**STATUT**

**WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

**PRZY UL.MIKOŁAJA KOPERNIKA 16A, 16B, 16C, 16D W GDAŃSKU**

**Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1.

Ogół właścicieli lokali mieszkalnych, wchodzących w skład nieruchomości nr 16A, 16B, 16C i 16D przy ul.Mikołaja Kopernika w Gdańsku, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną „Wspólnotą Mieszkaniową Zielony Zakątek” , której istnienie i działanie opiera się na postanowieniach niniejszego statutu oraz przepisach ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r.

§ 2.

**1.** Grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, należą do nieruchomości i stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowej lokali w budynku.

**2.** Do nieruchomości wspólnej w szczególności należą:

* bryła konstrukcyjna budynku z pokryciem dachowym bez stolarki okiennej, zabudów szklanych, balkonów, w które wyposażone są poszczególne lokale,
* klatki schodowe i korytarze,
* pomieszczenia gospodarcze, studio RTV, pomieszczenie fitness, tenisa stołowego i bilarda oraz inne pomieszczenia ogólnodostępne,
* urządzenia dźwigowe w nieruchomości,
* pomieszczenie do gromadzenia odpadów,
* pomieszczenie wymiennikowni ciepła,
* system instalacji wody zimnej, poziomy i piony na odcinku do zaworu odcinającego przed wodomierzem mieszkaniowym,
* system kanalizacji sanitarnej, poziomy i piony na odcinku do trójnika kanalizacji sanitarnej Ø110 na pionie, rozgałęzienie na poszczególne lokale,
* system doprowadzający energię cieplną włącznie z tzw. pionami, do zaworu odcinającego przed mieszkaniowym licznikiem ciepła,
* system doprowadzający energię elektryczną do poszczególnych lokali (do skrzynek bezpiecznikowych),
* system wentylacji lokali mieszkalnych (z wyłączeniem osprzętu znajdującego się w lokalach) oraz wentylacji wyciągowej z hal garażowych,
* system doprowadzający sygnały telewizji i radia wraz z antenami i wyposażeniem studia rozsiewczego,
* ciągi komunikacyjne zewnętrzne ogólnie dostępne,
* niezabudowany obszar nieruchomości gruntowej, w tym trawniki i zieleń wokół budynku wraz z jego ogrodzeniem.

**3.** Sposób korzystania z hali parkingowej polegający na przydziale do wyłącznego korzystania poszczególnych miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich i trawników przed balkonami mieszkań parterowych właścicielom określonych lokali został określony w aktach notarialnych tychże właścicieli.

**Rozdział 2. Władze wspólnoty**

§ 3.

Organami zarządzającymi nieruchomością wspólną są:

**1.** Zebranie Ogółu Właścicieli Lokali

**2.** Zarząd Wspólnoty

**3.** Rada Wspólnoty.

§ 4.

**1.** Zarząd w składzie trzyosobowym, wybierany jest zebraniu właścicieli lokali, spośród właścicieli lokali lub osób nienależących do grona właścicieli lokali lub może zostać powierzony osobie prawnej.

**2**. Członkowie Zarządu wybierani są większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Przepis ten stosuje się odpowiednio do powierzenia zarządu osobie prawnej.

§ 5.

**1.** Na czele Zarządu stoi Prezes Zarządu wybierany na zebraniu w formie uchwały, w głosowaniu jawnym.

**2.** Obowiązki poszczególnych członków Zarządu ustala Zarząd.

**3.** Zarząd pełni funkcje odpłatnie.

§ 6.

Zarząd, w tym również będący osobą prawną lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali podjętej na zebraniu właścicieli odwołani większością głosów liczonych według wielkości udziałów. Odwołanie Zarządu powołanego aktem notarialnym jest możliwe zgodnie z ustawą o własności lokali Art.18.

§ 7.

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 8.

Oświadczenie woli za wspólnotę składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu łącznie.

§ 9.

**1.** Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną podejmuje Zarząd wspólnoty samodzielnie.

**2.** Do zwykłego zarządu nieruchomością wspólną należy w szczególności:

* zawieranie umów o dostawę do nieruchomości wspólnych energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, świadczenie usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.
* zawieranie umów dotyczących zlecania osobom trzecim ogółu czynności związanych z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomością wspólną,
* zawieranie umów o wykonywanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii,
* dochodzenie na drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów eksploatacyjnych lokali będących ich własnością,
* zagospodarowywanie przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów, które nie znalazły pokrycia w wydatkach związanych z utrzymaniem nieruchomości,
* decyzja Zarządu w sprawie ewentualnego umieszczenia elementów nie ujętych w projekcie architektonicznym.

§ 10.

Zarząd jest obowiązany samodzielnie, bądź przez osobę trzecią prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią dokumentację, w tym księgowość finansową, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać ze swej działalności roczne sprawozdanie.

§ 11.

Zarząd zobowiązany jest do:

**1.** Opracowania rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i budżetu.

**2.** Zwoływania w pierwszym kwartale każdego roku Zebrania Właścicieli Lokali, na którym Zarząd przedkłada sprawozdanie ze swej działalności za rok ubiegły, a w szczególności z wykonania planu gospodarczego oraz przedstawia projekt budżetu na rok następny.

**3.** Utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także otoczenia budynku.

4. Bieżącego administrowania nieruchomością wspólną, a w szczególności:

* dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, dostaw ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej.
* usuwania awarii i skutków awarii na terenie nieruchomości wspólnej,
* wykonywania w ramach posiadanych środków finansowych remontu nieruchomości wspólnej,
* zapewnienie dostaw energii elektrycznej, wody, energii cieplnej oraz odprowadzania ścieków,
* ubezpieczenia budynku, opłacania podatków i innych opłat publiczno-prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
* windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

§ 12.

**1.** Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, wymagana jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej.

**2.** Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są:

* przyjęcie rocznego planu gospodarczego i budżetu,
* wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu przeciwko właścicielowi, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
* zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
* udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
* dokonanie podziału nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali jest większa, niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego,
* połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub podział lokalu,
* ustalenie wysokości wynagrodzenia dla członków zarządu.

§ 13.

Do podjęcia czynności wyszczególnionych w § 12 wymagana jest uchwała zebrania właścicieli lokali.

§ 14.

**1.** Zarząd podejmuje swoje decyzje mocą uchwał.

**2.** Uchwały Zarządu podejmowane są na zebraniach Zarządu większością oddanych głosów, przy obecności co najmniej 2/3 składu Zarządu. W przypadku równej ilości głosów, głos decydujący ma Prezes Zarządu.

§ 15.

Zebrania Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, nie rzadziej niż raz w miesiącu.

§ 16.

**1.** Zebranie Zarządu protokołowane jest w książce protokołów.

**2.** W protokole należy stwierdzić, wymienić przyjęte uchwały, ilość głosów imiennie oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się.

§ 17.

Przepisów dotyczących Zarządu składającego się z osób fizycznych nie stosuje się do zarządu powierzonego osobie prawnej.

§ 18.

Zebranie wspólnoty mieszkaniowej zwołuje Zarząd.

§ 19.

Do kompetencji Zebrania Wspólnoty w szczególności należy:

* uchwalanie rocznego planu gospodarczego i budżetu,
* ocena pracy Zarządu,
* przyjęcie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium,
* udzielanie Zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

§ 20.

Uchwały Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów właścicieli lokali, liczonych wg udziałów.

§ 21.

Każdy właściciel lokalu posiada taką ilość głosów, jaką stanowi licznik ułamka określającego jego udział we własności nieruchomości wspólnej.

§ 22.

Zebraniom Wspólnoty przewodniczy osoba wybrana przez zebranie.

§ 23.

**1.** Uchwały Właścicieli Lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

**2.** O treści uchwały, która została podjęta w drodze głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel powinien być poinformowany na piśmie.

§ 24.

Właściciele lokali mogą głosować przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 25.

**1.** Prawo zwołania zebrania wspólnoty przysługuje w każdym przypadku Zarządowi lub na wniosek co najmniej 1/10 ogółu lokali.

**2.** Żądanie zwołania Zebrania przez 1/10 ogółu właścicieli zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie przynajmniej na 14 dni przed terminem zebrania.

§ 26.

O miejscu, terminie i proponowanym porządku obrad zebrania, zwołujący zebranie powiadamia właścicieli na piśmie na 7 dni przed terminem zebrania.

§ 27.

**1.** Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej powinny być wpisywane do protokołu z zebrania.

**2.** W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania, wymienić podjęte uchwały, ilość głosów oddanych za każdą uchwałą i przeciwko niej. Ponadto do protokołu należy dołączyć zaproszenie na zebranie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które zostały podjęte uchwały.

**3.** Uchwały Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązują wszystkich właścicieli w nieruchomości.

§ 28.

W razie braku zgody większości właścicieli lokali, Zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpatruje w postępowaniu nieprocesowym.

§ 29.

**1.** Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę zebrania wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem w terminie sześciu tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu wspólnoty, albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

**2.** Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

§ 30.

**1**. Wspólnota właścicieli może wybrać ze swoich szeregów Radę Wspólnoty większością głosów w drodze uchwały.

**2**. Rada Wspólnoty powinna się składać z minimum czterech członków, którzy są właścicielami mieszkań lub lokali użytkowych. Wskazanym jest, aby każdy budynek Wspólnoty był reprezentowany w Radzie Wspólnoty.

**3**. Wybrani członkowie Rady Wspólnoty wybierają spośród siebie przewodniczącego.

**4**. Zadania i uprawnienia Rady Wspólnoty określa przyjęty regulamin, a w szczególności:

* zwołanie zebrania właścicieli mieszkań w przypadku, jeżeli brakuje zarządu lub ten wbrew swoim obowiązkom odmawia zwołania zgromadzenia właścicieli,
* podpisywanie wspólnie z Zarządem protokołów zebrania właścicieli,
* wspieranie Zarządu w wykonywaniu jego obowiązków i zadań (m.in.uczestnictwo w przetargach i odbiorach robót),
* sprawdzanie realizacji planu rocznego, rozliczenia rocznego, rachunków, sprawozdania finansowego, rozliczeń oraz kosztorysów i przedstawiania swoich opinii zebraniu właścicieli,
* współpraca z Zarządem przy sporządzaniu wydawanych na podstawie Statutu regulaminów.

**Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali.**

§ 31.

Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną.

§ 32.

Właściciele lokali mają prawo:

* współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem,
* uczestniczenia w Zebraniach Wspólnoty i głosowania nad projektami uchwał, wybierania i bycia wybieranym do Zarządu Wspólnoty,
* żądać rozstrzygnięcia przez sąd odmowy połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub podziału lokalu,
* żądać ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego, jeżeli Zarząd nie wypełnia swoich obowiązków, albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

§ 33.

Właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, są obowiązani utrzymywać je w należytym stanie, przestrzegać porządku, uczestniczyć w kontrolach Zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli oraz współdziałać z Zarządem i innymi właścicielami w ochronie wspólnego dobra.

§ 34.

Na żądanie Zarządu właściciele lokali są obowiązani zezwalać na wstęp do stanowiących ich własność lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia pomiarowo-kontrolne.

§ 35.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

**Rozdział 4. Koszty zarządu nieruchomością wspólną i ich pokrywanie**

§ 36.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

**1.** wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

**2.** opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, internetu, wody oraz odprowadzania ścieków w części dotyczącej nieruchomości wspólnej.,

**3.** ubezpieczenia, podatki i inne opłaty, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

**4.** wydatki na utrzymanie porządku i czystości w częściach przeznaczonych do użytku wspólnego,

**5.** wydatki na utrzymanie trawników oraz terenów zewnętrznych i ogrodzenia oraz odśnieżanie,

**6.** wydatki na utrzymanie urządzeń zabezpieczających potrzeby wspólnoty mieszkaniowej,

**7.** wydatki na utrzymanie lokalu dla zarządu, zakup materiałów kancelaryjnych i biurowych,

**8.** wydatki na wynagrodzenie za administrowanie nieruchomością wspólną,

**9.** wydatki na wywóz nieczystości,

**10.** wydatki na konserwację i naprawę systemu anteny zbiorczej i instalacji domofonowej,

**11.** wydatki na energię elektryczną zużytą do oświetlania i wentylacji hali garażowej oraz otwierania bramy garażowej, konserwację i naprawę bram garażowych oraz zabezpieczeń p.poż.,

**12.** wydatki na dochodzenie w postępowaniu sądowym zaległości na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

**13.** wydatki na konserwację, naprawy i opłaty za czynności dozoru technicznego urządzeń dźwigowych.

§ 37.

**1.** Koszty, o których mowa w § 36.1 do § 36.8 i § 36.12-13 rozliczane są proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.

**2.** Koszty, o których mowa w § 36.9 i 10 ponoszone są zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

**3.** Koszty, o których mowa w § 36.11 i 36.3 dzielone są pomiędzy użytkowników miejsc postojowych, proporcjonalnie do ilości użytkowanych miejsc postojowych.

**4.** Koszty rodzajowe służące wyłącznie np.osobom posiadającym miejsca postojowe, komórki lokatorskie lub właścicielom wybranych mieszkań, będą rozliczane na korzystających z miejsc postojowych lub urządzeń.

§ 38.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, właściciele lokali uiszczają na rachunek bankowy wspólnoty zaliczki w formie bieżących opłat miesięcznych, w wysokości ustalonej przez Zarząd na podstawie planu kosztów eksploatacyjnych lub na podstawie zatwierdzonych przez zebranie wspólnoty opłat. Opłaty miesięczne zawierające zaliczkę na koszty eksploatacyjne płatne są do 10 dnia miesiąca, którego dotyczą (decyduje data wpływu na konto). Za zwłokę w płatności w/w opłat naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej wartości zaległości za każdy dzień zwłoki. W przypadku zalegania z wpłatami opłat lub kwoty wynikającej z rozliczenia rocznego przez 2 kolejne miesiące, Zarządowi przysługuje prawo do wszczęcia procedur zmierzających do dochodzenia należności na drodze sądowej.

§ 39.

Ostateczne roczne rozliczenie finansowe z właścicielami lokali następuje po akceptacji rocznego rozliczenia przez wspólnotę mieszkaniową w pierwszym kwartale następnego roku.

§ 40.

**1.** Opłaty, o których mowa w § 38, dokonywane przez właścicieli lokali, gromadzone są na bankowym rachunku bieżącym.

**2.** Z rachunku bieżącego wydziela się środki finansowe na fundusz remontowy, w wysokości ustalonej w uchwale Wspólnoty.

**3.** Środki wydzielone na fundusz remontowy, przeznaczone są na remonty oraz usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej zgodnie z przyjętym regulaminem funduszu remontowego.

§ 41.

Zarządowi przysługuje prawo przejściowego zaspokajania z funduszu remontowego wszystkich ciążących na wspólnocie, jak również poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu.

§ 42.

Upoważnia się Zarząd do ustalania i pobierania od właścicieli lokali opłat na zaspokojenie pokrycia kosztów usuwania awarii na nieruchomości wspólnej, jeżeli koszty te przekraczają będące w dyspozycji Zarządu środki finansowe i wpływy w kolejnych dwóch miesiącach z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

§ 43.

W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za dostawę mediów, administrator zobowiązany jest do dokonania odczytu urządzeń mierzących zużycie danego czynnika na dzień podwyżki ceny.

§ 44.

Zasady rozliczania za zużycie ciepłej i zimnej wody przez właścicieli lokali, ogrzewanie i energię elektryczną ustala przyjęty przez Wspólnotę regulamin.

**Rozdział 5. Postanowienia końcowe.**

§ 45.

W sprawach objętych Statutem Wspólnota może uchwalać stosowne regulaminy szczegółowo normujące daną sprawę.

§ 46.

Każda zmiana niniejszego statutu może nastąpić wyłącznie mocą uchwały podjętej na zebraniu Właścicieli Lokali zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej 50% ogólnej liczby głosów.

§ 47.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.Nr 85, poz.388) i przepisy prawa cywilnego.

Brzmienie Statutu zostało uchwalone

przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej

Zielony Zakątek Uchwałą Nr 5/2017 z dnia 15.03.2017r.