

STATUT WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
Kondratowicza 22 w Warszawie

§1

1. Wszyscy właściciele lokali w nieruchomości ul. Kondratowicza 22 w Warszawie tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

§2

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej z wyłączeniem napraw gwarancyjnych.
3. Udział właściciela lokalu jest prawem związanym z własnością lokalu.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.
5. Właściciel lokalu zobowiązany jest utrzymywać swój lokal w należyтым stanie oraz ponosić wydatki związane z utrzymaniem swego lokalu.
6. Właściciel lokalu /użytkownik/ zobowiązany jest przestrzegać porządku domowego, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, korzystać z nieruchomości wspólnej i z własnego lokalu zgodnie z przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie dobra wspólnego.
7. Na uzasadnione żądanie zarządcy właściciel lokalu zobowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii w lokalu, innym lokalu lub nieruchomości wspólnej.
8. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, składają się w szczególności:
 - wydatki na remonty, modernizacje i bieżącą konserwację,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej, zimnej wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za windę,
 - wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - wynagrodzenie zarządcy.

Właściciele lokali zobowiązani są uiszczać określone przez zarządcę, w wielkościach uchwalonych przez wspólnotę mieszkaniową z wyłączeniem zmian cen urzędowych, zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Za nieterminowe dokonywanie wpłat naliczane będą odsetki ustawowe.

9. Wpłaty należy dokonywać na rachunek bankowy wspólnoty. W przypadku zaległości, dokonywane wpłaty zaliczone będą w pierwszej kolejności na pokrycie zaległych odsetek. Zaległości mogą być dochodzone bez względu na ich wysokość.

§3

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą zaległych opłat (powyżej 3 miesięcy) i mimo wezwania na piśmie nie ureguluje zaległych opłat, wykracza w sposób uporczywy i rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej niemożliwym, Wspólnota Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Należności z tego tytułu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym bez względu na ich wysokość.

§4

1. Władzami Wspólnoty Mieszkaniowej są:
 - zebranie właścicieli lokali,
 - zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

§5

1. Wszyscy właściciele lokali mają prawo i obowiązek uczestniczyć w zebraniach właścicieli na równych prawach.
2. Właściciele lokali mogą uczestniczyć w zebraniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie i zgłoszone do protokołu.
3. W razie, gdy lokal stanowi współwłasność małżonków na zebraniu wystarczająca jest obecność jednego z nich.

§6

1. Zebrania mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zebranie zwyczajne zwołuje zarząd lub zarządca corocznie, nie później niż do 31 marca danego roku. Jeżeli zarząd lub zarządca nie uczyni tego w terminie, zebranie zwyczajne może zwołać każdy z właścicieli.
3. Przedmiotem obrad zebrania zwyczajnego powinny być w szczególności zagadnienia dotyczące:
 - uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - ocena pracy zarządu (zarządcy),
 - sprawozdanie zarządu z czynności w okresie sprawozdawczym wraz z rozliczeniem finansowym.
4. Zebranie nadzwyczajne zwołuje zarządca na własne żądanie lub na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. O terminie i proponowanym porządku obrad zebrania zwyczajnego i nadzwyczajnego zarządca lub zwołujący zebranie zawiadamia na piśmie każdego właściciela lokalu na 14 dni wcześniej z zapewnieniem materiałów do wglądu związanych z zebraniem.

§7

Do pozostałych kompetencji zebrania właścicieli należy:

- a) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- b) zatwierdzenie zasad ustalania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz rozliczeń tych kosztów,
- c) uchwalenie zmian w statucie wspólnoty mieszkaniowej,
- d) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- e) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- f) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- g) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- h) nabycie nieruchomości,
- i) wytoczenie powództwa, o którym mowa w punkcie 3 niniejszego statutu,
- j) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku 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,

- k) udzielanie 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,
- l) ustalenie sposobu i zakresu prowadzenia przez zarząd /zarządcę/ ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej
- m) wyrażenie zgody na połączenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu,
- n) udzielenie zarządowi /zarządcy/ pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie przewidzianej prawem oraz między Wspólnotą Mieszkaniową a zarządem /zarządcą/.

§8

1. Uchwały zapadają większością udziałów.
2. Uchwały właścicieli lokali zapadają na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd /zarządcę/. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zebrania.
3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu zostanie powiadomiony przez zarząd /zarządcę/ na piśmie w terminie 7 dni zaś uchwała zostanie wywieszona w lokalu wspólnoty mieszkaniowej.

§9

1. Wszystkie kompetencje nie zastrzeżone dla zebrania właścicieli lokali (czynności zwykłego zarządu) wykonuje w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej zarząd /zarządcą/.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, dla których niezbędna jest uchwała zebrania właścicieli lokali określa § 7 statutu.
3. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy Wspólnotą a poszczególnymi członkami wspólnoty.
4. Oświadczenia skierowane do wspólnoty mieszkaniowej są skuteczne także wtedy, gdy są skierowane do zarządu.

§10

Postanowienia niniejszego statutu obowiązują właścicieli lokali w nieruchomości Kondratowicza 22 w Warszawie.

§11

Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

§12

W sprawach nie uregulowanych w statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i przepisy Kodeksu cywilnego.

Zarząd Wspólnoty Kondratowicza 22