

My, Właściciele lokali wyodrębnionych oraz PKP S.A. jako właściciel lokali nie wyodrębnionych (objętych umowami najmu) w nieruchomości przy Roździeńskiego 98 w Katowicach, w celu zapewnienia właściwego gospodarowania wspólną własnością uchwalamy poniższy

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Art.1.

§1 Wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych oraz PKP S.A. jako właściciel lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości przy ulicy Roździeńskiego 98 w Katowicach tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

§2 Wspólnota Mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną powołaną na mocy ustawy o własności lokali - z dnia 24 czerwca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.

§3 Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Art.2.

§1 Ilekroć w niniejszej deklaracji jest mowa o **Wspólnocie** należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową określoną w art. 1.

§2 Ilekroć w niniejszej deklaracji jest mowa o **nieruchomości wspólnej**, należy przez to rozumieć nieruchomość opisaną w *Księdze Wieczystej nr 15615* położoną Katowicach, działka nr 14/28, karta mapy 38 obręb Bogucice Zawodzie o **powierzchni 4888 m²** oraz wszystkie elementy i urządzenia techniczne budynku mieszkalnego wielorodzinnego o łącznej powierzchni użytkowej lokali **11306,46 m² i 569,42 m²** przynależnych komórek, wzniesionego na tej działce nie służące wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi w szczególności:

fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale wyodrębnione z nieruchomości, dachy, kominy, strychy, klatka schodowa, korytarze, pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia należące do części wspólnej, ciągi kanalizacyjne do pierwszej studni poza obrębem budynku włącznie **w tym instalacja kanalizacyjna do kratki ściekowej włącznie¹**, ~~urządzenia wodociągowe do zaworu odcinającego w danym lokalu włącznie~~, **urządzenia wodociągowe do wodomierza włącznie w danym lokalu²**, urządzenia centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w poszczególnych lokalach mieszkalnych, windy, instalacje elektryczne do zabezpieczenia w lokalu włącznie, instalacja gazowa od zaworu głównego począwszy do poszczególnych lokali, bez urządzeń odbiorczych w poszczególnych lokalach mieszkalnych, instalacja oświetleniowa klatek schodowych i inne urządzenia techniczne nie wymienione szczegółowo, .nie służące do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi także pomieszczenia wspólne w kondygnacji przyziemia oraz balkony- konstrukcja.

§3 Okna w lokalach mieszkalnych nie stanowią części nieruchomości wspólnej.

§4 Ilekroć w statucie jest mowa o **zarządzie** należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach dotyczących Wspólnoty w najszerszym znaczeniu tej czynności.

¹ Uchwała nr 8/2012 z dnia 22.03.2012 r.

² Uchwała nr 10/2014 z dnia 09.03.2015 r.

§5 Ilekroć w statucie jest mowa o **zwykłym zarządzie** należy przez to rozumieć podejmowanie czynności, związanych z nieruchomością wspólną, na zasadach określonych w przepisach ustawy Kodeks cywilny oraz art. 22 ustawy o własności lokali.

§6 Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o **ustawie** należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami.

Art.3.

§1 Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.

§2 Nieruchomość wspólna stanowi współwłasność wszystkich właścicieli, w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali i wszystkich pomieszczeń przynależnych.

§3 Wykaz właścicieli, powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi będących ich własnością oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej prowadzony jest w formie Księgi Właścicieli.

Art.4.

§1 Organami Wspólnoty są:

1. Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej,
2. Rada Wspólnoty.

Art.5.

§1 Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej podejmuje uchwały we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. W szczególności w sprawach:

1. powołania i odwołania zarządcy nieruchomości wspólnej,
2. uchwalania wynagrodzenia zarządcy,
3. zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
4. udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
5. dokonania podziału nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 2 ustawy,
6. udzielenia zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub podział lokalu,
7. wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy,
8. udzielania zarządcy lub Radzie Wspólnoty pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
9. udzielenia zarządcy i absolutorium z prowadzonej działalności,
10. uchwalenie rocznego planu finansowo-rzeczowego zarządu nieruchomością wspólną,
11. powoływanie i odwoływanie Rady Wspólnoty w całości lub poszczególnych jej członków,
12. ocena pracy Rady Wspólnoty i udzielanie jej absolutorium.
13. podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia obciążeń właścicieli poszczególnych lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej,
14. uchwalanie wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości,
15. uchwalanie sposobów rozliczania opłat ponoszonych wspólnie a dotyczących poszczególnych lokali mieszkalnych (opłaty za dostawę mediów i świadczenie usług komunalnych),
16. uchwalanie regulaminów obowiązujących w nieruchomości,

Art.6.

- §1 Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przygotowuje i zwołuje zarządca co najmniej raz w roku nie później niż do dnia 31.03 roku kalendarzowego.
- §2 Jeżeli *zarządca* nie zwoła zebrania w terminie wskazanym w §1, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.
- §3 Prawo każdorazowego zwołania Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przysługuje właścicielom, których suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi nie mniej niż 10 % (słownie: dziesięć procent). W przypadku złożenia stosownego wniosku *zarządca* zobowiązany jest do zwołania zebrania Wspólnoty w terminie 21 dni licząc dzień złożenia wniosku jako pierwszy. Koszty zwołania takiego zebrania ponosi Wspólnota.
- §4 O terminie, miejscu i proponowanym porządku obrad Zebrania Wspólnoty zwołujący zebranie ma obowiązek powiadomić właścicieli w formie pisemnej co najmniej z 7-dniowym wyprzedzeniem. Termin zawiadomienia uznaje się za zachowany, jeżeli zwołujący zebranie rozda za potwierdzeniem odbioru a nieobecny wysła zawiadomienie przesyłką poleconą na 7 dni przed terminem odbycia Zebrania. Nie podjęcie przesyłki przez adresata - właściciela wywołuje skutki równoznaczne z jej doręczeniem.
- §5 W Zebraniu Wspólnoty właściciele mogą uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocników, którym udzielili pełnomocnictwa w formie pisemnej.
- §6 W przypadku, gdy odrębny lokal stanowi własność małżonków, na Zebraniu Wspólnoty wystarczająca jest obecność jednego z nich.
- §7 Do ważności Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej niezbędna jest obecność na nim minimum 50 % (pięćdziesiąt procent) właścicieli liczonych według wielkości udziałów.
- §7 a Jeżeli przy zwołaniu zebrania dotyczącego wyboru kandydatów do nowej Rady Wspólnoty nie będzie 51 % właścicieli na zebraniu, to po 15 minutach zwołuje się ponowne zebranie, na którym musi być min 25 % właścicieli, którzy zadecydują o wyborze nowej Rady Wspólnoty.
- §8 Zmiana, rozszerzenie porządku zebrania może nastąpić na przegłosowany Wniosek formalny każdego z uczestników Zebrania.

Art.7.

- §1 Przedmiotem zebrania, o którym mowa w Art. 6 §1 powinny być w szczególności:
1. Sprawozdanie zarządcy za rok obrachunkowy.
 2. Sprawozdanie Rady Wspólnoty.
 3. Ocena pracy zarządcy i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia mu absolutorium.
 4. Ocena pracy Rady Wspólnoty i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia jej absolutorium.
 5. Uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.
 6. Uchwalenie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej.
- §2 Zebranie Wspólnoty podejmuje uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad. Wszystkie podjęte uchwały Zarządca ma obowiązek przechowywać w Księdze Uchwał.
- §3 Z każdego Zebrania Wspólnoty sporządza się protokół, w którym:
1. Stwierdza się prawidłowość zwołania Zebrania.
 2. Wymienia się podjęte Uchwały, liczbę głosów lub udziałów oddanych: za każdą uchwałą, przeciwnych i wstrzymujących się.
- §4 Do protokołu dołącza się:
1. Zawiadomienie o zwołaniu zebrania wraz z dokumentami potwierdzającymi wykonanie tej czynności.
 2. Listę obecności z podpisami właścicieli uczestniczących w zebraniu.
 3. Pełnomocnictwa.
 4. Inne dokumenty w oparciu, o które podjęto uchwały.
- §5 Uchwały i protokół z Zebrania Wspólnoty podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania. Dokumentację z Zebrań Wspólnoty przechowuje Zarządca.

Art.8.

§1 Uchwały Zebrania Wspólnoty zapadają zwykłą większością głosów liczoną wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.

§2 Wspólnota ma prawo uchwałą podjętą w trybie określonym w §1. podjąć uchwałę, że w konkretnej sprawie głosowanie będzie odbywać się na zasadzie: jeden właściciel- jeden głos.

§3 W niżej wymienionych sprawach uchwały podejmowane są kwalifikowaną większością 2/3 głosów:

1. Zaciąganie przez Wspólnotę zobowiązań w wysokości przewyższającej 20-krotność przeciętnego wynagrodzenia za poprzedni kwartał, ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym Monitor Polski.
2. Nabycie przez Wspólnotę nieruchomości.(zabudowanej lub niezabudowanej).
3. Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

Art.9.

§1 Rada Wspólnoty stanowi-zarząd wspólnoty w rozumieniu art. 20 UWL.

§2 Rada Wspólnoty stanowi organ kontrolny wspólnoty.

§3 Rada Wspólnoty liczy 3 osoby wybierane przez Zebranie Wspólnoty spośród osób fizycznych właścicieli lokali lub spoza ich grona nieruchomości przy ulicy Roździeńskiego 98. Do czasu, gdy udział, własności PKP S.A. w nieruchomości wspólnej nie będzie niższy niż 10 % (słownie dziesięć procent) w skład Rady Wspólnoty może także wejść osoba fizyczna nie będąca właścicielem lokalu wskazana przez PKP S.A.

§4 Kadencja Rady Wspólnoty trwa 3 lata.

§5 W przypadku zmniejszenia się składu Rady, w okresie pomiędzy zebraniem Wspólnoty, z innych przyczyn niż odwołanie jej członka lub jego rezygnacja, uzupełnienie składu Rady następuje poprzez powołanie do niej osoby, która w ostatnich wyborach do Rady uzyskała kolejną liczbę głosów po osobie wybranej. Uzupełnienie takie nie wymaga uchwały Wspólnoty. Osoba, która uzupełniła skład Rady poprzez powołanie pełni swoje obowiązki do czasu najbliższego Zebrania Wspólnoty.

§6 Wybory do Rady Wspólnoty są tajne. W sposób tajny odwołuje się również jej członków.

§6 a Jeżeli w wyborach wymienionych w paragrafie §6 dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą liczbę głosów, powtarza się wybory w tej samej formie, ale tylko z udziałem kandydatów którzy uzyskali jednakową liczbę głosów. Procedurę tą powtarza się do momentu, aż jeden z kandydatów uzyska przewagę w głosowaniu lub zrezygnuje.³

§7 Rada Wspólnoty wybiera ze swego grona Przewodniczącego, który kieruje jej sprawami oraz jego zastępcę.

Art.10.

§1 Szczegółowe kompetencje Rady Wspólnoty oraz sposób jej funkcjonowania określa Statut Rady Wspólnoty w brzmieniu zatwierdzonym uchwałą Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej.

§2 Rada Wspólnoty prowadzi nadzór nad zarządzaniem nieruchomością wspólną, reprezentuje Wspólnotę na zewnątrz, oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

§3 Oświadczenia woli za Wspólnotę Mieszkaniową składają łącznie przynajmniej dwaj członkowie Rady Wspólnoty w tym Przewodniczący lub jego zastępca.

Art.11.

§1 Zarządzanie nieruchomością wspólną, na mocy stosownej uchwały, Wspólnota powierza zarządcy nieruchomości - osobie fizycznej lub prawnej.

§2 Zarządca wykonuje w imieniu Wspólnoty wszystkie kompetencje niezastrzeżone do właściwości. Zebrania Wspólnoty i Rady Wspólnoty. W szczególności zobowiązany jest do:

1. należytego dbania o powierzoną nieruchomością wspólną w ramach czynności zwykłego zarządu,

³ Uchwała nr 10/2014 z dnia 09.03.2015 r.

2. wykonywania uchwał Wspólnoty,
3. prowadzenia właściwej dokumentacji technicznej nieruchomości i księgowo finansowej Wspólnoty,
4. informowania właścicieli o ważnych sprawach Wspólnoty,

§3 Szczegółowe zasady współpracy pomiędzy Wspólnotą a zarządcą precyzuje umowa zawarta między stronami. W imieniu Wspólnoty umowę taką podpisuje Rada Wspólnoty.

Art.12.

§1 Zarządca jest zobowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową Wspólnoty i sporządzać roczne sprawozdanie finansowe) zgodnie z obowiązującymi przepisami i uchwałami Wspólnoty.

§2 Zarządca ma obowiązek dokonywać rozliczeń dotyczących nieruchomości wspólnej poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.

§3 Do obowiązków zarządcy należy składanie ze swej działalności rocznego sprawozdania przed Zebraniem Wspólnoty oraz przedkładanie Radzie Wspólnoty sprawozdań cząstkowych z częstotliwością uzgodnioną w umowie o zarządzaniu.

Art.13.

§1 Każdemu z Właścicieli przysługuje prawo kontroli działalności zarządcy oraz prawo i obowiązek współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną, udzielania i przekazywania Zarządcy niezbędnych informacji o swoim lokalu (liczbie osób zamieszkujących lokal, stanie liczników, itp.),

§2 Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i innych opłat rozliczanych wspólnie.

1. Wszelkie zmiany dotyczące ilości osób zamieszkujących oraz inne zmiany dotyczące właścicieli winne być zgłaszane w terminie 7 dni na piśmie do Zarządcy Wspólnoty od momentu zaistnienia danej zmiany.

§3 Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca.

§4 Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych do niego opłat lub w sposób rażący wykracza przeciwko porządkowi domowemu czy innym normom społecznym, Wspólnota może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§5 Na żądanie zarządcy każdy z Właścicieli ma obowiązek zezwolić na wstęp do lokalu jeżeli jest to związane z: przeprowadzeniem konserwacji, remontu, usunięciem awarii w nieruchomości wspólnej, wyposażeniem budynku lub jego części w dodatkowe instalacje. Wydatki związane z naprawą ewentualnych szkód spowodowanych w/w czynnościami obciążają koszty Wspólnoty.

§6 Każdy właściciel opuszczający swój lokal i przewidujący dłuższą nieobecność powinien pozostawić zarządcy lub Radzie Wspólnoty informację o możliwościach skontaktowania się z nim w razie wystąpienia awarii i konieczności wejścia do jego lokalu.

1. Każdy nowy Właściciel w chwili nabycia lokalu ma obowiązek do niezwłocznego poinformowania Zarządcy o tym fakcie oraz dostarczenia kopii aktu notarialnego.

Art.14.

§1 Statut Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązuje z dniem uchwalenia.

§2 Postanowienie niniejszego statutu obowiązują aktualnych i przyszłych właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Roździeńskiego 98 w Katowicach.

Art.15.

§1 W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Deklaracji, a dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny i ustawy o własności lokali.