

**STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „WOLICA-ROKICKA 2A-E”
położonej przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy.**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Wspólnota Mieszkaniowa „Wolica-Rokicka 2A-E” przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy, określana dalej także jako WSPÓLNOTA, jest utworzona z mocy prawa przez właścicieli lokali przy ul. Rokicka 2A-E w Wolicy, zwanych dalej także WŁAŚCICIELAMI, w celu wspólnego zarządzania tą nieruchomością.
2. WSPÓLNOTA działa na podstawie przepisów USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI, określanej dalej także jako UWL – z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U, poz. 1892 z 2015 r. - tekst jednolity z późn. zm.). Niniejszy statut, zwany dalej także STATUTEM, reguluje – na użytek WSPÓLNOTY – kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w UWL i w innych powszechnie obowiązujących przepisach.
3. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o właścicielu lokalu lub o WŁAŚCICIELU, należy przez to rozumieć również właściciela dwóch lub większej liczby lokali, a także ogół współwłaścicieli lokalu stanowiącego współwłasność.
4. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o Zarządzie WSPÓLNOTY lub o ZARZĄDZIE, należy przez to rozumieć organ, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 UWL.

§ 2.

Przedmiotem działania WSPÓLNOTY jest nieruchomość wspólna, w rozumieniu art. 3 ust. 2 UWL, stanowiąca współwłasność właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy.

§ 3.

1. WSPÓLNOTA może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana, jest więc odrębnym podmiotem prawnym, majątkowym i gospodarczym, odrębnym zarówno od właścicieli lokali, jak od wszelkich innych podmiotów.
2. Majątkiem WSPÓLNOTY jest to, co nabyła ona jako odrębny podmiot majątkowy, za zgodą WŁAŚCICIELI wyrażoną w ich uchwale. Majątek nabyty w toku działalności WSPÓLNOTY stanowi współwłasność właścicieli lokali. Właściciele rozporządzają majątkiem WSPÓLNOTY zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

§ 4.

1. Jedynym prawnym reprezentantem WSPÓLNOTY wobec właścicieli lokali i na zewnątrz jest wybrany przez właścicieli lokali Zarząd WSPÓLNOTY, zwany dalej także ZARZĄDEM.

Rozdział 2.

Własność lokalu i współwłasność nieruchomości wspólnej

§ 5.

1. Lokalem jest wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne lub użytkowe.

2. Do lokalu może przynależeć inne pomieszczenie, w szczególności piwnica, komórka, miejsce parkingowe, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, jeżeli zostało ono określone jako „przynależne” do tego lokalu odpowiednią czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym.

§ 6.

1. Prawem nierozłącznie związanym z własnością lokalu (lokali) jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części i urządzenia nieruchomości przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy, które z przeznaczenia służą do użytku wspólnego wszystkich właścicieli lokali.
3. W razie wyrażenia takiej woli przez WSPÓLNOTĘ, za część odgrodzoną nieruchomości wspólnej, wnioskodawcy jej odgródzenia i wyłączni jej użytkownicy są zobowiązani do uiszczania ustalonych w uchwale opłat.
4. Instalacje, znajdujące się w obrębie lokalu, stanowią współwłasność na odcinkach przed głównym zaworem (licznikiem) danego lokalu, a także na odcinkach obsługujących inne lokale i/lub nieruchomość wspólną.
5. W przypadku, gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewnić okresową legalizację. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

Rozdział 3.

Prawa i obowiązki członków WSPÓLNOTY

§ 7.

Członkami WSPÓLNOTY są osoby fizyczne i prawne, będące właścicielami lub współwłaścicielami lokali w nieruchomości przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy.

§ 8.

1. Członek WSPÓLNOTY, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej, ma prawo korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
2. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów.
3. Członek WSPÓLNOTY ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną.
Oznacza to w szczególności:
 - a) prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami WŁAŚCICIELI, z siłą głosu odpowiednią do wielkości udziału we współwłasności;
 - b) czynne i bierne prawo wyboru do Zarządu WSPÓLNOTY;
 - c) prawo kontroli działalności ZARZĄDU oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej WSPÓLNOTY i nieruchomości wspólnej, w sposób nie utrudniający bieżącą pracę;
 - d) prawo wglądu w dokumenty innych członków WSPÓLNOTY, znajdujące się w dyspozycji ZARZĄDU – jeżeli mają one związek z gospodarowaniem nieruchomością wspólną; członek WSPÓLNOTY nie może udostępniać tych danych osobom trzecim.
4. Członek WSPÓLNOTY ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego WSPÓLNOTY.

§ 9.

Członek WSPÓLNOTY, jako właściciel lokalu, ma wyłączne prawo czerpania dochodów i innych pożytków z tego lokalu. Może on w szczególności użyczać nieodpłatnie lub wynajmować odpłatnie swój lokal, z zastrzeżeniem w umowie użyczenia lub najmu, że lokal będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 10.

1. WŁAŚCICIEL lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
2. WŁAŚCICIEL lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części odpowiadającej wielkości jego udziału. Na pokrycie tych wydatków KAŻDY WŁAŚCICIEL – zarówno osoba fizyczna jak osoba prawna – wnosi zaliczki w formie miesięcznych opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Stawkę tych zaliczek, wyliczoną na podstawie planu gospodarczego WSPÓLNOTY i aneksów do tego planu, określa uchwała WŁAŚCICIELI. Uchwała WŁAŚCICIELI może zwiększyć kwotę zaliczki przypadającej na lokal, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tego lokalu.
3. WŁAŚCICIEL lokalu jest obowiązany stosować się do uchwał podjętych przez WŁAŚCICIELI.

§ 11.

1. WŁAŚCICIEL lokalu ma obowiązek składania ZARZĄDOWI oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących lub stale przebywających w lokalu, w terminie nie przekraczającym 7 dni od dnia zaistnienia zmiany danego stanu oraz na każde wezwanie Zarządu, a w innych przypadkach nie częściej jednak niż raz na rok.
2. WŁAŚCICIEL lokalu ma obowiązek podania ZARZĄDOWI swojego adresu do korespondencji. Właściciel zmieniający na okres dłuższy niż 1 miesiąc miejsce zamieszkania (siedzibę), powinien powiadomić o tym ZARZĄD. WŁAŚCICIEL, który nie powiadomił ZARZĄDU o swoim adresie lub o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
3. 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. Koszty naprawy szkód spowodowanych ww. czynnościami pokrywane są z funduszu remontowego WSPÓLNOTY.

Rozdział 4.

Zarządzanie nieruchomością wspólną.

§ 12.

Właściciele lokali podejmują decyzje we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 13.

1. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego ZARZĄDU są decyzje w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 UWL.
2. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego ZARZĄDU są również:
 - a) zmiana sposobu ZARZĄDU czyli zasad zarządzania nieruchomością wspólną (UWL art. 18 ust. 2a),
 - b) wybór ZARZĄDU lub członków ZARZĄDU, a także ich zawieszenie lub odwołanie,
 - c) ustalenie treści umowy o sprawowanie zarządu oraz zawarcie tej umowy,
 - d) uchwały dotyczące utworzenia Wyodrębnionego Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej i innych funduszy celowych,
 - e) uchwały dotyczące statutu i regulaminów WSPÓLNOTY,
 - f) plan gospodarczy WSPÓLNOTY i aneksy do tego planu,
 - g) uchwały w sprawie akceptacji sprawozdania ZARZĄDU z wykonania planu gospodarczego oraz akceptacji wydatków, przekraczających kwoty przewidziane w planie gospodarczym.

§ 14.

Projekty uchwał WŁAŚCICIELI zgłaszają:

- a) Zarząd WSPÓLNOTY,

b) właściciele lokali,

§ 15.

Uchwały WŁAŚCICIELI wykonuje Zarząd WSPÓLNOTY.

§ 16.

1. Zebranie Właścicieli Lokali, zwane dalej także zebraniem, zwołuje się w celu podjęcia uchwał WŁAŚCICIELI, w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz sformułowania zaleceń WŁAŚCICIELI dla ZARZĄDU w sprawach bieżących.
2. Zebranie zwoływane jest przez Zarząd WSPÓLNOTY. ZARZĄD wykonuje wszystkie czynności organizacyjne, związane z przygotowaniem zebrania.
3. Zebranie zwołuje się w lokalu odpowiednim dla tego rodzaju zebrań i zdolnym pomieścić wszystkich właścicieli lokali.
4. O zebraniu ZARZĄD zawiadamia każdego WŁAŚCICIELA na piśmie, przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad.

§ 17.

Zebrania są:

- a) coroczne (zwyyczajne);
- b) nadzwyczajne.

§ 18.

1. Zebranie coroczne (zwyyczajne) przeprowadza się zgodnie z przepisami art. 30 UWL, w terminie nie późniejszym niż 31 marca każdego roku.
2. Wraz z zawiadomieniem o zebraniu corocznym, ZARZĄD dostarcza każdemu WŁAŚCICIELOWI następujące dokumenty:
 - a) sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego w roku minionym,
 - b) plan gospodarczy WSPÓLNOTY na rok bieżący.

§ 19.

1. Jeżeli zebranie coroczne (zwyyczajne) nie zostało zwołane przez ZARZĄD, w terminie określonym w § 32 ust. 1, może je zwołać każdy z WŁAŚCICIELI.
2. WŁAŚCICIEL, który zwołuje zebranie coroczne (zwyyczajne) w trybie określonym w ust. 1, wykonuje wszystkie czynności organizacyjne, związane z przygotowaniem zebrania. W razie potrzeby przeprowadza on również głosowania uzupełniające, w drodze indywidualnego zbierania głosów. WŁAŚCICIEL, który jako pierwszy zwołał zebranie coroczne w trybie ust. 1, może żądać od WSPÓLNOTY zwrotu kosztów organizacji zebrania, łącznie z wynagrodzeniem za włożoną pracę.

§ 20.

1. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się, zgodnie z art. 31 UWL, z inicjatywy ZARZĄDU albo na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał.
3. ZARZĄD ma obowiązek zwołać zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni od złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, chyba że wnioskodawcy proponują termin późniejszy; w takim przypadku obowiązuje termin wskazany przez wnioskodawców.
4. Jeżeli ZARZĄD nie zwołał zebrania nadzwyczajnego w terminie określonym w ust. 3, może je zwołać każdy WŁAŚCICIEL.

§ 21.

-
1. Pełnoprawnymi uczestnikami zebrania, z prawem udziału w głosowaniach nad uchwałami, są wyłącznie członkowie WSPÓLNOTY lub ich pełnomocnicy. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentować na zebraniu; zasady wyboru pełnomocnika ustalają współwłaściciele lokalu, kierując się przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.
 2. Pełnoprawni uczestnicy zebrania podpisują listę obecności.
 3. W zebraniu uczestniczą również przedstawiciele ZARZĄDU, którzy składają sprawozdania, przedstawiają projekty uchwał i odpowiadają na pytania WŁAŚCICIELI.

§ 22.

1. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu WSPÓLNOTY. Zarządza on wybór Przewodniczącego zebrania. W wyborach Przewodniczącego każdy pełnoprawny uczestnik zebrania dysponuje jednym głosem.
2. Przewodniczącym zebrania może zostać wyłącznie właściciel lokalu (lokalu) w nieruchomości przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy, jego przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik, a także administrator nieruchomości.
3. Do zadań Przewodniczącego zebrania należy:
 - a) przewodniczenie obradom,
 - b) przestrzeganie porządku obrad, przyjętego przez Właścicieli,
 - c) udzielanie głosu w dyskusji, a także ograniczanie czasu trwania wypowiedzi,
 - d) zarządzanie głosowań nad uchwałami,
 - e) ogłaszanie wyników głosowań.
4. W celu sprawnego liczenia głosów Przewodniczący może zarządzić wybory komisji skrutacyjnej.

§ 23.

1. Z zebrania sporządzany jest protokół. Za sporządzanie protokołu odpowiedzialny jest ZARZĄD.
2. Protokół winien zawierać co najmniej treść uchwał poddanych pod głosowanie i wyniki głosowań.
3. Protokół winien być zredagowany w ciągu 7 dni po terminie zebrania, a po zredagowaniu podpisany przez przewodniczącego zebrania, protokolanta ewentualnie również przez członka/ członków Zarządu.
4. Protokół jest przechowywany w dokumentacji Zarządu WSPÓLNOTY. Na żądanie właściciela lokalu ZARZĄD sporządzi dlań kopię protokołu.

§ 24.

ZARZĄD może przeprowadzić głosowanie uzupełniające, drogą indywidualnego zbierania głosów, nad uchwałami, które nie zostały na zebraniu ani podjęte, ani odrzucone większością głosów ogółu WŁAŚCICIELI.

§ 25.

1. Właściciele lokali wybierają jednoosobowy lub kilkuosobowy Zarząd WSPÓLNOTY – zwany także ZARZĄDEM.
2. Do wyłącznej właściwości ZARZĄDU należy kierowanie sprawami WSPÓLNOTY i reprezentowanie jej, zarówno na zewnątrz jak wobec poszczególnych właścicieli lokali.
1. Jeżeli ZARZĄD jest kilkuosobowy, oświadczenia woli w imieniu WSPÓLNOTY składają łącznie dwaj członkowie ZARZĄDU.
2. ZARZĄD może dokonać spośród własnego grona wyboru przewodniczącego.

§ 26.

Do zadań ZARZĄDU należy w szczególności:

- 1) wykonywanie uchwał właścicieli lokali,
- 2) podejmowanie uzasadnionych działań nie przekraczających zakresu zwykłych czynności,
- 3) prowadzenie dokumentacji WSPÓLNOTY:
 - a) technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego),
 - b) prawnomajątkowej (aktualizowany spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej),
 - c) gospodarczej (plany gospodarcze wspólnoty, aneksy do tych planów i raporty z ich wykonania);
- 4) prowadzenie pozaksięgowej ewidencji kosztów i przychodów WSPÓLNOTY oraz dokonywanie rozliczeń z właścicielami lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, na zasadach określonych w uchwale WŁAŚCICIELI,
- 5) zawieranie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczeniodawcami, obsługującymi nieruchomość wspólną,
- 6) opracowywanie projektów uchwał WŁAŚCICIELI i przeprowadzanie głosowań nad uchwałami,
- 7) organizacja zebrań WŁAŚCICIELI.

§ 27.

Za samodzielne wykonywanie czynności zarządzających ZARZĄD (członek ZARZĄDU), może zgodnie z akceptacją i uchwałą Wspólnoty otrzymywać wynagrodzenie.

Rozdział 5 Gospodarka i finanse wspólnoty

§ 28.

1. WSPÓLNOTA gospodaruje nieruchomością wspólną oraz prowadzi rozliczenia z Właścicielami lokali i innymi podmiotami, dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Środki finansowe WSPÓLNOTY są przechowywane na rachunkach bankowych WSPÓLNOTY.

§ 29.

1. WSPÓLNOTA może utworzyć Fundusz Remontowy.
2. Fundusz Remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez WŁAŚCICIELI. Wysokość zaliczki ustala się uchwałą WŁAŚCICIELI.
3. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym będą wykorzystane wyłącznie na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej, chyba że późniejsza uchwała WŁAŚCICIELI zmieni ich przeznaczenie.
4. Funduszem Remontowym dysponuje Zarząd WSPÓLNOTY, w granicach planu gospodarczego lub czynności nie przekraczających zwykłego zarządu.

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Głosowanie przeprowadzono w dniu 19 września 2016 roku na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uchwałą została podjęta większością głosów liczonych według wielkości udziałów.

Podpis Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
6

UCHWAŁA NR 3/9/2016

CZŁONKÓW WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „WOLICA-ROKICKA 2A-E”

POŁOŻONEJ PRZY UL. ROKICKIEJ 2A-E W WOLICY.

z dnia 19 września 2016 r.

w sprawie: uchwalenia Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej „Wolica-Rokicka 2A-E ” przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy.

Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Wolica-Rokicka 2A-E” przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy działając na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2015, poz. 1892 - tekst jednolity z późn. zm.), postanawiają podjąć częściowo na zebraniu oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, niniejszą uchwałą:

§ 1.

Uchwala się Statut Wspólnoty Mieszkaniowej „Wolica-Rokicka 2A-E ” położonej przy ul. Rokickiej 2A-E w Wolicy, zgodnie z treścią stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Projekt uchwały zatwierdzony przez Zarząd Wspólnoty i przekazany Członkom Wspólnoty pod głosowanie.			* Uchwała została podjęta większością głosów, liczonych wg wielkości udziałów, z dniem 19 września 2016r. i zatwierdzona do realizacji.	
Latek administrator	Sławka		ZA podjęciem uchwały	60,053077 %
			PRZECIW podjęciu uchwały	0,941702 %

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
Wald



✓