

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „PRZY DRODZE” przy ul. Ostródzkiej 46f w Iławie

(TEKST JEDNOLITY Z DNIA 23.05.2018R.)

§ 1

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Ostródzkiej 46f w Iławie określana dalej także jako Wspólnota, jest zrzeszeniem utworzonym z mocy prawa przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Ostródzkiej 46f w Iławie, zwanych dalej także Właścicielami - w celu wspólnego zarządzania tą nieruchomością.
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388; z późn zm.)
3. Niniejszy statut reguluje na użytek Wspólnoty, postanowienia istotne dla istnienia Wspólnoty, a także kwestie nie uregulowane w ustawie i innych powszechnie obowiązujących przepisach.
4. Ilekroć w statucie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć również właściciela dwóch lub większej liczby lokali, a także ogół współwłaścicieli lokalu stanowiącego współwłasność.
5. Ilekroć w statucie jest mowa o Zarządcy należy przez to również rozumieć podmiot, któremu powierzono administrowanie wspólnotą na podstawie odrębnej umowy.

§ 2

Wspólnota może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

§ 3

Przedmiotem działania Wspólnoty jest nieruchomość wspólna, w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy, stanowiąca współwłasność Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Ostródzkiej 46f w Iławie.

§ 4

Prawnym reprezentantem Wspólnoty wobec Właścicieli lokali i w stosunkach zewnętrznych jest wybrany przez Właścicieli lokali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 5

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu.
2. Grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości z uwagi na należące do niego niewyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych.
3. Do lokalu może przynależeć inne pomieszczenie, w szczególności piwnica, strych, komórka, 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. Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia oraz ciążą na nich takie same obowiązki.

2. Właściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Oznacza to w szczególności:
 - prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami,
 - czynne i bierne prawo wyboru do Zarządu Wspólnoty;
 - prawo kontroli działalności Zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nieruchomości wspólnej,
 - 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.

§ 7

Ustala się następujące zasady porządkowe obowiązujące we Wspólnocie:

1. Parkingi, drogi dojazdowe stanowią drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym i przepisów o drogach. Obowiązują na nich zasady ruchu drogowego.
2. Zakazuje się postoju na dojeździe do śmietnika.
3. Zakazuje się podłączania urządzeń w piwnicach i na korytarzach o mocy większej niż przewiduje to zabezpieczenie tych pomieszczeń bez uprzedzenia Zarządu pod rygorem usuwania usterek tym wywołanych na koszt właściciela, który takiego podłączenia dokonuje lub na nie zezwala.
4. Zakazuje się wyprowadzania psów na tereny zielone Wspólnoty. Właściciele posiadający psy lub inne zwierzęta wymagające wyprowadzania winni robić to poza teren Wspólnoty. W przypadku pozostawienia nieczystości przez zwierzęta właściciel odpowiedzialny za to zwierzę jest zobowiązany do niezwłocznego ich usunięcia.
5. Śmieci i inne odpady należy wyrzucać wyłącznie do kontenerów. Zakazuje się pozostawienia śmieci niezabezpieczonych, luzem, a także w workach, albo poza kontenerami. Ograniczenie to nie dotyczy odpadów wielkogabarytowych, które winny być umieszczone obok kontenerów.

§ 8

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej utrzymaniem przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.
2. Nadwyżki powstałe po zakończonym roku obrachunkowym na funduszu eksploatacyjnym są przekazywane na fundusz remontowy lub na osobną w tym celu założoną lokatę chyba, że co innego postanowią właściciele na zebraniu.
3. Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali oraz uczestniczą w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i wynagrodzenie zarządcy obciążają właścicieli proporcjonalnie do posiadanego udziału i są wpłacane w formie ustalonej uchwałą właścicieli zaliczki.

§ 9

1. Właściciele są zobowiązani do utrzymywania lokalu w należyтым stanie i korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych właścicieli.

2. 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 i w sposób nie kolidujący z korzystaniem z lokali innych właścicieli.

§ 10

1. Organami Wspólnoty są Zebranie Wspólnoty oraz Zarząd Wspólnoty.
2. Zarząd nieruchomością wspólną Wspólnota może powierzyć Zarządcy w drodze uchwały zaprotokołowanej przez notariusza.

§ 11

1. Zarząd zwołuje i organizuje Zebranie Wspólnoty co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zebranie należy zwołać w dzień powszedni, w godzinach popołudniowych umożliwiających uczestnictwo, jak największej liczby Właścicieli Lokali.
2. O terminie i miejscu zebrania, Zarząd powiadamia właścicieli najpóźniej 1 tydzień przed planowanym terminem. Zawiadomienie o terminie i miejscu zebrania może zostać przesłane właścicielom za pośrednictwem poczty elektronicznej, po uprzednim wyrażeniu przez właściciela pisemnej zgody na taką formę powiadamiania, doręczone bezpośrednio lub pozostawione w skrzynkach pocztowych.
3. Przedmiotem corocznego zebrania powinno być uchwalenie corocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, a także ocena pracy Zarządu lub Zarządcy nieruchomości.
4. Zebrania nadzwyczajne zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy, albo na wniosek Właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości. Zebranie na wniosek Właścicieli lokali zwołuje się w ciągu 30 dni od jego złożenia - chyba, że wnioskodawcy proponują termin późniejszy.
5. Wniosek, o którym mowa w pkt. 4 powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał.
6. Jeżeli Zarząd nie zwołał rocznego zebrania w terminie określonym w pkt.1 ustawy, to może go zwołać każdy Właściciel lokalu.

§ 12

1. Zebraniom zwołanym przez Zarząd przewodniczy członek Zarządu, zebraniom zwołanym przez właścicieli może przewodniczyć jeden z właścicieli wybrany na zebraniu.
2. Zebranie jest ważne, jeśli zostało prawidłowo zwołane.

§ 13

1. Do kompetencji Zebrania Wspólnoty należą sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu określone Ustawą, uchwalenie Statutu Wspólnoty i wprowadzanie zmian do niego zmian oraz określenie sposobu zarządu i administrowania nieruchomością wspólną.
2. Do wyłącznych kompetencji Zebrania należy w szczególności :
 - wybór Zarządu Wspólnoty, przyjmowanie rocznego planu gospodarczego;
 - ustalanie wysokości opłat w formie zaliczki na pokrycie wszystkich kosztów zarządu i administrowania nieruchomością wspólną;

- zatwierdzenia sprawozdań Zarządu
- udzielanie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- udzielanie absolutorium Zarządowi Wspólnoty;
- udzielanie Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej;
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

§ 14

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
2. Dopuszcza się w ramach indywidualnego zbierania głosów oddanie głosów w formie elektronicznej.
3. Uchwały Zebrania Właścicieli zapadają większością głosów. Większość głosów liczona jest według posiadanych udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
4. Właściciele lokali mogą głosować przez pełnomocników ustanowionych na piśmie. Pełnomocnictwo należy złożyć najpóźniej na Zebraniu Właścicieli.
5. Prawo zgłaszania projektów uchwał przysługuje Zarządowi, Zarządcy oraz właścicielom lokali.
6. Projekty uchwał zgłoszone do Zarządu przez właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/10 udziałów muszą być poddane przez Zarząd pod głosowanie w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.

§ 15

1. O treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zawiadamia się właścicieli na piśmie w ciągu 14 dni od jej podjęcia.

§ 16

1. Z każdego Zebrania sporządzany jest protokół. Protokół podpisują prowadzący zebranie i protokolant.
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 lokali w biurze Zarządu lub wybranego zarządcy.
4. Przechowywanie protokołów należy do obowiązków Zarządu lub wybranego zarządcy.

§ 17

1. Właściciel lokalu ma obowiązek składania Zarządowi lub Zarządcy 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 lub Zarządcy swojego adresu do korespondencji i telefonu. Właściciel zmieniający na okres dłuższy niż 7 dni miejsce zamieszkania (siedzibę), powinien powiadomić o tym Zarząd lub Zarządcę.

Właściciel, który nie powiadomił o swoim adresie lub o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji. Pisma kierowane na wskazany przez właściciela adres uważa się za doręczone po wykonaniu dwukrotnej bezskutecznej awizacji przez publicznego operatora pocztowego.

3. Na żądanie Zarządu lub Zarządcy 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.
4. W razie awarii wywołującej szkodę 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.
5. Jeżeli Właściciel lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu przedstawiciel Zarządu lub Zarządcy ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
6. Zarząd lub Zarządca jest uprawniony do podjęcia wszelkich koniecznych działań w celu usunięcia awarii i jej skutków. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Właściciela lokalu, Zarząd jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Właściciela lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Zarząd lub Zarządca prowadzi elektroniczny rejestr właścicieli nieruchomości zawierający w szczególności:
 - a) imię i nazwisko;
 - b) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do właścicieli będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę);
 - c) numer ewidencyjny PESEL oraz numer dowodu osobistego (w odniesieniu do właścicieli będących osobami prawnymi – numer KRS i numer identyfikacyjny NIP);
 - d) numer księgi wieczystej i wielkość posiadanych udziałów;
 - e) numer telefonu i adres e-mail;
 - f) numer konta bankowego do opłat eksploatacyjnych.

§ 18

1. Do kompetencji Zarządu Wspólnoty należy kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.
2. Zarząd Wspólnoty liczy od 1 do 3 osób, które są wybierane w drodze uchwały na Zebraniu Wspólnoty.
3. Do składu oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty w tym zaciągania zobowiązań konieczne jest współdziałanie łączne co najmniej 2 członków Zarządu, a w przypadku Zarządu jednoosobowego jeden członek Zarządu.
4. Zarząd wieloosobowy ze swojego grona wybiera Prezesa Zarządu, którego zadaniem jest organizacja pracy zarządu

§ 19

1. Zarząd podejmuje czynności zwykłego zarządu samodzielnie.
2. Do czynności zwykłego zarządu należą w szczególności:

- zawieranie umów na administrowanie, sprzątanie nieruchomości wspólnej, 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 bieżących robót remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii,
 - zawieranie umów na prowadzenie rachunków bankowych obsługujących Wspólnotę.
- 3 Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu niezbędna jest Uchwała Wspólnoty podjęta na Zebraniu Wspólnoty lub w trybie indywidualnego głosowania wyrażająca zgodę na podjęcie tych czynności.

§ 20

1. Zarząd upoważniony jest do zawierania umów na wynajem pomieszczeń i powierzchni wspólnych, które nie są wykorzystywane przez Wspólnotę.
2. Przychody z wynajmu pomieszczeń i powierzchni wspólnych stanowią przychód Wspólnoty i zasilają konto Funduszu Remontowego.
3. Pierwszeństwo wynajmu pomieszczeń i powierzchni wspólnych przysługuje członkowi Wspólnoty.
4. Zarząd zobowiązany jest poinformować Właścicieli lokali o zamiarze wynajmu pomieszczeń i powierzchni wspólnych z określeniem pomieszczenia i powierzchni wspólnej oraz proponowanej stawki za wynajem.
5. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty na wynajem, o wyborze decyduje oferta z najwyższą stawką.

§ 21

1. W przypadku braku wypełniania przez Zarząd swoich obowiązków lub naruszenia przezeń zasad prawidłowej gospodarki, Zebranie Wspólnoty może zawiesić Zarząd w czynnościach lub odwołać Zarząd lub jego poszczególnych członków.
2. W uchwale o zawieszeniu Zarządu Zebranie Wspólnoty wskazuje jednocześnie komu powierza tymczasowy zarząd nieruchomością.

§ 22

1. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej właściciele lokali wnoszą opłaty płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Zaliczkowe opłaty wnoszone na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej tworzą Fundusz Eksploatacyjny składają się z:
 - kosztów bieżącej eksploatacji, w skład której wchodzi w szczególności wydatki na bieżące remonty i bieżącą konserwację oraz innych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w szczególności ubezpieczenia,
 - opłat za dostawę energii elektrycznej i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - wydatków na utrzymanie porządku i czystości y,
 - kosztów Zarządu, i zarządcy.

§ 23

1. Wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty powstaje z wpłat wnoszonych w formie zaliczek przez właścicieli lokali.
2. Środki zgromadzone jako fundusz remontowy mogą być wykorzystywane na podstawie uchwały Wspólnoty.
3. Podstawą ustalenia wysokości wpłat na fundusz remontowy jest powierzchnia użytkowa lokalu oraz stawka jednostkowa uchwalona przez Zebranie Właścicieli.

§ 24

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się Ustawę o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

.....
ZARZĄD WSPÓLNOTY