

# STATUT

## Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości

położonej w Warszawie przy ulicy Wilczyckiej 27

uchwalony na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej

w dniu.....roku

### §1

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości tworzy wspólnotę Mieszkaniową, zgodnie z Ustawą z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r.)

### §2

Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozywaną.

### §3

Organami Wspólnoty Mieszkaniowej są:

1. Zarząd
2. Zebranie Wspólnoty (Właściciele lokali)

### §4

1. Zarząd może być jednoosobowy lub kilkuosobowy.
2. Członkami Zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.
3. Zarząd wybierany jest przez wspólnotę Mieszkaniową w formie uchwały.
4. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

### §5

Czynności zarządu nieruchomością wspólną wykonywane będą w oparciu o przepisy rozdziału 4 Ustawy o własności lokali.

### §6

1. Zarząd, o którym mowa w § 3 punkt I kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
2. Zarząd może ustanawiać pełnomocników.
3. Do skuteczności oświadczeń woli Zarządu wieloosobowego wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu.

### §7

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd samodzielnie
2. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
3. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności decyzje w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 UWL, a także:

- a) uchwały w sprawie akceptacji wydatków przekraczających kwoty przewidziane w planie gospodarczym,
- b) dokonywanie wydatków w wysokości ponad 4500 PLN kwartalnie, chyba że zostały one

zatwierdzone przez Wspólnotę w rocznym planie gospodarczym.  
c) udzielanie pełnomocnictw.

## §8

1. Zarząd osobiście lub poprzez Administratora zobowiązany jest prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, dokonywać rozliczeń poprzez rachunek bankowy oraz składać ze swej działalności roczne sprawozdanie.
2. Zarząd osobiście lub poprzez Administratora nieruchomości prowadził będzie również rozliczenia świadczeń dostarczanych do lokali stanowiących odrębną własność.
3. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
4. Prawo kontroli działalności Zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.
5. Poszczególni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zwracają się do Zarządu celem uzyskania informacji w interesujących ich kwestiach dotyczących spraw Wspólnoty.

## §9

1. Podjęcia Uchwały Zarządu wymagają następujące sprawy:
  - 1) przeznaczenie pożytków i nadwyżek na określone cele, tworzenie lokat i ich rozwiązywanie oraz uruchamianie funduszu rezerwowego,
  - 2) wydatkowanie środków wspólnoty w przypadku wystąpienia awarii lub zagrożenia budynku,
2. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów.
3. Zarząd zrzeka się wynagrodzenia za swoją pracę.

## §10

1. Wszyscy właściciele lokali mają prawo i obowiązek uczestniczyć w Zebraniu Wspólnoty na równych prawach.
2. Właściciele lokali mogą uczestniczyć w Zebraniu Wspólnoty osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo, obejmujące upoważnienie do udziału w Zebraniu z prawem wykonywania głosu winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie.
4. Na Zebranie sporządza się listę obecności, na której właściciele lokali potwierdzają swoją obecność własnoręcznym podpisem.

## §11

Do kompetencji Zebrania Wspólnoty należy w szczególności:

- 1) wybór członków zarządu, ich zawieszenie lub odwołanie,
- 2) podjęcie uchwały w sprawie zawarcia przez Zarząd umowy o zarządzanie nieruchomością (wybór administratora nieruchomości),
- 3) ustalenie treści umowy o sprawowanie zarządu (administracji) nieruchomością,
- 4) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną,
- 5) określenie wysokości składki miesięcznej na fundusz remontowy,
- 6) zatwierdzanie planu wydatków z funduszu remontowego,
- 7) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 8) ocena pracy Zarządu,
- 9) zatwierdzenie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium,
- 10) uchwały dotyczące statutu i regulaminu wspólnoty.

## §12

1. Zebranie Wspólnoty zwołuje Zarząd.
2. Prawo żądania zwołania Zebrania Wspólnoty przysługuje właścicielom dysponującym co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Żądanie zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie.
3. O miejscu, terminie (dzień i godzina) i proponowanym porządku Zebrania Wspólnoty, Zarząd

powiadamia każdego właściciela na piśmie (do skrzynki na listy) oraz poprzez stronę internetową Wspólnoty i ogłoszenia na klatkach na 14 dni naprzód, chyba, że pilność sprawy wymagać będzie terminu krótszego. Plan spotkania oraz projekty uchwał, które będą dyskutowane Zarząd umieszcza na stronie internetowej Wspólnoty.

4. Zarząd zobowiązany jest zwołać Zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, celem podjęcia uchwał, o których mowa w §11.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła corocznego Zebrania w terminie wskazanym w ust. 4 może to uczynić każdy z właścicieli.

### §13

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zebrania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na Zebraniu wspólnoty, częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania.
2. Indywidualne zbieranie głosów przez Zarząd odbywać się będzie w następujący sposób:
  - a) właściciel lokalu otrzymuje zawiadomienie o zebraniu wraz z informacją co jest przedmiotem obrad, natomiast z treścią uchwał można się zapoznać u wyznaczonego członka zarządu wspólnoty,
  - b) właściciele, którzy z różnych przyczyn nie będą mogli być obecni na zebraniu oddają swój głos poprzez podpis złożony pod treścią uchwały.
3. O treści uchwał Wspólnoty wraz z rozkładem głosów każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony przez Zarząd na piśmie (do skrzynki pocztowej) oraz poprzez umieszczenie ich treści na stronie internetowej Wspólnoty w ciągu 7 dni roboczych od daty przyjęcia uchwały.
4. Uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów ogółu właścicieli lokali. Na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos.
5. W przypadku współwłasności lokalu, współwłaścicielom przysługuje łącznie jeden głos, który zachowuje swą ważność niezależnie, przez którego współwłaściciela jest oddany
6. Oddanie głosu za przyjęciem uchwały właściciele lokalu potwierdzają podpisem składanym pod uchwałą.

### §14

1. Właściciele lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. Jeżeli w budynku nastąpiło wyodrębnienie własności, co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych, to do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.

### §15

1. Właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w stosunku do wielkości swych udziałów (tzw. Koszty zarządu).
2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
  - a) wydatki na drobne naprawy i bieżącą konserwację,
  - b) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
  - c) opłaty za dostawę energii elektrycznej wody i odprowadzenie ścieków w części

- dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- d) ubezpieczenie, podatki i inne opłaty publiczno prawne,
  - e) koszty przeglądów i kontroli określone w przepisach prawa budowlanego, wynagrodzenie Administratora.

3. Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej na wniosek Zarządu mogą być tworzone odrębne fundusze:
- a) remontowy - na remonty przekraczające zakres bieżących konserwacji i napraw oraz usuwanie awarii w nieruchomości wspólnej - wysokość składek na fundusz remontowy jest naliczana proporcjonalnie udziału właściciela w nieruchomości
  - b) rezerwowy - na pokrywanie niemożliwych do przewidzenia wydatków
4. W ramach uiszczanej opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w zakresie określonym w ust. 2 pkt. a, wykonywane są przez Zarząd drobne naprawy i bieżąca konserwacja instalacji i wyposażenia technicznego w części wspólnej, nie obejmującej lokali stanowiących wyodrębnioną własność poszczególnych właścicieli. Zakres prowadzonych prac finansowanych z w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną powinien zapewnić utrzymanie nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.
5. Naprawy, konserwacja i remonty lokali stanowiących odrębną własność odbywać się będą staraniem i na koszt właściciela.
6. Drobne naprawy oraz bieżąca konserwacja instalacji technicznych w jakie wyposażony jest budynek w części wspólnej finansowane będą z zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jeśli wydatki te będą przekraczały fundusz zgromadzony w kosztach zarządu dopuszczalne jest finansowanie tych wydatków z funduszu remontowego. Zgoda na to finansowanie wymaga uchwały Wspólnoty.
7. Właściciela lokalu obciąża naprawa i konserwacja:
- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - 2) okien i drzwi łącznie z ich wymianą,
  - 3) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
  - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej w obrębie lokalu ( gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, mis zlewozmywakowych i umywalk wraz z syfonami, baterii zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 5) osprzętu, zabezpieczeń i przewodów instalacji elektrycznej do licznika w obrębie lokalu,
  - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w obrębie lokalu, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów
    - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją

## §16

1. Właściciele lokalu ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, obejmujące świadczenia dodatkowe typu: ogrzewanie mieszkań, podgrzanie wody, dostawa wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, itp.
2. Właściciele lokali ponoszą koszty świadczeń dodatkowych, o których mowa w pkt.1, w częściach na nich przypadających.
3. Rozliczenie kosztów świadczeń, o których mowa w pkt. 1 następować będzie po zbilansowaniu kosztów i przyjętych zaliczek w oparciu o stosowne regulaminy rozliczeń zatwierdzone przez wspólnotę.
4. Właściciele są obowiązani utrzymywać lokale w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli i współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
5. Na żądanie Zarządu właściciele lokali są obowiązani zezwalać na wstęp do stanowiących ich

własność lokali ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej.

#### §17

1. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele uiszczą miesięczne zaliczki w wysokości przyjętej uchwałą Wspólnoty Mieszkańców płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca

#### §18

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat (powyżej 6 miesięcy) lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Wspólnota Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Od wszelkich zaległości finansowych wobec Wspólnoty są naliczane odsetki ustawowe.

#### §19

1. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
2. Każdy właściciel odpowiada za zobowiązania wynikłe z dostarczania do jego lokalu świadczeń dodatkowych w części na niego przypadającej.

#### § 20

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu, nowy właściciel wchodzi w prawa i obowiązki poprzedniego właściciela.
2. Każdy właściciel lokalu zobowiązany jest dokonywać obowiązków meldunkowe wszystkich osób zamieszkujących w jego lokalu.
3. W przypadku zbycia lokalu zbywający jest obowiązany powiadomić nabywcę o wszystkich należnościach obciążających lokal, zapoznać z uchwałami wspólnoty a w szczególności z niniejszym regulaminem.

#### &21

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi Wspólnoty swojego adresu do korespondencji i telefonu. Właściciel zmieniający na stałe lub na okres dłuższy niż 30 dni miejsce zamieszkania (siedzibę) powinien powiadomić o tym Zarząd Wspólnoty. Właściciel, który nie powiadomił Zarządu o swoim adresie lub o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
2. Dane osobowe podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych.

#### §22

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustawy o własności lokalu z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r.) i Kodeksu cywilnego.

Niniejszy regulamin został przyjęty na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu .....

