

S T A T U T
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ OSIEDLA GOŁĄBK I W WARSZAWIE

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa

1. Wspólnota Mieszkaniowa Osiedla Gołębki I, określana dalej jako Wspólnota, utworzona jest z mocy prawa przez ogół właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej z siedzibą w Warszawie przy ul. Orłów Piastowskich 84, zwanych dalej także Właścicielami – w celu wspólnego zarządzania tą nieruchomością.
2. Nieruchomość Wspólnoty, składa się z:
 - 2.1 działek gruntu o numerach ewidencyjnych 84/2, 85/2, 87/2, 101/5 i 101/7 z obrębem 20904, o łącznej powierzchni 18.430 m²;
 - 2.2 pięciu (5) budynków mieszkalnych, z tego:
 - 2.2.1. budynek (A) przy ul. Orłów Piastowskich 82 - wybudowany w 1999 roku,
 - 2.2.2. budynek (B) przy ul. Królów Polskich 1 - wybudowany w 1999 roku,
 - 2.2.3. budynek (C) przy ul. Królów Polskich 3 – wybudowany w 1999 roku,
 - 2.2.4. budynek (D) przy ul. Orłów Piastowskich 84 - wybudowany w 1999 roku,
 - 2.2.5. budynek (EF) przy ul. Warszawskiej 58 B – wybudowany w 2000 roku.
 - 2.3 budynki wyposażone są w centralne ogrzewanie, instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Centralne ogrzewanie podłączone jest do kotłowni osiedlowej zasilanej z sieci gazowej mieszczącej się w budynku D.
 - 2.4 grunt należący do Wspólnoty jest ogrodzony, graniczy bezpośrednio z ul. Orłów Piastowskich, ul. Królów Polskich i ul. Warszawską.
 - 2.5 Wspólnota zarejestrowana jest w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotów pod numerem WA1M/00211564/7.
3. Wspólnota działa na podstawie przepisów ustawy o własności lokali – określonej dalej jako UWL - z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496, 1506 z późniejszymi zmianami) i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Niniejszy Statut, zwany dalej Statutem , został opracowany na użytek Wspólnoty, w celu ułatwienia procesu jej zarządzania. Nie narusza on w żaden sposób obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa a jedynie reguluje kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w UWL i w innych powszechnie obowiązujących przepisach.
5. Ilekroć w Statucie jest mowa o udziale, należy przez to rozumieć stosunek części nieruchomości przynależnej wyłącznie Właścicielowi wyrażonej w m² do całej nieruchomości wyrażone w m².
6. Ilekroć w Statucie jest mowa o Właścicielu , należy przez to rozumieć właściciela udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej, a także ogół współwłaścicieli udziałów stanowiącego ich współwłasność.
7. Ilekroć w Statucie jest mowa o Administratorze, należy przez to rozumieć osobę prawną , przedsiębiorcę lub osobę fizyczną uprawnioną na podstawie odrębnych przepisów do prowadzenia działalności z zakresu zarządzania nieruchomościami, której Zarząd na mocy umowy może zlecać administrowanie nieruchomością wspólną.
8. Ilekroć w statucie jest mowa o Lokalu, należy przez to rozumieć wydzielony lokal mieszkalny, określony aktem notarialnym.

9. Do lokalu mieszkalnego może przynależeć inne pomieszczenie przynależne, określone aktem notarialnym.
10. Przedmiotem działania Wspólnoty jest nieruchomości wspólne, w rozumieniu art. 3 ust 2 UWL oraz §1 ust. 2 Statutu, stanowiąca współwłasność właścicieli w nieruchomości.
11. Majątkiem Wspólnoty jest to, co nabyła ona jako odrębny podmiot majątkowy, za zgodą Właścicieli wyrażoną w uchwale. Majątek nabyty w toku działalności Wspólnoty stanowi współwłasność Właścicieli wraz z majątkiem Wspólnoty, o którym mowa w ust. 11. Właściciele rozporządzają majątkiem Wspólnoty zgodnie z przepisami UWL.
12. Majątek Wspólnoty powstaje także z działalności gospodarczej Wspólnoty, z darowizn, oraz z innych źródeł z który wspólnoty mieszkaniowe jako jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą pozyskiwać środki finansowe .
13. Prawnym reprezentantem Wspólnoty wobec właścicieli i na zewnątrz, jest wybrany przez właścicieli Zarząd Wspólnoty, zwany dalej Zarządem.

Rozdział II

WŁASNOŚĆ LOKALU I WSPÓLWŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 2

Właściciel i własność lokalu

1. Właścicielem może być osoba fizyczna lub prawna. Prawa wszystkich właścicieli są równe, z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Własność powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej, określającego rodzaj i położenie, części nieruchomości oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom.
3. Za dowód własności udziałów może być uznany: wypis z księgi wieczystej lub umowa notarialna lub orzeczenie Sądu pod warunkiem, że dokument ten określa: rodzaj, położenie i udział w części wspólnej udziałów właściciela.
4. Dla celów zarządzania nieruchomością wspólną, Właściciel ma obowiązek złożenia do dokumentacji Wspólnoty kopii dokumentu poświadczającego jego prawo własności lokalu i prawo głosowania uchwał, a także każdą zmianę dokonaną w księgach wieczystych - w terminie 7 dni od uzyskania prawa własności.
5. Na żądanie Zarządu właściciele zobowiązani są dostarczyć aktualne odpisy z ksiąg wieczystych. Jeżeli dokumenty nie zostaną dostarczone w terminie 30 dni , wówczas Zarząd może wystąpić o odpis z ksiąg wieczystych, na koszt właściciela.
6. Roszczenie do własności nie poparte dokumentami, o których mowa w ust. 2 i 3, nie może być uznane przez Wspólnotę.
7. Koszty utrzymania części wspólnej, za udział co do którego Wspólnota nie posiada dokumentów wskazujących Właściciela , pokrywać będzie Wspólnota. Po określeniu prawa własność Wspólnota będzie dochodzić zwrotu poniesionych kosztów, związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości przypadającej na Właściciela

§ 3

Nieruchomość wspólna

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części i urządzenia nieruchomości, które z przeznaczenia służą do użytku wspólnego Właścicieli.
2. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi:

- 2.1. działka gruntu wraz z chodnikami, trawnikami,
- 2.2. elementy budynków, które służą do użytku wszystkich właścicieli w szczególności:
 - 2.2.1. fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynków,
 - 2.2.2. ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi oraz tynkami wewnętrznymi,
 - 2.2.3. elementy konstrukcyjne balkonów,
 - 2.2.4. elementy konstrukcyjne tarasów wraz w warstwami wykończeniowymi,
 - 2.2.5. klatki schodowe budynków,
 - 2.2.6. parapety zewnętrzne – koszty konserwacji ponosi Właściciel,
 - 2.2.7. ściany działowe pomiędzy lokalami a częścią wspólną, wraz z wykończeniem od strony części wspólnej,
 - 2.2.8. dachy wraz z ich konstrukcją nośną,
 - 2.2.9. stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami,
 - 2.2.10. przewody kominowe i wentylacji grawitacyjnej wraz z kominami, bez kratki wentylacyjnych w lokalach,
 - 2.2.11. instalacja wentylacji mechanicznej w pomieszczeniach wspólnych w całości,
 - 2.2.12. instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami – w całości,
 - 2.2.13. instalacja gazowa, podłączona do sieci miejskiej – w całości oraz wyposażenie kotłowni osiedlowej,
 - 2.2.14. instalacja elektryczna, podłączona do sieci miejskiej, na odcinku za głównym licznikiem, a przed licznikiem danego lokalu, w pomieszczeniach wspólnych i na zewnątrz budynków wraz z urządzeniami,
 - 2.2.15. instalacja domofonowa w części wspólnej wraz z urządzeniami,
 - 2.2.16. instalacja wodociągowa, podłączona do sieci miejskiej, od wodomierza głównego w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody w lokalu.
 - 2.2.17. instalacja kanalizacyjna, podłączona do sieci miejskiej, od pionów kanalizacyjnych do przyłącza kanalizacyjnego, w tym piony i instalacja w całości w pomieszczeniach wspólnych,
 - 2.2.18. instalacja sieci osiedlowej: monitoringu, internetu i telewizji wraz z urządzeniami - w części wspólnej,
 - 2.2.19. miejsca parkingowe zewnętrzne i postojowe garażach,
 - 2.2.20. altany śmietnikowe,
 - 2.2.21. place zabaw.
 - 2.2.22. ogrodzenie osiedla wraz z bramami i furtkami.
 - 2.2.23. i inne elementy infrastruktury osiedlowej wewnętrznej i zewnętrznej.
3. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota bez ograniczeń, a każdy właściciel – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art.17 UWL).
4. Koszty remontów i napraw części nieruchomości wspólnej, o których mowa w ust. 3, - ponosi Wspólnota.
5. Właściciele / użytkownicy - nie mogą dokonywać zmian w instalacjach części wspólnej nieruchomości, bez zgody Wspólnoty, w tym wymiany, zamiany, przebudowy urządzeń (także grzejników).
6. Zmiana prawa własności części wspólnej nieruchomości wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, wyrażonej w formie uchwały.

§ 4 **Rejestr**

1. Wykaz lokali mieszkalnych prowadzi Zarząd w formie rejestru zawierającego:
 - 1.1. imię i nazwisko właściciela,
 - 1.2. adres pocztowy do korespondencji, / też adres elektroniczny jeżeli zostanie podany /
 - 1.3. nr telefonu kontaktowego,
 - 1.4. dokument potwierdzający prawo do lokalu z uwidocznionymi pomieszczeniami przynależnymi lub do innej części nieruchomości
 - 1.5. wielkość udziału w nieruchomości wspólnej
 - 1.6. liczba zamieszkujących w nim osób /w przypadku lokalu mieszkalnego/

- 1.7. powierzchnia użytkowa – Plan Geodezyjny,
 - 1.8. i inne dane niezbędne do prawidłowego zarządzanie
2. Rejestr, o którym mowa w ust.1, podlega bieżącej aktualizacji. Zawierają one informacje niezbędne do zarządzania nieruchomością wspólną. Dane z rejestrów nie mogą być ujawniane osobom trzecim bez zgody zainteresowanych.
 3. Wzór rejestru oraz sposób jego prowadzenia, przechowywania i udostępniania szczegółowo określa Zarząd.
 4. Zarząd zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów Ustawy o Ochronie Danych Osobowych. Zakres informacji dotyczących Właściciela, zawartych w rejestrze o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony jego zgodą na prowadzenie, gromadzenie i dysponowanie jego danymi osobowymi przez Zarząd i Wspólnotę.

Rozdział III

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

§ 5 Członkowie Wspólnoty

1. Członkami Wspólnoty są osoby fizyczne i prawne posiadające udziały w części nieruchomości.
2. Osoba prawna będąca członkiem Wspólnoty działa w sprawach Wspólnoty poprzez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego przezeń pełnomocnika.
3. Osoba fizyczna będąca członkiem Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna. Jeżeli udział stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentować wobec zarządu i w głosowaniach nad uchwałami właścicieli.
4. Zasady wyboru pełnomocnika ustalają współwłaściciele, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.
5. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 2 i 3, muszą dysponować pisemnym upoważnieniem, podpisanym przez Właściciela lub jego prawnego reprezentanta. W upoważnieniu musi być określony termin jego ważności. Powyższe nie dotyczy właścicieli, którzy posiadają prawo dysponowania udziałami w ramach współwłasności.
6. Pełnomocnictwo do działań, które wymagają formy notarialnej, w szczególności do działań, które pociągają za sobą zmiany w udziale w części wspólnej właściciela - wymaga oświadczenia notarialnego.

§ 6 Prawa członków Wspólnoty

1. Członek Wspólnoty, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej, ma prawo korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw współwłasności innych osób.
2. Właściciel ma wyłączne prawo czerpania dochodów i innych pożytków ze swojej własności z zastrzeżeniem, że będzie ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów. W pierwszej kolejności pożytki przeznaczone są na pokrycie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

4. Członek Wspólnoty ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Oznacza to w szczególności prawo do:
 - 4.1. ustanawiania przepisów wewnętrznych Wspólnoty,
 - 4.2. głosowania nad uchwałami właścicieli, także przekraczających zakres zwykłego zarządu z siłą głosu proporcjonalną do wielkości udziału we współwłasności,
 - 4.3. czynnego i biernego wybierania Zarządu Wspólnoty,
 - 4.4. kontroli działalności Zarządu Wspólnoty, w tym wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nieruchomości wspólnoty,
 - 4.5. korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych na rzecz Wspólnoty w ramach planu gospodarczego.

§ 7

Obowiązki członków Wspólnoty

1. Właściciel obowiązany jest stosować się do uchwał właścicieli, w tym przestrzegać regulaminów Wspólnoty.
2. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego własności.
3. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem i remontami nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej wielkości jego udziałów.
4. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej właściciele uiszczają zaliczki w formie miesięcznych opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Datą wykonania obowiązku wpłaty, będzie data wpływu na konto bankowe wspólnoty. Opóźnienie wpłaty zaliczki w terminie, powodować będzie naliczanie odsetek (ustawowych) za zwłokę.
5. Stawki zaliczek, wyliczonych na podstawie Planu Gospodarczego Wspólnoty i aneksów do tego planu, określa uchwała właścicieli. Uchwała właścicieli może zwiększyć kwotę zaliczki przypadającej na własność, jeżeli uzasadnia to zmiana sposobu korzystania z tejże własności.
6. Z dokonywanych wpłat przez Właścicieli na konto Wspólnoty, pokrywane są należności w następującej kolejności: 1-opłaty zaległe, 2-opłaty bieżące, 3-odsetki za zwłokę.
7. Zgłoszenie przez Właściciela zastrzeżeń do wysokości opłaty, nie wstrzymuje jej zapłaty.
8. W przypadku stwierdzenia nadpłaty, zostanie ona zaliczona w poczet przyszłych należności (za zgodą Właściciela), lub na żądanie zwrócona Właścicielowi na jego konto bankowe.
9. Należności pobrane w formie zaliczek należy księgować zgodnie z przeznaczeniem.
10. Wszystkie zaliczki należy rozliczyć z każdym właścicielem lokalu na koniec roku kalendarzowego, w tym zaliczki pobrane na wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jak i na utrzymanie części wspólnej nieruchomości.
11. Właściciel ma obowiązek przekazania do dokumentacji Wspólnoty dokumentu poświadczającego jego prawo własności do lokalu, o którym mowa w § 2.
12. Właściciel ma obowiązek składania Zarządowi oświadczeń o liczbie osób stale zamieszkujących w lokalu przy każdej zmianie ich ilości lub na każde wezwanie Zarządu. Za osoby stale zamieszkujące uważa się osoby, które zamieszkują w lokalu przez okres 30 dni, co najmniej cztery dni w tygodniu.
13. W celu umożliwienia właściwego zarządzania oraz dokonania skutecznego powiadomienia, właściciele zobowiązują się do podawania aktualnego adresu do korespondencji, numeru telefonu, adresu mailowego, a także na okoliczność nieszczęśliwego zdarzenia losowego pod jego nieobecność, do podawania adresu i telefonu osoby kompetentnej – mogącej umożliwić dostępu do własności w celu usunięcia awarii i jej skutków.

- 14.** Właściciel zmieniający na stałe lub na okres dłuższy niż 30 dni miejsce zamieszkania, powinien powiadomić o tym Zarząd. Właściciel, który nie powiadomił Zarządu o swoim adresie lub o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za niedostarczenie informacji oraz za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji. Natomiast wysłana korespondencja Poczta Polska S.A. na adres zadeklarowany przez Właściciela, uważana jest za dostarczoną.
 - 14.1. Właściciele wyrażają zgodę na to, że powiadomienia i wezwania przesyłane Poczta Polska S.A. (listem poleconym) uznaje się za skutecznie doręczone.
 - 14.2. Dopuszcza się możliwość wysyłania informacji: drogą elektroniczną, pocztą, posłańcem, przesyłką kurierską, dostarczanych do skrzynek pocztowych lub w inny sposób.
- 15.** Na żądanie Zarządu Właściciel jest obowiązany zezwalać na wstęp do jego własności, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia obowiązkowego/koniecznego przeglądu, konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych części nieruchomości w dodatkowe instalacje.
- 16.** Koszty związane z wejściem do własności na żądanie Zarządu oraz koszty powstałe na skutek awarii, będącej następstwem złego funkcjonowania części budynku lub urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, pokrywać będzie Wspólnota.
- 17.** Wspólnota może dochodzić od osób winnych, zwrotu poniesionego kosztu za szkody powstałe w następstwie źle działających części budynku lub urządzeń, których utrzymanie należy do Właściciela.
- 18.** Jeśli Właściciel dokona samowolnego i bezumownego zajęcia części nieruchomości wspólnej, do wyłącznego korzystania, ograniczając prawa innych właścicieli, to zostanie on obciążony opłatą za bezumowne zajęcie części wspólnej nieruchomości, w wysokości 10 krotnej stawki najmu, obowiązującej w danym okresie we Wspólnocie. Wspólnota może też dodatkowo zażądać zwrotu utraconych korzyści jeśli ww. opłata ich nie pokryje.
- 19.** Zobowiązuje się Właściciele do zapoznania wszystkich użytkowników i najemców jego własności z obowiązującymi regulaminami Wspólnoty:
 - 19.1.1. Porządku Domowego
 - 19.1.2. Organizacji ruchu kołowego w Strefie zamieszkania
 - 19.1.3. Internetowej sieci osiedlowej
 - 19.1.4. Rozliczania mediów
 - 19.1.5. Korzystanie z telewizji osiedlowe
- 20.** Właściciel odpowiada przed Wspólnotą za nieprzestrzeganie regulaminów Wspólnoty przez użytkowników i najemców jego własności.
- 21.** Za nieprzestrzeganie regulaminów, o których mowa w ust. 19, Zarząd Wspólnoty jest zobowiązany nałożyć karę pieniężną równą 5 krotności kosztów poniesionych przez Wspólnotę w celu przywrócenia stanu z przed okresu w którym doszło do złamania regulaminu. Karę egzekwuje Administrator.
- 22.** Kara pieniężna poprzedzona będzie pisemnym wezwaniem Administratora do przestrzegania zapisów Regulaminów. Wezwanie będzie wystawiane na podstawie protokołu stwierdzającego naruszenie regulaminu. Sytuacja będzie rozpatrywana bezzwłocznie przez Zarząd – po otrzymaniu zgłoszenia.
- 23.** Kara stosowana będzie do momentu zaprzestania łamania regulaminu. Kara będzie ponawiana w przypadku ponownego stwierdzenia łamania regulaminu wg zasad jak w ust 21 i 22

Rozdział IV

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

§ 8

Sposób zarządu – zasady zarządzania

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną sprawowane jest przez Zarząd Wspólnoty.
2. Funkcje w Zarządzie Wspólnoty może pełnić Właściciel lub pełnomocnik właściciela. Ustala się, że pierwszeństwo do pełnienia funkcji (w przypadku tej samej liczby głosów) mają w kolejności:
 - 2.1. właściciel mieszkający na terenie osiedla,
 - 2.2. właściciel nie mieszkający na terenie osiedla,
 - 2.3. pełnomocnik właściciela (wymagane pełnomocnictwo notarialne).
3. Kandydatów do pełnienia funkcji w Zarządzie Wspólnoty ustala się na Zebraniu Właścicieli, większością głosów uczestników Zebrania, z uwzględnieniem postanowień ust 2.
4. Lista ustalonych kandydatów będzie zawierać informacje, o których mowa w ust 2.
5. Każdy kandydat do Zarządu głosowany jest oddzielną uchwałą.
6. Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą ilość głosów liczonych udziałami z zastrzeżeniem ust 2 niniejszego paragrafu.
7. W celu zapewnienia efektywnego gospodarowania nieruchomością wspólną Zarząd może-zlecać, na mocy umowy, administrowanie nieruchomością wspólną Administratorowi.
8. Umowa z Administratorem musi zawierać klauzulę odpowiedzialności za prawidłowe prowadzenie rozliczeń Wspólnoty oraz bieżącą analizę i ocenę przychodów i wydatków Wspólnoty.
9. Umowa z Administratorem musi zawierać klauzulę o zakazie powierzania wykonywania prac związanych z administrowaniem osobom trzecim bez zgody Zarządu.
10. Administrator musi posiadać aktualne ubezpieczenie obejmujące jego działalność.
11. Podjęty w uchwale Wspólnoty - przez współwłaścicieli - sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek do każdego następnego nabywcy lokalu.

§ 9

Uchwały właścicieli

1. Najwyższą władzą Wspólnoty Mieszkaniowej jest Zebranie Właścicieli (Zebranie).
2. Na Zebraniu Właściciele podejmują decyzje w formie uchwał - we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 10

Projekty uchwał

1. Projekty uchwał zgłaszają
 - a. Zarząd Wspólnoty
 - b. indywidualni Właściciele
 - c. pełnomocnicy Właścicieli
 - d. Administrator Wspólnoty
2. Projekty uchwał zgłoszone Zarządowi w trakcie roku przez Właścicieli dysponujących łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości, muszą być poddane przez Zarząd Wspólnoty pod głosowanie w

terminie do 30 dni od daty zgłoszenia, chyba, że wnioskodawcy zaproponowali późniejszy termin głosowania.

3. Projekty uchwał do głosowania na Zebraniu, zgłaszane są najpóźniej do końca stycznia każdego roku.
4. Tematy do dyskusji na Zebraniu mogą być zgłaszane do 14 dni przed rozpoczęciem Zebrania
5. Wolne wnioski zgłaszane są na Zebraniu,

§ 11

Podjęmowanie uchwał

1. Uchwały mogą być podejmowane na Zebraniu Właścicieli, lub w trybie obiegowym, lub w trybie mieszanym, tj. na Zebraniu Właścicieli i w trybie obiegowym.
2. Głosowania nad uchwałami przeprowadza się pisemnie, na karcie do głosowania, która musi zawierać minimum następujące rubryki:
 - 2.1. numer lokalu,
 - 2.2. wielkość udziału Właściciela w nieruchomości wspólnej,
 - 2.3. informację w jakiej sprawie podejmowana jest dana uchwała,
 - 2.4. rubrykę "głosuję za ",
 - 2.5. rubrykę "głosuję przeciw ",
 - 2.6. rubrykę „wstrzymuję się”,
 - 2.7. miejsce na podpis Właściciela.
3. Zarząd jest zobowiązany do wywieszenia informacji na tablicy ogłoszeń o terminie rozpoczęcia i zakończenia zbierania głosów w trybie obiegowym
4. Uchwałę Właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, jeżeli:
 - 4.1. uchwała musi być podjęta w trybie pilnym; Zarząd musi w takim przypadku przedstawić Właścicielom odpowiednie uzasadnienie w treści uchwały;
 - 4.2. przewidywany koszt zwołania Zebrania byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały;
 - 4.3. uchwała, którą poddano pod głosowanie na Zebraniu nie uzyskała wymaganej większości.
5. W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie właściciele, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu nad daną uchwałą na Zebraniu.
6. Uchwałę uważa się za podjętą lub odrzuconą z dniem podpisania protokołu z głosowania przez Komisję Skrutacyjną. W przypadku braku podpisu Komisji Skrutacyjnej w terminie 5 dni roboczych od dnia zakończenia zbierania głosów wskazanym w ogłoszeniu, protokół podpisuje Zarząd.

§ 12

Głosowanie

1. Właściciele podejmują decyzje w drodze uchwały, zgodnie z przepisami art. 23 UWL, to znaczy większością głosów ogółu właścicieli liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego Właściciela przypada jeden głos - z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego Właściciela, głosowanie według zasady, że na każdego Właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na wniosek Właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, tylko w określonej sprawie.
3. Wniosek o zmianę zasady głosowania, o którym mowa w art 23 UWL, może być zgłoszony, przez Właściciela lub jego pełnomocnika, przed głosowaniem.

4. W głosowaniach nad uchwałami Zabrania może uczestniczyć - z zastrzeżeniem ust. 3 - wyłącznie Właściciel, który złożył do dokumentacji Wspólnoty dokument poświadczający jego prawo własności, zgodny z postanowieniami § 5 Statutu.
5. Uprawnieni do głosowania są Właściciele lub ich pełnomocnicy wg zasady.
 - a. Pełnomocnictwa notarialne upoważniają do głosowania na prawach Właściciela
 - b. Pełnomocnictwa rodzajowe upoważniają do głosowania, nad wskazanymi w pełnomocnictwie projektami uchwał (wraz z załącznikami) i wnioskami.
 - c. Pełnomocnictwo zwykle upoważnia do głosowania na prawach właściciela z wyłączeniem, spraw związanych ze zmianą własności. / udziałów / Pełnomocnictwo zwykle wymaga dla swojej ważności podpisu właściciela udzielającego pełnomocnictwa i zgłoszenie tego faktu Administratorowi. Wzór pełnomocnictwa będzie dostarczony każdemu właścicielowi wraz zawiadomieniem o zebraniu. Wzór pełnomocnictwa dostępny będzie również u Administratora.
6. Każdemu uprawnionemu do głosowania przysługuje liczba głosów odpowiadająca udziałowi we współwłasności nieruchomości. Właścicielowi przysługuje głos odpowiadający sumie wszystkich posiadanych przez niego udziałów.
7. We Wspólnocie wszystkie głosowania udziałami są jawne. Zmiana sposobu głosowania, na głosowanie tajne, może być dokonana Uchwałą Zebrania.

§ 13

Powiadamianie o uchwałach

1. O wyniku głosowania nad uchwałami, niezależnie od trybu głosowania, Zarząd powiadamia każdego Właściciela poprzez wywieszenie informacji w gablocie ogłoszeniowej znajdującej się pomiędzy budynkami przy ul. Orłów Piastowskich 84 i Warszawskiej 58B, z określeniem daty ich wejścia w życie.
2. Właściciel może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.
3. Powództwo, o którym mowa w ust. 2, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia Właściciela o treści uchwały, o którym mowa w ust. 1.

§ 14

Wykonywanie uchwał

1. Uchwały Właścicieli wykonuje Zarząd Wspólnoty.
2. Zarząd Wspólnoty odpowiada za jakość i terminy wykonania uchwał Wspólnoty.

Rozdział V

ORGANY WSPÓLNOTY I ICH KOMPETENCJE

§ 15

Władze Wspólnoty

1. Władzami Wspólnoty są:
 - 1.1. Zebranie Właścicieli
 - 1.2. Zarząd

§ 16

Zebrania zwyczajne / roczne /

1. Zebranie zwyczajne zwołuje się zgodnie z przepisami art. 30 UWL, w terminie nie późniejszym niż 31 marca każdego roku.

2. Zebranie zwołuje się w celu podejmowania uchwał Właścicieli w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz przedyskutowania spraw bieżących, kluczowych dla funkcjonowania Wspólnoty, w szczególności:
 - 2.1. uchwalanie i zmiana Statutu Wspólnoty oraz regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Zarządu,
 - 2.2. powołanie, zawieszenie i odwołanie członków Zarządu oraz wykonywanie pośrednio lub bezpośrednio wszelkich czynności pomiędzy Zarządem a Wspólnotą,
 - 2.3. udzielanie absolutorium Zarządowi za okres wykonania Planu Gospodarczego bądź za okres sprawowania funkcji, jeśli członek Zarządu zrezygnował z pełnienia funkcji lub został wcześniej odwołany,
 - 2.4. zasad wynagradzania Zarządu,
 - 2.5. ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną bądź podejmowanie uchwały o stałym lub jednorazowym upoważnieniu w tej sprawie Zarządu.
 - 2.6. zmiana przeznaczenia nieruchomości wspólnych,
 - 2.7. tworzenie funduszy celowych,
 - 2.8. zlecanie kontroli ksiąg lub całokształtu działania Zarządu Wspólnoty i w razie potrzeby powoływanie i odwoływanie Komisji Rewizyjnej,
 - 2.9. udzielanie Zarządowi pełnomocnictw w sprawach przekraczających zwykły zarząd,
 - 2.10. inne, w szczególności określone w ustawie o własności lokali.
3. Zebranie zwoływane jest przez Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 10 niniejszego paragrafu. Zarząd Wspólnoty wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem zebrania.
4. O Zebraniu, Zarząd zawiadamia każdego właściciela poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych na 30 dni przed terminem zebrania oraz pocztą elektroniczną na adres wskazany w rejestrze o którym mowa w &4
5. Właściciele mogą zgłaszać do Zarządu lub Administratora projekty uchwał ,propozycje tematyki Zebrania i zadań do planu gospodarczego do końca stycznia każdego roku. Plan Gospodarczy rozumiany jest jako Fundusz Bieżący i Fundusz Remontowy razem.
6. O porządku Zebrania Zwyczajnego, Zarząd zawiadamia każdego Właściciela na piśmie przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania oraz pocztą elektroniczną na adres wskazany w rejestrze o którym mowa w &4
7. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad oraz dostarczyć każdemu Właścicielowi następujące dokumenty:
 - 7.1. sprawozdanie z wykonania Planu Gospodarczego w roku minionym,
 - 7.2. rozliczenie zaliczki na bieżącą eksploatację,
 - 7.3. Plan Gospodarczy Wspólnoty na rok następny.
 - 7.4. Spis uchwał i wniosków proponowanych na zebranie .
 - 7.5. Wzór pełnomocnictwa zwykłego
 - 7.6. Wzór karty do głosowania
8. Dokumenty wymienione w ust.7 muszą mieć charakter rzeczowo-finansowy, to znaczy muszą określać rodzaj każdego wydatku i jego wielkość, nie dotyczy 7.5 i 7.6
9. Sprawozdanie z działalności Zarząd będzie dostępne na stronie internetowej Wspólnoty i u Administratora na 7 dni przed Zabranieniem Właścicieli
10. Zawiadomienie o Zebraniu oraz niezbędne dokumenty takie jak sprawozdanie finansowe, rozliczenie zaliczki Wspólnota uznaje za dostarczone, jeżeli były one wysłane zgodnie z zadeklarowaną przez Właściciela formą korespondencji.

11. Jeżeli Zebranie zwyczajne nie zostało zwołane przez Zarząd w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu, może je zwołać każdy z Właścicieli.
12. Właściciel, który zwołuje Zebranie zwyczajne w trybie określonym w ust. 10, wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem Zebrania.
13. Właściciel, który jako pierwszy zwołał Zebranie zwyczajne w trybie określonym w ust.10, może żądać od Wspólnoty zwrotu kosztów organizacji Zebrania, łącznie z wynagrodzeniem za włożoną pracę. Koszty te potrąca się z wynagrodzenia Zarządu.

§ 17 Zebranie Nadzwyczajne

1. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się zgodnie z art. 31 UWL, na wniosek 1/10 Właścicieli.
2. Wniosek dotyczący zwołania Zebrania nadzwyczajnego, powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał.
3. Zarząd ma obowiązek zwołać Zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni od złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 chyba, że wnioskodawcy proponują termin późniejszy; w takim przypadku obowiązuje termin wskazany przez wnioskodawców.
4. Jeżeli Zarząd nie zwołał Zebrania nadzwyczajnego w terminie określonym w ust.3, Zebranie może zwołać każdy Właściciel, na zasadach określonych w § 16.

§ 18 Uczestnicy Zebrania

1. Pełnoprawnymi uczestnikami Zebrania – z prawem udziału w głosowaniach nad uchwałami są wyłącznie członkowie Wspólnoty lub ich pełnomocnicy z ograniczeniem &12 ust. 5
2. Jeżeli udział stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentować na Zebraniu. Sytuacja nie dotyczy współmałżonków mających prawo współwłasności, o której mowa w § 5 ust.5.
3. Pełnoprawni uczestnicy Zebrania podpisują czytelnie listę obecności, na której przy każdym nazwisku Właściciela oznaczona jest wielkość udziału, jakim on dysponuje.
4. W Zebraniu uczestniczą przedstawiciele Zarządu, którzy składają sprawozdania, przedstawiają projekty uchwał i odpowiadają na pytania Właścicieli.
5. W Zebraniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym także inne osoby, w szczególności Administrator, najemcy lokali, przedstawiciele firm usługowych i zaproszeni przez Zarząd goście.

§ 19 Porządek obrad

1. Zebranie otwiera prezes Zarządu Wspólnoty, bądź wyznaczony członek Zarządu. Zarządza on wybory Przewodniczącego Zebrania, Komisji Uchwał i Wniosków oraz Komisji Skrutacyjnej.
2. Na Przewodniczącego Zebrania i członków komisji może kandydować każdy Właściciel lub pełnomocnik Właściciela obecny na Zebraniu.
3. W wyborach na Przewodniczącego Zebrania i do Komisji Uchwał i Wniosków oraz Komisji Skrutacyjnej obowiązuje zasada, że jeden pełnoprawny uczestnik Zebrania dysponuje jednym głosem.

4. Do zadań Przewodniczącego Zebrania należy:
 - 4.1. przewodniczenie obradom,
 - 4.2. przestrzeganie porządku obrad przyjętego przez właścicieli,
 - 4.3. udzielanie i odbieranie głosu w dyskusji,
 - 4.4. ograniczanie czasu trwania wypowiedzi,
 - 4.5. zarządzanie głosowań nad uchwałami,
 - 4.6. ogłaszanie wyników głosowań itp.
5. Na początku każdego Zebrania wybierany jest protokółant oraz sposób rejestracji / zapisu / przebiegu zebrania. Protokół Zebrania podpisany jest przez Przewodniczącego Zebrania, protokółanta i członków Zarządu.
6. Do protokołu dołącza się listę obecności Właścicieli z ich własnoręcznymi podpisami, a w przypadku uczestnictwa w Zebraniu pełnomocnika do listy obecności dołącza się pełnomocnictwo, zgodne z obowiązującymi zasadami.
7. Prowadzący odczytuje porządek obrad i zarządza głosowanie nad jego przyjęciem. Nad zmianami do porządku obrad głosują Właściciele, wg zasady o której mowa w ust. 3.
8. Pełnoprawni członkowie zebrania głosują nad wszystkimi sprawami w przyjętym porządku obrad.
9. Prowadzący odczytuje projekty uchwał i/lub wniosków zgłoszonych przez Właścicieli, zarządza głosowanie nad ich przyjęciem, z uwzględnieniem § 20.

§ 20

Głosowanie na Zebraniu

1. Na zebraniu Pełnomocnicy reprezentujący Właścicieli mogą głosować i zabierać głos w ich imieniu na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
2. Administrator prowadzi rejestr udzielonych pełnomocnictw, które stanowią załączniki do głosowanych uchwał i wniosków.
3. Uchwały zgłoszone do Zarządu do końca stycznia są głosowane w takiej formie w jakiej były zaprezentowane Właścicielom w powiadomieniu o zabraniu.
4. Na Zebraniu, uchwały mogą być zmieniane, usuwane lub wprowadzane nowe, pod warunkiem uzyskania quorum.
5. W przypadku nie uzyskania w głosowaniu quorum, o którym mowa w ust. 4, dopuszcza się możliwość wprowadzenia nowej lub zmienionej uchwały. Takie uchwały będą głosowane zarówno na Zebraniu jak i w trybie obiegowym, w tym uchwały niezmienione (jako wariant 1) i zmienione (jako wariant 2). Dopuszcza się maksymalnie dwa warianty tej samej uchwały.
6. Przy braku quorum na Zebraniu, Zarząd zobowiązany jest do zbierania głosów w trybie określonym w § 21.

§ 21

Podjęmowanie uchwał

1. Uchwały Właścicieli podejmowane są na Zebraniu i/lub w drodze indywidualnego zbierania głosów (głosowanie uzupełniające zwane też trybem obiegowym).
2. Tryb indywidualnego zbierania głosów jest realizowany przez Zarząd i nie może być powierzony osobom trzecim,
3. Głosowanie może być przeprowadzone w formie:
 - 3.1. oddania głosu w obecności członka Zarządu / tryb obiegowy;

- 3.2.** oddania głosu w obecności Administratora w biurze Zarządu;
 - 3.2.1. w takim przypadku Administrator jest zobowiązany do przekazania podpisanej karty do głosowania do Zarządu
 - 3.3.** przesłania kopii karty do głosowania drogą e-mail, z adresu zgłoszonego do bazy danych Wspólnoty, podpisanej osobiście przez właściciela;
 - 3.4.** umieszczenia podpisanej przez właściciela karty do głosowania, w skrzynce kontaktowej Zarządu.
 - 3.5.** oddania głosu telefonicznie z zarejestrowanego numeru telefonu w bazie danych Wspólnoty
 - 3.5.1. w takim przypadku kartę podpisuje z upoważnienia członek Zarządu zbierający głosy
- 4.** Uchwały zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w tym trybie ustalono, że w określonej sprawie na każdego Właściciela przypada jeden głos.
 - 5.** Uchwały dotyczące zmiany Statutu w całości lub w jego części muszą być wprowadzane uchwałą Właścicieli.
 - 6.** Każda uchwała zmieniająca udział Właścicieli w części wspólnej, musi być zaprotokołowane notarialnie.
 - 7.** Właściciele którzy nie byli obecni na Zebraniu i nie uczestniczyli w głosowaniu poprzez swoich pełnomocników, powinni zgłosić się do Zarządu lub Administratora w celu oddania głosu w terminie do 14 dni od dnia ogłoszenia zbierania głosów w trybie obiegowym. Jeżeli Właściciele nie zgłoszą się w wyznaczonym terminie, stosowany będzie ust. 8.
 - 8.** Właściciel, który nie oddał głosu w głosowaniu nad uchwałami, ponosi koszty związane z próbami dotarcia do niego. Koszty te określa się w wysokości 5-krotnej opłaty pocztowej za przesyłkę poleconą ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 - 9.** Dokumenty z głosowań uzupełniających, podpisane przez członków Zarządu, powinny być sporządzone do 30 dni od dnia Zebrania. Dołącza się je do protokołu z Zebrania.
 - 10.** W terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia głosowania, Zarząd obowiązany jest wywiesić w gablocie ogłoszeniowej Wspólnoty, znajdującej się pomiędzy budynkami przy ul. Orłów Piastowskich 84 i Warszawskiej 58B, informację o wynikach głosowania nad uchwałami.

§ 22

Protokoły Zebrania

- 1.** Po Zebraniu sporządza się protokoły: z przebiegu Zebrania, Komisji Skrutacyjnej, Komisji Uchwał i Wniosków, z uwzględnieniem głosowań w trybie indywidualnego zbierania głosów.
- 2.** Protokół z Zebrania powinien być zredagowany w ciągu 14 dni po terminie Zebrania oraz podpisany przez Przewodniczącego Zebrania i protokolanta oraz członków Zarządu.
- 3.** Protokół Komisji Uchwał i Wniosków powinien być zredagowany po zakończeniu głosowania i podpisany przez członków Komisji.
- 4.** Protokół Komisji Skrutacyjnej powinien być zredagowany po zakończeniu głosowania i podpisany przez członków Komisji.
- 5.** Po zakończeniu głosowania uzupełniającego Zarząd w okresie 7 dni roboczych odpowiedzialny jest za sporządzenie i skompletowanie wszystkich dokumentów z Zebrania i z głosowania uzupełniającego.
- 6.** Protokoły z Zebrania i głosowania uzupełniającego przechowywane są w archiwum Zarządu przez okres 6 (sześciu) lat. W tym okresie protokoły są do wglądu Właścicieli. Po tym okresie dokumenty mogą być niszczone.

§ 23

Powołanie i odwołanie Zarządu

1. Wspólnota ustala minimum trzyosobowy Zarząd - na Zebraniu Właścicieli.
2. Kandydatów do Zarządu mogą zgłaszać Właściciele oraz ich pełnomocnicy.
3. Do kandydowania potrzebna jest zgoda kandydata. Kandydaci mają prawo uczestniczenia w głosowaniu.
4. Zarząd powoływany jest spośród tych kandydatów, którzy uzyskają najwyższą ilość głosów. Głosowanie powtarza się dla tych kandydatów, którzy uzyskali taką samą ilość głosów, jeżeli nie ma zastosowania ust 5
5. Jeżeli kandydaci na członka Zarządu uzyskali taka sama ilość głosów stosuje się zasadę że członkami Zarządu mogą być w pierwszej kolejności:
 - 5.1. Właściciele mieszkający na terenie osiedla,
 - 5.2. Właściciele nie mieszkający na terenie osiedla,
 - 5.3. pełnomocnicy Właścicieli (obowiązuje pełnomocnictwo notarialne).
6. Członkiem Zarządu nie może zostać osoba
 - 6.1. która narusza regulamin wspólnoty, dotyczy osób co do których w bierze Administracji znajdują się uzasadnione powtarzające się skargi Właścicieli z ostatnich 4 lat
 - 6.2. która zalega z opłatami dłużej niż 3 miesiące, dotyczy ostatnich 12 miesięcy
 - 6.3. która w przeszłości zalegała z opłatami dłużej niż 6 miesięcy, dotyczy ostatnich 4 lat
7. Każdy Członek Zarządu zobowiązany jest do aktywnego uczestnictwa w pracach Zarządu. Nieobecność na posiedzeniach Zarządu skutkować będzie proporcjonalnym zmniejszeniem wynagrodzenia.
8. Zarząd jak i jego poszczególni Członkowie mogą być zawieszeni w czynnościach lub odwołani pod warunkiem wyboru nowego Zarządu lub nowego członka Zarządu, w wyniku głosowania Właścicieli.
9. Z celu zachowania ciągłości pracy Zarządu dopuszcza się możliwość odwołania jednego członka Zarządu, nie częściej niż co 2 lata, Zmiany w składzie Zarządu dokonuje się z zachowaniem zasady, że pierwszeństwo przeprowadzenia zmiany w składzie Zarządu dotyczy członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie, chyba że inny członek Zarządu zrezygnuje z funkcji w Zarządzie, ale pod warunkiem zachowania postanowień ust1.
10. Do wymiany Zarządu w trakcie roku (lub niektórych jego członków) potrzebny jest projekt uchwały, który (podpisany przez Właścicieli posiadających co najmniej 10% udziałów w nieruchomości wspólnej) zostanie poddany głosowaniu przez ogół Właścicieli w trybie określonym w projekcie uchwały.
11. W przypadku rezygnacji członka Zarządu z pełnienia funkcji, Zarząd zobowiązany jest w terminie 30 dni do zwołania Zebrania Właścicieli w celu uzupełnienia składu Zarządu lub do przeprowadzenia głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.
12. W przypadku jeżeli działania opisane w ust.10 i ust.11 nie skutkują wyborem nowego członka Zarządu Zarząd pełni swoje obowiązki w ograniczonym składzie do czasu wyboru nowego członka Zarządu.

§ 24

Kadencja członka Zarządu

1. Członek Zarząd wybierany jest na mocy uchwały Właścicieli, z uwzględnieniem możliwości realizacji postanowień § 23 ust. 8.
2. Kadencja każdego członka Zarządu wybranego na mocy uchwały Właścicieli rozpoczyna się od momentu podjęcia uchwały o wyborze Zarządu i kończy się z chwilą osobistej rezygnacji, zawieszenia lub odwołania członka Zarządu.

3. Zawieszenie praw członka Zarządu następuje na jego wniosek lub w wyniku nieobecności członka zarządu na 4 kolejnych spotkaniach Zarządu.
4. Po zakończeniu pełnienia funkcji w Zarządzie, każdy członek jest odwołany uchwałą Wspólnoty.

§ 25

Kompetencje Zarządu.

1. Zarząd działa na podstawie Ustawy o własności lokali, Statutu i Regulaminów Wspólnoty oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Członkowie Zarządu, wybierają spośród siebie Prezesa Zarządu, który będzie przewodniczył Zarządowi i organizował jego prace oraz przydzielał funkcje i zadania pozostałym członkom Zarządu.
3. W razie złożenia rezygnacji przez wszystkich członków Zarządu, do czasu wyboru nowego Zarządu, Zarząd będzie sprawowany przez ustępujący Zarząd lub Administratora osiedla jeżeli dalsza praca ustępującego Zarządu będzie niemożliwa.
4. Zarząd składa sprawozdanie roczne z działalności, za miniony rok kalendarzowy.
5. Upoważnia się Zarząd do samodzielnego wyboru i podpisania umowy o administrowanie Wspólnotą z osobą fizyczną lub prawną posiadającą aktualne umocowania prawne do prowadzenia zarządzania nieruchomościami i do obsługi technicznej i prawnej nieruchomości, o ile inne uchwały nie stanowią inaczej.
6. Oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty składają minimum dwaj członkowie Zarządu.
7. Do zadań Zarządu należą czynności tzw. zwykłego zarządu nieruchomością, polegające na podejmowaniu wszelkich decyzji i działań zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 26

Obowiązki Zarządu

1. Zarząd ma obowiązek przygotowania, po upływie każdego roku obrotowego, rocznego sprawozdania z działalności Zarządu i przedstawienia go do wiadomości wszystkich Właścicieli - najpóźniej na 7 dni przed terminem Zebrania Zwyczajnego Właścicieli.
2. Zarząd obraduje na posiedzeniach, decyzje i zarządzenia podejmuje większością głosów.
3. Zarząd obowiązany jest do założenia kont bankowych dla celów rozrachunków Wspólnoty, w tym do wydzielenia konta funduszu bieżącego i funduszu remontowego. Do dysponowania rachunkiem bankowym konieczny jest podpis dwóch członków Zarządu.
4. Zarząd zobowiązany jest do wyznaczenia dyżurów, w celu przyjmowania Właścicieli. Dyżury te powinny odbywać się nie rzadziej niż raz w tygodniu w wyznaczonych godzinach. Dyżur nie powinien być krótszy niż 1,5 (półtorej) godziny.
5. Termin i godziny dyżuru Zarządu mogą być zmieniane. Zmiany te wymagają wywieszenia informacji o nowym terminie dyżuru, minimum na 1 dzień przed terminem dyżuru odwoływanego.
6. Właściciele upoważniają Zarząd do zagospodarowania części wspólnej nieruchomości, w celu urządzenia biura Zarządu, archiwum Wspólnoty i biura Administratora.
7. Prawo do kontroli Zarządu przysługuje każdemu Właścicielowi .

§ 27
Umowy z Zarządem

1. Z osobą fizyczną bądź prawną, która przyjmuje obowiązki Zarządu - Wspólnota może zawierać umowę na wykonywanie zarządu w warunkach umowy: zlecenia, o pracę lub o świadczenie usług obejmujących zarząd, obsługę rachunkową i obsługę prawną - zgodnie z art.18 UWL.
2. Za wykonywanie swoich obowiązków każdy członek Zarządu otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w kwocie równej 50% minimalnego wynagrodzenia brutto za pracę, ogłoszonego przez GUS dla danego roku, zaokrąglonej do pełnych złotych. Kwota obowiązuje do nowego ogłoszenia GUS. Środki finansowe na ten cel będą zagwarantowane w Planie Gospodarczym Wspólnoty.
3. Członek Zarządu ma prawo do zwrotu poniesionych koniecznych kosztów za dokonany zakup materiałów lub usług przewidzianych w Planie Gospodarczym. Zakup taki jest możliwy jedynie za zgodą pozostałych członków Zarządu, Zakup musi być potwierdzony dokumentem sprzedaży wystawianym na Wspólnotę.

Rozdział VI
RACHUNKOWOŚĆ I ZARZĄDZANIE FINANSAMI WSPÓLNOTY

§ 28
Rachunkowość

1. Wspólnota gospodaruje nieruchomością wspólną oraz prowadzi rozliczenia z Właścicielami i innymi podmiotami dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Środki finansowe Wspólnoty gromadzone są na rachunkach bankowych Wspólnoty. Dysponentem środków na tych rachunkach jest Zarząd.
3. Wspólnota prowadzi wydzielony Fundusz Bieżący, Remontowy, Internetowy i inny jeżeli jest to konieczne lub ułatwia rozliczenia z Właścicielami .
4. Zarząd zobowiązany jest zapewnić prowadzenie księgowości w sposób zgodny z przepisami prawa.
5. Wydatki ponoszone przez Wspólnotę oraz osiągnane przez nią przychody winny być dokumentowane.
6. Wspólnota może podjąć w drodze uchwały decyzję o zleceniu prowadzenia księgowości przez osobę prawną, przedsiębiorcę lub osobę fizyczną uprawniona do prowadzenia takiej działalności

§ 29
Zarządzanie finansami

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.
2. Dokonane przez Właścicieli opłaty pokrywają koszty zarządu nieruchomością wspólną w następującej kolejności:
 - 2.1. odsetki, w tym od nieterminowych wpłat, zaległości,
 - 2.2. koszty eksploatacji, w tym remontowe,
 - 2.3. świadczenia (media),
 - 2.4. inne koszty.
3. Zaległości w opłatach właścicieli na rzecz Wspólnoty pokrywane są przez wszystkich Właścicieli Wspólnoty z przychodów całej nieruchomości. Zarząd zobowiązany jest do egzekwowania spłat zaległych opłat.

4. Jeżeli środki finansowe na pokrycie kosztów bieżących utrzymania nieruchomości okażą się niewystarczające, to Wspólnota tymczasowo pokrywa te koszty z Funduszu Remontowego. Deficyt kosztów zostanie pokryty przez Właścicieli w okresie późniejszym, po przedstawieniu rozliczenia.
5. Ewentualne nadwyżki finansowe mogą być w drodze uchwały zagospodarowane przez Zarząd, zgodnie z podjętą uchwałą. W przypadku braku uchwały Zarząd zobowiązany jest do założenia lokaty bankowej w renomowanym banku.

§ 30

Pokrywanie kosztów przez Właścicieli

1. Na pokrycie kosztów zarządu Właściciele uiszczają zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej (Fundusz Bieżący i Fundusz Remontowy) w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca.
2. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym lub/ i sądowym, bez względu na ich wysokość.
3. W przypadku zaległości w uiszczaniu zaliczki, Właściciel będzie upominany pisemnie przez Administratora.
4. Jeżeli Właściciel zalega z zapłatą należnych opłat, Zarząd rozpocznie następującą procedurę egzekwowania należności:
 - 4.1. po 1 miesiącu – informacyjna,
 - 4.2. po 2 miesiącach - pisemne upomnienie,
 - 4.3. po 3 miesiącach – pisemne wezwanie do zapłaty
 - 4.4. po 4 miesiącach – pisemne wezwania do zapłaty z informacją o wszczęciu przygotowania do złożenia pozwu sądowego
 - 4.5. po 5 miesiącach – sądowa;
5. Wszystkie koszty poniesione przez Wspólnotę, a związane z procedurą egzekwowania należności (w tym opłaty prawne, sądowe, komornicze, pocztowe oraz przygotowanie dokumentów do sądu wg wyceny administracji) pokrywa Właściciel
6. Jeżeli Właściciel długotrwale zalega z zapłatą lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali, piwnic lub części nieruchomości wspólnej uciążliwym, Wspólnota może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na rzecz Wspólnoty. Właścicielowi, którego własność zostanie sprzedana, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego, zastępczego, ani żadna inna rekompensata.

§ 31

Fundusz Remontowy

1. Tworzy się wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty, zwany dalej także Funduszem Remontowym, który przeznaczony jest na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej.
2. Fundusz Remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez Właścicieli oraz pożytków Wspólnoty. Wysokość zaliczki ustala się uchwałą Właścicieli.
3. Wpłaty na Fundusz Remontowy stanowią pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 14 ust 1 UWL i stanowią odrębny majątek Wspólnoty.

4. Dysponowanie Funduszem Remontowym wymaga podjęcia uchwały Wspólnoty o Planie Funduszu Remontowego, z wyjątkiem wykonania zaleceń wynikających z przeglądów budynków, które finansowane będą ze wszystkich dostępnych środków Wspólnoty, w tym z Funduszu Bieżącego.
5. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym mogą być wykorzystane w ramach Planu Gospodarczego, jeżeli takie działanie jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty tylko za zgodą wszystkich członków Zarządu.
6. Różnice między kosztami, a przychodami Funduszu Remontowego w danym roku kalendarzowym, będą odpowiednio zwiększały koszty lub przychody w roku następnym.
7. Prawa i obowiązki, wynikające z Funduszu Remontowego każdorazowo przechodzą na nowego właściciela.

§ 32

Działalność gospodarcza Wspólnoty

1. Wspólnota może prowadzić działalność gospodarczą, a w szczególności:
 - 1.1. nabywać świadczenia i usługi oraz sprzedawać je po kosztach własnych Właścicielom,
 - 1.2. obsługiwać za wynagrodzeniem rozliczenia z tytułu umów zawartych bezpośrednio między Właścicielami a dostawcami świadczeń i usług,
 - 1.3. udostępniać na zasadach handlowych składniki nieruchomości wspólnej oraz składniki majątku Wspólnoty,
2. Przychody z działalności gospodarczej Wspólnoty służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają Właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 33

Rozstrzygnięcie sporów

1. Każdy Właściciel lokalu może zaskarżyć przyjętą uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interes.
2. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na Zebraniu ogółu Właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.
3. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.
4. Wszelkie spory wynikłe pomiędzy Właścicielami powinny być rozwiązywane polubownie. Zarząd może być mediatorem w takich sprawach.
5. Jeśli osiągnięcie porozumienia nie jest możliwe, spory będą rozstrzygane przed sądem powszechnym, właściwym dla siedziby Wspólnoty.

§ 34

Postanowienia końcowe

1. Właściciele są zobowiązani do przestrzegania postanowień zawartych w niniejszym Statucie.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, z późniejszymi zmianami) i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

3. Postanowienia niniejszego Statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązują do odwołania.
4. Statut zatwierdzono uchwałą ogółu Właścicieli nr z dnia 2019 roku.