

Załącznik nr ... do Uchwały Nr .../202... z dnia r.
właścicieli lokali nieruchomości położonej w Sokołowie Podlaskim przy ul. ...

**STATUT WSPÓLNOTY
MIESZKANIOWEJ
W NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ...
W SOKOŁOWIE PODLASKIM**

SPIS TREŚCI:

ROZDZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ II – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

ROZDZIAŁ III - ZEBRANIE WŁAŚCICIELI LOKALI

ROZDZIAŁ IV – ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

ROZDZIAŁ V - ADMINISTRATOR

ROZDZIAŁ VI – GOSPODARKA I FINANSE WSPÓLNOTY

ROZDZIAŁ VII – PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ogół właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ulicy ... w Sokołowie Podlaskim tworzy Wspólnotę Mieszkaniową zwaną dalej "Wspólnotą".
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm), dalej „u.w.l.”.
3. Niniejszy statut, zwany dalej „Statut”, reguluje - na użytek Wspólnoty - kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w u.w.l. i w innych powszechnie obowiązujących przepisach.
4. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości wspólnej, należy przez to rozumieć nieruchomość położoną przy ul. ... w Sokołowie Podlaskim oraz wszystkie elementy i urządzenia techniczne budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali.
5. Właścicielom lokali przysługuje jako prawo związane z własnością lokali udział w nieruchomości wspólnej.
6. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
7. Udział właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
8. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

§ 2

1. Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.
2. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
3. Prawnym reprezentantem Wspólnoty wobec Właścicieli lokali i w stosunkach zewnętrznych jest wybrany przez Właścicieli lokali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, zwany dalej Zarządem.

Rozdział II Prawa i obowiązki członków wspólnoty

§ 3

1. Członkami Wspólnoty Mieszkaniowej są Właściciele i Współwłaściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. ... w Sokołowie Podlaskim.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez pełnomocnika.
3. Osoba prawna będąca członkiem Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego pełnomocnika.
4. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 2 i 3, muszą dysponować pisemnym upoważnieniem. W upoważnieniu muszą być określone: zakres pełnomocnictwa oraz termin jego ważności.
5. Członek Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej, ma prawo korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem i w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.

6. Na żądanie Zarządu Wspólnoty 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.
7. Członek Wspólnoty ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością. Oznacza to w szczególności:
 - a) prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami Właścicieli lokali;
 - b) czynne i bierne prawo wyboru do Zarządu, z wyłączeniem biernego prawa wyboru do Zarządu osób prawnych będących członkiem Wspólnoty;
 - c) prawo kontroli działalności Zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nieruchomości wspólnej.
8. Właściciele lokali są zobowiązani do zgłoszenia Zarządowi Wspólnoty informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie.

§ 4

Właściciele lokalu oraz osoby z nimi zamieszkujące są obowiązane do przestrzegania porządku domowego. Zasady przestrzegania porządku domowego określone są w "Regulaminie porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej w nieruchomości przy ul. ... w Sokółowie Podlaskim".

§ 5

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
2. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej - w części odpowiadającej wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
3. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji, w skład której wchodzi w szczególności wydatki na bieżące remonty i bieżącą konserwację,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
 - c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
 - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) koszty Zarządu,
 - f) Fundusz Remontowy.
4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości właściciele lokali są zobowiązani do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10. (dziesiątego) każdego miesiąca. Zaliczkę wyraża się stawką za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wpływające na wysokość opłaty, związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, takich jak: ciepła i zimna woda, elektryczność, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, itp. opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi.
6. Za nieterminowe regulowanie wszelkich zobowiązań właścicieli wobec Wspólnoty Mieszkaniowej naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej, począwszy od dnia następnego po terminie zapłaty.
7. W razie zwłoki we wpłacie zaliczki określonej w ust. 4 – przekraczającej miesiąc – Administrator wysyła upomnienie Właścicielowi lokalu wyznaczając przy tym 7-dniowy termin od daty doręczenia upomnienia na wpłatę zaległości. Kosztami upomnienia zostaje obciążony Właściciel lokalu zalegający z wpłatami.

8. Po bezskutecznym upływie terminu płatności z upomnienia, Administrator wysyła Właścicielowi lokalu przedsądowe wezwanie do uregulowania zaległości w terminie nie przekraczającym 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Kosztami wezwania zostaje obciążony Właściciel lokalu zalegający z wpłatami.
9. W razie nieuregulowania należności w terminie oznaczonym w ust. 8 – Administrator może skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.
10. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznaidującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
11. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 6

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest zgłaszać Administratorowi ilość osób zamieszkujących w lokalu, w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany. Obowiązek ten ciąży na Właścicielu lokalu także w przypadku czasowego przebywania w jego lokalu osób z zamiarem pobytu powyżej 30 dni.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, ciąży na Właścicielu lokalu także w przypadku, gdy lokal jest wynajmowany innej osobie.

Rozdział III Zebrania właścicieli lokali

§ 7

1. Zebrania ogółu Właścicieli lokali, zwane dalej Zebraniem, zwołuje się w celu podejmowania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.
2. Zarząd Wspólnoty jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w terminach przewidzianych w art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. tj. w terminie nie późniejszym aniżeli do 31 marca każdego roku kalendarzowego.
3. W wypadku gdy Zarząd Wspólnoty nie zwoła zebrania ogółu właścicieli w terminie, o którym mowa w § 7 ust. 2 zebranie coroczne może zwołać każdy właściciel lokalu.
4. Przedmiotem corocznego zebrania właścicieli lokali powinno być w szczególności:
 - a) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
 - b) ocena pracy Zarządu Wspólnoty;
 - c) sprawozdanie Zarządu Wspólnoty i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium.
5. Przedmiotem corocznego zebrania właścicieli mogą być także sprawy inne niż te, o których mowa w § 7 ust. 4 Statutu.
6. Zebranie ogółu właścicieli lokali może być także zwołane przez Zarząd Wspólnoty w każdym czasie (zebranie nadzwyczajne):
 - a) w razie potrzeby;
 - b) na wniosek właściciela/właścicieli dysponujących 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Wniosek, o którym mowa w § 7 ust. 6 lit. b Statutu, winien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał.
8. Zarząd Wspólnoty jest obowiązany zawiadomić każdego właściciela lokalu na piśmie o zebraniu ogółu właścicieli przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.
9. Zawiadomienie, o którym mowa w § 7 ust. 8 Statutu, powinno zawierać informacje o:
 - a) dacie i godzinie obrad,
 - b) miejscu obrad,
 - c) porządku obrad

oraz projekty uchwał.

10. W zebraniu ogółu właścicieli lokali, z prawem udziału w głosowaniach nad uchwałami, mogą uczestniczyć wyłącznie właściciele lokali osobiście lub ich pełnomocnicy na podstawie pisemnie udzielonego im umocowania (pełnoprawny uczestnik zebrania).
11. Osoby, o których mowa w § 7 ust. 10 Statutu, które uczestniczą w obradach ogółu właścicieli lokali, podpisują listę obecności, która zawiera także informacje o wielkości udziałów, jaka przysługuje danemu właścicielowi.
12. W zebraniu ogółu właścicieli lokalu uczestniczą przedstawiciele Zarządu.
13. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu wnioskując wybór Przewodniczącego Zebrania. W wyborze Przewodniczącego Zebrania każdy obecny Właściciel lokalu lub jego pełnomocnik dysponuje jednym głosem.
14. Przewodniczącym Zebrania może zostać wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.
15. Przewodniczącym zebrania może być także członek Zarządu.
16. W celu sprawnego liczenia głosów można wybrać komisję skrutacyjną. Członkiem komisji skrutacyjnej może być wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.
17. Do pozostałych zadań przewodniczącego zebrania zalicza się w szczególności:
 - a) przestrzeganie porządku obrad,
 - b) zarządzanie głosowaniami nad uchwałami,
 - c) ogłaszanie wyników głosowań nad uchwałami,
 - d) udzielanie głosu uczestnikom obrad,
 - e) wszelkie inne czynności mające na celu prawidłowe odbycie zebrania,
 - f) powołanie protokolanta,
 - g) kontrola sporządzania protokołu z obrad.
18. Przebieg zebrania ogółu właścicieli rejestruje się za pomocą protokołu, który sporządzany jest przez protokolanta.
19. Protokół z obrad sporządzany jest w formie pisemnej.
20. Załącznik do protokołu z obrad stanowią:
 - a) lista obecności wraz z pełnomocnictwami,
 - b) treść uchwał poddanych pod głosowanie,
 - c) wyniki głosowań.

§ 8

Uchwały właścicieli lokali

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.
2. W razie gdy uchwała ma być podjęta częściowo na zebraniu ogółu właścicieli lokali, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, zbieranie głosów odbywa się po odbyciu zebrania ogółu właścicieli lokali.
3. 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.
4. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź obydwa te warunki są spełnione łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika.
6. Ustanowienia pełnomocnika, o którym mowa w § 8 ust. 5 Statutu, współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.
7. Uchwała właścicieli lokali może zostać podjęta w trybie indywidualnego zbierania przez Zarząd głosów, jeżeli:
 - a) uchwała musi zostać podjęta w trybie pilnym,
 - b) z innych ważnych przyczyn,
 - c) uchwała, która została poddana pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, zaś wyniki głosowania wskazują, że może ona uzyskać taką większość

- głosami nieobecnych na zebraniu właścicieli.
8. W razie, gdy uchwała ma być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie ci właściciele, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu na zebraniu.
 9. W głosowaniu nad uchwałami podejmowanymi w drodze indywidualnego ich zbierania przez Zarząd właściciel lokalu może być reprezentowany przez pisemnie do tego umocowanego pełnomocnika.
 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, chyba że w uchwale postanowiono inaczej.
 11. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu zostaje powiadomiony na piśmie.
 12. Powiadomienie, o którym mowa w § 8 ust. 11 Statutu, dokonuje się za pokwitowaniem odbioru zawierającym datę jego przyjęcia lub w formie elektronicznej po uprzednim wyrażeniu zgody przez właściciela lokalu na doręczanie uchwał oraz pism dot. funkcjonowania wspólnoty w formie elektronicznej.
 13. Pisma i uchwały doręczane w formie elektronicznej uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od daty umieszczenia pisma w systemie teleinformatycznym.

§ 9

1. Zarząd zobowiązany jest sporządzić protokół z Zebrania w terminie 14 dni po Zebraniu. Protokół winien podpisać Przewodniczący Zebrania i osoba protokołująca.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się. Do protokołu należy dołączyć zaproszenie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały.
3. Protokół powinien być udostępniony Właścicielom lokali w siedzibie Administratora.
4. Przechowywanie protokołów należy do obowiązków Administratora.
5. Uchwały właścicieli lokali wykonuje Zarząd.
6. W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
7. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.
8. Powództwo, o którym mowa w § 9 ust. 7 Statutu, może być wytoczone przeciwko wspólnocie w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.
9. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

§ 10

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 u.w.l.
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.

Rozdział IV

Zarządzanie nieruchomością wspólną

§ 11

1. Do zarządzania nieruchomością Zebranie Właścicieli lokali wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarząd składa się od 1 do 5 osób. Liczbę członków Zarządu określa uchwałą Zebranie Właścicieli lokali.
2. Do kompetencji Zarządu Wspólnoty należy kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.
3. Do Zarządu może być wybrana wyłącznie osoba fizyczna.
4. Oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty składają dwaj członkowie Zarządu działający łącznie.
5. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały Właścicieli zawieszeni w czynnościach lub odwołani.
6. W przypadku rezygnacji bądź odwołania członka (członków) zarządu, Zarząd może działać do chwili, kiedy liczba członków zarządu jest wystarczająca do składania oświadczenia woli w imieniu wspólnoty zgodnie § 11 ust. 4 Statutu.
7. Jeżeli liczba członków zarządu jest niewystarczająca do składania oświadczenia woli w imieniu wspólnoty Zarząd organizuje wybory uzupełniające na członków zarządu. Zmiana składu Zarządu może nastąpić w każdym czasie.
8. Pełnienie funkcji w Zarządzie jest dobrowolne oraz społeczne bez osiągnięcia z tego tytułu wynagrodzenia. Zmiana charakteru pełnienia funkcji wymaga podjęcia w tej kwestii uchwały przez Zebranie Wspólnoty.
9. Zarząd zarządza nieruchomością wspólną samodzielnie bądź zleca to osobie fizycznej lub prawnej posiadającej stosowne uprawnienia do zarządzania nieruchomościami.

§ 12

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd samodzielnie.
2. Do czynności zwykłego Zarządu należy w szczególności:
 - a) Zawieranie umów na dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;
 - b) zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii;
 - c) dochodzenie w drodze postępowania sądowego należnych od Członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów Zarządu nieruchomością oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości Wspólnej pożytków i innych przychodów;
 - d) zawarcie umowy związanej z osiągnięciem pożytków z urządzeń zainstalowanych na terenie nieruchomości wykorzystywanych przez budynki nie stanowiące wspólnoty mieszkaniowej;
 - e) zawieranie innych umów związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości wspólnej mającej na celu utrzymanie jej w stanie nie pogorszonym.
3. 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.

4. Za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznaje się w szczególności:
- a) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
 - b) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
 - c) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - d) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - e) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - f) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
 - g) nabycie nieruchomości;
 - h) wytoczenie powództwa w przedmiocie przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji;
 - i) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynków 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;
 - j) udzielenie 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;
 - k) określenie zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
 - l) uchwalenie i zmiany wszelkich regulaminów Wspólnoty;
 - m) utworzenie i zmiany dotyczące funduszu remontowego;
 - n) wybór Zarządu lub jego członków, a także ich odwołanie lub zawieszenie.

§ 13

Do zakresu obowiązków Zarządu Wspólnoty zalicza się w szczególności:

- a) zwoływanie zebrań ogółu właścicieli lokali;
- b) zawiadamianie każdego właściciela o zebraniu ogółu właścicieli lokali;
- c) organizację zebrań właścicieli lokali;
- d) opracowywanie projektów uchwał na zebrania ogółu właścicieli lokali;
- e) zbieranie głosów od właścicieli lokali, gdy uchwała ma być podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie;
- f) wykonanie podjętych uchwał;
- g) prowadzenie rejestru uchwał;
- h) prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
- i) przechowywanie dokumentacji technicznej budynku;
- j) prowadzenie oraz aktualizowanie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej;
- k) zawarcie umowy ubezpieczenia części wspólnej nieruchomości;
- l) zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych;
- m) dbanie o porządek i czystość nieruchomości wspólnej;
- n) przyjmowanie zgłoszeń, skarg i wniosków składanych przez właścicieli lokali;
- o) reprezentacja Wspólnoty przed sądami, organami administracji publicznej oraz wszelkimi innymi osobami trzecimi;
- p) dokonywanie wszelkich opłat dotyczących nieruchomości wspólnej, poza tymi, które pokrywane są bezpośrednio przez właścicieli lokali przez rachunek bankowy Wspólnoty;

- q) składanie corocznie właścicielom lokali sprawozdania ze swojej działalności;
- r) przygotowanie i realizacja rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.

Rozdział V **Administrator**

§14

1. Do zarządzania nieruchomością Zarząd może powołać Administratora.
2. Administrator będzie administrował częścią wspólną nieruchomości w sposób zapewniający:
 - a) przygotowywanie dokumentów związanych z prowadzeniem indywidualnego rachunku bankowego,
 - b) ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali właścicieli lokalu,
 - c) prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
 - d) przygotowywanie projektów umów i dokumentów o dostawy, roboty, usługi,
 - e) zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci,
 - f) zapewnienie możliwości dostępu do programów RTV odbieranych na terenie miasta z nadajników naziemnych,
 - g) zapewnienie przeprowadzenia kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego (w tym przeglądy instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznej i elementów konstrukcyjnych budynku),
 - h) zapewnienie utrzymania w należyтым porządku i czystości terenu nieruchomości wspólnej, odśnieżanie chodników, dojeżdż do budynku i dojeżdż do śmietnika, likwidacja gołoledzi na chodnikach i dojeżdż do budynku poprzez posypywanie piaskiem,
 - i) zapewnienie wykonywania bieżącej konserwacji polegającej na drobnych naprawach nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie drobnych napraw elementów wspólnych budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, dostaw wody, odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania, itp.
 - j) usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości,
 - k) windykacja zobowiązań wobec Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - l) przygotowywanie i obsługa Zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - m) przygotowanie projektów uchwał
 - n) prowadzenie dokumentacji finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - o) sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego,
 - p) pobieranie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości,
 - q) wydawanie zaświadczeń bądź poświadczeń dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej w stosunku do właścicieli lokali,
 - r) rozliczenie rocznego planu gospodarczego w tym funduszu remontowego,
 - s) rozliczenie Wspólnoty Mieszkaniowej z właścicielami lokali z tytułu opłat wnoszonych na koszty zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń rozliczanych indywidualnie dla umów zawartych za pośrednictwem Wspólnoty Mieszkaniowej – w ciągu roku w formie miesięcznych

zaliczek określonych uchwałą właścicieli lokali a po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości i przyjęciu przez zebranie Wspólnoty sprawozdania finansowego – w formie wpłat uzupełniających zaliczki lub ich zwrotów.

Rozdział VI

Gospodarka i finanse Wspólnoty

§15

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.
3. Dysponentem tych rachunków jest Zarząd.
4. Na potrzeby związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej tworzy się fundusz remontowy.
5. Wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty powstaje z wpłat wnoszonych przez właścicieli lokali.
6. Środki zgromadzone jako fundusz remontowy mogą być wykorzystywane na podstawie uchwały Wspólnoty.

§16

1. Zarząd Wspólnoty dokonuje rozliczeń z tytułu kosztów usług komunalnych (dostawa 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, opłata obciążająca właścicieli lokali ulegnie od dnia wprowadzenia podwyższonych cen proporcjonalnemu wzrostowi, o czym Zarząd niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.
3. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§17

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Administratorowi adresu do korespondencji lub ewentualnie adresu e-mail. Właściciel lokalu zmieniający na stałe lub na okres dłuższy niż 14 dni miejsce zamieszkania (pobytu) lub adres do korespondencji, powinien powiadomić o tym Administratora. W przypadku wyjazdu zagranicznego Właściciel lokalu ma obowiązek podania adresu do korespondencji w kraju oraz ewentualnie numer telefonu kontaktowego i adresu e-mail.
2. Wysłanie korespondencji przesyłką poleconą na adres do korespondencji ostatnio wskazany przez Właściciela lokalu wywiera skutki prawne doręczenia.
3. Wysłanie korespondencji drogą elektroniczną na podany adres e-mail wywiera skutki prawne doręczenia po upływie 14 dni od dnia wprowadzenia jej przez Administratora do środka komunikacji elektronicznej (tj. wysłania e-mail przez Administratora).
4. Właściciel lokalu, który nie dopełnił obowiązku wskazanego w ust. 2 i 3, ponosi ponadto odpowiedzialność za szkody, jakie mogą z tego wyniknąć.

§18

5. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.
6. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1064 z późn. zm.).
7. Jakiegokolwiek zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają podjęcia uchwały właścicieli lokali.