

Załącznik do Uchwały nr 2 z 11.06.2011r.
Ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 31 z 2.03.2013r.
Ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr 48 z 7.03.2015r.
Ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr 51 z 31.05.2015r.
Ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr 54 z 5.03.2016r.



S T A T U T

Wspólnoty Mieszkaniowej „Carska Droga” w Warszawie.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej, położonej przy ulicach Czumy 15, Kossutha 10 oraz Kossutha 12 w Warszawie, określana dalej jako „Wspólnota”, jest zrzeszeniem utworzonym z mocy prawa przez Właścicieli lokali w nieruchomościach przy ulicach Czumy 15, Kossutha 10 oraz Kossutha 12 w Warszawie.
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów Ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U.2015.1892), określanej dalej jako „Uwl ”.
3. Niniejszy STATUT reguluje - na użytek Wspólnoty - kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w Uwl oraz w innych, powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 2

Przedmiotem działania Wspólnoty jest nieruchomość wspólna, określona w art. 3 ust.2 Uwl oraz w § 3 niniejszego Statutu, stanowiąca współwłasność Właścicieli lokali w nieruchomości, jak § 1 ust.1.

§ 3

Wspólnota Mieszkaniowa, obejmująca nieruchomości wspólne, położone jak §1 ust.1, nosi nazwę

Wspólnota Mieszkaniowa „Carska Droga”

§ 4

Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, posiada zdolność do czynności prawnych, czyli może pozywać i być pozywaną.

Cele i zadania Wspólnoty

§ 5

Celami działania Wspólnoty są:

1. Wspólne zarządzanie nieruchomością.
2. Dbłość o racjonalne wydatkowanie środków finansowych.
3. Ochrona praw członków Wspólnoty.
4. Kształtowanie świadomości Właścicieli lokali w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i sanitarnego lokali oraz części wspólnej.
5. Rozwój i doskonalenie wszystkich prawnie dopuszczalnych form integracji członków Wspólnoty.
6. Propagowanie wśród członków Wspólnoty i ich rodzin prospołecznych zachowań, zmierzających do poszanowania i dbałości o dobro wspólne - infrastrukturę techniczną, wchodzącą w skład części wspólnej.
7. Tworzenie sprzyjających warunków do podejmowania i prowadzenia inicjatyw społecznych, wzbogacających infrastrukturę terenu i warunki bytowania członków Wspólnoty i ich rodzin.
8. Nawiązanie współpracy z organami administracji lokalnej oraz organizacjami społecznymi.
9. Pozyskiwanie środków na realizację celów statutowych.

§ 6

Do głównych zadań Wspólnoty należą:

1. Uchwalenie Statutu Wspólnoty, regulującego zasady postępowania i funkcjonowania organów i członków Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną.
3. Wybory Zarządu Wspólnoty i Komisji Rewizyjnej oraz dokonywanie zmian w ich składach.
4. Ocena pracy Zarządu Wspólnoty na podstawie bieżącej działalności i rocznego sprawozdania, wyrażona w uchwale o udzielenie absolutorium.
5. Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego i uchwał, stanowiących zabezpieczenie jego wykonania.
6. Podejmowanie decyzji o wysokości zaliczek i opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.
7. Wyrażanie zgody dla Zarządu na podejmowanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, określonych w art. 23 ust.3 Uwl z dnia 24 czerwca 1994 r.
8. Udzielenie pełnomocnictw innym osobom (Administratorowi) na zawieranie (w porozumieniu z Zarządem) umów formalno – prawnych z podmiotami gospodarczymi i osobami fizycznymi.

Członkowie Wspólnoty, ich prawa i obowiązki

§ 7

1. Członkami Wspólnoty są osoby fizyczne i prawne, będące Właścicielami lub Współwłaścicielami lokali położonych jak §1ust.1 .
2. Członkostwo we Wspólnocie powstaje z chwilą nabycia prawa własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w nieruchomości jak §1ust.1 i trwa do czasu ustania lub zmiany imiennego prawa własności, potwierdzonego aktem notarialnym.

§ 8

1. Osoba prawna, będąca członkiem Wspólnoty, działa w sprawach Wspólnoty poprzez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego pełnomocnika.
Reprezentantem lub pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. Osoba fizyczna, będąca członkiem Wspólnoty, może działać w sprawach Wspólnoty poprzez

pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna.

3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 1 i 2, muszą dysponować pisemnym upoważnieniem, podpisanym przez Właściciela lokalu lub jego prawnego reprezentanta. W upoważnieniu musi być określony zakres pełnomocnictwa i termin jego ważności.
4. Pełnomocnictwo do działań, które pociągają za sobą zmiany w stanie majątkowym Właściciela lokalu, wymaga poświadczenia notarialnego.

§ 9

Członek Wspólnoty ma prawo do:

1. Rozporządzania własnym lokalem mieszkalnym w zakresie jego wynajmowania (z zastrzeżeniem w umowie najmu, że lokal będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem), sprzedaży, darowizny lub obciążenia hipoteką.
2. Korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych Współwłaścicieli.
3. Zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami Właścicieli lokali;
4. Korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego finansowego Wspólnoty.
5. Uczestniczenia w Zebraniach Wspólnoty, z prawem głosu na równych prawach, lub ustanowienia pełnomocnictwa na okres zebrania.
6. Uzyskania informacji dotyczących rocznego rozliczenia finansowo – gospodarczego Wspólnoty za miniony rok kalendarzowy, oraz o zamierzeniach zawartych w planie gospodarczym na rok bieżący, ze szczególnym uwzględnieniem prac remontowo – modernizacyjnych i ich finansowego zabezpieczenia.
7. Wyrażania własnej opinii i woli w głosowaniu nad przyjęciem lub odrzuceniem treści Uchwały Zebrania.
8. Wybierania i bycia wybieranym do władz Wspólnoty, zgłaszania wniosków i postulatów oraz uzyskiwania informacji o bieżącej działalności Zarządu.
9. Zwołania Zebrania Wspólnoty, jeżeli nie dokonał tego Zarząd w pierwszym kwartale roku, albo wnioskowania o zwołanie Zebrania Nadzwyczajnego, gdy taka jest wola innych Właścicieli, mających razem przynajmniej 10% udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Zgłaszania do Zarządu lub wyjątkowo - w czasie postępowania proceduralnego na Zebraniu - wniosku o uzupełnienie lub zmianę porządku zebrania.
11. Wglądu do własnych danych osobowych, uzyskania informacji lub zaświadczeń od pracowników Administracji w sprawach dotyczących stanu wnoszonych opłat lub innych spraw formalno – prawnych, dotyczących jego lokalu.

§ 10

Członek Wspólnoty jest zobowiązany:

1. Poność wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz utrzymywać lokal w należyтым stanie. Poność pełne koszty napraw, awarii, remontu i modernizacji własnego lokalu i jego wyposażenia.
2. Korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
3. Poność wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
4. Terminowo uiszczać zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, płatne z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca, na wskazany rachunek bankowy Wspólnoty. Stawki opłat na koszty zarządu i fundusz remontowy są ustalane na Zebraniu właścicieli w formie uchwały. Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, nieczystości stałe oraz gaz, są opłatami zaliczkowymi, podlegającymi rozliczeniu w oparciu o uchwałę członków Wspólnoty lub przyjęty w drodze uchwały „Regulamin korzystania z mediów oraz odprowadzania odpadów komunalnych”.
5. Wyrażać zgodę na wstęp do lokalu członkom Zarządu, Administratorowi lub pracownikom technicznym Administratora, ilekroć będzie to niezbędne w celu lokalizacji i usunięcia awarii w części wspólnej instalacji, technicznego odbioru instalacji po remoncie lub po usunięciu awarii.
6. Udostępniać lokal w terminach podanych w ogłoszeniach Zarządu w celu kontroli instalacji: gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej, sprawdzenia działania i odczytu wskazań wodomierzy lub innych urządzeń, przeglądu instalacji lub wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali.

7. Wykonywać i przestrzegać postanowień podjętych uchwał, nawet tych, co do których wyraził swój sprzeciw podczas głosowania.
8. Dbać o pomieszczenia i wyposażenie wchodzące w skład nieruchomości wspólnej wewnątrz budynku i na terenie przynależnym oraz przeciwdziałać ich dewastacji.
9. Przestrzegać postanowień „Regulaminu porządku domowego”, który stanowi nieodłączną część niniejszego Statutu oraz norm i zasad dobrego współżycia sąsiedzkiego w warunkach środowiska wielorodzinnego.

§ 11

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi Wspólnoty danych osobowych, niezbędnych do administrowania (zarządzania) częścią wspólną nieruchomości.
2. Właściciel, który nie powiadomił Zarządu o zmianie swych danych osobowych, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie wynikną z braku takiej informacji.

§ 12

Właściciel lokalu zobowiązany jest okazać, bez zbędnej zwłoki, Zarządowi Wspólnoty do wglądu, oryginał notarialnego aktu zakupu lokalu lub innego aktu, dokumentującego prawo własności lokalu.

§ 13

Członkowi Wspólnoty zabrania się:

1. Naruszania przepisów „Prawa budowlanego” poprzez samowolne zmiany kształtów i wymiarów otworów okiennych i drzwi wejściowych, burzenia ścian konstrukcyjnych (nośnych) lub stawiania w lokalu ścian, które mogą naruszyć wytrzymałość stropów międzykondygnacyjnych, zmiany zasilania instalacji centralnego ogrzewania oraz przebudowy loggii bez zgody Zarządu Wspólnoty i organów nadzoru budowlanego.
2. Przywłaszczania sobie, do wyłącznego użytku pomieszczeń lub urządzeń, przeznaczonych do użytkowania wspólnego.
3. Zakładania w lokalu lub w piwnicy nielegalnych instalacji lub podłączeń elektrycznych, gazowych, wodnych albo przeróbek technicznych, których koszt użytkowania obciążałby innych członków Wspólnoty.
4. Prowadzenia w pomieszczeniach części wspólnej wszelkiej działalności gospodarczej lub innego rodzaju działalności, bez zgody Właścicieli.
5. Naruszania postanowień uchwał, podjętych przez Właścicieli lokali.
6. Naruszania norm i zasady dobrego współżycia sąsiedzkiego oraz postanowień regulaminu porządku domowego.

Własność lokalu i współwłasność nieruchomości wspólnej

§ 14

1. Lokalem jest wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne lub użytkowe.
2. Lokal stanowi odrębną nieruchomość, jeżeli został wyodrębniony czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym, zgodnie z przepisami art. 7 i art. 8 Uwl.
3. Do lokalu może przynależeć inne pomieszczenie, jeżeli zostało ono określone jako „przynależne” do tego lokalu odpowiednią czynnością prawną lub orzeczeniem sądowym.

§ 15

1. Prawa wszystkich Właścicieli są równe - z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Własność lokalu powstaje z chwilą podpisania aktu notarialnego lub dokonania wpisu w księdze wieczystej, określającego:
 - a) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - b) wielkości udziałów, przypadających Właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

§ 16

1. Prawem nierozłącznie związanym z własnością lokalu (lokali) jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Nieruchomością wspólną są wszystkie części nieruchomości, nie służące do wyłącznego użytku Właściciela lokalu oraz pomieszczenia przynależne do użytku jednego Właściciela, jeżeli ich przynależność do tego lokalu nie została w żaden sposób udokumentowana.

§ 17

1. Udział Właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej określony jest w księdze wieczystej. Suma udziałów określonych w księdze wieczystej powinna wynosić 1 (100 %).
2. Udział Właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi sumy powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych w obrębie nieruchomości. Jeżeli suma udziałów określonych w księdze wieczystej nie równa się 1, a także – w razie zaistnienia różnicy między wysokością udziałów wyliczoną zgodnie z ust. 2, Właściciele lokali powinni jak najszybciej podjąć uchwałę o udzieleniu zgody na korektę wielkości udziałów, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 5a Uwl.

§ 18

Dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 Uwl). Nikt nie może uzyskać tytułu własności do części nieruchomości wspólnej bez zgody ogółu Właścicieli lokali, wyrażonej w ich uchwale.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA Sposób zarządu (zasady zarządzania)

§ 19

Sposób zarządu (zasady zarządzania) nieruchomością wspólną we Wspólnocie jest określony zgodnie z przepisami Uwl, a w szczególności artykułów: 12, 13, 14, 18, 20, 21, 22, 23, 27, 29, 30, 31 i 32.

§ 20

Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być dokonana tylko zgodnie z przepisami art. 18 Uwl, to znaczy - na podstawie umowy lub uchwały Właścicieli lokali, sporządzonej w formie aktu notarialnego.

§ 21

Wspólnota Mieszkaniowa Zarządza nieruchomością wspólną poprzez:

1. Podejmowanie uchwał na Zebraniach Właścicieli lokali, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
2. Bieżącą działalność Zarządu Wspólnoty, wybranego spośród członków Wspólnoty.
3. Zarządzanie i administrowanie nieruchomością przez Administratora, w zakresie powierzonych kompetencji określonych w przedmiotowej umowie.

WŁADZE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

§ 22

Organami Wspólnoty Mieszkaniowej są:

- a) Zebranie Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, zwane dalej także „Zebraniem”,
- b) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
- c) Komisja Rewizyjna.

Zebrania Wspólnoty

§ 23

Najwyższym organem władzy jest Zebranie Właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Lokale niewyodrębnione są własnością Skarbu Państwa. Skarb Państwa we Wspólnocie reprezentuje przedstawiciel Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie.

§ 24

Zebrania są coroczne (zwyczajne), zwoływane z mocy prawa, oraz nadzwyczajne - zwoływane na wniosek Właścicieli lub Zarządu.

§ 25

Zebranie zwołuje się w celu podejmowania uchwał Właścicieli w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz określenia zaleceń Właścicieli dla Zarządu Wspólnoty w sprawach bieżących.

§ 26

1. Zebranie coroczne powinno się odbyć do końca pierwszego kwartału roku kalendarzowego.
2. Celem rocznego zebrania jest rozliczenie Zarządu i Administratora z działalności w minionym roku kalendarzowym, ze szczególnym uwzględnieniem rozliczenia funduszy Wspólnoty, oraz ustanowienie w formie Uchwał prawomocnych decyzji, dotyczących zamierzeń i planów wynikających dla Wspólnoty.

§ 27

1. Zebranie coroczne zwoływane jest przez Zarząd, zgodnie z przepisami art.30 Uwl. Wraz z zawiadomieniem o Zebraniu, Zarząd dostarcza każdemu Właścicielowi następujące dokumenty:
 - a) sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego – finansowego Wspólnoty w roku minionym;
 - b) plan gospodarczo finansowy Wspólnoty na rok bieżący.
2. Dokumenty wymienione w ust.1 pkt a) i b) muszą mieć charakter gospodarczo-finansowy, to znaczy muszą określać rodzaj każdego wydatku i jego wielkość.

§ 28

1. W przypadku, gdy Zarząd Wspólnoty nie zwoła zebrania ogółu Właścicieli w ustawowym terminie, zebranie coroczne może zwołać każdy z Właścicieli.
2. Właściciel, który zwołuje Zebranie coroczne w trybie określonym w ust. 1, wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem Zebrania.
3. Właściciel, który jako pierwszy zwołał Zebranie roczne w trybie ust.1, może żądać od wspólnoty zwrotu kosztów organizacji Zebrania, łącznie z wynagrodzeniem za włożoną pracę.

§ 29

1. Zebrania Właścicieli lokali w sprawach wymagających decyzji lub rozstrzygnięcia przez ogół członków Wspólnoty, mogą być zwoływane w ciągu roku kalendarzowego poprzez Zarząd, a także na wniosek Właścicieli, dysponujących co najmniej 10% udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wniosek powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad oraz ewentualnie - projekty uchwał.
3. Zarząd ma obowiązek zwołać zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni po złożeniu wniosku - chyba, że wnioskodawcy proponują termin późniejszy.
4. Jeżeli Zarząd nie zwołał zebrania w terminie określonym ust.3, zebranie nadzwyczajne może zwołać każdy z Właścicieli, na zasadach określonych w § 28.

§ 30

1. Zebranie zwołuje się w czasie wolnym od pracy, w lokalu odpowiednim do tego rodzaju zebrań i zdolnym pomieścić wszystkich Właścicieli.
2. O zebraniu Zarząd zawiadamia każdego Właściciela na piśmie, przynajmniej 7-em dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać czas, miejsce i porządek obrad. Wraz z

zawiadomieniem, Zarząd dostarcza każdemu Właścicielowi projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowań.

3. Planowany porządek zebrania może być uzupełniony lub zmieniony co do kolejności, w przypadkach uzasadnionych, na wniosek Zarządu, Właściciela lokalu lub Administratora, przed zakończeniem postępowania proceduralnego na początku zebrania.

§ 31

1. Pełnoprawnymi uczestnikami zebrania - z prawem udziału w głosowaniach nad uchwałami, są wyłącznie członkowie Wspólnoty - Właściciele lokali nieruchomości lub ich Pełnomocnicy.
2. W zebraniu uczestniczą również członkowie Zarządu, którzy składają sprawozdania, przedstawiają projekty uchwał i odpowiadają na pytania Właścicieli.
3. W zebraniu mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, także inne osoby, w szczególności Administrator i Najemcy lokali.
4. Zebranie przeprowadza się bez względu na liczbę przybyłych Właścicieli lokali. Brakujące do podjęcia uchwały udziały (głosy) należy uzyskać w drodze indywidualnego zbierania.

§ 32

1. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu Wspólnoty. Zarządza on wybory Przewodniczącego Zebrania.
2. Do zadań Przewodniczącego należy:
 - przewodniczenie obradom;
 - przestrzeganie porządku obrad, przyjętego przez Właścicieli;
 - udzielanie głosu w dyskusji, a także ograniczenie czasu trwania wypowiedzi;
 - zarządzanie głosowań nad uchwałami;
 - ogłaszanie wyników głosowań.

§ 33

1. Z zebrania sporządza się protokół lub stenogram. Dopuszcza się również nagranie wypowiedzi z zebrania. Za sporządzenie protokołu lub stenogramu odpowiedzialny jest Zarząd Wspólnoty.
2. Protokół lub stenogram musi zawierać treści uchwał poddanych pod głosowania i wyniki głosowań.
3. Protokół lub stenogram powinien być zredagowany w ciągu miesiąca po terminie zebrania, a po zredagowaniu - podpisany przez Przewodniczącego Zebrania i Protokolanta .
4. Protokół lub stenogram sporządzony w formie określonej w ust.3, powinien być w ciągu 30 dni po zebraniu udostępniony Właścicielom. Protokół lub stenogram wraz z listą obecności na zebraniu, przechowywany jest w dokumentacji Zarządu Wspólnoty. Na żądanie Właściciela, Zarząd udostępnia go do wglądu w pomieszczeniu Zarządu.
5. Ewentualne poprawki i uzupełnienia do protokołu, Właściciele wnoszą na następnym Zebraniu.

Uchwały

§ 34

Właściciele lokali podejmują decyzje we wszystkich sprawach, przekraczających zakres zwykłego zarządu poprzez podejmowanie uchwał.

§ 35

1. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są decyzje wymienione w art. 22 ust. 3 Uwl.
2. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są również:
 - a) zmiana zasad zarządzania nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 2a Uwl);
 - b) wybór Zarządu i Komisji Rewizyjnej lub członków Zarządu i Komisji Rewizyjnej, a także ich zawieszanie lub odwoływanie;
 - c) ustalenie treści umowy o sprawowanie zarządu oraz zawarcie tej umowy;
 - d) uchwały dotyczące wyodrębnionego funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej i innych funduszy celowych;
 - e) uchwały dotyczące Statutu i regulaminów Wspólnoty.

§ 36

1. Uchwały Właścicieli podejmowane są na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy Właściciel zostaje powiadomiony na piśmie.
2. Właściciel, w trakcie głosowania nad uchwałą, swoje poparcie lub sprzeciw uwierzytelnia podpisem na karcie głosowania.
3. Uchwały zapadają większością głosów Właścicieli, liczoną wielkością udziałów osób głosujących. Uchwała jest prawomocna w chwili, gdy za uchwałą zagłosują Właściciele posiadający w sumie ponad 50% udziałów.
4. Każda uchwała może być zmieniona lub uchylona przez Wspólnotę.
5. Uchwała zaskarżona podlega wykonaniu chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie do zakończenia sprawy.

§ 37

1. Projekty uchwał Właścicieli mogą zgłaszać:
 - a) Zarząd Wspólnoty;
 - b) Właściciele lokali;
 - c) Komisja Rewizyjna.
2. Projekt uchwały zgłoszony do Zarządu przez Właścicieli (osób fizycznych lub prawnych) dysponujących co najmniej 1/10 udziałów, muszą być poddane przez Zarząd pod głosowanie w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia, chyba, że wnioskodawcy zaproponowali późniejszy termin głosowania.

§ 38

1. Decyzje, o których mowa w § 34 i 35, podejmują Właściciele lokali w drodze uchwały, zgodnie z przepisami art. 23 Uwl, to znaczy - większością udziałów Właścicieli, chyba, że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie, na każdego Właściciela przypada jeden głos.
2. Uchwała o zmianie zasad zarządzania (sposobu zarządu) nieruchomością wspólną musi być sporządzona w formie aktu notarialnego.

§ 39

1. W głosowaniach nad uchwałami może uczestniczyć - z zastrzeżeniem ust.3 - wyłącznie Właściciel lokalu, który okazał Zarządowi Wspólnoty, lub w uzasadnionych przypadkach przedstawił na Zebraniu, dokument poświadczający jego prawo własności.
2. Jeżeli Właściciel jest osobą prawną, w głosowaniach nad uchwałami zastępuje go osoba fizyczna - ustawowy przedstawiciel osoby prawnej albo upoważniony przez niego bezpośrednio Pełnomocnik.
3. Właściciel, z zastrzeżeniem ust.1, może wyznaczyć do głosowania nad uchwałami swojego Pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie. Pełnomocnictwo do głosowania w sprawach wymagających umowy notarialnej, w szczególności - głosowania nad uchwałami zmieniającymi stan majątkowy Właściciela - musi być udzielone w formie notarialnej.

§ 40

1. O treści podjętych uchwał Zarząd powiadamia Właścicieli w sposób określony w oddzielnej uchwale.
2. Jeśli uchwała została podjęta w trakcie zebrania i uzyskała ustawową większość, wszystkich Właścicieli obecnych na zebraniu uznaje się za powiadomionych.

§ 41

Uchwały Właścicieli wykonuje Zarząd Wspólnoty lub Administrator.

§ 42

1. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.
2. Powództwo, o którym, mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6-ciu tygodni od dnia powiadomienia Właściciela o treści uchwały.

§ 43

Uchwały podejmuje się na Zebraniu Właścicieli - z zastrzeżeniem postanowień § 36 ust. 1 i § 37 ust. 2.

§ 44

1. Uchwałę Właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, jeżeli:
 - a) uchwała musi być podjęta w trybie pilnym - Zarząd musi w tym przypadku przedstawić Właścicielom odpowiednie pisemne uzasadnienie;
 - b) uchwała, którą poddano pod głosowanie na Zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości. W takim przypadku, w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie Właściciele, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu nad tą uchwałą na Zebraniu.

§ 45

Zarząd przeprowadza głosowanie uzupełniające - drogą indywidualnego zbierania głosów - nad uchwałami, które nie zostały na Zebraniu ani podjęte, ani odrzucone większością głosów.

Zarząd Wspólnoty

§ 46

1. Zarząd Wspólnoty jest organem wykonawczym, wybranym na zebraniu Właścicieli .
2. Do wyłącznej właściwości Zarządu należy kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej, zarówno na zewnątrz jak wobec poszczególnych Właścicieli lokali.
3. Zarząd spełnia funkcje organu planistycznego i wykonawczego uchwał zebrania Wspólnoty oraz kieruje bieżącymi sprawami, podejmując samodzielnie czynności zwykłego zarządu.
4. Zarząd współpracuje ze strukturami organizacyjnymi Administratora lub wykonawców zawartych umów, w celu realizacji prac remontowych, bieżącego zarządzania oraz spraw finansowych.

§ 47

1. Właściciele wybierają Zarząd Wspólnoty, zwany dalej także Zarządem, w liczbie od 2 do 7 osób.
2. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili, na mocy uchwały Właścicieli, zawieszeni w czynnościach lub odwołani.
3. Kadencja Zarządu trwa 5 lat. Zarząd po otrzymaniu absolutorium za okres sprawozdawczy, kontynuuje działalność.
4. Zarząd ze swego składu wybiera Przewodniczącego.
5. Jeżeli do Zarządu wybrano osobę prawną, przedstawiciel Zarządu musi być ustawowym przedstawicielem tej osoby albo dysponować udzielonym przez przedstawiciela bezpośrednim pełnomocnictwem do sprawowania funkcji w Zarządzie Wspólnoty.
6. W przypadku stwierdzenia zaprzestania pełnienia funkcji w Zarządzie, zebranie Właścicieli przeprowadza wybory uzupełniające.

§ 48

Jeżeli Zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty składają łącznie, co najmniej dwaj jego członkowie, upoważnieni do tego uchwałą Zarządu.

§ 49

Do głównych zadań Zarządu Wspólnoty należą:

1. Zwoływanie i organizacja Zebrań Właścicieli.
2. Prowadzenie ewidencji udziałów w nieruchomości wspólnej i przedstawianie Właścicielom pisemnego wykazu udziałów przed każdym głosowaniem nad uchwałami.
3. Organizacja wykonania i nadzór nad realizacją uchwał podjętych przez zebranie Wspólnoty.
4. Nadzorowanie realizacji planów gospodarczych i remontowych, podjętych przez Właścicieli.

5. Poszukiwanie i wybór wykonawcy prac remontowych w nieruchomości, na podstawie ofert i kosztorysów oraz sprawowanie ogólnego nadzoru nad ich wykonaniem.
6. Akceptacja podmiotów gospodarczych proponowanych przez Administratora, które mają wykonywać długoterminowo usługi zabezpieczające funkcjonowanie Wspólnoty, jak: dostawcy mediów, banki, ubezpieczenie, konserwację itp.
7. Przeprowadzanie półrocznych i rocznych analiz stanu przychodów, wydatków Wspólnoty oraz otrzymanych zaliczek na media, w oparciu o dokumenty finansowe udostępnione przez księgowość Administratora.
8. Okresowe sprawowanie nadzoru nad głównymi urządzeniami pomiarowymi mediów zaopatrujących nieruchomość, analiza odczytów, prognozowanie kosztów mediów oraz porównywanie zgodności z fakturami dostawców.
9. Dokonywanie analiz zużycia mediów w pomieszczeniach części wspólnej, zapobieganie powstawaniu nadmiernych kosztów, dążenie do uzyskania oszczędności.
10. Uczestnictwo w przeglądach technicznych i budowlanych nieruchomości, w celu dokonania oceny potrzeb remontowo – modernizacyjnych.
11. Opracowywanie projektu planu gospodarczo – finansowego stanowiącego załącznik do uchwały dot. wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy.
12. Zawieranie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczeniodawcami, obsługującymi nieruchomość wspólną.
13. Dokonywanie rozliczeń z właścicielami lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej;
14. Opracowanie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu i Administratora za miniony rok kalendarzowy oraz części opisowej do projektu planu gospodarczo finansowego na rok bieżący.
15. Współpraca z Administratorem w przygotowaniu projektów uchwał dotyczących: przeznaczenia wyniku finansowego, planu gospodarczo finansowego oraz zaliczek na pokrycie kosztów opłat medialnych.
16. Utrzymywanie stałych, roboczych kontaktów z pracownikami Administratora w sprawach dotyczących zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną.
17. Przygotowanie we współpracy z Administratorem i przeprowadzenie rocznego zebrania sprawozdawczego.
18. Kierowanie bieżącymi sprawami Wspólnoty, dbanie o wygląd i stan techniczny pomieszczeń i urządzeń w części wspólnej oraz nadzór nad utrzymaniem czystości w budynkach i ich otoczeniu.
19. Prowadzenie rozmów lub pisemne zwracanie uwagi właścicielom lokali, którzy naruszają postanowienia Statutu lub regulaminu porządku domowego.
20. Prowadzenie dla potrzeb Wspólnoty, dokumentacji działalności Zarządu obejmującej:
 - książkę działalności bieżącej;
 - zeszyt dyżurów i protokołów posiedzeń Zarządu Wspólnoty;
 - książkę uchwał Wspólnoty;
 - roczne teczki pism, dokumentów i zestawień finansowych, analiz gospodarczych, dotyczących Wspólnoty.

§ 50

1. Pracą Zarządu i działalnością jego członków kieruje Przewodniczący poprzez:
 - a) organizowanie posiedzeń Zarządu, przynajmniej raz na dwa miesiące;
 - b) stawianie członkom Zarządu indywidualnych zadań lub powierzanie działalności kontrolno – organizacyjnej nad określoną częścią lub problemem, będącym elementem administrowania nieruchomością;
 - c) pełnienie dyżurów członków Zarządu w pomieszczeniu Zarządu, w celu zapewnienia Właścicielom dostępu do informacji, zgłaszania wniosków lub innych problemów dotyczących Wspólnoty.
2. Zarząd może zbierać niezbędną dokumentację finansową, administracyjną, techniczną lub każdą inną, jaką uzna za niezbędną dla potrzeb swojej działalności.
3. Dokumenty, pisma i ogłoszenia /komunikaty/ wytworzone przez Zarząd podpisuje Przewodniczący, uwierzytelniając je pieczęcią „Przewodniczący Zarządu Wspólnoty”,
4. Oświadczenie woli za Wspólnotę, w sprawach wymagających bezzwłocznej lub szybkiej decyzji, składa na piśmie Przewodniczący i jeden z członków Zarządu.
5. Z działalności Zarządu sprawozdanie składa Przewodniczący na corocznym zebraniu.

§ 51

1. Za wykonywanie swoich czynności Zarząd (członek Zarządu) może otrzymywać wynagrodzenie.
2. Jeżeli Właściciele uznają, że członkom Zarządu, za wykonywanie obowiązków na rzecz Wspólnoty, należą się wynagrodzenia, to kwota brutto wynagrodzenia, wnioskowana przez Zarząd imiennie dla każdego z członków Zarządu, ustanawiana jest corocznie Uchwałą Właścicieli.

Komisja Rewizyjna

§ 52

1. Członkowie Wspólnoty, działając w trybie § 37 ust.2 niniejszego Statutu, mogą ze swojego grona wybrać i powołać większością swoich udziałów - Komisję Rewizyjną Wspólnoty.
2. Komisja Rewizyjna sprawuje funkcję kontrolną Wspólnoty.
3. Komisja Rewizyjna lub poszczególni jej członkowie, mogą być w każdej chwili na mocy uchwały Właścicieli zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

§ 53

1. Komisja Rewizyjna składa się z 3-ch osób, członków Wspólnoty.
2. Członkowie Komisji wybierają spośród siebie Przewodniczącego.
3. Kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 5 lat.
4. W przypadku stwierdzenia zaprzestania pełnienia funkcji w Komisji, Zebranie Właścicieli przeprowadza wybory uzupełniające.
5. O zmianach na stanowiskach w Komisji, jej przewodniczący powiadamia niezwłocznie Zarząd Wspólnoty i Członków Wspólnoty.
6. Członkowie Komisji pełnią swe funkcje społecznie i nie mogą być z tego tytułu wynagradzani.
7. Posiedzenia Komisji zwołują przewodniczący lub co najmniej 2-ch członków Komisji.
8. Uchwały Komisji Rewizyjnej podejmowane są w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej 2 członków Komisji.
9. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i protokolant.

§ 54

Do zadań Komisji Rewizyjnej należą:

1. Przeprowadzanie przynajmniej raz na pół roku kontroli działalności merytorycznej i finansowej Zarządu Wspólnoty. Członkowie Komisji mają prawo do takiej kontroli, jako Właściciele lokali, zgodnie z art. 27 oraz art. 29 ust. 3 Uwl.
2. Przedstawianie Zarządowi protokołów pokontrolnych.
3. Analiza sprawozdań gospodarczo - finansowych Zarządu, projektu planu gospodarczo - finansowego Wspólnoty oraz współpraca z Zarządem w przygotowaniu tych dokumentów.
4. Składanie na Zebraniu Właścicieli wniosków w sprawie akceptacji sprawozdania Zarządu, udzielenia absolutorium Zarządowi oraz przyjęcia planu gospodarczo - finansowego Wspólnoty.
5. Kierowanie do Zarządu wniosków dotyczących bieżącej działalności Zarządu i przekazywanie Właścicielom informacji o skutkach tych wniosków.

§ 55

Powołanie Komisji Rewizyjnej nie uszczupla praw innych członków Wspólnoty ani jej Zarządu.
Powołanie Komisji Rewizyjnej nie zmienia sposobu zarządu (zasad zarządzania) nieruchomością wspólną.

Administrator

§ 56

1. Zarząd Wspólnoty, na podstawie zawartej umowy, może powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną.
2. Administrator jest samodzielnym podmiotem gospodarczym, którego łączy ze Wspólnotą umowa cywilno–prawna. Administrator zapewnia formalno–prawne funkcjonowanie Wspólnoty w zakresie administrowania Wspólnotą. Administrator jest organem wykonawczym dla Zebrania i Zarządu.
3. Administrator działa na rzecz Wspólnoty samodzielnie lub poprzez swoich pracowników. Zakres praw i obowiązków Administratora zawiera stosowna umowa o administrowanie nieruchomością wspólną.
4. Administrator ma obowiązek współdziałać z Zarządem Wspólnoty i Komisją Rewizyjną w zakresie realizacji zadań wynikających z ustawy o własności lokali, postanowień Statutu Wspólnoty, uchwał podjętych przez Zebranie Wspólnoty oraz decyzji Zarządu.

§ 57

1. Administratorem może być osoba fizyczna lub prawna, posiadająca licencję i prowadząca działalność zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości.
2. Administrator obejmuje swoimi obowiązkami m.in. sprawy: administracyjne, zabezpieczenia technicznego, pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu oraz związane z obsługą nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokali, z wyłączeniem kompetencji i uprawnień przysługujących Zarządowi Wspólnoty.

§ 58

Nadzór nad działalnością Administratora sprawuje Zarząd Wspólnoty.

§ 59

Do głównych zadań i obowiązków Administratora powinny należeć:

1. Prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej budynków i dokonywanie okresowych przeglądów i kontroli, określonych w stosownych aktach prawnych.
2. Poszukiwanie i wybór wykonawcy prac remontowych w nieruchomości, na podstawie ofert i kosztorysów oraz sprawowanie ogólnego nadzoru nad ich wykonaniem.
3. Przygotowywanie i zawieranie, za zgodą Zarządu, umów z osobami prawnymi (podmiotami gospodarczymi), których celem działania jest obsługa finansowa, ubezpieczanie, dostawa mediów, utrzymanie czystości i wywóz śmieci, usuwanie awarii technicznych, wykonywanie remontów i modernizacji urządzeń części wspólnej oraz sprawowanie nadzoru specjalistycznego nad prawidłowością ich działania.
4. Prowadzenie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu.
5. Okresowe sprawowanie nadzoru nad głównymi urządzeniami pomiarowymi mediów zaopatrujących nieruchomość, analiza odczytów, prognozowanie kosztów mediów oraz porównywanie zgodności z fakturami dostawców.
6. Dokonywanie analiz zużycia mediów w pomieszczeniach części wspólnej, zapobieganie powstawaniu nadmiernych kosztów, dążenie do uzyskania oszczędności.
7. Ewidencjonowanie i windykacja opłat, pożytków i odsetek należnych Wspólnocie na podstawie umów zawartych przez Wspólnotę z innymi podmiotami gospodarczymi.
8. Udostępnienie Zarządowi półrocznych i rocznych analiz stanu przychodów, wydatków Wspólnoty oraz otrzymanych zaliczek na media oraz nieuregulowanych należności i zobowiązań.
9. Prowadzenie ewidencji osób zamieszkujących lokale, powiadamianie ich o decyzjach administracyjnych, terminach rocznych zebrań, wysokości opłat i zaliczek wnoszonych w formie opłat za mieszkanie oraz o innych sprawach wynikających z bieżącej współpracy Zarządu z Administratorem.
10. Przygotowywanie, we współpracy z Zarządem, materiałów i dokumentów pomocniczych na coroczne zebranie Wspólnoty.

PRZEDSTAWICIELSTWO WSPÓLNOTY

§ 60

Do dokonywania samodzielnie czynności prawnych w imieniu Wspólnoty upoważniony jest Zarząd Wspólnoty. Pełnomocnicy Wspólnoty działają w granicach ich umocowania.

§ 61

1. Pełnomocników ustala i odwołuje Zarząd Wspólnoty.
2. Zarząd Wspólnoty określa w pełnomocnictwie zakres i sposób realizacji umocowania.
3. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Udzielenie i odwołanie stałego pełnomocnictwa przez Zarząd Wspólnoty wymaga podjęcia uchwały Właścicieli lokali. Nie dotyczy to pełnomocnictw do dokonywania poszczególnych czynności oraz ustalania pełnomocników procesowych.

GOSPODARKA I FINANSE WSPÓLNOTY

§ 62

1. Wspólnota gospodaruje nieruchomością wspólną oraz prowadzi rozliczenia dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej z Właścicielami lokali i innymi podmiotami.
2. Koszty i przychody wspólnie rozliczane są w sprawozdaniach gospodarczo – finansowych proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach.

§ 63

Dla sprawnego kierowania sprawami Wspólnoty, efektywniejszego wykorzystania środków finansowych, zwłaszcza funduszu remontowego, rozliczania kosztów oraz stanu środków pieniężnych, gospodarka finansowa nieruchomością wspólną prowadzona jest w sposób wyodrębniony dla poszczególnych budynków, tj.: Czumy 15, Kossutha 10 oraz Kossutha 12.

§ 64

Środki finansowe Wspólnoty są przechowywane na rachunku bankowym Wspólnoty i rachunkach lokat terminowych.

§ 65

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa, a każdy Właściciel w części odpowiadającej wielkości jego udziału w nieruchomości.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 66

1. Postanowienia zawarte w Statucie obowiązują wszystkich Właścicieli lokali, organy władzy Wspólnoty oraz każdego nowego nabywcę lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zmiany Właściciela lokalu, nowy Właściciel wchodzi w prawa i obowiązki poprzedniego Właściciela z dniem sporządzenia aktu kupna – sprzedaży lokalu.
3. W przypadku zbycia lokalu przez dotychczasowego Właściciela, Zbywający jest zobowiązany poinformować Nabywcę o zasadach gromadzenia środków w funduszu remontowym Wspólnoty.
4. Środki wniesione do funduszu remontowego i funduszu zarządu nieruchomością wspólną przez dotychczasowego Właściciela nieruchomości, do wysokości uchwalonych zaliczek nie podlegają zwrotowi”.

§ 67

W sprawach, które nie zostały uregulowane w niniejszym Statucie, mają w szczególności zastosowanie przepisy:

1. Ustawy o własności lokali (Dz.U.2015.1892);
2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774);
3. Ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2013.1409 z późn. zm.);
4. Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 68

1. Niniejszy Statut został przyjęty dnia 11 czerwca 2011r. Uchwałą Właścicieli lokali w nieruchomości położonej jak §1 ust.1, podjętą w trybie art. 23 Uwl.
2. Przepisy Statutu obowiązują we Wspólnocie Mieszkaniowej „Carska Droga” w Warszawie.
3. Wszelkie zmiany w niniejszym Statucie mogą nastąpić w drodze Uchwały Właścicieli, podjętej w trybie art. 23 Uwl.
4. Postanowienia Statutu wchodzi w życie z dniem podjęcia.