

**STATUT**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej w Klementowicach nr 365, gm. Kurów**  
**Uchwalony w dniu 11 kwietnia 2003 r.. Uchwała nr 17.**

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

**§ 1**

1. Wszyscy właściciele lokali nieruchomości nr 365 A B położonej na działce nr 412/10 w Klementowicach gm. Kurów tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Wspólnota mieszkaniowa powstała na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) i zarządza nieruchomością zgodnie z przepisami rozdziału IV tej ustawy.
3. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o Wspólnocie, należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową określoną w § 1.
2. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć nieruchomość nr 365AB położoną na działce nr 412/10 w Klementowicach gm. Kurów oraz wszystkie elementy i urządzenia techniczne budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wzniesionych na tej działce, nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali.
3. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi : fundamenty i inne elementy posadowienia budynków, mury zewnętrzne wraz z tynkami i elementami architektonicznymi, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale wyodrębnione w nieruchomości, dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, dachowe obróbki blacharskie, kominy, piwnice, schowki, pomieszczenia gospodarcze nie stanowiące pomieszczeń przynależnych do lokali, klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynków i posesji, pomieszczenia c.o., urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, instalacje elektryczne, drogi dojazdowe, chodniki, schody, altany śmietnikowe, trawniki z nasadzeniami oraz inne nie wymienione elementy służące do użytku wszystkich właścicieli lokali.

Odpowiedzialność Wspólnoty za stan techniczny instalacji stanowiących wyposażenie budynków obejmuje:

- instalacje wodociągową – od wodomierza głównego do pierwszego zaworu odcinającego (bez zaworu) liczonego od pionu.
- centralne ogrzewanie – instalacje c.o. do zaworu odcinającego bez zaworu i grzejników.
- instalacje kanalizacyjną – od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku w tym poziomy i pion , podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków od trójnika służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali.

- instalacje elektryczną – od przyłącza do licznika, w tym instalacja w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe terenu osiedla.
- przewody kominowe ( spalinowe, dymowe i wentylacyjne) – bez krat wentylacyjnych i rur odprowadzających w lokalach nie stanowiących części wspólnej.
- instalacje odgromową.
- roboty po instalacyjne murarskie i tynkarskie bez odtwarzania glazury, nawierzchni ścian i podłóg oraz malowania.

### **§ 3**

1. Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.
2. Nieruchomość wspólna stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali w ujawnionych w księgach wieczystych częściach ułamkowych.
3. Wykaz właścicieli, powierzchni będących ich własnością lokali oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej na dzień uchwalenia niniejszego statutu stanowi załącznik.

### **§ 4**

Członkami wspólnoty są osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lub współwłaścicielami lokali w nieruchomości wspólnej.

### **§ 5**

1. Członek Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
2. Członek Wspólnoty ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Oznacza to w szczególności:
  - a) prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami właścicieli lokali;
  - b) czynne i bierne prawo wyboru do Zarządu Wspólnoty;
  - c) prawo kontroli działalności Zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nieruchomości wspólnej.
3. Członek Wspólnoty ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego wspólnoty.
4. Członek Wspólnoty zobowiązany jest przestrzegać postanowień regulaminu porządku domowego uchwalonego przez zebranie właścicieli lokali oraz zapewnić przestrzeganie tego regulaminu przez wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości za zgodą lub wiedzą członka wspólnoty.

### **§ 6**

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.

## § 7

1. Zarząd może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.
2. Dokument poświadczający prawo własności lokalu musi określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przyległych.

## § 8

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi wspólnoty swojego adresu do korespondencji i telefonu. Właściciel zmieniający na stałe lub na okres dłuższy niż 7 dni, miejsce zamieszkania (siedzibę) powinien zawiadomić o tym zarząd Wspólnoty.
2. Dane osobowe podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych.

## § 9

Sposób zarządzania nieruchomością wspólną we wspólnocie oraz prawa i obowiązki właścicieli lokali są określone zgodnie z przepisami Ustawy o własności lokali, w szczególności rozdziału III i IV.

## § 10

Organami wspólnoty są:

- a) Zebranie właścicieli lokali,
- b) Zarząd Wspólnoty.

## § 11

Najwyższą władzą Wspólnoty jest Zebranie właścicieli lokali. Do jego wyłącznej kompetencji należy:

- a) uchwalenie statutu Wspólnoty,
- b) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
- c) uchwalenie rocznego planu gospodarczego,
- d) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością,
- e) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- f) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przybudowanego,
- g) wyrażenie zgody na połączenie dwóch i więcej lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokali,
- h) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 Ustawy o własności lokali,
- i) udzielenie Zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,

- j) ustalenie wynagrodzenia Zarządu,
- k) udzielenie Zarządowi absolutorium z prowadzonej przez niego działalności.

## **§ 12**

Zarząd Wspólnoty składa się z jednego do trzech członków wybieranych przez Zebranie Właścicieli lokali. Kadencja Zarządu wynosi 4 lata.

## **§ 13**

1. Zebranie właścicieli lokali zwołuje Zarząd, co najmniej raz w roku nie później niż w I kwartale każdego roku.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła zebrania w terminie wskazanym w pkt. 1, może je zwołać każdy z właścicieli lokali.
3. W razie potrzeby zebrania właścicieli mogą być także zwoływane przez Zarząd lub na wniosek, co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. O terminie zebrania, miejscu i proponowanym porządku obrad Zarząd zobowiązany jest powiadomić wszystkich właścicieli na piśmie lub w sposób zwyczajowo przyjęty, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.
5. W zebraniu właściciele mogą brać udział osobiście lub przez pełnomocników, udzielając im pełnomocnictwa w formie pisemnej zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego.
6. W razie, gdy lokal stanowi współwłasność małżonków, na zebraniu wystarczającą jest obecność jednego z nich.
7. Za zgodą właścicieli lokali w zebraniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym, także inne osoby, w szczególności najemcy lokali.

## **§ 14**

Z zebrań sporządza się protokół, który powinien zawierać treść uchwał poddanych pod głosowanie, wyniki głosowań i wnioski.

## **§ 15**

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. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu zostanie powiadomiony przez Zarząd na piśmie lub w sposób zwyczajowo przyjęty.

## **§ 16**

1. Wszystkie czynności nie zastrzeżone dla Zebrania właścicieli lokali wykonuje w imieniu wspólnoty Zarząd.
2. W razie wyboru Zarządu wieloosobowego, oświadczenia woli za Wspólnotę składają dwaj jego członkowie.

3. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili, na mocy uchwały właścicieli, zawieszani w czynnościach do odwołania.

### **§ 17**

1. Do wyłącznych kompetencji Zarządu należy kierowanie sprawami wspólnoty i reprezentowanie jej w stosunkach z właścicielami lokali lub ich użytkownikami oraz osobami trzecimi.
2. Właściciele udzielają Zarządowi pełnomocnictwa do wykonywania czynności zwykłego zarządu w rozumieniu Ustawy o własności lokali, podpisywania umów cywilno – prawnych z dostawcami mediów i usług.

### **§ 18**

1. Zarząd jest obowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać ze swojej działalności roczne sprawozdanie.
2. Wspólnota prowadzi rachunkowość i sporządza roczne sprawozdanie finansowe w sposób uproszczony.
3. Ewidencja powinna zawierać rejestr wszystkich przychodów, kosztów i środków pieniężnych oraz związanych z tym rozrachunków, a nadto powinna zapewniać uzyskanie danych niezbędnych do sporządzania rocznego sprawozdania finansowego, a zwłaszcza ustalenie:
  - a) wielkości przychodów w postaci należnych opłat od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz innych przychodów,
  - b) wielkości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłat za antenę zbiorczą, wydatków z tytułu ubezpieczenia, podatków i innych opłat publicznoprawnych (z wyjątkiem pokrywanych przez właścicieli poszczególnych lokali), wydatków na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzeń członków zarządu
  - c) stanu rozrachunków (należności i zobowiązań),
  - d) przychodów, rozchodów oraz stanu środków pieniężnych

### **§ 19**

Na żądanie właściciela lokalu Zarząd jest obowiązany udzielić mu stosownych informacji; na pisemny wniosek – na piśmie.

### **§ 20**

Regulamin porządku domowego uchwała Zebranie właścicieli.

## **§ 21**

1. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat na konto Wspólnoty Mieszkaniowej, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat (powyżej trzech miesięcy) 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 może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **§ 22**

Postanowienia niniejszego statutu obowiązują obecnych i przyszłych właścicieli lokali.

## **§ 23**

Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

## **§ 24**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.