

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

I. DEFINICJA USTAWOWA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

„Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana” (Ustawa z dnia 24 czerwca „o własności lokali” Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903, z późn. zmian.)

II. PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI

Właściciele lokali:

1. Mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (strychy, wózkowanie, klatki schodowe, winda i inne)
2. Mają prawo do zabierania głosu we wszystkich sprawach dotyczących Wspólnoty, a także mają prawo występować indywidualnie z wnioskami i uwagami do Zarządcy nieruchomości.
3. Mają prawo do kontroli wydatkowania pieniędzy pochodzących z wpłat i składek od Właścicieli lokalu na rzecz Wspólnoty, a także z tytułu użytkowania pomieszczeń wspólnych, reklam i innych.
4. Mają prawo domagać się przestrzegania postanowień regulaminu porządkowego, zachowania czystości i estetyki otoczenia.
5. Mają prawo do rzetelnej informacji od Zarządcy we wszystkich istotnych sprawach dotyczących nieruchomości.
6. Mają obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokali a także z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wydatki te i ich zmiany określone są przez Zarządcę na piśmie.
7. Mają obowiązek przestrzegania terminu wpłat (do 10-tego każdego miesiąca) na rachunek bankowy wskazany przez Zarządcę, zaś w wypadku przekroczenia terminu płacić odsetki. W przypadku, gdy wpłaty będą dokonane do końca danego miesiąca, nie będą naliczane odsetki.
8. Mają obowiązek zgłaszać Zarządcy wszelkie zmiany w liczbie osób zamieszkujących lokale, mający istotny wpływ na wysokość opłat i prowadzoną ewidencje meldunkową. Obowiązek ten ciąży także na właścicielu, który zamierza sprzedać lokal.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

I. NAJWYŻSZĄ WŁADZĄ WSPÓLNOTY JEST JEJ WALNE ZEBRANIE.

1. Zebranie wspólnoty ma prawo podejmować wszelkie uchwały dotyczące nieruchomości. Uchwały te wiążą członków Wspólnoty oraz Zarządcę. Uchwały, których treść sprzeczna jest z prawem są nieważne a Zarządca może odmówić ich realizacji.

2. Zebranie Wspólnoty zwołuje Zarządca, co najmniej raz w roku, w pierwszym kwartale każdego roku, a jego celem jest:
 - sprawozdanie z działalności za ubiegły rok z wykonania gospodarczego planu rzeczowego i finansowego, łącznie z analizą kosztów prowadzenia nieruchomości
 - uchwalenie rocznego planu gospodarczego na rok bieżący dot. nieruchomości wspólnej oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania a także bieżącej składki remontowej
 - ocena wyników działalności zarządcy wraz z podjęciem stosownej uchwały dotyczącej absolutorium

W razie potrzeby zebranie Wspólnoty może być zwołane przez Zarządcę – każdorazowo lub na wniosek co najmniej 1/10 ogółu właścicieli

3. Uchwały właścicieli podejmowane są na zebraniu poprzez indywidualne głosowanie. Uchwała może być podjęta także w wyniku częściowego głosowania na zebraniu i częściowego indywidualnego zbierania głosów. O treści tak podjętej Uchwały właściciele powinni być poinformowani na piśmie.
4. Uchwały zapadają w głosowaniu większością głosów właścicieli liczoną według udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
5. Właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo może być udzielone wyłącznie na piśmie.
6. Miejsce, termin i porządek zebrania podaje zarządca na piśmie z tygodniowym wyprzedzeniem.
7. Zebrania wspólnoty są protokołowane. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, dołączyć listę obecności, odnotować treść podjętych uchwał i wyniki głosowania. Protokół podpisują przewodniczący zebrania i protokolant.

II. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ.

1. Obowiązkiem Wspólnoty jest podjąć stosowną uchwałę określającą sposób zarządzania nieruchomością. Zarządzanie może odbywać się poprzez wybór ze swego grona jedno – lub kilku osobowego zarządu. Zarządzanie może być także powierzone osobie prawnej lub fizycznej tzw. Zarządcy, z którym zawiera się odpowiednią umowę.
2. W wypadku powierzenia zarządzania osobie prawnej lub fizycznej, Wspólnota wybiera ze swego grona przedstawicieli zwanych Radą Wspólnoty w liczbie osób ustalonej przez Wspólnotę. Rada działa w okresach pomiędzy zebraniem Wspólnoty i reprezentuje ją we współpracy z Zarządcą - Kadencja Rady trwa 3 lata. Członek Rady może być w każdym czasie przez Wspólnotę odwołany. Wygaśnięcie mandatu członka Rady następuje także na skutek zrzeczenia się mandatu lub upływu kadencji.
3. Rada spełnia funkcje doradcze, a także z upoważnienia Wspólnoty funkcje kontrolne w stosunku do Zarządcy. W wypadku powierzenia zarządzania osobie prawnej lub fizycznej, Wspólnota zobowiązana jest podjąć Uchwałę upoważniającą Radę Wspólnoty do podpisania w jej imieniu stosownej umowy o zarządzanie nieruchomością.
4. Powołanie Rady Wspólnoty nie ogranicza w żadnym przypadku prawa właścicieli do indywidualnego występowania do Zarządcy.

5. Zarządca powiadamia Radę Wspólnoty w sprawach istotnych dla Wspólnoty.
6. Zarządca kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje jej interesy na zewnątrz, oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.
7. Umowa zawierana z Zarządcą winna określić zakres czynności, które w ramach zarządu zwykłego może on podejmować samodzielnie.
8. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymienionych w art. 22 pkt. 2 do 7 Ustawy o własności lokali, wymagane jest udzielenie pełnomocnictwa poprzez stosowną Uchwałę Wspólnoty w formie przewidzianej prawem.
9. Zarządca składa ze swej działalności roczne sprawozdanie (ustawowe).
10. Prawo kontroli działalności Zarządcy służy każdemu właścicielowi lokalu.
11. W przypadku rażącego naruszenia obowiązków, kompetencji lub warunków umowy Zarządca może być odwołany w każdej chwili odpowiednią Uchwałą Wspólnoty.