

STATUT
Rady Wspólnoty Mieszkaniowej
nieruchomości przy ul. Roździeńskiego 98 w Katowicach

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Rada Wspólnoty stanowi Zarząd Wspólnoty w rozumieniu art.20 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§2

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o „Nieruchomości” należy przez to rozumieć Nieruchomość Wspólną przy ulicy Roździeńskiego 98 w Katowicach.
2. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o „Wspólnocie” należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości Roździeńskiego 98 w Katowicach.
3. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o „Radzie” należy przez to rozumieć Radę Wspólnoty Mieszkaniowej powołaną zgodnie ze Statutem Wspólnoty.

§3

Rada wybierana jest na zasadach określonych w Statucie Wspólnoty Mieszkaniowej.

§4

Rada sprawuje, w imieniu Wspólnoty, na zasadach określonych w Statucie Wspólnoty Mieszkaniowej, w Ustawie o własności lokali oraz niniejszym statucie nadzór nad działaniami zarządcy Wspólnoty i bieżącą działalnością Wspólnoty.

§5

Statut niniejszy stanowi wytyczne do sprawowania przez Radę nadzoru nad działalnością zarządcy nieruchomości.

§6

1. Rada jest organem wybieralnym.
2. Uczestnictwo w pracach Rady jest bezpłatne.
3. ~~Każdy z członków Rady otrzymuje miesięczny ryczałt w wysokości 140 złotych /słownie sto czterdzieści/~~ **Każdy z członków Rady otrzymuje miesięczny ryczałt w wysokości uchwalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową¹ jako zwrot kosztów związanych z działalnością w Radzie.**

§7.

Rada wykorzystuje w swoich działaniach aktywność członków Wspólnoty.

§8

Wykonując swe obowiązki Rada działa w granicach obowiązującego prawa.

§9

Rada ma obowiązek złożyć Wspólnocie przynajmniej raz do roku sprawozdanie ze swojej działalności.

CELE I OBOWIĄZKI RADY WSPÓLNOTY

§10

Celem działalności Rady jest realizacja zadań wytyczonych przez Wspólnotę.

¹ Uchwała nr 10/2014 z dnia 09.03.2014 roku

§11

1. Dla osiągnięcia powyższego celu Wspólnota nakłada na Radę następujące obowiązki:
 - A./ zapoznanie się z dokumentami normującymi stosunki wewnętrzne Wspólnoty (Statut Wspólnoty Mieszkaniowej, Statut Rady Wspólnoty, Regulaminy) i wprowadzanie ich w życie.
 - B./ nadzorowanie funkcjonowania, utrzymania i konserwacji nieruchomości
 - C./ podpisywanie w imieniu i na rzecz Wspólnoty umowy o *zarządzanie* nieruchomością wspólną z zarządcą nieruchomości wybranym przez Wspólnotę na drodze uchwały
 - D./ nadzorowanie zarządcy w sferze finansowej, w szczególności w zakresie wpłacania zaliczek przez wszystkich właścicieli na poczet kosztów utrzymania oraz wydatkowania środków Wspólnoty zgodnie z przyjętym planem rzeczowo-finansowym
 - E./ przeprowadzanie, co najmniej dwa razy w roku, kontroli działalności finansowej i gospodarczej zarządcy oraz przedstawianie zarządcy i właścicielom lokali protokołów pokontrolnych
 - F./ współuczestniczenie w przygotowaniu projektu rocznego planu rzeczowo-finansowego, wnioskowanie o dokonanie zmian w planie zatwierdzonym przez Zebranie Wspólnoty
 - G./ akceptowanie przelewów bankowych na rzecz zarządcy nieruchomości
 - H./ podejmowanie decyzji w zakresie ubezpieczenia nieruchomości
 - I./ podejmowanie i nadzorowanie wszystkich kroków prawnych w interesie Wspólnoty
 - J./ uczestniczenie w zebraniach Wspólnoty
 - K./ nadzór nad organizowaniem przez zarządcę zebrań Wspólnoty, nie rzadziej niż jeden raz w roku, po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż do dnia 31 marca roku następnego
 - L./ przygotowanie corocznego sprawozdania z działalności Rady
 - M./ opiniowania sprawozdania zarządcy z działalności w roku obrachunkowym, wnioskowanie w zakresie jego przyjęcia oraz wnioskowanie o udzielenie lub nieudzielenie zarządcy absolutorium
 - N./ wnioskowanie i opiniowanie wszelkich spraw związanych z planem rzeczowo-finansowym Wspólnoty oraz wynikających z niego wysokości zaliczek na opłaty wnoszonych przez właścicieli lokali
2. Członkowie Rady powinni uczestniczyć, jeśli wymaga tego sytuacja, w wizjach lokalnych i ocenach stanu poszczególnych elementów nieruchomości wspólnej.

KOMPETENCJE

§12

Rada nadzoruje zadania wytyczone przez Wspólnotę, reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.

§13

Oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty składają przynajmniej dwaj członkowie Rady.

§14

Czynności zwykłego zarządu podejmuje Rada samodzielnie.

§15

Do podjęcia przez Radę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

§16

Zebranie Wspólnoty upoważnia Radę do podejmowania decyzji przekraczających zakres zwykłego zarządu w razie wystąpienia awarii lub innej wyższej konieczności do kwoty 15.000,-zł.

ZEBRANIA, GŁOSOWANIA

§17

Na pierwszym swoim zebraniu, Rada dokonuje wyboru spośród swego grona Przewodniczącego i Zastępcy.

§18

Zebrania Rady odbywają się nie rzadziej niż jeden raz w kwartale.

§19

Zebraniom Rady przewodniczy Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca.

§20

Decyzje w zakresie zwykłego zarządu Rada podejmuje uchwałą.

§21

Uchwały Rady podejmowane są w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej 50 % jej członków.

§22

Każdy z członków Rady posiada jeden głos.

§23

Z posiedzeń Rady spisywany jest protokół, podpisywany przez wszystkich członków Rady uczestniczących w jej posiedzeniu.

§24

Protokoły z posiedzeń Rady oraz jej uchwały przechowywane są przez Przewodniczącego.

§25

W sprawach nie wymienionych w § Jo, a budzących wątpliwości co do kwalifikacji ich do katalogu czynności zwykłego *zarządu*, decyzję podejmuje Wspólnota w uchwale.

POWOŁYWANIE KOMISJI

§26

W celu poprawy skuteczności *zarządzania* nieruchomością wspólną, Rada ma prawo do powoływania Komisji.

§27

Komisje działają jako ciała doraźne - wspierające Radę przy rozwiązywaniu konkretnych problemów lub jako Komisje stałe powoływane na określony czas.

§28

Do Komisji Rada może zapraszać zarówno członków Wspólnoty jak i osoby nie będące właścicielami lokali.

§29

Praca w Komisji jest bezpłatna, o ewentualnym wynagrodzeniu członka komisji /eksperta/, decyduje Wspólnota podejmując stosowną uchwałę.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§30

Rada ma prawo wnioskować o zmianę zapisów w dokumentach Wspólnoty (Statuty Wspólnoty i Rady, regulaminy).

§31

Decyzję o dokonaniu zmian podejmuje Wspólnota w uchwale.

§32

Mandat członka Rady Wspólnoty Mieszkaniowej wygasa :

- A./ z chwilą odwołania go przez Zebranie Wspólnoty
- B./ z chwilą śmierci

§33

Odwołanie członka Rady może nastąpić:

- A./ na zasadach określonych art. 9 §4 - 7 statutu Wspólnoty Mieszkaniowej
- B./ w przypadku jego rezygnacji z uczestnictwa w Radzie z ważnych przyczyn osobistych

§34

1. Rezygnacja z członkostwa w Radzie może nastąpić na dorocznym Zebraniu wspólnoty Mieszkaniowej
2. O zamiarze swojej rezygnacji członek Rady ma obowiązek powiadomić Radę Wspólnoty nie później, niż na trzy tygodnie przed planowanym Zebraniem Wspólnoty.

§35

Statut niniejszy wchodzi w życie z chwilą podjęcia przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały o jego wprowadzeniu.

Wprowadzono w życie:

Uchwałą nr 12/2002 w dniu 26.09.2002r.