

Załącznik nr 1 do uchwały nr

z dniar.

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

.....

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Wspólnota Mieszkaniowa określana dalej także jako WSPÓLNOTA, jest zrzeszeniem utworzonym z mocy prawa przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. w (księga wieczysta nr w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w), 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. Nr 85, poz. 388; zm.: Dz.U. z 1997 r. Nr 106, poz. 682, z 2000 r. Nr 29, poz. 355, Nr 80, poz. 903). 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 wspólność.

4. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o Zarządzie WSPÓLNOTY lub o ZARZĄDZIE, należy przez to rozumieć również zarządcę, 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 oraz § 7 STATUTU, stanowiąca współwłasność właścicieli lokali w nieruchomości w

§ 3.

1. WSPÓLNOTA może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana (UWL art. 6) - 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.

3. Majątek WSPÓLNOTY powstaje także:

- a) z działalności gospodarczej WSPÓLNOTY,
- b) z darowizn,
- c) z ofiarności publicznej.

§ 4.

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. Lokal stanowi odrębną nieruchomość, jeżeli został wyodrębniony czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym, zgodnie z przepisami art. 7 i art. 8 UWL oraz art. 46 Kodeksu cywilnego.
3. Do lokalu może przynależeć inne pomieszczenie, w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż, 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. Właścicielem lokalu może być osoba fizyczna lub osoba prawna, w tym gmina lub Skarb Państwa, a także ogół współwłaścicieli lokalu. Prawa wszystkich WŁAŚCICIELI są równe - z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Własność lokalu powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej, określającego:
 - a) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - b) wielkość udziałów przypadających Właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

3. Dla celów bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną za dowód własności lokalu można uznać:

a) zaświadczenie o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, o którym mowa w ust. 2;

b) umowę notarialną;

c) orzeczenie sądowe;

- jeżeli dokumenty te określają rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

4. Roszczenie do własności lokalu, nie poparte dokumentami określonymi w ustępach 2 i 3, nie może być uznane. Do czasu uzyskania przynajmniej jednego z tych dokumentów lokal, którego roszczenie dotyczy, wraz z pomieszczeniami doń przynależnymi, będzie traktowany przez WSPÓLNOTĘ jako część nieruchomości wspólnej, czyli jako współwłasność wszystkich właścicieli lokali.

§ 7.

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, które z przeznaczenia służą do użytku wspólnego wszystkich właścicieli lokali lub grupy WŁAŚCICIELI.

3. Do nieruchomości wspólnej należą również balkony, a także pomieszczenia służące do wyłącznego użytku jednego WŁAŚCICIELA, jeżeli nie zostały określone w dokumentach, o których mowa w § 4 ust. 2 i 3, jako "przynależne do lokalu".

4. Koszty remontów i napraw części nieruchomości wspólnej, o których mowa w ust. 3, wykonanych na podstawie uchwały właścicieli - ponosi WSPÓLNOTA. Koszty pozostałych napraw i remontów tych części nieruchomości wspólnej ponosi użytkownik^{*1}.

5. 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.

6. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi współwłasność na całej długości, łącznie z grzejnikami.

§ 8.

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej określony jest w księdze wieczystej, o której mowa w § 1. Suma udziałów określonych w księdze wieczystej winna równać się 1 (100%).

2. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada

stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych - do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w obrębie nieruchomości.

3. Jeżeli suma udziałów określonych w księdze wieczystej nie równa się 1, a także w razie zaistnienia różnicy między wysokością udziałów określoną w księdze wieczystej a wysokością udziałów wyliczoną zgodnie z ustępem 2, WŁAŚCICIELE powinni jak najszybciej podjąć uchwałę o udzieleniu zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 5a UWL.

§ 9.

Dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej (UWL art. 3 ust. 1). Nikt nie może uzyskać tytułu własności do części nieruchomości wspólnej bez zgody WŁAŚCICIELI wyrażonej w ich uchwale.

Rozdział 3.

Prawa i obowiązki członków WSPÓLNOTY

A) CZŁONKOWIE WSPÓLNOTY

§ 10.

Członkami WSPÓLNOTY są osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lub współwłaścicielami lokali w nieruchomości w

§ 11.

1. 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.

2. Osoba fizyczna będąca członkiem WSPÓLNOTY może działać w sprawach WSPÓLNOTY przez pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentować w głosowaniach nad uchwałami właścicieli i wobec zarządu. Zasady wyboru pełnomocnika ustalą współwłaściciele lokalu, kierując się przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.

3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą dysponować pisemnym upoważnieniem, podpisanym przez Właściciela lokalu lub jego prawnego reprezentanta. W upoważnieniu musi być określony zakres pełnomocnictwa i termin jego ważności.

4. Pełnomocnictwo do działań, które wymagają formy notarialnej - w szczególności do działań, które pociągają za sobą zmiany w stanie majątkowym właściciela lokalu - wymaga poświadczenia notarialnego.

5. Pełnomocnik może być wybrany do Rady Wspólnoty, jeżeli WŁAŚCICIEL - MOCODAWCA wyraził w pełnomocnictwie zgodę na taki wybór.

B) PRAWA CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

§ 12.

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;

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.

§ 13.

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.

C) OBOWIĄZKI CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

§ 14.

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 właścicieli, o których został powiadomiony na piśmie zgodnie z postanowieniami § 24 niniejszego Statutu.

§ 15.

Właściciel ma obowiązek złożenia do dokumentacji WSPÓLNOTY kopii dokumentu poświadczającego jego prawo własności lokalu. Dokumenty poświadczające własność lokalu określono w § 6 ust. 2 i 3 STATUTU.

§ 16.

1. Właściciel lokalu ma obowiązek składania ZARZĄDOWI oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących lub stale pracujących w lokalu - na każde wezwanie ZARZĄDU, nie częściej jednak niż raz w miesiącu.

2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania ZARZĄDOWI swojego adresu do korespondencji. Właściciel zmieniający na okres dłuższy niż 7 dni 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.

A) SPOSÓB ZARZĄDU (ZASADY ZARZĄDZANIA)

§ 17.

Sposób zarządu (zasady zarządzania) nieruchomością wspólną we WSPÓLNOCIE jest określony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, w szczególności artykułów 12, 13, 14, 18, 20, 21, 22, 23, 27, 29, 30, 31 i 32.

§ 18.

Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być dokonana tylko zgodnie z przepisami art. 18 UWL, to znaczy w umowie notarialnej lub w uchwale właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

B) UCHWAŁY WŁAŚCICIELI LOKALI

§ 19.

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

§ 20.

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) wybór Rady WSPÓLNOTY*),

e) uchwały dotyczące utworzenia Wyodrębnionego Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej i innych funduszy celowych,

f) uchwały dotyczące statutu i regulaminów WSPÓLNOTY,

g) plan gospodarczy WSPÓLNOTY i aneksy do tego planu,

h) uchwały w sprawie akceptacji sprawozdania ZARZĄDU z wykonania planu gospodarczego oraz akceptacji wydatków przekraczających kwoty przewidziane w planie gospodarczym.

§ 21.

1. Projekty uchwał WŁAŚCICIELI zgłaszają:

a) Zarząd WSPÓLNOTY,

b) właściciele lokali,

c) Rada WSPÓLNOTY.

2. Projekty uchwał zgłoszone do ZARZĄDU przez WŁAŚCICIELI dysponujących łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej oraz projekty uchwał zgłoszone przez RADĘ WSPÓLNOTY muszą być poddane przez ZARZĄD pod głosowanie w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia, chyba że wnioskodawcy zaproponowali późniejszy termin głosowania.

§ 22.

1. Decyzje, o których mowa w § 19-20, podejmują właściciele lokali w drodze uchwały, zgodnie z przepisami art. 23 UWL, to znaczy 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 - z zastrzeżeniem ust. 2.

2.

1) Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego WŁAŚCICIELA, głosowanie według zasady, że na każdego WŁAŚCICIELA przypada jeden głos, wprowadza się na wniosek właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

2) Wniosek o zmianę zasady głosowania, o którym mowa w punkcie 1, winien być zgłoszony na piśmie przed głosowaniem lub dołączony do wniosku o przeprowadzenie głosowania albo do wniosku o zwołanie zebrania. W trakcie zebrania WŁAŚCICIELI wniosek może być zgłoszony ustnie; w takim przypadku jednak treść wniosku oraz nazwiska WŁAŚCICIELI, którzy głosowali za jego przyjęciem, wraz z przypadającymi im udziałami w nieruchomości wspólnej - muszą być wpisane do protokołu zebrania.

3. Uchwała o zmianie zasad zarządzania (sposobu zarządu) nieruchomością wspólną musi być zaprotokołowana przez notariusza, a jej postanowienia - wpisane do księgi wieczystej.

4. W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, którego orzeczenie zastąpi uchwałę właścicieli - zgodnie z przepisem art. 24 ustawy o własności lokali.

§ 23.

1. W głosowaniach nad uchwałami może uczestniczyć - z zastrzeżeniem ust. 3 - wyłącznie właściciel lokalu, który złożył do dokumentacji WSPÓLNOTY dokument poświadczający jego prawo własności lokalu (lokali), zgodny z postanowieniami § 6 ust. 2 i 3 oraz § 15 STATUTU.

2. Jeżeli WŁAŚCICIEL jest osobą prawną, w głosowaniach nad uchwałami zastępuje go osoba fizyczna: ustawowy przedstawiciel osoby prawnej albo upoważniony przez niego bezpośrednio pełnomocnik.

3. Każdy WŁAŚCICIEL może wyznaczyć do głosowania nad uchwałami swojego pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie. Pełnomocnictwo do głosowania w sprawach wymagających umowy notarialnej, a w szczególności do głosowania nad uchwałami zmieniającymi stan majątkowy WŁAŚCICIELA - musi być udzielone w formie notarialnej.

§ 24.

1. O treści KAŻDEJ^{*)} podjętej uchwały ZARZĄD powiadamia każdego WŁAŚCICIELA na piśmie - za pokwitowaniem, zawierającym datę przyjęcia powiadomienia.

2. Jeżeli ZARZĄD nie zdoła w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały uzyskać pokwitowania, o którym mowa w ust. 1, kieruje do WŁAŚCICIELA list polecony zawierający treść uchwały - pod adresem wskazanym wcześniej przez WŁAŚCICIELA zgodnie z § 16. Za datę powiadomienia uznaje się w takim wypadku datę stempla pocztowego.

3. Właściciel lokalu nie jest obowiązany stosować się do uchwały, o której treści nie został powiadomiony na piśmie.

§ 25.

Uchwały WŁAŚCICIELI wykonuje Zarząd WSPÓLNOTY.

§ 26.

1. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

2. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, winno być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia pisemnego powiadomienia WŁAŚCICIELA o treści uchwały.

§ 27.

1. Uchwały podejmuje się na zebraniu^{*)} WŁAŚCICIELI - z zastrzeżeniem postanowień § 28.

2. Głosowania nad uchwałami przeprowadza się pisemnie^{*)}, na karcie do głosowania, która musi zawierać treść uchwały - z powołaniem na podstawę prawną - i następujące rubryki:

a) imię i nazwisko, a dla osób prawnych nazwę właściciela lokalu (lokali),

b) numer(y) lokalu (lokali),

c) wielkość udziału WŁAŚCICIELA w nieruchomości wspólnej,

d) "głosuję za uchwałą",

e) "głosuję przeciwko uchwale",

f) data.

3. Właściciel lokalu składa podpis w rubryce d) lub e) karty, o której mowa w ust. 2. Datę (rubryka f) wpisują tylko te osoby, które oddały głos "za" lub "przeciw".

4. WŁAŚCICIEL, który wziął udział w głosowaniu, otrzymuje bezzwłocznie kopię karty do głosowania, o której mowa w ust. 2.

§ 28.

1. Uchwałę WŁAŚCICIELI można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez ZARZĄD, jeżeli:

a) uchwała musi być podjęta w trybie pilnym; ZARZĄD musi w takim wypadku przedstawić WŁAŚCICIELOM odpowiednie uzasadnienie na piśmie;

b) przewidywany koszt zwołania zebrania byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały;

c) uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, ale z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom WŁAŚCICIELI, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli bądź wstrzymali się od głosu.

2. W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie WŁAŚCICIELE, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli bądź wstrzymali się od głosu.

3. Uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali - liczoną zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i § 22 ust. 1 i 2 niniejszego statutu.

§ 29.

Po podjęciu uchwały stosuje się - odpowiednio - przepisy § 24.

C) ZEBRANIE WŁAŚCICIELI LOKALI

§ 30.

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, z zastrzeżeniem § 33 ust. 1 i § 34 ust. 4. ZARZĄD wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem zebrania.

3. Zebranie zwołuje się w czasie wolnym od pracy, w lokalu odpowiednim dla tego rodzaju zebrań i zdolnym pomieścić wszystkich właścicieli lokali.

4. O zebraniu ZARZĄD zawiadamia każdego WŁAŚCICIELA na piśmie przynajmniej na 10 dni²⁾ przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem ZARZĄD dostarcza każdemu WŁAŚCICIELOWI projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowań oraz spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 31.

Zebrania są:

- 1) coroczne (zwyczajne);
- 2) nadzwyczajne.

§ 32.

1. Zebranie coroczne (zwyczajne) 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.

3. Dokumenty wymienione w ust. 2 pkt b) i c) muszą mieć charakter rzeczowo-finansowy, to znaczy muszą określać rodzaj każdego wydatku i jego wielkość.

§ 33.

1. Jeżeli zebranie coroczne (zwyczajne) nie zostało zwołane przez ZARZĄD w terminie określonym w § 32 ust. 1, może je zwołać każdy z WŁAŚCICIELI.

2. WŁAŚCICIEL, który zwołuje zebranie coroczne (zwyczajne) 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.

3. 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. Kwotę na pokrycie tych kosztów potrąca się z wynagrodzenia ZARZĄDU.

§ 34.

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, na zasadach określonych w § 33.

§ 35.

1. Pełnoprawnymi uczestnikami zebrania - z prawem udziału w głosowaniach nad uchwałami - są wyłącznie członkowie WSPÓLNOTY (czyli właściciele lokali w nieruchomości) 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^{*1}.

2. Pełnoprawni uczestnicy zebrania podpisują listę obecności, na której przy każdym nazwisku WŁAŚCICIELA oznaczona jest wielkość udziału, jakim on dysponuje.

3. W zebraniu uczestniczą również przedstawiciele ZARZĄDU, którzy składają sprawozdania, przedstawiają projekty uchwał i odpowiadają na pytania WŁAŚCICIELI.

4. W zebraniu mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, także inne osoby, w szczególności najemcy lokali w budynku

§ 36.

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 (lokali) w nieruchomości, jego przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik.

3. Do zadań Przewodniczącego 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. Przewodniczący może powołać do współpracy Sekretarza lub Asesora - spośród pełnoprawnych uczestników zebrania.

5. W celu sprawnego liczenia głosów Przewodniczący może zarządzić wybory komisji skrutacyjnej. Do komisji skrutacyjnej może być wybrany wyłącznie pełnoprawny uczestnik zebrania.

§ 37.

1. Z zebrania sporządza się protokół. Za sporządzanie protokołu odpowiedzialny jest ZARZĄD.
2. Protokół musi zawierać 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 i co najmniej jedną osobę spośród innych pełnoprawnych jego uczestników.
4. Protokół sporządzony w formie określonej w ust. 3 winien być w ciągu 10 dni po zebraniu udostępniony Właścicielom. Protokół jest przechowywany w dokumentacji Zarządu WSPÓLNOTY. Na żądanie właściciela lokalu ZARZĄD sporządzi dlań kopię protokołu.

§ 38.

ZARZĄD przeprowadza głosowanie uzupełniające - drogą indywidualnego zbierania głosów - nad uchwałami, które nie zostały na zebraniu ani podjęte, ani odrzucone większością głosów ogółu WŁAŚCICIELI. Raporty z głosowań uzupełniających, podpisane przez przedstawiciela ZARZĄDU, dołącza się do protokołu zebrania.

D) ZARZĄD WSPÓLNOTY

§ 39.

1. Właściciele lokali wybierają jednoosobowy lub kilkuosobowy Zarząd WSPÓLNOTY - zwany także ZARZĄDEM.
2. Do ZARZĄDU może być wybrana wyłącznie osoba fizyczna.
3. ZARZĄD lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały WŁAŚCICIELI zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

§ 40.

1. Do wyłącznej właściwości ZARZĄDU należy kierowanie sprawami WSPÓLNOTY i reprezentowanie jej, zarówno na zewnątrz jak wobec poszczególnych właścicieli lokali.
2. Jeżeli ZARZĄD jest kilkuosobowy, oświadczenia woli w imieniu WSPÓLNOTY składają łącznie dwaj jego członkowie, upelnomocnieni do tego uchwałą ZARZĄDU.

§ 41.

Do zadań ZARZĄDU należy w szczególności:

- 1) wykonywanie uchwał właścicieli lokali,
- 2) prowadzenie dokumentacji WSPÓLNOTY:
 - a) technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego),
 - b) prawno-majątkowej (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);
- 3) prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów WSPÓLNOTY oraz dokonywanie rozliczeń z właścicielami lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej - na zasadach określonych w uchwale WŁAŚCICIELI;
- 4) zawieranie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczeniodawcami, obsługującymi nieruchomość wspólną;
- 5) opracowywanie projektów uchwał WŁAŚCICIELI i przeprowadzanie głosowań nad uchwałami;
- 6) organizacja zebrań WŁAŚCICIELI.

§ 42.

1. Za wykonywanie swoich czynności ZARZĄD (członek ZARZĄDU) otrzymuje wynagrodzenie.
2. Szczegółowy zakres czynności i wysokość wynagrodzenia ZARZĄDU (członków ZARZĄDU) określają:
 - a) uchwała właścicieli lokali;
 - b) umowa zawarta między właścicielami lokali a ZARZĄDEM (członkiem ZARZĄDU) zgodnie z uchwałą wymienioną w punkcie a).
3. Umowę, o której mowa w ust. 2 pkt b), podpisują w imieniu WSPÓLNOTY dwaj właściciele lokali, upoważnieni do tego uchwałą WŁAŚCICIELI.
4. Członek WSPÓLNOTY może pełnić obowiązki członka ZARZĄDU bez umowy, o której mowa w ust. 2 pkt b. W takim przypadku członek WSPÓLNOTY może żądać wynagrodzenia za pracę lub zwrotu poniesionych wydatków i nakładów zgodnie z art. 28 ustawy o własności lokali oraz przepisami Kodeksu pracy o stosunku pracy na podstawie wyboru (art. 73-75).
5.
 - 1) Jeżeli ZARZĄD zaniedbuje swoje obowiązki, a skutki tych zaniedbań mogą narazić WSPÓLNOTĘ na straty - każdy z właścicieli może wykonać odpowiednie czynności zarządu

- z poszanowaniem przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 209) i o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757).

2) Właściciel, który podjął czynności wymienione w ust. 5 pkt 1, może żądać od WSPÓLNOTY zwrotu poniesionych wydatków i nakładów.

E) RADA WSPÓLNOTY²⁾

§ 43.

1. Właściciele lokali w nieruchomości wybierają ze swego grona Radę WSPÓLNOTY, zwaną dalej także RADĄ.

2. RADA lub poszczególni jej członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały WŁAŚCICIELI zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

§ 44.

1. Rada WSPÓLNOTY składa się zczłonków.

2. RADA wybiera ze swego grona Przewodniczącego.

§ 45.

Do zadań RADY należy:

1) przeprowadzenie przynajmniej raz w roku kontroli działalności finansowej i gospodarczej ZARZĄDU; członkowie RADY mają prawo do takiej kontroli jako właściciele lokali, zgodnie z art. 27 oraz art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali,

2) przedstawianie ZARZĄDOWI i właścicielom lokali protokołów pokontrolnych,

3) analiza sprawozdań finansowych ZARZĄDU oraz projektów planu gospodarczego WSPÓLNOTY i aneksów do tego planu,

4) przedstawianie na zebraniu właścicieli lokali wniosków w sprawie akceptacji sprawozdania ZARZĄDU, udzielenia absolutorium ZARZĄDOWI oraz przyjęcia planu gospodarczego i wynikających z niego opłat,

5) współpraca z ZARZĄDEM w jego bieżącej działalności, a zwłaszcza w opracowaniu projektu planu gospodarczego i aneksów do tego planu oraz zasad ewidencji finansowej i rozliczeń we WSPÓLNOCIE,

6) systematyczne gromadzenie informacji i sugestii WŁAŚCICIELI w sprawach gospodarki WSPÓLNOTY i pracy ZARZĄDU.

§ 46.

1. Rada WSPÓLNOTY działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez WŁAŚCICIELI. Regulamin powinien zawierać ustalenia dotyczące trybu podejmowania decyzji RADY, częstotliwość jej posiedzeń i dyżurów członków RADY.

2. Powołanie RADY nie uszczupla praw innych członków WSPÓLNOTY ani jej ZARZĄDU. Powołanie RADY nie zmienia sposobu zarządu (zasad zarządzania) nieruchomością wspólną.

Rozdział 5

Gospodarka i finanse wspólnoty

§ 47.

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. Dysponentami tych rachunków są członkowie ZARZĄDU upoważnieni do tego uchwałą ZARZĄDU.

§ 48.

1. Tworzy się Wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej
..... zwany dalej także Funduszem Remontowym.

2. Fundusz Remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez WŁAŚCICIELI. Wysokość zaliczki ustala się uchwałą WŁAŚCICIELI.

3. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym są przechowywane na terminowych depozytach bankowych.

4. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym mogą być wykorzystane wyłącznie na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej - chyba że późniejsza uchwała WŁAŚCICIELI zmieni ich przeznaczenie*).

5. Funduszem Remontowym dysponuje Zarząd WSPÓLNOTY w granicach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą WŁAŚCICIELI.

§ 49.

1. WSPÓLNOTA może prowadzić działalność gospodarczą, a w szczególności:

1) nabywać świadczenia i usługi, i sprzedawać je po kosztach własnych właścicielom lokali,

2) obsługiwać za wynagrodzeniem rozliczenia z tytułu umów zawartych bezpośrednio między właścicielami lokali a dostawcami świadczeń i usług,

3) udostępniać na zasadach handlowych składniki nieruchomości wspólnej oraz składniki majątku WSPÓLNOTY,

4) sprzedawać towary i usługi odbiorcom zewnętrznym - po cenach umownych.

2. Przychody z działalności gospodarczej WSPÓLNOTY służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 50.

1. Niniejszy statut został przyjęty r. uchwałą nr właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy w, podjętą zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali.

2. Przepisy STATUTU obowiązują we Wspólnocie Mieszkaniowej władającej nieruchomości przy ulicy w Zmiana STATUTU może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały właścicieli lokali podjętej zgodnie z art. 23 UWL.

3. Postanowienia STATUTU wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Objaśnienia:

W przykładowym statucie staraliśmy się nie powtarzać dosłownie przepisów ustawy. Zawarliśmy w nim tylko to, co niezbędne dla sprawnego funkcjonowania wspólnoty - a co nie zostało wystarczająco ani dostatecznie jasno uregulowane w ustawie o własności lokali.

1. (Do § 20 i nn.) Rada Wspólnoty nie otrzymuje w tym statucie żadnych kompetencji decyzyjnych. Jej powołanie nie zmienia zasad zarządzania ("sposobu zarządu") określonych w ustawie o własności lokali - nie wymaga zatem czynności notarialnej. Zalecamy powołanie takiej Rady Wspólnoty - ze względu na ważną rolę doradczą, jaką może ona pełnić zarówno w stosunku do właścicieli lokali, jak i wobec Zarządu.

2. W niektórych postanowieniach (np. w § 24 ust. 1 w §§ 27 i 28, § 30 ust. 4) przykładowy statut zwiększa - w porównaniu z ustawą - obowiązki Zarządu. Nie oznacza to jednak "zmiany sposobu zarządu" i nie wymaga uchwały zaprotokołowanej notarialnie. Wystarczy w umowie o sprawowanie zarządu zawrzeć klauzulę: "Zarząd zobowiązuje się wykonywać postanowienia statutu Wspólnoty, uchwalonego dnia . . .".

3. (Do § 48 ust. 4) Wydatki na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej - ściśle 19% tych wydatków - można odliczyć od podatku dochodowego od osób fizycznych. Dlatego w przypadku jakichkolwiek zmian przeznaczenia środków z funduszu remontowego Zarząd wspólnoty powinien powiadomić pisemnie każdego właściciela, który dokonał wpłaty na ten fundusz, tak aby mógł on przedstawić w urzędzie skarbowym odpowiednią korektę zeznania podatkowego.

4. (Do § 7 ust. 4) W sprawie remontów i napraw nieruchomości wspólnej ma zastosowanie także przepis art. 209 Kodeksu cywilnego. Dla uniknięcia zagrożeń i szkód, jakie mogłyby wyniknąć z zaniechania lub opóźnienia, każdy współwłaściciel nieruchomości może podjąć działania naprawcze, a następnie żądać od innych współwłaścicieli zwrotu uzasadnionych nakładów. Jeżeli np. na balkonie pękła barierka ochronna, właściciel-użytkownik balkonu może - i nawet powinien - natychmiast wezwać spawacza, zapłacić mu za naprawę i przedstawić wspólnocie rachunek do rozliczenia.

5. (Do § 5 ust. 1) Zaczepnięty z Kodeksu cywilnego przepis o wyborze REPREZENTANTA WSPÓŁWŁAŚCICIELI JEDNEGO LOKALU może się okazać szczególnie przydatny w przypadku garaży wielostanowiskowych. Najczęstsza dziś forma własności stanowiska garażowego - to właśnie współwłasność lokalu, jakim jest cały garaż. Jeżeli jego współwłaścicielami są liczne osoby nie posiadające w tym budynku innych lokali, ich wspólna obecność na zebraniu jest nawet fizycznie niemożliwa. Tym bardziej oczywista jest więc konieczność wyboru reprezentanta.