

UCHWAŁA Nr 18
Wspólnoty Mieszkaniowej Klementowice Nr 365, gm. Kurów
z dnia 11 kwietnia 2003 r.
w sprawie regulaminu zebrania właścicieli

Działając na podstawie artykułów 23, 30, 31, 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn.zm.), określanej dalej także jako UWL, uchwalamy następujący regulamin zebrań właścicieli lokali:

REGULAMIN ZEBRAŃ WŁAŚCICIELI LOKALI

§ 1.

1. Zebranie Właścicieli lokali (zwane dalej także Zebraniem) zwołuje się w celu podjęcia uchwał właścicieli lokali (zwanymi dalej także Właścicielami) w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz sformułowania zaleceń właścicieli dla zarządu Wspólnoty w sprawach bieżących.
2. Zebranie zwoływane jest przez zarząd Wspólnoty (zwany dalej także Zarządem), z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 i § 5 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 lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób przynajmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

§ 2.

Zebrania są:

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

§ 3.

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, a w uzasadnionych przypadkach przed rozpoczęciem zebrania, Zarząd dostarcza każdemu Właścicielowi następujące dokumenty:

- a) statut Wspólnoty – jeżeli Wspólnota uchwaliła statut
 - b) regulamin zebrania właścicieli;
 - c) sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego w roku minionym;
 - d) 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.

§ 4.

1. Jeżeli zebranie coroczne (zwyczajne) nie zostało zwołane przez Zarząd w terminie określonym w § 3 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.

§ 5.

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 czasu 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 § 4.

§ 6.

1. W zebraniu uczestniczą właściciele lokali stanowiących odrębną nieruchomość w rozumieniu art.2 &1 ustawy o własności lokali. Właściciel bierze udział w zebraniu osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie i zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego.
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 członkowie Zarządu, którzy składają sprawozdania, przedstawiają projekty uchwał i odpowiadają na pytania Właścicieli.
4. Za zgodą właścicieli lokali w Zebraniu mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, także inne osoby, w szczególności najemcy lokali w budynkach należących do Wspólnoty.

§ 7.

1. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu Wspólnoty. Zarządza on wybór Przewodniczącego i protokolanta Zebrania. W wyborach Przewodniczącego i protokolanta oraz przy głosowaniu w sprawach formalnych (wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania) każdy pełnoprawny uczestnik Zebrania dysponuje jednym głosem.
2. Przewodniczącym Zebrania może zostać wyłącznie właściciel lokalu (lokali) w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej, jego przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik.
3. Do zadań Przewodniczącego należy:
 - a) przewodniczenie obradom,
 - b) przeprowadzenie głosowania odnośnie porządku obrad. Zebranie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
 - c) przestrzeganie porządku obrad, przyjętego przez Właścicieli,
 - d) udzielanie głosu w dyskusji, a także ograniczanie czasu trwania wypowiedzi,
 - e) zarządzanie głosowań nad uchwałami,
 - f) ogłaszanie wyników głosowań.
 - g) zamknięcie obrad po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad.
4. Przewodniczący może powołać do współpracy Sekretarza i/lub Asesora. Sekretarzem lub Asesorem może zostać wyłącznie właściciel lokalu (lokali) w nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej, jego przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik.
5. W celu sprawnego liczenia głosów Przewodniczący może zarządzić wybory Komisji Skrutacyjnej. Do Komisji Skrutacyjnej może być wybrany wyłącznie właściciel lokalu (lokali) w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej, jego przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik.

§ 8.

1. Zebranie podejmuje decyzje i postanowienia w formie uchwał głosowanych jawnie. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

2. Projekt uchwały może być poddany pod głosowanie na zebraniu lub/i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.
3. Uchwały są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, lub uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

§ 9

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 Zebraniu nie uczestniczyli.
2. W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie Właściciele, którzy w Zebraniu nie uczestniczyli.

§ 10

1. Głosowania nad uchwałami prowadzone drogą indywidualnego zbierania głosów, 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 nazwa właściciela lokalu (lokali),
 - b) numer(y) lokalu(i),
 - c) wielkość udziału Właściciela w nieruchomości wspólnej,
 - d) „głosuję za uchwałą”,
 - e) „głosuję przeciwko uchwale”,
 - f) „wstrzymuję się od głosu”
 - g) data.
2. Właściciel oddaje głos poprzez złożenie podpisu w rubryce „d” lub „e” albo „f”. Głos jest nieważny jeżeli w wyżej wymienionych rubrykach (d,e,f) nie ma w ogóle podpisu, albo złożono podpis nie w jednej lecz w dwóch lub trzech rubrykach. Zbieranie głosów nie może trwać dłużej niż 14 dni.

& 11

3. Uchwała o zmianie zasad zarządzania (sposobu zarządu) nieruchomością

wspólną, a także uchwały powodujące zmiany w stanie majątkowym Właścicieli, muszą być zaprotokołowane przez notariusza, a ich postanowienia – wpisane do księgi wieczystej.

4. Uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali. W razie przedłużającego się braku zgody wymaganej większości Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, którego orzeczenie zastąpi uchwałę właścicieli – zgodnie z przepisem art. 24 ustawy o własności lokali.

§ 12

1. Z obrad zebrania sporządza się protokół. Protokół powinien zawierać datę, przyjęty porządek obrad, podstawowe dane liczbowe z przyjętych sprawozdań i zatwierdzonych planów, treść podjętych uchwał, oświadczenia złożone do protokołu. Integralną część protokołu stanowią załączniki: lista obecności z wykazem wielkości udziałów, głosy oddane w drodze indywidualnego ich zbierania.
2. W protokole należy podać liczbowe wyniki głosowań nad uchwałami.
3. Wszystkie strony protokołu podpisują przewodniczący i protokolant, a podjęte uchwały przewodniczący zebrania.
4. Za techniczną stronę protokołowania oraz za sporządzenie protokołu z zebrania odpowiedzialny jest zarząd. Protokoły z zebrań wspólnoty przechowuje zarząd. Zarząd jest zobowiązany udostępniać w swojej siedzibie wszystkie protokoły z zebrań właścicielom lokali wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej.

§ 13

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.