4. Pełnomocnicy, o których mowa w pkt 2 i 3 muszą dysponować pisemnym pełnomocnictwem podpisanym przez właściciela lokalu lub jego prawnego reprezentanta. W upoważnieniu musi być określony zakres pełnomocnictwa i termin jego ważności.
5. Pełnomocnictwo do działań, a w szczególności do tych, które pociągają za sobą zmiany w stanie majątkowym właściciela lokalu wymaga poświadczenia notarialnego.

B. Prawa członków wspólnoty

§ 7

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.
3. Właściciel lokalu ma prawo współdziałanie w zarządzaniu nieruchomością. Oznacza to w szczególności : prawo głosowania nad uchwałami , prawo kontroli działalności zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej wspólnoty i nieruchomości wspólnej.
4. Właściciel lokalu ma prawo korzystania ze wszelkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego wspólnoty.
5. Właściciel lokalu ma wyłączne prawo czerpania dochodów i innych pożytków ze swego lokalu. Może on w szczególności wynajmować odpłatnie swój lokal z zastrzeżeniem, że lokal będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.
6. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób utrzymujący ją w należyтым stanie i czystości i nie utrudniający z korzystania z niej innym właścicielom.

C. Obowiązki członków wspólnoty

§ 8

1. Właściciele lokali ponoszą ciężary i wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu obowiązany jest utrzymać swój lokal w należyтым stanie oraz ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu.
3. W ramach obowiązków utrzymania przez właściciela swojego lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym obowiązują go w szczególności naprawy i konserwacja oraz zabezpieczenia przed korozją :
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) okien i drzwi i ich malowanie,
 - c) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, urządzeń sanitarnych,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, gazowej,

- e) przewodów odpływowych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f) innych elementów wyposażenia lokalu oddanych w użytkowanie, piwnic przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
4. Właściciel ma obowiązek dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, wózkownie, pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku, współdziałać w ochronie dobra wspólnego.
 5. Właściciel lokalu jest zobowiązany do pokrycia szkód w substancji nieruchomości wspólnej powstałych z jego winy lub zamieszkujących z nim osób.
 6. Właściciel lokalu ma obowiązek przekazania do dokumentacji wspólnoty dokumenty poświadczające jego prawo do własności lokalu. (akt notarialny).
 7. Właściciel lokalu zobowiązany jest przestrzegać porządku domowego, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych. Korzystać z nieruchomości wspólnej i z własnego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w obronie dobra wspólnego.
 8. Właściciel lokalu w przypadku zmiany miejsca pobytu, powinien powiadomić o tym Zarządcę Wspólnoty. Właściciel, który nie powiadomił o zmianie adresu zamieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
 9. Na żądanie Zarządu Wspólnoty, właściciel lokalu zobowiązany jest zezwolić na wstęp do swego lokalu ilekroć jest to niezbędne do prowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej lub w celu wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje oraz sprawne funkcjonowanie urządzeń technicznych.
 10. Na pokrycie kosztów Zarządu właściciele lokali zobowiązani są uiszczać określone przez wspólnotę zaliczki w formie bieżących opłat z góry do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
 11. Nie uiszczenie w terminie opłat z tytułu kosztów Zarządu spowoduje naliczanie odsetek za zwłokę.
 12. Wysokość odsetek za opóźnienie uiszczenia należności przez właściciela lokalu ustala się w stosunku miesięcznym zgodnie z obowiązującą ustawą, z tym, że za okres nie przekraczający 30 dni kalendarzowych odsetek nie nalicza się, a za okresy ponad 30 dni nalicza się odsetki jak za pełny miesiąc – zgodnie z podjętą w tym zakresie uchwałą.
 13. Termin płatności oznaczony jest na dzień 10 każdego miesiąca, i kończy się z upływem ostatniego dnia. Jeżeli koniec płatności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy, termin płatności upływa dnia następnego.
 14. Termin płatności ustalony na 10 dzień miesiąca, uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem dokonano wpłaty należności w banku lub w urzędzie pocztowym.
 15. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy wspólnoty. W przypadku zaległości, dokonane wpłaty zarachowane będą w pierwszej kolejności na pokrycie zaległych odsetek.
 16. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą zaległych opłat powyżej 4 miesięcy i mimo wezwania na piśmie nie ureguje zaległych opłat, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.
 17. Właściciel ma prawo zwrócić się do Wspólnoty Mieszkaniowej o rozłożenie zaległości na raty.
 18. Właściciel ma obowiązek zawiadomić Zarządcę o remoncie lokalu dot. części wspólnych w lokalu (piony wod-kan, c.o., instalacje wewnętrzne, burzenie ścian działowych itp.) i uzyskać stosowną zgodę.
 19. Właściciel ma obowiązek zawiadomić Zarządcę o remoncie balkonu lub jego zabudowie i uzyskać stosowną zgodę.

UWAGA : nie wolno zmieniać struktury tynku i koloru elewacji balkonu, nie wolno malować elementów ocynkowanych balustrad balkonowych

V. Władze Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 9

Władzami Wspólnoty Mieszkaniowej są:

1. Zebranie właścicieli lokali
2. Zarząd Wspólnoty

A Zebranie właścicieli lokali

§ 10

Zadania i uprawnienia Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej

1. Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej dokonuje wyboru Zarządu Wspólnoty.
2. Każdy właściciel ma prawo wybierać i być wybranym do Zarządu.
3. Jeżeli Zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd, który określi zakres jest uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.
4. Do zadań i uprawnień Zebrania Wspólnoty należy nadzór ogólny nad czynnościami Zarządu Wspólnoty w zakresie "zwykłego zarządu" oraz nad wykonywaniem przez Zarząd Wspólnoty powierzonych mu przez Zebranie Wspólnoty, w drodze udzielenia pełnomocnictw, czynności "przekraczających zakres zwykłego zarządu".
5. Do zadań i uprawnień Zebrania Wspólnoty należą czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu a w szczególności :
 - 1) przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz rozliczenie Zarządu Wspólnoty z wykonania tego planu,
 - 2) przyjęcie sprawozdania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielenie mu absolutorium,
 - 3) dokonanie oceny prac Zarządu Nieruchomością wspólną,
 - 4) ustalenie wynagrodzenia zarządu Nieruchomością wspólną w formie zaliczek określonej pozycją "koszty administracji", która stanowić będzie honorarium nie podlegające rozliczeniu rachunkami,
 - 5) udzielanie Zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów i podejmowania innych działań wykonawczych w zakresie czynności przekraczających zakres "zwykłego zarządu",
 - 6) ustalenie wysokości opłat w formie zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za dany rok kalendarzowy (od pierwszego stycznia do trzydziestego pierwszego grudnia danego roku),
 - 7) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 8) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie tej zgody i rozporządzanie nim oraz na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej w wyniku nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy,
 - 9) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej
 - 10) dokonywanie podziału nieruchomości wspólnej
 - 11) wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu przeciw właścicielowi, który zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykacza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 12) udzielenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu,
 - 13) ustalenie sposobu sprawowania Zarządu nieruchomością wspólną,

- 14) nieobligatoryjne tworzenie funduszu remontowego przeznaczonego na remonty w nieruchomości wspólnej przekraczające zakres bieżących konserwacji i napraw, jak i ustalenie wysokości wpłat na ten fundusz oraz rozliczenie Zarządu z gospodarowania tym funduszem,
 - 15) Zebranie Wspólnoty może określić sposób tworzenia funduszu remontowego, okres obowiązywania tego funduszu oraz jego cel.
 - 16) udzielenie zgody na dokonanie w lokalach wyodrębnionych (osoby samotnej, w starszym wieku – emeryt, rencista, o niskich dochodach) na wniosek Zarządcy, właściciele lokalu bądź innej osoby lub instytucji – napraw i remontów – elementów wyposażenia technicznego lokalu,
 - 17) udzielenie zgody na ulepszenie i zmiany (modernizacje) w lokalach o ile to miałyby naruszać prawa osób trzecich we współwłasności,
6. Wszystkie postanowienia Zebrania Wspólnoty wymienione w ustępie 1 niniejszego paragrafu muszą być podejmowane w formie skonkretyzowanych uchwał; ze skutkiem do wszystkich właścicieli lokali w odniesieniu do punktu 8, 9, 10 ustępu 5 niniejszego paragrafu.

§ 11

Zwoływanie zebrań i porządek obrad

1. Zebranie zwoływane jest przez Zarząd Wspólnoty.
2. Zarząd Wspólnoty wykonuje wszystkie czynności związane z przygotowaniem zebrania.
3. O zebraniu Zarząd Wspólnoty zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad.
4. Zebranie coroczne (zwyczajne) zwoływane przez Zarząd Wspólnoty zgodnie z przepisami art.30 UWL nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
5. Na zebranie coroczne wraz z zawiadomieniem Zarząd Wspólnoty dostarcza w szczególności
 - a) sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego wspólnoty w roku minionym
 - b) wykaz uchwał do podjęcia na zebraniu
6. Dokumenty wymienione w punkcie 5 a) muszą mieć charakter rzeczowo finansowy, to znaczy winny określać rodzaj każdego wydatku i jego wielkość.
7. Jeżeli zebranie coroczne nie zostało zwołane przez Zarząd Wspólnoty w terminie pierwszego kwartału, może je zwołać każdy z właścicieli lokalu.
8. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się zgodnie z przepisami art.31 UWL na wniosek Zarządu Wspólnoty lub 1/10 ogółu właścicieli. Wniosek powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad.
9. Jeżeli Zarząd Wspólnoty nie zwoła zebrania to zebranie nadzwyczajne może zwołać każdy właściciel lokalu.
10. Wszyscy właściciele lokali mają prawo i obowiązek uczestniczyć w zebraniu osobiście lub poprzez pełnomocników. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie i złożone do protokołu.
11. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu Wspólnoty. Zarządza on wybory przewodniczącego zebrania. W wyborach przewodniczącego każdy właściciel lokalu (lokali) dysponuje jednym głosem.
12. Przewodniczącym zebrania może zostać właściciel lokalu, jego reprezentant lub pełnomocnik, dysponujący pełnomocnictwem do zastępowania właścicieli w czynnościach właścicielskich, członek Zarządu lub przedstawiciel Zarządcy.
13. Do zadań przewodniczącego zebrania należy w szczególności:
przewodniczenie obradom, przestrzeganie porządku obrad, udzielenie i odbieranie głosu w dyskusji, zarządzanie głosowaniami nad uchwałami i ogłoszenie wyników głosowań.
14. W celu sprawnego liczenia głosów, przewodniczący może zarządzić wybór komisji skrutacyjnej. Do komisji skrutacyjnej może być wybrany wyłącznie pełnoprawny uczestnik zebrania.
15. Na zebraniu sporządza się listę obecności, na której właściciele lokali potwierdzają swoją obecność własnoręcznym podpisem.

16. Z zebrania sporządza się protokół. Protokół musi zawierać datę zebrania, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe przyjętego sprawozdania i zatwierdzonego planu finansowego na rok bieżący. W protokole należy podać liczbowe wyniki głosowania nad przyjętymi uchwałami. Za sporządzenie protokołu odpowiedzialny jest Zarządca Wspólnoty.
17. Protokół z obrad zebrania przechowuje Zarządca Wspólnoty. Każdy właściciel lokalu ma prawo do wglądu

§12

Uchwały właścicieli lokali

1. Właściciele lokali podejmują decyzje we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu w formie uchwał.
2. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zebrania głosów przez Zarząd Wspólnoty. Indywidualnego zbierania głosów nie mogą dokonywać właściciele lokali nie będący członkami Zarządu Wspólnoty.
3. Uchwały zapadają większością głosów ogółu właścicieli liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (głosowanie w sposób, że na jednego właściciela przypada jeden głos możliwe jest wyłącznie w przypadkach określonych w Art. 23 ust. 2a UWL).
4. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego Zarządu Wspólnoty są to decyzje wymienione w art. 22 ust.3 UWL.
5. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego Zarządu Wspólnoty są również:
określenie sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, wybór zarządu lub członków zarządu, a także ich zawieszenie lub odwołanie, ustanowienie treści umowy o sprawowanie zarządu oraz zawarcie tej umowy, połączenie dwóch lokali stanowiących odrębną nieruchomość w jedną nieruchomość lub podziału lokalu, uchwała dotycząca udzielenia pełnomocnictwa zarządowi do składania oświadczeń w celu wykonania uchwał w sprawach określonych w art 22 ust.3 pkt 5, 5a i 6 UWL.
6. Projekty uchwał właścicieli zgłaszają:
 - a) Zarząd Wspólnoty
 - b) właściciele lokali
7. Projekty uchwał zgłaszane przez właścicieli muszą być poddane przez Zarząd Wspólnoty pod głosowanie w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.
8. W głosowaniu nad uchwałami może uczestniczyć właściciel lokalu, który do dokumentacji wspólnoty dostarczy dokument poświadczający jego prawo do własności lokalu.
9. Każdy właściciel może wyznaczyć do głosowania nad uchwałami swego pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie.
10. O treści podjętej uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie Zarząd Wspólnoty (Zarządca) powiadamia każdego właściciela na piśmie.
11. Właściciel lokalu zobowiązany jest stosować się do uchwały, o której treści został powiadomiony.
12. Uchwały właścicieli lokali wykonuje Zarząd Wspólnoty (Zarządca).
13. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub niniejszych zasad albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.
14. Powództwo, o którym mowa w pkt.13 może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu, albo od dnia pisemnego powiadomienia właścicieli o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

15. Formularz, na którym Zarząd Wspólnoty zbiera podpisy pod uchwałą musi zawierać treść z uchwały na podstawie prawną oraz następujące rubryki:
 - a) imię i nazwisko właściciela,
 - b) wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej
 - c) rubryki : za, przeciw, wstrzymał się
16. Za datę podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zebrania głosów uznaje się dzień złożenia ostatniego podpisu.

B. Zarząd Wspólnoty.

§ 13

1. Właściciele lokali wybierają jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd wspólnoty - zwany dalej także zarządem.
2. Zarząd jednoosobowy może sprawować osoba fizyczna lub osoba prawna.
3. Jeżeli zarząd sprawuje osoba prawna upoważnia ona do pełnienia czynności zarządu wspólnoty osobę fizyczną, która bierze na siebie odpowiedzialność za skutki prawne działań zarządu.
4. Do zarządu kilkuosobowego może być wybrana wyłącznie osoba fizyczna.
5. Członkiem zarządu może być zarówno właściciel lokalu, jak i osoba nie należąca do grona właścicieli.
6. Członków zarządu powołuje zebranie właścicieli na czas nieokreślony.
7. Zarząd lub jego poszczególni członkowie mogą być na mocy uchwały właścicieli lokali, zawieszeni lub odwołani w każdej chwili.
8. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz wobec władz i osób trzecich, w sądzie i poza sądem oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 14

Zadania Zarządu.

Do zadań zarządu należy w szczególności:

1. Wykonanie uchwał właścicieli lokali.
2. Sporządzanie protokołu przyjęcia nieruchomości wspólnej i jej dokumentacji technicznej.
3. Prowadzenie dokumentacji wspólnoty – Zarządca wykonuje to zadanie z pełnomocnictwa Zarządu
 - a) budowlanej, dotyczącej konstrukcji budynku,
 - b) technicznej, dotyczącej stanu technicznego budynku,
 - c) prawno - majątkowej, dotyczącej struktury właścicieli nieruchomości,
 - d) gospodarczej, dotyczącej kosztów utrzymania nieruchomości.
4. Prowadzenie ewidencji kosztów zarządu nieruchomości wspólnej oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów w sposób określony uchwałą wspólnoty.
5. Zawieranie umów z wykonawcami, ustawodawcami, obsługującymi nieruchomości wspólne.
6. Utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia.
7. Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej.
8. Wykonywanie w ramach posiadanych środków finansowych planu remontów nieruchomości wspólnej.
9. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odprowadzenia ścieków.

10. Ubezpieczenie budynku, opłacenie podatków i innych opłat publiczno-prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
11. Windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
12. Dochodzenie na drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz stanowiących ich własność lokali.
13. Dokonywanie rozliczeń z właścicielami lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
14. Prowadzenie ewidencji udziałów w nieruchomości wspólnej i przedstawienie właścicielem pisemnego wykazu udziałów przed każdym głosowaniem nad uchwałami.
15. Zwoływanie i organizacja zebrań właścicieli lokali.
16. Do skuteczności oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową wymagane jest współdziałanie przynajmniej 2- członków zarządu, tj. przewodniczącego i jednego z członków zarządu.
17. Pisemna informacja oraz pełnomocnictwo w formie zastępstwa procesowego podpisuje przewodniczący zarządu samodzielnie.
18. Do odbioru pism, wezwań i innych doręczeń wystarczy, jeżeli doręczenie nastąpi do rąk właściciela lokalu lub dorosłego członka rodziny.

VI. Rachunkowość i finanse Wspólnoty.

§ 15

1. Wspólnota uchwałą określa sposób prowadzenia ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
2. Środki finansowe wspólnoty gromadzone są na rachunkach bankowych wspólnoty.
3. Dysponentami tych rachunków są członkowie zarządu upoważnieni do tego uchwałą właścicieli lokali.
4. Tworzy się wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.
5. Fundusz remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali.
6. Wysokość zaliczek ustala się uchwałą właścicieli.
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są przechowywane na terminowych depozytach bankowych.
8. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Roczne rozliczenie wpływów i wydatków należy dokonywać 31 grudnia danego roku.
9. Rozliczenie okresowe należy dokonywać w zależności od potrzeb.
10. Rozliczenie okresowe i roczne sporządza administrator lub osoba pełniąca tę funkcję, a akceptuje Zarząd.
11. Sprawozdanie roczne wraz z rachunkiem przychodów i wydatków zarząd przedstawia właścicielom lokali na zebraniu rocznym zwołanym nie później niż 31 marca następnego roku.
12. Działalność wspólnoty mieszkaniowej jest działalnością bez dochodową.
13. Ewentualne pożytki, powstałe nadwyżki mogą zostać przeznaczone na remonty, bądź na poczet niemożliwych do przewidzenia wydatków.
14. Rachunkowość wspólnoty mieszkaniowej oraz księgi prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
15. Za prawidłowe prowadzenie rachunkowości i związane z tym dokumentacje odpowiada Zarząd wspólnoty lub osoba pełniąca tę funkcję, zgodnie z zawartą umową.
16. Opłaty wnoszone przez Właścicieli w formie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną obejmują w szczególności :
 - a) wydatki na utrzymanie czystości i porządku w nieruchomości (powierzchnie wewnętrzne) i chodników wzdłuż nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach

- b) wydatki za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości oraz zużycie energii elektrycznej przez dźwigi osobowe
 - c) wydatki na pozostałe koszty : usługi kominiarskie, usługi DDD, ubezpieczenie nieruchomości, ekspertyzy budowlane, oceny techniczne, flagowanie budynku, tablice informacyjne i oznakowanie nieruchomości,
 - d) wydatki na bieżącą konserwację, usuwanie awarii, koszty Pogotowia Lokatorskiego, prace remontowe nie przekraczające wartości 20.000 zł a nie wchodzących w zakres bieżącej konserwacji
 - e) wydatki na administrację – stanowiące koszty zarządu lub zarządcy związane z obsługą nieruchomości i nie podlegające jako honorarium rozliczeniu
17. Opłaty, o których mowa w pkt 16 wyrażane są stawką przeliczoną na 1 m² powierzchni lokalu.
18. Niezależnie od opłat wnoszonych przez właścicieli w formie miesięcznych zaliczek omówionych w pkt 16 dołącza się zaliczkowe opłaty wnoszone miesięcznie za świadczenia wg stawek jednostkowych :
- a) doprowadzenie do lokali energii cieplnej c.o. wyrażonej w przeliczeniu od 1 m² powierzchni lokalu
 - b) doprowadzenie na cele bytowe do lokali ciepłej wody
 - c) doprowadzenie do lokalu zimnej wody
 - d) odprowadzenie ścieków z lokali
 - e) wywóz śmieci i tzw. nieczystości stałych
 - f) korzystanie z domofonu z odniesieniem do 1 punktu odbiorczego w lokalu.
19. Opłaty zaliczkowe, o których mowa w pkt 16 i 17 płatne są z góry do dnia 10. każdego miesiąca na konto bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej
20. W zakresie wykonywania remontów, których wartość przekracza 20.000 zł ogół właścicieli podejmuje uchwały w trybie Art. 23 UWL.
21. Środki finansowe na realizację remontów, o których mowa w pkt 20 zabezpieczają właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej
22. W przypadku sprzeciwu ze strony właścicieli w sprawie podjęcia uchwał o wykonanie robót "koniecznych" z tytułu wystąpienia zagrożenia życia lub mienia, pomimo równych praw wszystkich współwłaścicieli – Zarząd lub Zarządca wykona niezbędny remont i będzie dochodził swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego.
23. Zarządowi lub Zarządcy przysługuje prawo zaspokojenia z funduszu remontowego wszelkich ciążących na Wspólnocie jak i na poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu. Nie zwalnia to jednak Zarządu lub zarządcy z obowiązku dochodzenia zapłaty tych należności w postępowaniu sądowym.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 16

1. W przypadku zmiany właściciela danego lokalu - nowy właściciel wchodzi w prawa i obowiązki poprzedniego właściciela lokalu.
2. O fakcie sprzedaży lokalu właściciel dotychczasowy, zobowiązany jest powiadomić zarząd wspólnoty mieszkaniowej, przedstawiając jednocześnie kopię aktu notarialnego sprzedaży lokalu.
3. Każdy właściciel lokalu zobowiązany jest dokonywać obowiązku meldunkowego osób zamieszkałych w jego lokalu. Sprawy meldunkowe jak dotychczas prowadzi gmina.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem-zastosowanie mają stosowne przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniowej oraz przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.
5. Przepisy statutu obowiązują we Wspólnocie Mieszkaniowej od 01.10.2009 r..... zmiana statutu może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali podjętej w trybie art. 23 UWL.
6. Niniejszy statut uchwalony został w dniu 30.09.2009 i wchodzi w życie z dniem 01.10.2009 r..... roku.