

# Statut Wspólnoty Mieszkaniowej

Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... właścicieli lokali nieruchomości przy ul. ....  
z dnia .....

## STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI PRZY

UL. .... w Czeladzi

### Rozdział 1.

#### Przepisy ogólne

##### § 1.

1. Właściciele lokali wyodrębnionych oraz Gmina Czeladź jako właściciel lokali niewyodrębnionych w nieruchomości przy ul. .... tworzą Wspólnotę Mieszkaniową z mocy prawa - 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. (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami).
3. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć również właściciela 2 lub większej liczby lokali, a także ogół współwłaścicieli lokalu stanowiącego współwłasność.
4. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o ZARZĄDZIE WSPÓLNOTY, należy przez to rozumieć Zarząd jako organ wybrany przez właścicieli lokali w drodze uchwały.
5. Ilekroć w STATUCIE jest mowa o ZARZĄDCY, należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, z którą Zarząd Wspólnoty w imieniu Właścicieli zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną .

##### § 2.

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć nieruchomość położoną przy ul. .... w Czeladzi oraz wszystkie elementy i urządzenia techniczne budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali.

##### § 3.

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

### Rozdział 2.

#### Własność lokalu i współwłasność nieruchomości wspólnej

##### § 4.

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 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Do lokalu może przynależeć inne pomieszczenie, w szczególności piwnica, strych, komórka - jeżeli zostało ono określone jako przynależne do tego lokalu odpowiednią czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym.

## **§ 5.**

1. Prawem nierozłącznie związanym z własnością lokalu (i) jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.

2. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale wyodrębnione w nieruchomości, dachy, kominy, strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze oraz inne nie wymienione elementy służące do użytku wszystkich właścicieli lokali.

3. Do nieruchomości wspólnej należą również części konstrukcyjne balkonów/loggie, a także pomieszczenia służące do wyłącznego użytku WŁAŚCICIELA, jeżeli nie zostały określone w dokumentach dotyczących własności lokali, jako przynależne do lokalu.

4. Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody użytkowej stanowią część wspólną na odcinkach od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym a w przypadku jego braku w miejscu łączącym gałązkę z pionem.

5. Część wspólną w zakresie instalacji kanalizacyjnej stanowią piony kanalizacyjne, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali do pionów w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, lecz z wyłączeniem odcinków do przyborów służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali. Do części wspólnej zalicza się także część przykanalika do pierwszej studzienki rewizyjnej licząc od budynku lub do granicy działki w przypadku braku studni rewizyjnej.

6. Instalacja gazowa ze względu na bezpieczeństwo budynku stanowi część wspólną na całej długości, bez urządzeń odbiorczych.

7. Do części wspólnych w zakresie instalacji elektrycznej i instalacji teletechnicznej zalicza się: wewnętrzne linie zasilające – od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokali, obwody administracyjne we wszystkich pomieszczeniach wspólnych ( klatkach, piwnicach, strychach ) wraz

z urządzeniami oświetlenia terenu należącego do nieruchomości wspólnej i oprawami umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku oraz instalację odgromową, domofonową bez aparatów w lokalach.

8. Koszty przeglądów, napraw, konserwacji i remontów części nieruchomości wspólnych o których mowa w niniejszym ustępie, wykonanych na podstawie uchwał właścicieli - ponosi WSPÓLNOTA.

## **§ 6.**

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej określony jest w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu.

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.

## **§ 7.**

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 właścicieli lokali**

#### **WŁAŚCICIELE LOKALI**

##### **§ 8.**

1. Osoba prawna będąca właścicielem lokalu działa w sprawach WSPÓLNOTY poprzez swojego przedstawiciela lub pełnomocnika. Przedstawicielem lub pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba fizyczna.

2. Osoba fizyczna będąca właścicielem lokalu może działać w sprawach WSPÓLNOTY przez pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są ustanowić pełnomocnika, który będzie ich reprezentować

w głosowaniach nad uchwałami właścicieli i wobec zarządu. Zasady wyboru pełnomocnika ustala współwłaściciele lokalu, kierując się przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.

3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą dysponować pisemnym pełnomocnictwem, podpisanym przez Właściciela lokalu lub jego uprawnionego przedstawiciela. W pełnomocnictwie musi być określony jego zakres oraz termin jego ważności.

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

#### **PRAWA WŁAŚCICIELI LOKALI**

##### **§ 9.**

1. Właściciel lokalu, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej, ma prawo korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.

2. Przychody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów.

3. Właściciel lokalu ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Oznacza to w szczególności:

a) prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami WŁAŚCICIELI;

b) czynne i bierne prawo wyboru do Zarządu WSPÓLNOTY;

c) prawo kontroli działalności ZARZĄDU oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej WSPÓLNOTY i nieruchomości wspólnej;

#### **OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI LOKALI**

##### **§ 10.**

1. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

2. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. 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.
4. Za opóźnienia w terminowym regulowaniu miesięcznych opłat z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości oraz opłat za media naliczane będą odsetki ustawowe począwszy od pierwszego dnia drugiego miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym należność stała się wymagalna.

#### **§ 11.**

1. Właściciele lokali zobowiązują się do składania oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w lokalu, każdorazowo po zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu lub na wezwanie ZARZĄDCY nie częściej jednak niż raz w roku.
2. Na żądanie ZARZĄDCY właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do: przeprowadzenia odczytu urządzeń pomiarowych lub sprawdzenia ich działania, konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
3. Właściciel lokalu jest obowiązany przestrzegać porządku domowego, korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli i użytkowników oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

### **Rozdział 4.**

#### **Zarządzanie nieruchomością wspólną**

##### **UCHWAŁY WŁAŚCICIELI LOKALI**

#### **§ 12.**

Właściciele lokali podejmują uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, stosownie do przepisów UWL.

#### **§ 13.**

1. Projekty uchwał WŁAŚCICIELI mogą zgłaszać:
  - a) Zarząd WSPÓLNOTY,
  - b) właściciele lokali,
  - c) Zarządca.

#### **§ 14.**

1. Uchwały właścicieli lokali zapadają na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania.
2. Uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali - liczoną zgodnie z przepisami UWL.
3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu zostanie powiadomiony przez Zarząd na piśmie.
4. W głosowaniu nad uchwałami każdemu właścicielowi przysługuje głos odpowiadający udziałowi posiadanemu w nieruchomości wspólnej. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości

udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

#### **§ 15.**

1. W głosowaniach nad uchwałami może uczestniczyć - z zastrzeżeniem ust. 3 - właściciel lokalu, który złożył do dokumentacji WSPÓLNOTY dokument poświadczający jego prawo własności lokalu (lokali).
2. Jeżeli WŁAŚCICIEL jest osobą prawną, w głosowaniach nad uchwałami reprezentuje go 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 formy notarialnej musi być udzielone w formie notarialnej.

#### **§ 16.**

Uchwały WŁAŚCICIELI wykonuje Zarząd WSPÓLNOTY lub upoważniony ZARZĄDCA.

#### **§ 17.**

1. W razie braku zgody większości właścicieli Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.
2. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.
3. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

### **ZEBRANIA WŁAŚCICIELI LOKALI**

#### **§ 18.**

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 – ZARZĄDCY w sprawach bieżących.
2. Zebranie zwoływane jest przez Zarząd lub upoważnionego przez Zarząd Zarządcę, który wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem zebrania.
3. O zebraniu Zarząd lub ZARZĄDCA zawiadamia każdego WŁAŚCICIELA na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad.

W zawiadomieniu ZARZĄDCA informuje każdego WŁAŚCICIELA o projektach uchwał wyłożonych do wglądu, które będą przedmiotem głosowań.

#### **§ 19.**

Zebrania właścicieli lokali są:

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

#### **§ 20.**

Zebranie roczne (zwyczajne) przeprowadza się zgodnie z przepisami art. 30 UWL, w terminie nie później niż do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

## **§ 21.**

1. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się, zgodnie z art. 31 UWL, z inicjatywy ZARZĄDU bądź ZARZĄDCY 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 lub upoważniony przez niego ZARZĄDCA ma obowiązek zwołać zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni od złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 - chyba że wnioskodawcy Zarząd lub Zarządca proponują termin późniejszy.

## **§ 22.**

Do wyłącznej kompetencji zebrania właścicieli lokali należy:

1. Uchwalenie statutu Wspólnoty.
2. Wybieranie i odwoływanie członków Zarządu.
3. Uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.
4. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością oraz wpłat na Fundusz Remontowy Wspólnoty.
5. Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
6. Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.
7. Udzielenie zgody nad nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.
8. Wyrażenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokali.
9. Wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 UWL.
10. Udzielenie Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
11. Ustalenie wynagrodzenia Zarządu.
12. Rozpatrywanie sprawozdania Zarządu, dokonywanie oceny jego pracy i udzielanie mu absolutorium z prowadzonej przez niego działalności.
13. Wyrażanie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
14. Ustalanie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

## **§ 23.**

1. Z zebrania właścicieli lokali sporządza się protokół.
2. Uchwały właścicieli lokali powinny być wpisane do księgi protokołów.
3. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się, bądź z własnej woli nie biorących w głosowaniu.
4. Do protokołu należy dołączyć zawiadomienie o zebraniu, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały.

5. Protokół podpisuje przewodniczący zebrania.

## **ZARZĄD WSPÓLNOTY**

### **§ 24.**

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

### **§ 25.**

1. Do 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, zgodnie z przepisami.

### **§ 26.**

1. 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 przez rachunek bankowy rozliczeń, w tym rozliczeń z właścicielami lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej - na zasadach określonych w uchwałach WŁAŚCICIELI oraz UWL;
  - 4) zawieranie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczeniodawcami, obsługującymi nieruchomością wspólną;
  - 5) opracowywanie projektów uchwał WŁAŚCICIELI i przeprowadzanie głosowań nad uchwałami;
  - 6) organizacja zebrań WŁAŚCICIELI.
2. ZARZĄD Wspólnoty, wykonywanie czynności określonych w ust. 1 ma prawo powierzyć ZARZĄDCY z którym zawarł umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną.
3. ZARZĄD jest obowiązany składać ze swej działalności roczne sprawozdanie.

## **Rozdział 5**

### **Gospodarka i finanse wspólnoty**

### **§ 27.**

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. Dysponentem tych rachunków jest ZARZĄD.

## **§ 28.**

Na koszty nieruchomości wspólnej składają się w szczególności:

1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
2. opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą;
3. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane przez właścicieli poszczególnych lokali bezpośrednio;
4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
5. wynagrodzenie ZARZĄDU.

## **§ 29.**

1. Tworzy się Wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej, zwany dalej także Funduszem Remontowym.
2. Fundusz Remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez WŁAŚCICIELI. Wysokość zaliczek ustala się uchwałami WŁAŚCICIELI lokali.
3. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym mogą być wykorzystane wyłącznie na remonty lub usuwanie awarii (w tym również awarie stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia) nieruchomości wspólnej - chyba że późniejsza uchwała WŁAŚCICIELI zmieni ich przeznaczenie.
4. Funduszem Remontowym dysponuje ZARZĄD w granicach planu gospodarczego i uchwał WŁAŚCICIELI.

## **§ 30**

1. ZARZĄD Wspólnoty dokonuje rozliczeń z tytułu kosztów usług komunalnych (dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych itp.) z zachowaniem zasady, że są one zakupywane na rachunek i zlecenie właścicieli lokali.
2. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wpływające na wysokość opłat, takich jak elektryczność, wywóz nieczystości stałych itp. Zarząd niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.
3. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi nie mające wpływu na wysokość zaliczki, takie jak zimna woda, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi, o czym Zarząd niezwłocznie powiadamiać będzie na piśmie właścicieli lokali.

## **§ 31**

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

## **§ 32**

1. Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia, w miejsce dotychczas obowiązującego statutu.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Postanowienia niniejszego statutu obowiązują obecnych i przyszłych właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. .... w Czeladzi.