

Statut Wspólnoty Mieszkaniowej

Właściciele lokali wyodrębnionych z nieruchomości przy ul. Mrągowskiej 78-88 we Wrocławiu na podstawie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U nr 85, poz. 388 z późn. zm.) ustalają co następuje.

I zasady ogólne

§ 1

1. Właściciele lokali wyodrębnionych nieruchomości przy ul. Mrągowskiej 78-88 we Wrocławiu tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Wspólnota będzie nosić nazwę „Wspólnota Mieszkaniowa we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88” .

§ 2

1. Wspólnota Mieszkaniowa we Wrocławiu ul. Mrągowska 78-88 może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.
2. Sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88 kieruje Zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

II Prawa właścicieli lokali

§ 3

1. Właściciele lokali mogą w umowie zawartej w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Ustalony w tej formie sposób zarządu może być dowolny, nie może jednak pozostawać w sprzeczności z obowiązującym prawem.
2. Właściciele lokali na podstawie uchwały podjętej większością głosów liczoną według wielkości udziałów i zaprotokołowanej przez notariusza mogą zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną ustalony w umowie zawartej w formie aktu notarialnego.
3. Właściciele lokali w drodze uchwały podjętej większością głosów liczoną wg wielkości udziałów wybierają Zarząd składający się wyłącznie z osób fizycznych wybranych spośród nich lub spoza ich grona, aktu notarialnego, o której mowa w ust. 1.
4. Właściciele lokali na mocy uchwały podjętej większością głosów liczoną według wielkości udziałów mogą w każdej chwili zawiesić w czynnościach lub odwołać Zarząd albo poszczególnych jego członków.
5. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

7. Wszystkie decyzje przekraczające zakres zwykłego zarządu podejmują właściciele lokali w drodze uchwały przyjętej większością głosów liczoną według wielkości udziałów, a w szczególności dotyczące:

- I. ustalenia wynagrodzenia zarządu nieruchomości wspólnej,
- II. przyjęcia rocznego planu gospodarczego,
- III. ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- IV. zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- V. udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- VI. udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- VII. dokonania podziału nieruchomości wspólnej
- VIII. nabycia nieruchomości,
- IX. podjęcia decyzji o wytoczeniu powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu, jeżeli jego właściciel zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- X. ustalenia w wypadkach nie uregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- XI. udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- XII. określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
- XIII. połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu.

8. Każdemu właścicielowi lokalu służy prawo kontroli działalności Zarządu.

9. Każdy właściciel może żądać ustanowienia Zarządcy przymusowego przez Sąd, jeżeli Zarząd zostanie odwołany i nie zostanie powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

10. Właściciel lokalu, w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na Zebraniu Ogółu Właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, może zaskarżyć taką uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

11. Każdy z właścicieli lokali może zwołać zebranie coroczne ogółu właścicieli lokali, gdy Zarząd nie zwoła tego zebrania w pierwszym kwartale każdego roku..

12. Właściciele lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej mogą podjąć decyzję zwołaniu Zebrania Właścicieli Lokali.

III Obowiązki właścicieli lokali

§ 4

1. Właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie.
3. Właściciel lokalu jest obowiązany przestrzegać regulaminu porządku domowego, korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
4. 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.
5. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
6. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy Wspólnoty albo Zarządcy.
7. Należności z tytułu kosztów Zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym bez względu na ich wysokość.
8. Od zaległości w uiszczaniu opłat na koszty Zarządu Nieruchomością Wspólną będą naliczane odsetki ustawowe.
9. Jeżeli współwłaściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Wspólnota Mieszkaniowa we Wrocławiu ul. Mrągowska 78-88 może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
10. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
11. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

IV Organy Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88 :

§ 5

Organami Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88 są:

1. Zebranie Właścicieli Lokali.
2. Zarząd wybrany przez Właścicieli Lokali.

§ 6

Zebranie Właścicieli Lokali

1. Właściciele lokali uczestniczą w zebraniu osobiście albo poprzez pełnomocników. Pełnomocnictwo jest ważne, jeżeli jest udzielone na piśmie.
2. Zebranie, którego tematem jest roczne sprawozdanie z działalności Zarządu, odbywa się co najmniej raz w roku, nie później niż w I kwartale każdego roku.
3. Zebrania Właścicieli Lokali mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez Zarząd.
4. Zebrania Właścicieli Lokali zwoływane są także przez Zarząd na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. O Zebraniu Właścicieli Zarząd zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

§ 7

Zarząd – jego uprawnienia i obowiązki.

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88 składa się z trzech członków.
2. Członkiem Zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.
3. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

§ 8

Uprawnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88:

1. Kierowanie sprawami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88 i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali należy wyłącznie do uprawnień Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Wspólnotę Mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.
3. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd samodzielnie lub może zlecić na podstawie umowy Zarządcy. Nadzór nad wykonaniem umowy z zarządcą należy do Zarządu.

Czynności zwykłego Zarządu nieruchomością wspólną obejmują:

- 1/ weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali,
- 2/ prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej i nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
- 3/ zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,

- 4/ utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali (w tym dźwigów osobowych), terenu nieruchomości określonego w § 1 umowy, chodnika przed nieruchomością i innych terenów jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów i postanowień ustaw. Do obowiązków zarządcy należy zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania poprzez angażowanie dozorczy lub wybór innej formy działania,
 - 5/ zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci,
 - 6/ zapewnienie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej np.: anteny zbiorcze, domofon ,
 - 7/ wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej a w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - 8/ usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w § 6 umowy,
 - 9/ opłacenie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez użytkowników poszczególnych lokali,
 - 10/ zawieranie umów o dostawy roboty bądź usługi związanych z realizacją zadań wymaganych w pkt. 3-9 umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych,
 - 11/ przygotowywanie projektów, planu gospodarczego (w formie planu rzeczowo – finansowego) i korekt tego planu – w tym przychodów i wydatków z funduszu remontowego,
 - 12/ przygotowanie rozliczeń planu gospodarczego i rozliczeń funduszu remontowego,
 - 13/ prowadzenie odpowiedniej księgowości,
 - 14/ sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego,
 - 15/ windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości,
 - 16/ rozliczanie z użytkownikami lokali opłat z tytułu kosztów zarządzania nieruchomością wspólną,
 - 17/ windykacja opłat należnych od użytkowników lokali w postępowaniu sądowym.
4. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała Właścicieli Lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
 5. 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.
 6. Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu kierując się dobrem nieruchomości wspólnej oraz interesem wszystkich właścicieli.

7. Zarząd może żądać od Właścicieli Lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.
8. Zarząd ma prawo otrzymywać wynagrodzenie, którego wysokość określa uchwała Zebrania Właścicieli Lokali.

§ 9

Obowiązki Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej we Wrocławiu, ul. Mrągowska 78-88:

1. Sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, przechowywanie dokumentacji technicznej budynku.
2. Podjęcie czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.
3. Prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej, określonej przez Wspólnotę Mieszkaniową, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
5. Dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy.
6. Zwoływanie Zebrań Ogółu Właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w I kwartale każdego roku.
7. Składanie właścicielom lokali rocznych sprawozdań ze swojej działalności.
8. Zwoływanie zebrań na wnioski właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
9. Zawiadomienie każdego właściciela lokalu na piśmie, przynajmniej na tydzień przed terminem, o każdym zebraniu. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad.
W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.
10. Przygotowanie i przedstawienie właścicielom lokali projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych – w przypadku, jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku i urządzeń z nim związanych – a przyległe nieruchomości gruntowe należą do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i nabycie części tych nieruchomości nie spowoduje utraty cech wymaganych dla działki budowlanej dla pozostałej części.
11. Prowadzenie i protokołowanie Zebrań Właścicieli Lokali.
12. Zbieranie głosów indywidualnie od właścicieli lokali w przypadku podejmowania uchwał na tej drodze lub uzupełniania głosów oddanych częściowo na zebraniu.
13. Powiadomienie na piśmie każdego właściciela lokalu o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie.
14. Wykonywanie uchwał Właścicieli Lokali.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali wraz z późniejszymi zmianami.

§ 11

Statut został przyjęty przez Właścicieli Lokali w drodze uchwały nr 1 z dnia 19.02.2013 r. i obejmuje zmiany wprowadzone do dnia 14.05.2013 r. podjęte większością głosów liczoną według wielkości udziałów.