

UCHWAŁA Nr 1/ 2017 z dnia 14.09.2017 r.
Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23 w Sierpcu

w sprawie: statutu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23 w Sierpcu

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. KONSTYTUCJI 3-go MAJA 23 W SIERPCU

ROZDZIAŁ 1 – PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23 w Sierpcu, zwana dalej Wspólnotą, jest zrzeszeniem ogółu Właścicieli lokali wyodrębnionych z nieruchomości przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23, stosownie do treści zapisów w księdze wieczystej nr (działka nr) w Sierpcu przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23, tworzoną z mocy prawa w celu wspólnego zarządzania nieruchomością wspólną.
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwanej dalej UWL.
3. Niniejszy statut reguluje — na użytek Wspólnoty — kwestie nie uregulowane w UWL i innych powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 2

1. Częściami wspólnymi całej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW nr, po wyodrębnieniu własności lokali pozostają: fundamenty i konstrukcje budynków, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, instalacje i pomieszczenia techniczne i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.
2. Instalacje znajdujące się w obrębie lokalu wchodzi w skład nieruchomości wspólnej na odcinkach przed głównym zaworem (licznikiem) danego lokalu, a także na odcinkach obsługujących inne lokale.

§ 3

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzi rejestr zawierający informacje: o ilości samodzielnych lokali oraz przynależnych do nich pomieszczeń, ilości i usytuowaniu miejsc postojowych, z których mają prawo korzystać poszczególni właściciele lokali, aktualne dane właścicieli lokali, wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, informacje o wspólności lub odrębności majątku małżeńskiego członków Wspólnoty, o ewentualnie udzielonych pełnomocnictwach do reprezentowania właścicieli wobec Wspólnoty.
2. Rejestr może zawierać również inne dane niezbędne dla prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zarząd Wspólnoty jest zobowiązany do aktualizacji rejestru stosownie do następujących zmian w ujawnionym w nim stanie.

§ 4

1. Właścicielem lokalu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która zgodnie z przepisami może nabywać prawa majątkowe.
2. Osoba, na rzecz, której zostało ustanowione prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Wspólnoty od daty sporządzenia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu lub przenoszącego jego własność albo też innego zdarzenia wywołującego analogiczne skutki prawne.
3. Właściciele lokali są obowiązani do dokumentowania prawa własności lokali zaświadczeniem o stanie prawnym z księgi wieczystej danego lokalu, aktem notarialnym lub innym aktem własności, w szczególności orzeczeniem sądu.
4. Warunkiem udziału z prawem głosu właściciela lokalu jego pełnomocnika, na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej bądź głosowania trybie indywidualnego zbierania głosów, jest wykazanie Zarządowi

Wspólnoty tytułu własności do lokalu, najpóźniej do chwili rozpoczęcia Zebrania lub przed oddaniem głosu w trybie indywidualnego głosowania. Pełnomocnicy winni także legitymować się pełnomocnictwem w formie przewidzianej prawem.

§ 5

Udział Właściciela lokalu we współwłasności wspólnej określony jest w księdze wieczystej danego lokalu lub w akcie własności nieruchomości wspólnej.

ROZDZIAŁ 2 – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

§ 6

Członkami Wspólnoty są właściciele i współwłaściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23 w Sierpcu.

§ 7

1. Osoba prawna będąca członkiem Wspólnoty działa w sprawach Wspólnoty poprzez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego pełnomocnika.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą dysponować pisemnym upoważnieniem. W upoważnieniu muszą być określone: zakres pełnomocnictwa oraz termin jego ważności.

§ 8

1. Członek Wspólnoty jako Współwłaściciel ma prawo korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem i w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych Współwłaścicieli.
2. Członek Wspólnoty ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością. Oznacza to w szczególności:
 - a.) Prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami Właścicieli lokali – z siłą głosu proporcjonalną 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.
3. Członek Wspólnoty ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego Wspólnoty.

§ 9

Członek Wspólnoty, jako właściciel lokalu, ma wyłącznie prawo czerpania przychodów i innych pożytków z tego lokalu.

§ 10

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
2. Właściciel lokalu ponosi również wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości jego udziału.
3. Na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali właściciele uiszczają miesięczne zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, rozliczane w cyklach kalendarzowych.
4. Zaliczka wyraża się stawką za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na usługi wpływające na wysokość opłaty, o której mowa w ust.4 związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, takich jak: ciepła i zimna woda, centralne ogrzewanie, elektryczność, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków itp., opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi. O podwyżce zarząd niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.
6. W razie zwłoki we wpłacie zaliczki określonej w ust. 3 – przekraczającej 14 dni – Zarząd wzywa Właściciela do wpłaty zaległości w terminie nie przekraczającym 7 dni od doręczenia wezwania – z zagrożeniem, że w przypadku niedokonania wpłaty w terminie sprawa zostanie skierowana na drogę sądowego postępowania upominawczego. W przypadku niedokonania wpłaty w tym drugim terminie Zarząd uprawniony będzie – oprócz skierowania sprawy do sądu - do podania danych dłużnika do wiadomości Wspólnoty, a także do niezwłocznego wyłączenia dostaw mediów świadczonych przez Wspólnotę do lokalu dłużnika. O planowanym wyłączeniu dostaw mediów Zarząd poinformuje dłużnika na piśmie na 7 dni przed terminem wyłączenia. W takim przypadku Wspólnota nie odpowiada wobec dłużnika za ewentualne straty spowodowane wyłączeniem dostaw mediów.

ROZDZIAŁ 3 – ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

§ 11

Organami Wspólnoty są:

- Zebranie Właścicieli,
- Zarząd,
- Komisja Rewizyjna

§ 12

1. Do zarządzania nieruchomością Zebranie Właścicieli wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w liczbie czterech osób, po dwie osoby z każdej klatki schodowej.
2. Oświadczenia woli za Wspólnotę składają przynajmniej dwaj jego członkowie.
3. Zarząd administruje nieruchomością samodzielnie bądź zleca to wyspecjalizowanej osobie fizycznej lub prawnej.

§ 13

1. Czynności zwykłego zarządu Zarząd podejmuje samodzielnie.
2. Do czynności zwykłego zarządu należą w szczególności:
 - zawieranie umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
 - zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii,
 - zawieranie umów na prowadzenie rachunków bankowych obsługujących wspólnotę.
3. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała Właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

§ 14

1. Zebranie Właścicieli zwołuje się w celu podejmowania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.
2. Wraz z informacją o terminie zebrania Zarząd przysyła właścicielom projekty uchwał przewidzianych w porządku obrad, a w przypadku zebrania corocznego – także sprawozdanie z wykonania rocznego planu gospodarczego Wspólnoty w roku minionym oraz plan na rok bieżący.

§ 15

1. Projekty uchwał Właścicieli zgłaszają Zarząd Wspólnoty oraz Właściciele.
2. Projekty uchwał zgłoszone do Zarządu przez Właścicieli posiadających co najmniej 1/10 udziałów muszą być poddane przez Zarząd pod głosowanie w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.

§ 16

1. Zebranie coroczne zwołuje się w terminach przewidzianych w art. 30 UWL.
2. Zebranie nadzwyczajne zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy albo na wniosek Właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał. Zarząd ma obowiązek zwołać zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni po złożeniu wniosku – chyba że wnioskodawcy proponują termin późniejszy.
4. Jeżeli Zarząd nie zwołał Zebrania w terminie określonym w ust. 3, zebranie nadzwyczajne może zwołać każdy Właściciel lokalu.

§ 17

1. Pełnoprawnymi uczestnikami Zebrania są wyłącznie członkowie Wspólnoty lub ich pełnomocnicy. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Uczestnicy Zebrania podpisują listę obecności, na której przy każdym nazwisku jest oznaczona wielkość udziału, jakim dany Właściciel dysponuje.
2. W Zebraniu mogą uczestniczyć – jedynie z głosem doradczym - także inne osoby, w szczególności najemcy lokali w budynku Wspólnoty.

§ 18

1. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu zarządzając wybór Przewodniczącego Zebrania. W wyborach Przewodniczącego każdy obecny Właściciel lokalu lub jego pełnomocnik dysponuje jednym głosem.
2. Przewodniczącym Zebrania może zostać wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.
3. W celu sprawnego liczenia głosów można zarządzić wybór komisji skrutacyjnej. Członkiem komisji skrutacyjnej może być wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.

§ 19

1. Zarząd zobowiązany jest sporządzić protokół z Zebrania w terminie 14 dni po Zebraniu. Protokół winien podpisać Przewodniczący Zebrania i osoba protokołująca wybrana spośród Zarządu.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się. Do protokołu należy dołączyć zaproszenie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały.
3. Protokół powinien być udostępniony Właścicielom w biurze Zarządu w ciągu 21 dni po Zebraniu.
4. Przechowywanie protokołów należy do obowiązków Zarządu.
5. W przypadku podjęcia uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie, o treści uchwały Zarząd powiadamia na piśmie wszystkich Właścicieli w ciągu 14 dni.

§ 20

1. Komisja Rewizyjna składa się z pięciu członków, w tym Przewodniczącego, wybieranych i odwoływanych przez Zebranie Właścicieli spośród Właścicieli lokali. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Komisji Rewizyjnej.
2. Kadencja Komisji trwa jeden rok i upływa z dniem odbycia corocznego Zebrania Właścicieli, które podejmuje decyzję w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Komisji.
3. Do zadań Komisji Rewizyjnej należy:
 - bieżący nadzór nad działalnością Zarządu oraz jej zgodnością ze Statutem Wspólnoty i uchwałami Zebrań Właścicieli;
 - składanie Zarządowi wniosków, zapytań i opinii dotyczących działalności Wspólnoty; Zarząd ma obowiązek udzielić na piśmie Komisji odpowiedzi na złożony pisemnie wniosek lub zapytanie w ciągu 14 dni od jego złożenia.
 - ocena corocznego sprawozdania Zarządu i przedstawianie tej oceny na piśmie corocznemu Zebraniu Właścicieli, wraz z wnioskiem w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.
4. Komisja działa na podstawie regulaminu przyjętego przez siebie na pierwszym posiedzeniu.
5. Komisja Rewizyjna ma prawo wglądu do wszelkich dokumentów Wspólnoty, w szczególności do zawartych przez Wspólnotę umów, dokumentów potwierdzających ich wykonywanie, a także do całości dokumentacji finansowej Wspólnoty, w tym wyciągów z rachunku bankowego.
6. Komisja Rewizyjna ma prawo żądać zwołania nadzwyczajnego Zebrania Właścicieli. § 16 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
7. Członkowie Komisji Rewizyjnej mają prawo uczestniczenia w posiedzeniach Zarządu z głosem doradczym. Komisja Rewizyjna nie ma prawa wydawania Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Wspólnoty.
8. Ze swych posiedzeń, a także z przeprowadzonych czynności kontrolnych Komisja sporządza protokoły, przechowywane przez Przewodniczącego Komisji. Kopię protokołu otrzymuje Zarząd. O wynikach kontroli Komisja informuje członków Wspólnoty.
9. Komisja Rewizyjna składa corocznemu Zebraniu Właścicieli sprawozdanie ze swej działalności.

ROZDZIAŁ 4 – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

1. Załącznikiem do niniejszego Statutu jest Regulamin Porządkowy obowiązujący na terenie całej nieruchomości.
2. Przepisy Regulaminu Porządkowego dotyczą zarówno członków Wspólnoty jak i najemców oraz wszelkich osób przebywających na terenie nieruchomości.

§ 22

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi adresu do korespondencji. Właściciel zmieniający na stałe lub na okres dłuższy niż 30 dni miejsce zamieszkania (pobytu) lub adres do korespondencji, powinien

powiadomić o tym Zarząd. W przypadku wyjazdu zagranicznego Właściciel ma obowiązek podania adresu do korespondencji w kraju oraz numer telefonu kontaktowego.

2. Doręczenie na adres do korespondencji ostatnio wskazany przez Właściciela wywiera skutki prawne doręczenia.
3. Właściciel, który nie dopełnił obowiązku wskazanego w ust. 1, ponosi ponadto odpowiedzialność za szkody, jakie mogą z tego wyniknąć.
4. W razie awarii wywołującej szkody lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalu znajdującym się w nieruchomości wspólnej, Właściciel lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, o ile natychmiast nie usunie przyczyn i skutków awarii we własnym zakresie.

Jeżeli Właściciel lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Zarządu Wspólnoty lub administratora ma prawo wejść do lokalu w obecności Straży Pożarnej, funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

Zarząd jest uprawniony do podjęcia wszelkich koniecznych działań w celu usunięcia awarii i jej skutków. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Właściciela, Zarząd Wspólnoty jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 23

Postanowienia niniejszego Statutu wchodzi w życie z dniem podjęcia i są obowiązujące wobec wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Konstytucji 3-go Maja 23 w Sierpcu.

§ 24

Zmiana Statutu może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały Właścicieli lokali.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało **61,02 %** udziałów
Przeciw uchwale głosowało **2,51%** udziałów

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

Januszewski Marek

Mariusz Pociągowski