

**STATUT DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONYCH W WARSZAWIE (02-657), PRZY UL. WIELICKIEJ 36, 38, 40 i 42**

**(każda ze wspólnot oraz każda z nieruchomości dalej odpowiednio jako „Wspólnota” i
„Nieruchomość”**

WRAZ Z ANEKSEM

ROZDZIAŁ 1 – PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Wspólnota stanowi ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład Nieruchomości.
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI (t.j. DzU z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), określonej dalej jako UWL.
3. Niniejszy statut reguluje —na użytek Wspólnoty— kwestie nie ujęte lub niedostatecznie sprecyzowane w UWL i innych powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 2.

1. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo wieczystego użytkowania działki gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Do części wspólnych należą w szczególności miejsca postojowe w parkingu podziemnym.
2. W skład nieruchomości wspólnej mogą również wchodzić pomieszczenia bądź urządzenia służące do wyłączenia użytku jednego właściciela lokalu, jeżeli czynność prawna lub orzeczenie Sądu tak stanowi.

§ 3.

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzi rejestr zawierający informacje: o ilości samodzielnych lokali oraz przynależnych do nich pomieszczeń, pomieszczeń ilości i usytuowaniu miejsc parkingowych, których mają prawo korzystać poszczególni właściciele lokali, aktualne dane właścicieli lokali, wielkość udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, informacje o wspólności lub odrębności majątku małżeńskiego członków Wspólnoty, o ewentualnie udzielonych pełnomocnictwach do reprezentowania właścicieli wobec Wspólnoty.
2. Rejestr może zawierać również inne dane niezbędne dla prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Dane z rejestru nie mogą być ujawniane osobom trzecim bez zgody zainteresowanych.
3. Zarząd Wspólnoty jest zobowiązany do aktualizacji rejestru stosownie do następujących zmian w ujawnionym w nim stanie.

§ 4.

1. Właścicielem lokalu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca zdolności prawnej, która zgodnie z przepisami prawa może nabywać prawa majątkowe.
2. W razie wyodrębnienia własności lokalu – właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, określonej w § 2 Statutu jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali.
3. Odrębna własność lokalu powstaje z chwilą wpisu własności lokalu do księgi wieczystej.
4. Właściciele lokali są obowiązani do dokumentowania prawa własności lokali zaświadczeniem o stanie prawnym z księgi wieczystej danego lokalu lub aktem notarialnym.

5. Warunkiem udziału z prawem głosu właściciela lokalu lub jego pełnomocnika, na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej bądź głosowania trybie indywidualnego zbierania głosów, jest wykazanie Zarządowi Wspólnoty tytułu własności do lokalu, najpóźniej do chwili rozpoczęcia Zebrania lub przed oddaniem głosu w trybie indywidualnego głosowania. Pełnomocnicy winni także legitymować się pełnomocnictwem w formie prawem przewidzianej

§ 5.

1. Udział Właściciela lokalu we współwłasności wspólnej określony jest w akcie notarialnym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu bądź w innym dokumencie ustalającym wysokość tego udziału i znajduje odzwierciedlenie w księdze wieczystej danego lokalu.
2. Udział Właściciela we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych – do łącznej powierzchni użytkowej wszelkich lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych obrębie nieruchomości.

ROZDZIAŁ 2 –PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW WSPÓLNOTY

§ 6.

Członkami Wspólnoty są właściciele lub współwłaściciele lokali w Nieruchomości.

§ 7.

1. Osoba prawna będąca członkiem Wspólnoty działa w sprawach Wspólnoty poprzez swojego prawnego reprezentanta lub wyznaczonego pełnomocnika.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem Wspólnoty może działać w sprawach Wspólnoty przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą dysponować pisemnym upoważnieniem. W upoważnieniu muszą być określone: zakres pełnomocnictwa oraz termin jego ważności.

§ 8.

1. Członek Wspólnoty, jako Właściciel nieruchomości wspólnej, ma prawo korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych Współwłaścicieli.
2. Dochody i inne pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.
3. Członek Wspólnoty ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością. Oznacza to w szczególności:
 - a.) Prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami Właścicieli lokali – z siłą głosu proporcjonalną do wielkości udziału we współwłasności, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów.
 - b.) Czynne i bierne prawo do Zarządu Wspólnoty.
 - c.) Prawo kontroli działalności Zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nieruchomości wspólnej.
4. Członek Wspólnoty ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego Wspólnoty.

§ 9.

Członek Wspólnoty, jako właściciel lokalu, ma wyłącznie prawo czerpania dochodów i innych pożytków tego lokalu.

§ 10.

1. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
2. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości jego udziału, a w przypadku kosztów bezpośrednio związanych z garażem – proporcjonalnie do posiadanych miejsc postojowych w stosunku do ogólnej liczby miejsc znajdujących się w całym garażu.
3. Kosztami nieruchomości wspólnej są koszty działalności Zarządu wraz z ewentualnym wynagrodzeniem ich członków.

ROZDZIAŁ 3 – ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

§ 11.

1. Do zarządzania nieruchomością Zebranie Właścicieli wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w liczbie od 1 do 5 osób.
2. Zarząd administruje nieruchomością bądź zleca to wyspecjalizowanej firmie.
3. Zarząd jest obowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać ze swej działalności roczne sprawozdanie. Wspólnota prowadzi rachunkowość sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 12.

Wspólnotę obowiązuje zarząd ustawowy. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być dokonana tylko zgodnie z przepisami art. 18 UWL, tzn. na podstawie umowy lub uchwały Właścicieli lokali sporządzonej w formie aktu notarialnego lub zaprotokolowanej przez notariusza.

§ 13.

Właściciele lokali podejmują uchwały we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 14.

Decyzjami przekraczającymi zakres zarządu są w szczególności:

- a.) Przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- b.) Ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów Zarządu;
- c.) Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- d.) Udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu w ten sposób powstałego rozporządzenie tym lokalem oraz na zmiany wysokości udziałów z tego wynikłych.
- e.) Udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej ;
- f.) Ustalenie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali;
- g.) Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- h.) Nabycie nieruchomości.
- i.) Wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy, właścicieli lokalu, jeżeli ten długotrwale zalega z zapłatą należności od niego opłat lub rażąco, bądź uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- j.) Udzielenie zgody na podział lub scalanie nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 15.

1. Projekt uchwał Właścicieli zgłaszają Zarząd Wspólnoty oraz Właściciele.
2. Projekty uchwał zgłoszone do Zarządu przez Właścicieli posiadających, co najmniej 1/10 udziałów, muszą być podane przez Zarząd pod głosowanie w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.

§ 16.

Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos lub gdy zachodzi przypadek określony w art. 23a UWL.

§ 17.

Uchwała obowiązuje od chwili jej uchwalenia.

§ 18.

1. Uchwałę Właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, jeżeli:
 - a.) Uchwała musi być podjęta w trybie pilnym;
 - b.) Koszt zwołania Zebrania byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały;
 - c.) Uchwała, którą poddano pod głosowanie na Zebraniu nie uzyskała wymaganej większości, ale wynik głosowania wskazuje, że może taką większość uzyskać dzięki głosom Właścicieli, którzy nie byli obecni na Zebraniu.
2. W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie Właściciele, którzy nie głosowali nad daną uchwałą na Zebraniu.
3. Uchwała jest podjęta i wchodzi w życie z chwilą uzyskania za uchwałą głosów wymaganej większości właścicieli lokalu.
4. O treści uchwały, która zastała podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy Właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

§ 19.

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 terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na Zebraniu Właścicieli albo od dnia powiadomienia wytyczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

§ 20.

1. Zebranie zwołuje się w celu podejmowania uchwał w sprawach przekraczających zakres zarządu oraz zleceń Właścicieli dla Zarządu w sprawach bieżących.
2. Zebranie zwoływane jest przez Zarząd z zastrzeżeniem § 23, ust. 1 i § 24, ust.4.
3. O dacie Zebrania i jego porządku obrad powinien być zawiadomiony na piśmie każdy Właściciel lokalu, co najmniej 14 dni przed terminem.

§ 21.

Zebrania są:

- a.) Coroczne (zwyczajne) zwoływane mocą prawa, których przedmiotem w szczególności powinno być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów Zarządu, ocena pracy Zarządu oraz sprawozdanie Zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium;

b.) Nadzwyczajne, zwoływane na wniosek Właścicieli lub Zarządu.

§ 22

1. Zebranie coroczne zwoływane jest w terminie do 31 marca każdego roku.
2. Wraz z zawiadomieniem o Zebraniu dostarcza się Właścicielowi sprawozdanie z wykonania rocznego planu gospodarczego wspólnoty w roku minionym oraz plan na rok bieżący.

§ 23.

1. Jeżeli zebranie coroczne nie zostało zwołane przez Zarząd w terminie określonym w § 22, ust. 1 niniejszego statutu, może je zwołać każdy Właściciel.
2. Właściciel, który zwołuje Zebranie corocznie w trybie określonym w ust. 1, wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem Zebrania, wykorzystując możliwości organizacyjne Zarządu.

§ 24.

1. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się na wniosek Zarządu albo na wniosek Właścicieli lokali (osób fizycznych lub prawnych), dysponujących, co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości.
2. Wniosek powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także 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 w ust. 3, zebranie nadzwyczajne może zwołać każdy Właściciel lokalu na zasadach określonych w § 23, ust. 2.

§ 25.

1. Pełnoprawnymi uczestnikami Zebrania są wyłącznie członkowie Wspólnoty i ich pełnomocnicy. Uczestnicy Zebrania podpisują listę obecności, na której przy każdym nazwisku jest oznaczona wielkość udziału, jakim właściciel dysponuje.
2. W Zebraniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym także inne osoby, a w szczególności najemcy lokali w Nieruchomości.

§ 26.

1. Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu zarządzając wybory Przewodniczącego Zebrania. W wyborach przewodniczącego każdy obecny Właściciel lokalu lub jego pełnomocnik dysponuje jednym głosem.
2. Przewodniczącym Zebrania może zostać wyłącznie Właściciel lokalu lub jego pełnomocnik.
3. W celu sprawnego liczenia głosów można zarządzać wybory komisji skrutacyjnej. Członkiem komisji skrutacyjnej może być wyłącznie pełnoprawny uczestnik Zebrania.

§ 27.

1. Zarząd zobowiązany jest sporządzić z Zebrania protokół w terminie 7 dni po zebraniu. Protokół winien podpisać Przewodniczący Zebrania i osoba protokolująca.
2. Protokół powinien być udostępniony Właścicielom w ciągu 10 dni po Zebraniu.
3. Ewentualne poprawki do protokołu Właściciele wnoszą na następnym Zebraniu, które rozstrzyga o zasadności poprawek.
4. Przechowywanie protokołów należy do obowiązku Zarządu.

§ 28.

1. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili, na mocy uchwały właścicieli, zawieszani w czynnościach lub odwołani.

2. Właściciel lokalu pełniący obowiązki członka Zarządu może żądać od Wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego nakładowi prac oraz zwrotu poniesionych kosztów działalności Zarządu. Zebranie uchwała formę i wysokość wynagrodzeń członków Zarządu.

§ 29.

1. Do wyłącznej właściwości Zarządu należy kierowanie sprawami Wspólnoty i reprezentowanie jej zarówno na zewnątrz, jak wobec poszczególnych Właścicieli lokali.
2. Oświadczenie woli w imieniu Wspólnoty składają łącznie dwaj członkowie. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, oświadczenie woli składa samodzielnie jedyny członek Zarządu.

§ 30.

Do zadań Zarządu, których wykonanie - w myśl § 11, ust. 2, niniejszego statutu – Zarząd może zlecić Administratorowi należy w szczególności:

- a.) Zwolywanie i organizacja Zebrań Właścicieli oraz przygotowywanie i dostarczanie Właścicielom odpowiedniej dokumentacji, zgodnie z § 22 i § 24 statutu;
- b.) Wykonywanie uchwał Właścicieli lokali i powiadomienie ich zgodnie z wymogami § 18 oraz wykonywanie postanowień Zarządu;
- c.) Prowadzenie ewidencji udziałów w nieruchomości wspólnej;
- d.) Dokonywanie rozliczeń z Właścicielami lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz windykacja należności wynikających z tych rozliczeń;
- e.) Prowadzenie pełnej dokumentacji Wspólnoty, tj. budowlanej, technicznej, prawo - majątkowej, gospodarczej oraz finansowej;
- f.) Negocjowanie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczeniodawcami obsługującymi nieruchomość wspólną;
- g.) Dbanie o utrzymanie nieruchomości wspólnej i kontrola stanu techniczno – sanitarnego budynku i jego urządzeń;
- h.) Przestrzeganie wymogów prawa budowlanego;
- i.) Dbanie o stan bezpieczeństwa osób zamieszkałych w budynku i nadzór nad pracą ekipy zatrudnionej Agencji Ochrony;
- j.) Egzekwowanie przestrzegania zasad porządku domowego;

ROZDZIAŁ 4 – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31.

1. Zebranie Uchwała Regulamin Porządkowy obowiązujący na terenie całej nieruchomości.
2. Przepisy Regulaminu Porządkowego dotyczą zarówno członków Wspólnoty jak i najemców oraz wszelkich osób przebywających na terenie nieruchomości.

§ 32.

1. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządowi aktualnego adresu do korespondencji wraz z numerem telefonu i adresem e-mail oraz na bieżąco informować Zarząd o zmianach w danych kontaktowych.
2. Właściciel, który nie dopełnił obowiązku z ust. 1, ponosi ponadto odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
3. W razie awarii wywołującej szkody lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalu znajdującym się w nieruchomości wspólnej Właściciel lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia, o ile nie usunie niezwłocznie skutków awarii we własnym zakresie.
Jeżeli Właściciel lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Zarząd Wspólnoty ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
Zarząd jest uprawniony do podjęcia działań likwidujących awarię. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Właściciela, Zarząd Wspólnoty jest zobowiązany

zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 33.

Postanowienia statutu wchodzą w życie z dniem uchwalenia.

§ 34.

Zmiana statutu może nastąpić na podstawie uchwały Właścicieli lokali podjętej zgodnie z art. 23 UWL.

ANEKS DO STATUTU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ UL. WIELICKA 36, 38, 40 i 42 W WARSZAWIE ZAKRES CZYNNOŚCI I UPRAWNIENÍ ZARZĄDU

Art. 1

Zarząd zobowiązany jest do wykonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, które obejmują:

1. Dokumentowanie, weryfikowanie i aktualizacja stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali i właścicieli lokali oraz prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego;
2. Zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego;
3. Utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali (w tym dźwigów osobowych, pomieszczeń garażowych) terenu nieruchomości wspólnej (chodniki, trawniki, dziedzińce);
4. Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody ciepłej i zimnej , odprowadzanie ścieków i wywozu śmieci;
5. Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej (dźwig, wentylacja, domofony itp.);
6. Wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej;
7. Usuwanie awarii i ich skutków w nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w art.4 pkt. 2 aneksu;
8. Ubezpieczenie budynku;
9. Opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej za wyjątkiem pokrywanych bezpośrednio przez właścicieli lokali;
10. Zawieranie, rozwiązywanie i kontrola prawidłowości wykonywania umów o dostawy, roboty bądź usługi związane z realizacją zadań wymienionych w pkt. 3-9;
11. Reprezentacja ogółu Właścicieli w sprawach dotyczących wspólnoty przed sądami i organami administracji w sprawach dotyczących Wspólnoty;
12. Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej;
13. Otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy;
14. Prowadzenie odpowiedniej księgowości;
15. Sporządzanie planu gospodarczego na rok następny i rocznego sprawozdania finansowego za okres upływający i przedstawienie ich członkom Wspólnoty najpóźniej na 14 dni przed terminem planowanego zebrania;
16. Ustalenie, pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości;

17. Pobieranie, rozliczanie i windykacja (a także w postępowaniu sądowym) od właścicieli lokali należnych opłat określonych szczegółowo w art. 2 aneksu, uchwalonych przez właścicieli lokali i wpłat uzupełniających zaliczki ustalone przez Zarząd;
18. Ewidencjonowanie miejsc parkingowych w garażach podziemnych na poziomie -1 i 0

Art. 2.

Oplaty miesięczne wnoszone zaliczkowo przez właścicieli lokali składają się z :

1. Kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, w skład, których wchodzi:
 - a.) Koszty administracji, w tym m.in. wynagrodzenia członków Zarządu, administratora, inne wynagrodzenia, koszty osobowe i rzeczowe;
 - b.) Wydatki na bieżące remonty i konserwację;
 - c.) Oplata za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;
 - d.) Ubezpieczenia, podatki i opłaty publiczne, chyba, że są pokrywane przez właścicieli lokali;
 - e.) Wydatki na utrzymanie czystości i porządku;
 - f.) Koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej;
 - g.) Oplaty z tytułu wywozu śmieci i odprowadzania ścieków z nieruchomości wspólnej;
 - h.) Koszty napraw, usuwanie awarii i ich skutków oraz koszty remontów;Powyższe koszty rozlicza się w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią przynależną;
2. Oplata za tzw. świadczenia indywidualne, w skład, których wchodzi:
 - a.) Dostawy do lokali właścicieli centralnego ogrzewania (c.o.);
 - b.) Dostawy do lokali właścicieli ciepłej i zimnej wody (c.w./z.w.) oraz odprowadzanie ścieków z lokalu;

Art. 3.

1. Wszystkie koszty wynikające z art. 2. pobiera się w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną, a pobrane comiesięczne zaliczki rozlicza się raz do roku według kosztów rzeczywistych;
2. Zaliczki dotyczące c.o. pobiera się w stosunku do 1 m² powierzchni wraz z powierzchnią przynależną, a rozlicza raz w roku po sezonie grzewczym według wskazań liczników znajdujących się w lokalach właścicieli;
3. Zaliczki za c.w./z.w. i za odprowadzanie ścieków pobiera się w stosunku do 1 m² powierzchni wraz z powierzchnią przynależną, a rozlicza kwartalnie według wodomierzy w lokalach właścicieli.
4. W przypadku nieudostępnienia przez właścicieli lokali odczytu liczników (ust. 2 i 3) Wspólnota upoważnia Zarząd do naliczania kosztów według średniej ważonej wszystkich dokonanych odczytów.
5. W przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za z.w., c.w., c.o., energię elektryczną, wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków oraz inne usługi wpływające na wysokość opłat Zarząd Wspólnoty obowiązany jest proporcjonalnie podwyższyć lub obniżyć od dnia cen i niezwłocznie powiadomić właścicieli lokali o dokonanej podwyżce lub obniżce.
6. Jeśli którykolwiek z właścicieli dopuści się zaniedbania obowiązku terminowego wpłacania zaliczek i innych należności w przypadającej na niego wysokości Zarząd jest uprawniony i zobowiązany do:
 - Naliczania odsetek ustalonych za zwłokę.
 - Wszczęcia postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Art. 4.

1. Zarząd dysponuje funduszem remontowym Wspólnoty w ramach rocznego planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli lokali.
2. W przypadku niespodziewanej awarii, przekraczającej zakres bieżących konserwacji, Zarząd może z posiadanych środków funduszu remontowego usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem Wspólnoty i złożeniem informacji na najbliższym zebraniu.

Art. 5.

1. Zgodnie z Art.28 UWL ustanawia się łączne wynagrodzenie dla członków Zarządu Wspólnoty w kwocie 4000 zł brutto miesięcznie (indeksowaną raz w roku o wskaźnik GUS) tytułem prac i odpowiedzialności związanej z administrowaniem oraz zarządzaniem Apartamentami przy Królikarni. Łączne wynagrodzenie przeznaczone dla Zarządu będzie dzielone z mocy uchwały podjętej przez Zarząd adekwatnie do wkładu pracy członków Zarządu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Koszty umów/zleceń dla osób/firm, z którymi współpraca Zarządu jest konieczna do właściwego prowadzenia zarządu nieruchomością pokrywana jest odrębnie na podstawie rachunków/faktur wystawionych na Wspólnotę. Szczególnie dotyczy to zleceń/umów z biegłymi księgowymi, rzeczoznawcami, prawnikami itp.
2. Zarząd wykonuje wyżej wymienione czynności bezpośrednio, a wszystkie lub część czynności zwykłego zarządu (wymienione w art. 1, 2 i 3) może zlecić osobie/osobom fizycznym lub prawnym na podstawie umowy zawieranej przez Zarząd samodzielnie. Nadzór nad wykonaniem umowy o administrowanie należy do Zarządu.
3. Zarząd może zastrzec w umowie, że do podjęcia pewnych czynności przez administratora potrzebna jest zgoda Zarządu.

Art. 6.

1. Za zobowiązania zaciągnięte przez Zarząd w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach zatwierdzonego planu odpowiadają wszyscy właściciele w proporcji do wielkości udziału w nieruchomości.
2. Właściciele ponoszą odpowiedzialność względem Wspólnot za szkody spowodowane przez nich, ich domowników, a także gości. Postanowienie to ma odpowiednie zastosowanie także wobec najemców lokali.
3. Zarząd podejmie kroki zmierzające do wyegzekwowania od osób odpowiedzialnych zwrotu kosztów spowodowanych koniecznością likwidacji wyrządzonych przez nich szkód.

Art. 7.

Dla ważności wszelkich czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a szczególnie dla ważności wszystkich zawieranych umów niezbędne są podpisy dwóch członków Zarządu w dowolnej konfiguracji. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, oświadczenie woli składa samodzielnie jedyny członek Zarządu.

Art. 8.

Zarząd jest zobowiązany do przestrzegania postanowień statutu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Art. 9.

Nie udzielenie absolutorium Zarządowi powoduje odwołanie Zarządu, przy czym Zarząd będzie pełnił swoje obowiązki do czasu powołania nowego Zarządu.

Art. 10

Po zakończeniu sprawowania zarządu i powołaniu nowego Zarządu, ustępujący Zarząd zobowiązany jest do:

1. Sporządzenia w terminie 1 miesiąca protokołu zdawczo – odbiorczego dotyczącego:
 - a) stanu technicznego nieruchomości
 - b) stanu prawnego nieruchomości
 - c) stanu zobowiązań i praw Wspólnoty
 2. Przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.
 3. Niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw wspólnoty w tym dokumentacji budowlanej, prawnej i zawartych w imieniu Wspólnot umów.
-