

# **STATUT**

## **WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „MINI”**

### **POŁOŻONEJ PRZY UL. KRÓTKIEJ 2 W PILICY**

#### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

##### **§ 1.**

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości przy ul. Krótkiej 2 w Pilicy, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Wspólnota Mieszkaniowa działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm.).
3. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.
4. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
5. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć działki o numerze ewidencyjnym 597/3 oraz 597/4, w tym grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o zwykłym zarządzie, należy przez to rozumieć podejmowanie czynności związanych z nieruchomością wspólną na zasadach określonych w art. 22 ustawy o własności lokali.
7. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć również właściciela dwóch lub większej liczby lokali, a także współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych.

#### **Rozdział 2.** **Własność lokalu i współwłasność nieruchomości wspólnej**

##### **§ 2.**

1. Właścicielem lub współwłaścicielem lokalu w częściach ułamkowych może być osoba fizyczna lub osoba prawna. Prawa wszystkich właścicieli są równe – z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Własność lokalu powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej o numerze CZ1Z/00012794/1, określającego:
  - a) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu;
  - b) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Prawem nierozłącznie związanym z własnością lokalu (lokali) jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.

### **§ 3.**

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej określony jest w księdze wieczystej, o której mowa w § 2 ust. 2. Suma udziałów określonych w księdze wieczystej winna równać się 1 (100%).
2. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

## **Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali**

### **§ 4.**

1. Osoba prawna, będąca właścicielem lokalu, działa w sprawach Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez swojego przedstawiciela. Przedstawicielem może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. Właściciel lokalu (osoba fizyczna) może uczestniczyć w zebraniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie.
3. Jeżeli lokal stanowi współwłasność małżonków, pozostających we wspólnocie majątkowej małżeńskiej, na zebraniu wystarczająca jest obecność jednego z nich.

### **§ 5.**

1. Właściciel lokalu ma prawo do:
  - a) współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - b) zabierania głosu we wszystkich sprawach dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególności na zebraniach właścicieli lokali, a także prawo do występowania indywidualnie z wnioskami i uwagami do Zarządu,
  - c) współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali),
  - d) kontrolowania działalności Zarządu.
2. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu.
3. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
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.

### **§ 6.**

1. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
  - a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
  - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
  - c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są ponoszone bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
  - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
  - e) wynagrodzenie dla Zarządu lub Zarządcy.
2. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Zaległe należności obciążone będą odsetkami ustawowymi za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
4. Zaległości mogą być dochodzone bez względu na ich wysokość.

**Rozdział 4.**  
**Odpowiedzialność Wspólnoty Mieszkaniowej**

**§ 7.**

Odpowiedzialność Wspólnoty Mieszkaniowej za stan techniczny instalacji, stanowiących wyposażenie budynku, obejmuje:

- a) zimna woda – pion z zaworem przy pionie,
- b) pion kanalizacyjny,
- c) przewody wentylacyjne,
- d) przewody dymowe – bez przyłączenia urządzeń,
- e) przewody spalinowe – bez przyłączenia urządzeń,
- f) instalacje elektryczne – pion do zabezpieczenia przed licznikiem indywidualnym.

**Rozdział 5.**  
**Zarządzanie nieruchomością wspólną**

**§ 8.**

Władzami Wspólnoty Mieszkaniowej są:

- a) zebranie właścicieli lokali,
- b) Zarząd.

**§ 9.**

Najwyższą władzą Wspólnoty Mieszkaniowej jest zebranie właścicieli lokali. Do jego kompetencji w szczególności należy:

- a) uchwalenie statutu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wprowadzanie zmian w statucie,
- b) uchwalenie regulaminów obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej,
- c) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
- d) wybieranie i odwoływanie Zarządcy,
- e) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- f) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- g) dokonywanie podziału nieruchomości wspólnej,
- h) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- i) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- j) wyrażenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub podział lokali,
- k) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali,
- l) udzielenie Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
- m) ustalenie wynagrodzenia Zarządu lub Zarządcy nieruchomości,
- n) wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- o) określenie 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.

## **§ 10.**

1. Wszystkie kompetencje niezatrzymane dla zebrania właścicieli lokali wykonuje w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Zarząd.
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wybiera się w trybie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali.
3. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej jest jednoosobowy.
4. Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.
5. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd samodzielnie.
6. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.
7. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności czynności określone w § 9 statutu.

## **Rozdział 6.**

### **Zebranie właścicieli lokali, uchwały właścicieli lokali**

## **§ 11.**

1. Zebrania mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zebranie zwyczajne właścicieli lokali zwołuje Zarząd corocznie, nie później niż do dnia 31 marca.
3. Jeżeli Zarząd nie zwoła corocznego zebrania w terminie, o którym mowa w ust. 2, może to uczynić każdy z właścicieli.
4. Zebranie nadzwyczajne zwołuje Zarząd na własne żądanie lub na wniosek właścicieli lokali, dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. O miejscu, terminie i proponowanym porządku obrad zebrania zwyczajnego lub nadzwyczajnego zwołujący zebranie zawiadamia na piśmie każdego właściciela lokalu przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania z zapewnieniem materiałów do wglądu.
6. Jeżeli zwołującym nie jest Zarząd, zawiadomienie doręcza się również Zarządowi.

## **§ 12.**

Zebraniom, o których mowa w § 11, przewodniczy osoba wybrana w drodze głosowania.

## **§ 13.**

Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej są protokołowane. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, dołączyć listę obecności, odnotować treść podjętych uchwał i wyniki głosowania. Protokół podpisują: przewodniczący zebrania i protokolant.

## **§ 14.**

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania.
2. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu zostanie powiadomiony przez Zarząd na piśmie.
3. Uchwały zapadają większością głosów oddanych przez właścicieli lokali liczoną według wielkości ich udziałów we współwłasności nieruchomości.
4. W razie braku zgody wymaganej większością właścicieli lokali, Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

5. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, w terminie sześciu tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powództwo należy wytoczyć przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

## **Rozdział 7. Gospodarka i finanse Wspólnoty Mieszkaniowej**

### **§ 15.**

1. Wspólnota Mieszkaniowa gospodaruje nieruchomością wspólną oraz prowadzi rozliczenia z właścicielami lokali i innymi podmiotami.
2. Zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez Wspólnotę Mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
3. Środki finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej przechowywane są na rachunku bankowym.
4. Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje rozliczeń przez rachunek bankowy.
5. Tworzy się wyodrębniony fundusz remontowy. Fundusz remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali. Wysokość zaliczki ustala się uchwałą ogółu właścicieli lokali.
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym będą przeznaczone przede wszystkim na remonty nieruchomości wspólnej.
7. Funduszem remontowym dysponuje Zarząd w ramach podjętych uchwał ogółu właścicieli lokali.
8. Zarządowi przysługuje prawo zaspokojenia z funduszu remontowego wszelkich ciążących zarówno na Wspólnocie Mieszkaniowej, jak również jej poszczególnych członkach, zobowiązań. Nie zwalnia to Zarządu z obowiązku dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty tych należności w celu uzupełnienia uszczuplonego tym sposobem funduszu remontowego.

## **Rozdział 8. Postanowienia ogólne**

### **§ 16.**

1. W celu pełnej realizacji postanowień statutu i ustawy o własności lokali, czynności zwykłego zarządu związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, Zarząd może zlecić Zarządcy.
2. Prawa i obowiązki Zarządcy określa umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną.

### **§ 17.**

1. Niniejszy statut został przyjęty Uchwałą Nr 5/2024 z dnia 06.04.2024 r.
2. Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.
3. Postanowienia niniejszego statutu obowiązują obecnych i przyszłych właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Krótkiej 2 w Pilicy.