

STATUT Wspólnoty Mieszkaniowej Grójecka 66 w Warszawie

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§1.

1. **Wspólnota Mieszkaniowa Grójecka 66**, określana dalej także jako **Wspólnota**, jest zrzeszeniem utworzonym z mocy prawa przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Grójecka 66 w Warszawie (księga wieczysta nr KW 41685 w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa), zwanych dalej także **Właścicielami** - w celu wspólnego zarządzania tą nieruchomością.
2. Wspólnota działa na podstawie przepisów **Ustawy o własności lokali** - określanej dalej także jako UWL – z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Niniejszy statut, zwany dalej także **Statutem**, reguluje - na użytek **Wspólnoty** - kwestie nie ujęte w innych powszechnie obowiązujących przepisach.
3. Ilekroć w **Statucie** jest mowa o właścicielu lokalu lub o **Właścicielu**, należy przez to rozumieć również właściciela dwóch lub większej liczby lokali, a także ogół współwłaścicieli lokalu stanowiącego współwłasność.
4. Ilekroć w **Statucie** jest mowa o **Zarządzie Wspólnoty** lub o **Zarządzie**, należy przez to rozumieć również zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 UWL.

§2.

Przedmiotem działania **Wspólnoty** jest nieruchomość wspólna, w rozumieniu art. 3 ust. 2 UWL oraz § 7 Statutu, stanowiąca współwłasność właścicieli lokali w nieruchomości Grójecka 66 w Warszawie.

§3.

1. **Wspólnota** może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana (UWL art. 6) - jest więc odrębnym podmiotem prawnym, majątkowym i gospodarczym - odrębnym zarówno od właścicieli lokali, jak od wszelkich innych podmiotów.
2. Majątkiem **Wspólnoty** jest to, co nabyła ona jako odrębny podmiot majątkowy, za zgodą **Właścicieli** wyrażoną w ich uchwale. Majątek nabyty w toku działalności **Wspólnoty** stanowi współwłasność właścicieli lokali. **Właściciele** rozporządzają majątkiem **Wspólnoty** zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.
3. Majątek **Wspólnoty** powstaje także:
 - a. z działalności gospodarczej **Wspólnoty**,
 - b. z darowizn,
 - c. z ofiarności publicznej.

§4.

Jedynym prawnym reprezentantem **Wspólnoty** wobec właścicieli lokali i na zewnątrz jest wybrany przez właścicieli lokali **Zarząd Wspólnoty**, zwany dalej także **Zarządem**.

Rozdział 2. Własność lokalu i współwłasność nieruchomości wspólnej

§5.

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 oraz art. 46 Kodeksu cywilnego.

§6.

1. **Właścicielem** lokalu może być osoba fizyczna lub osoba prawna, a także ogół współwłaścicieli lokalu. Prawa wszystkich **Właścicieli** są równe - z wyjątkiem praw związanych z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Własność lokalu powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej, określającego:
 - a. rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
 - b. wielkość udziałów przypadających Właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej
3. Dla celów bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną za dowód własności lokalu można uznać:
 - a. zaświadczenie o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej o którym mowa w ust. 2
 - b. umowę notarialną;
 - c. orzeczenie sądowe;
 - d. decyzję komunalizacyjną,jeżeli dokumenty te określają rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§7.

1. Prawem nierozłącznie związanym z własnością lokalu (lokali) jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części i urządzenia nieruchomości Grójecka 66, które z przeznaczenia służą do użytku wspólnego wszystkich właścicieli lokali lub grupy właścicieli.
3. Do nieruchomości wspólnej należą także pomieszczenia służące do wyłącznego użytku jednego **Właściciela**, jeżeli nie zostały określone w dokumentach, o których mowa w § 6 ust. 2 i 3, jako „przynależne do lokalu”.
4. Koszty remontów i napraw części nieruchomości wspólnej, o których mowa w ust. 3, wykonanych na podstawie uchwały właścicieli ponosi **Wspólnota**. Koszty pozostałych napraw i remontów tych części nieruchomości wspólnej ponosi użytkownik.
5. Instalacje znajdujące się w obrębie lokalu stanowią współwłasność na odcinkach przed głównym zaworem (licznikiem) danego lokalu, a także na odcinkach obsługujących inne lokale lub nieruchomość wspólną.
6. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi współwłasność do zaworu odcinającego grzejnik.

§8.

1. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej określony jest w księdze wieczystej, o której mowa w § 1. Suma udziałów określonych w księdze wieczystej winna równać się 1 (100%).
2. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych - do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w obrębie nieruchomości.
3. Jeżeli suma udziałów określonych w księdze wieczystej nie równa się 1, a także w razie zaistnienia różnicy między wysokością udziałów określoną w księdze wieczystej a wysokością udziałów wyliczoną zgodnie z ustępem 2, **Właściciele** powinni jak najszybciej podjąć uchwałę o udzieleniu zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt. 5a UWL.

§9.

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

Rozdział 3. Prawa i obowiązki członków Wspólnoty

A) Członkowie Wspólnoty

§10.

Członkami **Wspólnoty** są osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lub współwłaścicielami lokali w nieruchomości Grójecka 66 w Warszawie.

§11.

1. Osoba prawna będąca członkiem **Wspólnoty** działa w sprawach **Wspólnoty** poprzez swojego przedstawiciela ustawowego, lub wyznaczonego przezeń pełnomocnika. Przedstawicielem lub pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem **Wspólnoty** może działać w sprawach **Wspólnoty** przez pełnomocnika, którym może być dowolna osoba fizyczna. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentować w głosowaniach nad uchwałami **Właścicieli** i wobec **Zarządu**. Zasady wyboru pełnomocnika ustalą współwłaściciele lokalu, kierując się przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.
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 wymagają formy notarialnej - w szczególności do działań, które pociągają za sobą zmiany w stanie majątkowym właściciela lokalu - wymaga poświadczenia notarialnego.

B) Prawa członków Wspólnoty

§12.

1. Członek **Wspólnoty**, jako współwłaściciel 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 przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziałów.
3. Członek **Wspólnoty** ma prawo współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Oznacza to w szczególności:
 - a. prawo zgłaszania projektów uchwał i głosowania nad uchwałami **Właścicieli** - z siłą głosu odpowiednią do wielkości udziału we współwłasności;
 - b. czynne i bierne prawo wyboru do **Zarządu Wspólnoty**;
 - c. prawo kontroli działalności **Zarządu**;
 - d. prawo wglądu w dokumenty innych członków **Wspólnoty**, znajdujące się w dyspozycji **Zarządu** - jeżeli mają one związek z gospodarowaniem nieruchomością wspólną; członek **Wspólnoty** nie może udostępniać tych danych osobom trzecim.

4. Członek **Wspólnoty** ma prawo korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego **Wspólnoty**.

C) Obowiązki członków Wspólnoty

§13.

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. Na pokrycie tych wydatków każdy właściciel - zarówno osoba fizyczna jak osoba prawna - wnosi zaliczki w formie miesięcznych opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Stawkę tych zaliczek, wyliczoną na podstawie planu gospodarczego **Wspólnoty** i aneksów do tego planu, określa uchwała **Właścicieli**. Uchwała **Właścicieli** może zwiększyć kwotę zaliczki przypadającej na lokal, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tego lokalu.
3. **Właściciel** lokalu jest obowiązany stosować się do uchwał **Właścicieli**, zgodnie z postanowieniami § 24 niniejszego Statutu.

§14.

1. **Właściciel** ma obowiązek złożenia do dokumentacji **Zarządu Wspólnoty** kopii dokumentu poświadczającego jego prawo własności lokalu. Dokumenty poświadczające własność lokalu określono w § 6 ust. 2 i 3 Statutu.
2. **Właściciel** ma obowiązek złożenia do dokumentacji **Zarządu Wspólnoty** informacji o sobie pozwalających na jego jednoznaczną identyfikację.

§15.

1. **Właściciel** lokalu ma obowiązek składania **Zarządowi** oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących lub stale pracujących w lokalu - na każde wezwanie **Zarządu**, nie częściej jednak niż raz w miesiącu.
2. **Właściciel** lokalu ma obowiązek podania **Zarządowi** swojego adresu do korespondencji. **Właściciel** zmieniający na okres dłuższy niż 7 dni miejsce zamieszkania (siedzibę), powinien powiadomić o tym **Zarząd**. **Właściciel**, który nie powiadomił **Zarządu** o swoim adresie lub o zmianie adresu, ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.
3. Na żądanie **Zarządu** **Właściciel** lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Koszty naprawy szkód spowodowanych ww. czynnościami pokrywane są z funduszu remontowego **Wspólnoty**.

Rozdział 4. Zarządzanie nieruchomością wspólną.

A) Sposób zarządu (zasady zarządzania)

§16.

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

§17.

Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być dokonana tylko zgodnie z przepisami art.18 UWL.

B) Uchwały Właścicieli lokali

§18.

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

§19.

1. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są decyzje w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 UWL.
2. Decyzjami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są również:
 - a. zmiana sposobu zarządu czyli zasad zarządzania nieruchomością wspólną (UWL art. 18 ust. 2a),
 - b. wybór **Zarządu** lub członków **Zarządu**, a także ich zawieszenie lub odwołanie,
 - c. uchwały dotyczące utworzenia wyodrębnionego **Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej** i innych funduszy celowych,
 - d. uchwały dotyczące statutu i regulaminów **Wspólnoty**,
 - e. plan gospodarczy **Wspólnoty** i aneksy do tego planu,
 - f. uchwały w sprawie akceptacji sprawozdania **Zarządu** z wykonania planu gospodarczego oraz akceptacji wydatków przekraczających kwoty przewidziane w planie gospodarczym.

§20.

1. Projekty uchwał **Właścicieli** zgłaszają:
 - a. **Zarząd Wspólnoty**,
 - b. **Właściciele** lokali,

2. Projekty uchwał zgłoszone do **Zarządu** przez **Właścicieli** dysponujących łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej muszą być poddane przez **Zarząd** pod głosowanie w ciągu 60 dni od daty zgłoszenia, chyba że wnioskodawcy zaproponowali późniejszy termin głosowania.

§21.

1. Decyzje, o których mowa w §§ 19-20, **Statutu** podejmują właściciele lokali w drodze uchwały, zgodnie z przepisami art. 23 UWL, to znaczy większością głosów ogółu **Właścicieli** liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego **Właściciela** przypada jeden głos - z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego **Właściciela**, głosowanie według zasady, że na każdego **Właściciela** przypada jeden głos, wprowadza się na wniosek właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Wniosek o zmianę zasady głosowania, o którym mowa w punkcie 2, winien być zgłoszony na piśmie przed głosowaniem lub dołączony do wniosku o przeprowadzenie głosowania albo do wniosku o zwołanie zebrania. W trakcie zebrania **Właściciele** wniosek może być zgłoszony ustnie; w takim przypadku jednak treść wniosku oraz nazwiska **Właścicieli**, którzy głosowali za jego przyjęciem, wraz z przypadającymi im udziałami w nieruchomości wspólnej - muszą być wpisane do protokołu zebrania.
4. W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali **Zarząd** może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, którego orzeczenie zastąpi uchwałą właścicieli - zgodnie z przepisem art. 24 ustawy o własności lokali.

§22.

1. W głosowaniach nad uchwałami może uczestniczyć - z zastrzeżeniem ust. 3 - wyłącznie **Właściciel** lokalu, który złożył do dokumentacji **Wspólnoty** dokument poświadczający jego prawo własności lokalu (lokali), zgodny z postanowieniami § 6 ust. 2 i 3 oraz § 15 Statutu.
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. Każdy **Właściciel** może wyznaczyć do głosowania nad uchwałami swojego pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie. Pełnomocnictwo do głosowania w sprawach wymagających umowy notarialnej, a w szczególności do głosowania nad uchwałami zmieniającymi stan majątkowy **Właściciela** - musi być udzielone w formie notarialnej.

§23.

1. O treści każdej podjętej uchwały **Zarząd** powiadamia każdego **Właściciela** na piśmie w sposób określony przez **Właściciela** zgodnie z § 15 Statutu. Informacja o podjętych uchwałach jest również publikowana na stronie www wspólnoty.
2. Jeżeli niemożliwe jest powiadomienie **Właściciela** w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały ze względu na brak określonego adresu lub sposobu powiadamiania to za datę powiadomienia uznaje się w takim wypadku datę publikacji uchwały na stronie www wspólnoty.
3. **Zarząd** jest zwolniony z obowiązku powiadomienia **Właściciela**, który nie odbiera powiadomienia osobiście w lokalu i nie złożył pisemnej informacji o adresie do korespondencji innym niż adres lokalu.

§24.

Uchwały **Właścicieli** wykonuje **Zarząd Wspólnoty**.

§25.

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

§26.

1. Uchwały **Właścicieli** podejmuje się według trybu określonego w art. 23 ustawy o własności lokali.
2. Dopuszcza się stosowanie głosowania przez **Właścicieli** metodą elektroniczną pod warunkiem zapewnienia pewnej identyfikacji głosującego i oddanego głosu.

§27.

1. Uchwałę **Właścicieli** można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez **Zarząd**, jeżeli:
 - a. uchwała musi być podjęta w trybie pilnym,
 - b. przewidywany 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 z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom **Właścicieli**, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli bądź wstrzymali się od głosu.
2. Uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów **Właścicieli** lokali - liczoną zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i § 22 ust. 1 i 2 niniejszego statutu.

§28.

Po podjęciu uchwały stosuje się - odpowiednio - przepisy § 24 Statutu.

C) Zebranie Właścicieli lokali

§29.

1. Zebranie **Właścicieli** lokali, zwane dalej także zebraniem zwołuje się w celu podjęcia uchwał **Właścicieli** w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz sformułowania zaleceń **Właścicieli** dla **Zarządu** w sprawach bieżących.
2. Zebranie zwoływane jest przez **Zarząd Wspólnoty**, z zastrzeżeniem § 33 ust.1 i § 34 ust. 4 Statutu. **Zarząd** wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem zebrania.
3. O zebraniu **Zarząd** zawiadamia każdego **Właściciela** na piśmie przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem **Zarząd** dostarcza każdemu **Właścicielowi** projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowań.
4. Dopuszcza się udział **Właścicieli** w trybie telekonferencji i stosowanie głosowania metodą elektroniczną pod warunkiem zapewnienia pewnej identyfikacji głosującego i oddanego głosu.

§30.

Zebrania są:

- 1) coroczne (zwyczajne);
- 2) nadzwyczajne.

§31.

1. Zebranie coroczne (zwyczajne) przeprowadza się zgodnie z przepisami art. 30 UWL, w terminie nie późniejszym niż 31 marca każdego roku.
2. Wraz z zawiadomieniem o zebraniu corocznym **Zarząd** dostarcza każdemu **Właścicielowi** następujące dokumenty:
 - a. sprawozdanie finansowe z wykonania planu gospodarczego w roku minionym,
 - b. plan gospodarczy **Wspólnoty** na rok bieżący.
3. Dokumenty wymienione w ust. 2 b muszą mieć charakter rzeczowo-finansowy, to znaczy muszą określać rodzaj każdego wydatku i jego wielkość.

§32.

1. Jeżeli zebranie coroczne (zwyczajne) nie zostało zwołane przez **Zarząd** w terminie określonym w § 32 ust. 1, może je zwołać każdy z **Właścicieli**.
2. **Właściciel**, który zwołuje zebranie coroczne (zwyczajne) w trybie określonym w ust. 1, wykonuje wszystkie czynności organizacyjne związane z przygotowaniem zebrania. W razie potrzeby przeprowadza on również głosowania uzupełniające w drodze indywidualnego zbierania głosów.
3. **Właściciel**, który jako pierwszy zwołał zebranie coroczne w trybie ust. 1, może żądać od **Wspólnoty** zwrotu kosztów organizacji zebrania, łącznie z wynagrodzeniem za włożoną pracę. Kwotę na pokrycie tych kosztów potrąca się z wynagrodzenia **Zarządu**.

§33.

1. Zebranie nadzwyczajne zwołuje się, zgodnie z art. 31 UWL, z inicjatywy **Zarządu** albo na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać określenie spraw, które mają być przedmiotem obrad, a także projekty uchwał.
3. **Zarząd** ma obowiązek zwołać zebranie nadzwyczajne w ciągu 30 dni od złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 - chyba że wnioskodawcy proponują termin późniejszy; w takim przypadku obowiązuje termin wskazany przez wnioskodawców.
4. Jeżeli **Zarząd** nie zwołał zebrania nadzwyczajnego w terminie określonym w ust. 3, może je zwołać każdy **Właściciel**, na zasadach określonych w § 33 Statutu.

§34.

1. Pełnoprawnymi uczestnikami zebrania - z prawem udziału w głosowaniach nad uchwałami - są wyłącznie członkowie **Wspólnoty** (czyli **Właściciele** lokali w nieruchomości Grójecka 66) lub ich pełnomocnicy. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentować na zebraniu; zasady wyboru pełnomocnika ustalają współwłaściciele lokalu, kierując się przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności.
2. Pełnoprawni uczestnicy zebrania podpisują listę obecności, na której przy każdym nazwisku **Właściciela** oznaczona jest wielkość udziału, jakim on dysponuje.
3. W zebraniu uczestniczą również przedstawiciele **Zarządu**, którzy składają sprawozdania, przedstawiają projekty uchwał i odpowiadają na pytania **Właścicieli**.
4. W zebraniu mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, także inne osoby.

§35.

1. Zebranie otwiera przedstawiciel **Zarządu Wspólnoty**. Zarządza on wybór przewodniczącego zebrania. W wyborach przewodniczącego każdy pełnoprawny uczestnik zebrania dysponuje jednym głosem.
2. Przewodniczącym zebrania może zostać wyłącznie właściciel lokalu (lokalu) w nieruchomości Grójecka 66, jego przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik.

3. Do zadań przewodniczącego należy:
 - a. przewodniczenie obradom,
 - b. przestrzeganie porządku obrad, przyjętego przez **Właścicieli**,
 - c. udzielanie głosu w dyskusji, a także ograniczanie czasu trwania wypowiedzi,
 - d. zarządzanie głosowań nad uchwałami,
 - e. ogłaszanie wyników głosowań.
4. Przewodniczący może powołać do współpracy sekretarza lub asesora - spośród pełnoprawnych uczestników zebrania.
5. W celu liczenia głosów przewodniczący zebrania zarządza wybory komisji skrutacyjnej w składzie 2-4 osobowym. Do komisji skrutacyjnej może być wybrany wyłącznie pełnoprawny uczestnik zebrania.

§36.

1. W celu protokolowania zebrania ogół właścicieli lokali wybiera protokolanta.
2. Protokół musi zawierać treść uchwał poddanych pod głosowanie i wyniki głosowań.
3. Protokół jest przechowywany w dokumentacji **Zarządu Wspólnoty**. Na żądanie właściciela lokalu **Zarząd** sporządzi dlań kopię protokołu za odpłatnością.

§37.

1. **Zarząd** przeprowadza głosowanie uzupełniające - drogą indywidualnego zbierania głosów - nad uchwałami, które nie zostały na zebraniu ani podjęte, ani odrzucone większością głosów ogółu **Właścicieli**. Raporty z głosowań uzupełniających, podpisane przez przedstawiciela **Zarządu**, dołącza się do protokołu zebrania.
2. Dopuszcza się stosowanie głosowania przez **Właścicieli** metodą elektroniczną pod warunkiem zapewnienia pewnej identyfikacji głosującego i oddanego głosu.

D) Zarząd Wspólnoty

§38.

1. **Właściciele** lokali wybierają jednoosobowy lub kilkuosobowy **Zarząd Wspólnoty** – zwany także **Zarządem**.
2. Do **Zarządu** może być wybrana wyłącznie osoba fizyczna.
3. **Zarząd** lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały **Właścicieli** zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

§39.

1. Do wyłącznej właściwości **Zarządu** należy kierowanie sprawami **Wspólnoty** i reprezentowanie jej, zarówno na zewnątrz jak wobec poszczególnych właścicieli lokali.
2. Jeżeli **Zarząd** jest kilkuosobowy, oświadczenia woli w imieniu **Wspólnoty** składają łącznie dwaj jego członkowie, upoważnieni do tego uchwałą **Zarządu**.

§40.

Do zadań **Zarządu** należy w szczególności:

1. wykonywanie uchwał **Właścicieli** lokali,
2. prowadzenie dokumentacji **Wspólnoty**:
 - a. technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego),
 - b. prawno-majątkowej (aktualizowany spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej),
 - c. gospodarczej (plany gospodarcze wspólnoty, aneksy do tych planów i raporty z ich wykonania);
3. prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów **Wspólnoty** oraz dokonywanie rozliczeń z **Właścicielami** lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej - na zasadach określonych w uchwale **Właścicieli**;
4. zawieranie umów z wykonawcami, usługodawcami i świadczącym usługami, obsługującymi nieruchomości wspólną;
5. opracowywanie projektów uchwał **Właścicieli** i przeprowadzanie głosowań nad uchwałami;
6. organizacja zebrań **Właścicieli**.

§41.

Czynności zarządzania **Wspólnotą** **Zarząd** może zlecić uprawnionym do zarządzania podmiotom.

Rozdział 5 Gospodarka i finanse wspólnoty

§42.

1. **Wspólnota** gospodaruje nieruchomością wspólną oraz prowadzi rozliczenia z **Właścicielami** lokali i innymi podmiotami dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Środki finansowe **Wspólnoty** są przechowywane na rachunkach bankowych **Wspólnoty**. Dysponentami tych rachunków są członkowie **Zarządu** upoważnieni do tego uchwałą **Zarządu**.

§43.

1. Tworzy się wyodrębniony Fundusz Remontowy **Wspólnoty Mieszkaniowej Grójecka 66**, zwany dalej także Funduszem Remontowym.
2. Fundusz Remontowy powstaje z zaliczek wnoszonych przez **Właścicieli**. Wysokość zaliczki ustala się uchwałą **Właścicieli**.

3. Środki zgromadzone na Funduszu Remontowym są przechowywane na terminowych depozytach bankowych.
4. Funduszem Remontowym dysponuje **Zarząd Wspólnoty** w granicach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą **Właścicieli**.

§43 a.

1. Tworzy się wyodrębniony Fundusz Utrzymania Otoczenia **Wspólnoty Mieszkaniowej Grójecka 66**.
2. Fundusz Utrzymania Otoczenia powstaje z przychodów uzyskanych z wynajmu elementów części wspólnej nieruchomości.
3. Funduszem Utrzymania Otoczenia dysponuje **Zarząd Wspólnoty** w granicach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą **Właścicieli**.

§44.

1. **Wspólnota** może prowadzić działalność gospodarczą, a w szczególności:
 - a. obsługiwać za wynagrodzeniem rozliczenia z tytułu umów zawartych bezpośrednio między właścicielami lokali, a dostawcami świadczeń i usług,
 - b. udostępniać na zasadach handlowych składniki nieruchomości wspólnej oraz składniki majątku **Wspólnoty**,
 - c. sprzedawać towary i usługi odbiorcom zewnętrznym - po cenach umownych.
2. Przychody z działalności gospodarczej **Wspólnoty** służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

Rozdział 6 Przepisy końcowe

§45.

1. Niniejszy **Statut** został przyjęty w dniu. 14.10.2004 uchwałą nr 1/2004 **Właścicieli** lokali w nieruchomości przy ulicy Grójecka 66 w Warszawie podjętą zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali.
2. Przepisy **Statutu** obowiązują we **Wspólnocie Mieszkaniowej Grójecka 66** władającej nieruchomością przy ulicy Grójecka 66 w Warszawie. Zmiana **Statutu** może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały właścicieli lokali podjętej zgodnie z art. 23 UWL.
3. Postanowienia **Statutu** wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
4. W dniu 12.12.2008 uchwałą nr 10/2008 wprowadzono poprawki w § 14, 23, 45.
5. W dniu 05.03.2014 uchwałą nr 4/2014 wprowadzono poprawki w § 23, 26, 29, 37, 45.
6. W dniu 22.02.2018 uchwałą nr 2/2018 dodano § 43a.