

ZAWIADOMIENIE O ZEBRANIU WŁAŚCICIELI

Stosownie do zapisów Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Zarząd **Wspólnoty Mieszkaniowej Chełmska 9** nieruchomości położonej przy ul Chełmska 9 w Warszawie (00-724) zwołuje zebranie ogółu Właścicieli lokali.

Termin zebrania: **12 marca 2019r. o godz. 18:30**

Miejsce zebrania: **Centrum Konferencyjno - Szkoleniowe Fundacja Nowe Horyzonty
ul. Bobrowiecka 9, sala A-303 (piętro nr 3) w Warszawie (00-728)**

Proponowany porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór przewodniczącego zebrania i protokolanta.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku zebrania.
4. Przedstawienie sprawozdanie Zarządcy Wspólnoty za 2018 rok.
5. Dyskusja i głosowanie uchwał:
 - 5.1. **Uchwała Nr 1/2019** w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018.
 - 5.2. **Uchwała Nr 2/2019** w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok.
 - 5.3. **Uchwała Nr 3/2019** w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.
 - 5.4. **Uchwała Nr 4/2019** w sprawie: wykonania napraw i remontów tarasów i balkonów.
 - 5.5. **Uchwała Nr 5/2019** w sprawie: naprawy hydro-izolacji schodów położonych nad dylatacją od strony patio pomiędzy klatką „2” i „3”.
 - 5.6. **Uchwała Nr 6/2019** w sprawie: wykonania wymiany oświetlenia na LED w hali garażowej oraz montaż kompensatora mocy biernej.
 - 5.7. **Uchwała Nr 7/2019** w sprawie: wykonania obowiązkowych napraw w nieruchomości wspólnej wynikających z przeglądu ogólnobudowlanego.
 - 5.8. **Uchwała Nr 8/2019** w sprawie: rozbudowy monitoringu CCTV.
 - 5.9. **Uchwała Nr 9/2019** w sprawie: określenia regulaminu eksploatacji.
6. Wolne wnioski, dyskusja.
7. Zamknięcie zebrania.

Do niniejszego zawiadomienia dołączone zostały projekty uchwał wraz z załącznikami oraz karta do głosowania, którą należy zabrać ze sobą na zebranie. W razie nieobecności na zebraniu prosimy o wyznaczenie pełnomocnika lub o oddanie swojego głosu poprzez wypełnienie karty do głosowania, którą należy przekazać na ręce Zarządcy lub Administratora, pozostawić na portierni w urnie do głosowania lub przesłać listem na adres ADMUS Sp. z o.o.; ul. Lewinowska 8; 03-684 Warszawa.

Z poważaniem
Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej



ADMUS
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI
Artur Kostian

**SPRAWOZDANIE ROCZNE ZARZĄDU WSPÓLNOTY
Z DZIAŁALNOŚCI NA RZECZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ CHEŁMSKA 9 W WARSZAWIE**

Szanowni Państwo,

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Zarząd Wspólnoty Chełmska 9 przedstawia sprawozdanie z rocznej działalności wykonywanej na rzecz Wspólnoty i z realizacji obowiązującego w roku 2018 planu Finansowo - Gospodarczego.

ZESPÓŁ OBSŁUGUJĄCY WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ ZA ROK 2018

W okresie 01.01.2018r. do 31.12.2018r. zarząd nieruchomości zgodnie z zapisami wynikającymi z zapisów aktów notarialnych pełnił zarząd powierzony na podstawie art. 18 Ustawy o własności lokali. Zarządzaniem na podstawie zawartej umowy zajmuje się Admus Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wyspowej 10 lok. A.

Skład zespołu obsługującego

	IMIĘ I NAZWISKO
Administrator Nieruchomości	Rafał Oralewski
Zarządca Nieruchomości	Artur Kostian
Księgowość	Karolina Zajdler

Wykaz dostawców usług dla Wspólnoty

Przedmiot umowy	Firma	Okres
Konserwacja dźwigów	SCHINDLER	Od 01.04.2015 – 31.03.2020
Telefony w windzie	Orange	Od 16.04.2009 – czas nieokreślony
Konserwacja elektryczna	Instalacje CO – GAZ Stanisław Wiśniewski	Od 10.07.2007 – czas nieokreślony
Konserwacja hydrauliczna	Instalacje CO – GAZ Stanisław Wiśniewski	Od 10.07.2007 – czas nieokreślony
Konserwacja systemu SAP, przegród ppoż.	ABC DOM	Od 20.07.2007 – czas nieokreślony
Konserwacja systemu domofonowego	ADD	Od 01.07.2007 – czas nieokreślony
Przeglądy instalacji ppoż	POŻSERWIS	Od 01.12.2018 – czas nieokreślony
Konserwacja bramy garażowej	SEMAR	Od 02.01.2009 – czas nieokreślony
Utrzymanie czystości i pielęgnacja zieleni	GOLKONDA	Od 11.07.2007 – czas nieokreślony

Administrowanie	ADMUS	Od 10.07.2007 – czas nieokreślony
Ochrona nieruchomości	SOLID GROUP	Od 30.12.2015 – czas nieokreślony
Ubezpieczenie nieruchomości	UNIQA	17.07.2018 – 16.07.2019
Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	MPWiK	Od 27.08.2008 – czas nieokreślony
Sprzedaż energii elektrycznej	ENERGA – OBRÓT S.A.	Od 01.01.2017 do 31.12.2019
Dystrybucja energii cieplnej	VEOLIA	Od 01.11.2010 – czas nieokreślony
Dystrybucja energii elektrycznej	INNOGY	Od 01.05.2015 – czas nieokreślony
Konserwacja systemu CCTV	BJ INSTAL	Od 01.08.2012 – czas nieokreślony
Konserwacja separatora	AWAS	Od 28.11.2007 – czas nieokreślony
Deratyzacja	MKLIK	Od 16.06.2014 – czas nieokreślony
Maty	LINDSTROM	Od 13.12.2017 – czas nieokreślony
Odbiór zużytych baterii	REBA	Od 15.09.2017 – czas nieokreślony

WYKAZ UCHWAŁ

W 2018 roku zostało poddanych pod głosowanie 13 uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, głosowanie przeprowadzono na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dziewięć uchwał zostało podjętych w 2018 roku, 3 uchwały w styczniu br.

Podsumowanie głosowania uchwał zaproponowanych w roku 2018

Nr Uchwały	Wyszczególnienie	Głosów ZA uchwałą	Głosów PRZECIW uchwale
1/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2017.	57,46%	0,49%
2/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie udzielenia absolutorium Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej za 2017 rok.	55,89%	2,05%
3/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.	55,76%	2,19%
4/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie ustalenia wysokości opłat wnoszonych na fundusz remontowy.	51,42%	4,91%
5/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania mediów.	55,68%	1,60%
6/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie wykonania napraw i remontów tarasów i balkonów.	52,18%	5,49%

7/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie naprawy hydro-izolacji terenu ogródka zielonego przylegającego do lokali U1 - U4 położonego nad dylatacją od strony patio pomiędzy klatką „1” i „2”.	51,67%	6,28%
8/2018 z dnia 31.07.2018r.	w sprawie wyremontowania oświetlenia awaryjnego na klatkach schodowych.	50,28%	6,72%
9/2018 wycofana na zebraniu w marcu 2018r.	w sprawie renowacji elementów drewnianych balustrad balkonowych i pionowych okładzin elewacji.	-	-
10/2018 w trakcie głosowania.	w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów zakupu i montażu instalacji filtrowania i zmiękczenia wody.	39,42%	28,58%
11/2018 z dnia 18.10.2018r.	w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów legalizacji/wymiany wodomierzy.	50,80%	4,04%
12/2018 z dnia 31.01.2019r.	w sprawie naprawy dźwigów osobowych.	56,00%	4,97%
13/2018 z dnia 31.01.2019r.	w sprawie ustalenia wysokości opłat wnoszonych na fundusz remontowy.	50,11%	10,86%
14/2018 z dnia 31.01.2019r.	w sprawie wykonania napraw i remontów tarasów i balkonów.	50,93%	6,74%

WYKAZ DZIAŁAŃ ADMINISTRACYJNYCH

Kontrola nieruchomości – stan techniczny

W 2018 roku zostały zlecone i wykonane wszystkie wymagane prawem obowiązkowe przeglądy techniczne budynków w zakresie określonym Art. 62.1. Ustawy Prawo Budowlane z dn. 7.07.1994 wraz z zm. oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 74/99) w tym:

- przegląd ogólnobudowlany budynków – maj 2018, listopad 2018,
- przegląd wentylacyjny – maj 2018, grudzień 2018,
- przegląd separatorów ropopochodnych – luty 2018, lipiec 2018,
- przegląd systemu przeciwpożarowego – grudzień 2018,
- przegląd techniczny wind prowadzony przez UDT – styczeń, kwiecień 2018.

Zalecenia z przeglądów dotyczą przede wszystkim wykonania uszczelnienia izolacji w hali garażowej, wykonania remontu tarasów i balkonów, renowacji ogrodzenia murowanego, uszczelnienia izolacji ściany pomiędzy klatką Nr 2 i 3 od strony patio, wymiany i przełożenia kostki w miejscach zapadłisk w ciągach komunikacyjnych na terenie patio, wymiany uszkodzonych oraz przyklejenia płytek przy wejściach do klatek, wykonania miejscowych uszczelnień obróbki blacharskiej na dachu, malowania drewnianych okien na ochronie, zaplanowania remontu posadzki w hali garażowej, naprawy lub wymiany uszkodzonych drzwi przeciwpożarowych, wykonania wymiany zużytych podzespołów dźwigów osobowych.

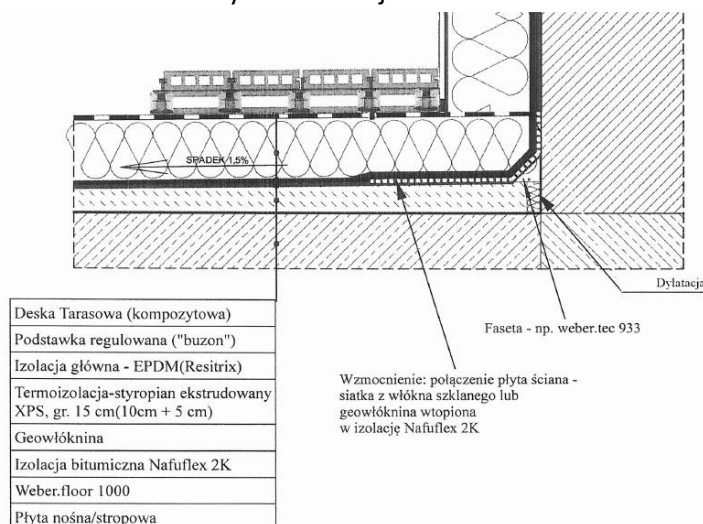
Wykaz działań administracyjnych podjętych w okresie 01.01.2018r. - 31.12.2018r.

1. Administracja na bieżąco nadzorowała sprawne funkcjonowanie infrastruktury technicznej części wspólnych osiedla i zlecała prace podwykonawcom. Najczęściej występujące prace to:
 - Wymiana świetlówek i kloszy w windach,
 - Wymiana świetlówek w garażu,
 - Regulacja drzwi wejściowych do klatek schodowych,
 - Naprawa systemu domofonowego,
 - Kontrola prawidłowego działania bramy i szlabanu.
2. Przeprowadzono remont tarasów przynależnych do lokali: 62, 63, 85, 86, 155, 156, 185, 241, 244, 245, 246 o łącznej powierzchni około 280 m². Remont był finansowany ze zgromadzonych środków finansowych na funduszu remontowym. Z przeprowadzonego oferowania została wybrana firma STAR-BUD Anna Staroń. Nadzór nad pracami budowlanymi pełnił inspektor budowlany Grzegorz Monicz nr upr. 2090/05/U/C.

Naprawa tarasu została wykonana zgodnie z projektem, zakres robót budowlanych:

- Montaż rusztowań,
- Skucie wszystkich warstw do płyty stropowej,
- Wywóz gruzu,
- Wycięcie elewacji do wysokości ok. 40 cm,
- Wykonanie warstwy spadkowej Weber 1000 na warstwie szczepnej,
- Wykonanie faset,
- Montaż wpustów i obróbek blacharskich,
- Wykonanie paro izolacji z masy bitumicznej Nafuflex,
- Rozłożenie geowłókniny,
- Rozłożenie termoizolacji,
- Rozłożenie warstwy poślizgowej,
- Wykonanie szlichty z cementu szybkowiążącego,
- Wykonanie izolacji Rezitrix SKW,
- Ułożenie warstwy wierzchniej z desek kompozytowych,
- Uzupełnienie elewacji,
- Demontaż rusztowania.

Rys. 1 Przekrój warstw tarasu

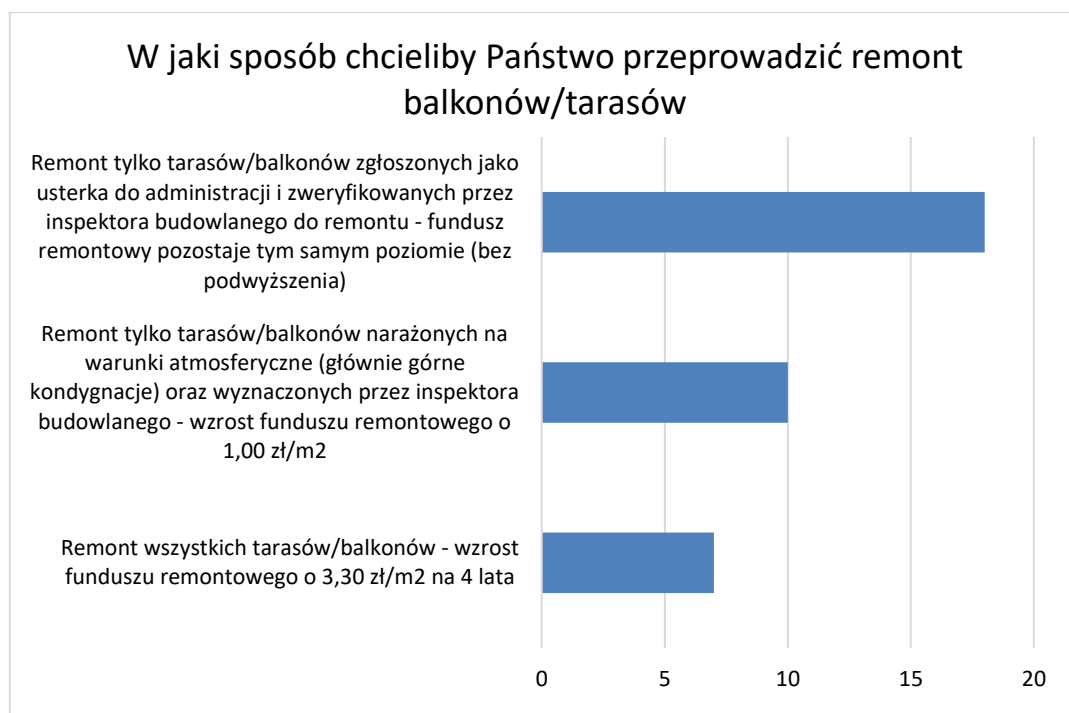


3. W sierpniu rozpoczęły się prace związane z uszczelnieniem dylatacji między klatką „1” i „2”. Prace wykonywała firma PERIM. Niestety prace uszczelniające nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, było złożonych kilka reklamacji, następnie po wielokrotnych spotkaniach z wykonawcą firmą PERIM inspektor budowlany Grzegorz Monicz zalecił zmianę firmy. Ustalono, że powyższe prace dokończy firma STAR-BUD (wykonująca naprawę tarasów). Ponadto oprócz uszczelnienia dylatacji wykonano przepust przez strop do garażu służący do odprowadzenia wody opadowej z ogórka między klatką 1 a 2. W październiku prace zostały pomyślnie zakończone, co potwierdzono próbą wodną w celu sprawdzenia szczelności dylatacji oraz przepustu. Sprawdzenie zostało wykonane poprzez zalanie ogródka wodą.
4. Od maja do sierpnia były wymieniane przez firmę DELTA TERM liczniki wody oraz została przeprowadzona legalizacja ciepłomierzy w Państwa lokalach. Łącznie wyznaczono 6 terminów wymiany liczników. Zgodnie z wnioskiem na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w 2018 roku oraz uchwałą nr 11/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej, liczniki zostały wymienione ze zdalnym odczytem. Wymieniono łącznie 90,4% wszystkich liczników. **Zgodnie z regulaminem rozliczania mediów Właściciele lokali, których liczniki nie zostały wymienione są rozliczani za media na podstawie ryczałtu.**
5. Z uwagi na zmianę firmy wywożącej odpady komunalne (LEKARO na firmę MPO) oraz przepełnianiem się altan śmietnikowych, administracja wielokrotnie interweniowała w tej sprawie w Urzędzie Dzielnicy Mokotów, z uwagi na brak reakcji MPO na zgłoszenia zostały wystosowane skargi do Urzędu Miasta. Wyznaczono również miejsce na odpady wielkogabarytowe, które znajduje się za pomieszczeniem administracji za płytami osłonowymi. Zwracamy się z uprzejmą prośbą o składowanie gabarytów w wyznaczonym miejscu.
6. Od marca firma Admus Sp. z o.o. stworzyła i udostępniła dla Państwa stronę internetową Wspólnoty Mieszkaniowej - <https://chelmska9.waw.pl/>. Na stronie są udostępniane:
 - a) Bieżące informacje o Wspólnocie.
 - b) Biblioteka dokumentów gdzie można znaleźć oświadczenia do wypełnienia oraz instrukcje.
 - c) Ogłoszenia mieszkańców.
 - d) Bieżące przetargi.
 - e) Inne informacje.
7. W listopadzie wykonano naprawę posadzek przed przedsionkami klatek schodowych. Niestety płytki te notorycznie są niszczone przez dzieci, które skaczą na hulajnogach. Zwracamy się z prośbą do rodziców dzieci o zwrócenie uwagi.
8. Inne drobne prace takie jak:
 - a) Naprawa klap oddymiania na klatkach schodowych.
 - b) Naprawa czapy kominowej.
 - c) Uszczelnienie częściowej połaci dachowej.
 - d) Wykonanie instalacji podlewania trawników na patio.
 - e) Wykonanie nasadzeń na południowej części osiedla.
 - f) Wymiana wykładziny w windzie.
 - g) Naprawa elewacji przy wejściu.
 - h) Wymiana pleksi przy domofonach.
 - i) Modernizacja pomieszczenia ochrony.
 - j) Renowacja pojemnika na śmieci małej architektury.

9. Firma Admus w trosce o najlepszą i najszybszą komunikację z Państwem podjęła współpracę z portalem internetowym umożliwiającym wysyłkę masowych smsów. Administrator ma możliwość natychmiastowego wysłania do wszystkich właścicieli informacji sms o planowanym czasie usunięcia awarii, przypomnieniu o myciu garażu czy zawiadomieniu o zbliżającym się terminie przeglądu.
10. W dniu 24 maja 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r, zmieniające przepisy o ochronie danych osobowych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem i swobodnym przepływem danych osobowych. Zostało ono w państwach członkowskich bezpośrednio stosowane od 25 maja 2018 roku.

Mając na uwadze zabezpieczenie interesów Właścicieli, Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zapewnienie płynnej bieżącej obsługi przez firmę administrującą ADMUS – członkowie wspólnoty otrzymali podstawowe informacje dotyczące wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych oraz niezbędne formularze RODO. Przypominamy, że przesłane formularze są nadal obowiązujące i prosimy osoby, które nie przekazały wypełnionych formularzy o zwrot podpisanych formularzy.

Wyniki ankiety w sprawie napraw tarasów i balkonów



USTERKI

Najczęstsze zgłoszenia występujące w nieruchomości

Usterka	Wyszczególnienie
Awarie wind	Usuwane na bieżąco
Regulacja drzwi wejście/wyjście z garażu do klatek schodowych	Usuwane na bieżąco

Wymiany przepalonych świetlówek w garażu i na klatkach schodowych	Usuwane na bieżąco
Uszkodzenie świetlówek i zapłonników	Usuwane na bieżąco
Awarie wentylatorów dachowych	Usuwane na bieżąco

FINANSE

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Zarząd Wspólnoty Chełmska 9 przedstawia sprawozdanie z rocznej działalności wykonywanej na rzecz Wspólnoty i z realizacji obowiązującego w roku 2018 planu Finansowo - Gospodarczego.

Sytuacja finansowa Wspólnoty Mieszkaniowej

Sprawozdanie finansowe stanowiące załącznik nr 1 do uchwały 1/2019 zostało przygotowane na podstawie obowiązującego w 2018 roku planu Finansowo-Gospodarczego.

Koszty i przychody w roku 2018

Wyszczególnienie	Naliczona zaliczka	Koszty rzeczywiste
Utrzymanie nieruchomości wspólnej	953 486,-zł	947 485,-zł
Media (koszty indywidualne)	724 036,-zł	724 036,-zł

Koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2018r. wyniosły 947485,30 zł, co w porównaniu z przychodami w wysokości 953486,73 zł, stanowi nadwyżkę w wysokości 6001,43 zł. Zarząd Wspólnoty rekomenduje pozostawić całą kwotę na eksploatacji i przeznaczyć na utrzymanie nieruchomości wspólnej - jako bilans otwarcia roku 2019.

Realizacja planu Finansowo-Gospodarczego z roku 2018

Przekroczenie budżetu nastąpiło w 2 pozycjach budżetowych, w szczególności media nieruchomości wspólnej (energia elektryczna) o 27080 zł, konserwacja dźwigów osobowych związana z naturalną eksploatacją oraz awariami wind, naprawy wykonane przez firmę Schindler, dodatkowy wydatek 28193 zł.

Przychody

Dodatkowe przychody Wspólnoty wygenerowane zostały z tytułu:

- 1) Przychody z tytułu odsetek bankowych i lokat: 1889 zł.
- 2) Przychody z tytułu najmu części wspólnej: 33977 zł.
- 3) Odsetki od nieterminowych wpłat właścicieli: 2601 zł.

Koszty mediów w lokalach

Koszty wygenerowane przez poszczególne lokale za media (ciepła, zimna woda, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych) zamknęły się kwotą 724036 zł.

Fundusz Remontowy

Stawka funduszu remontowego wynosiła 1,00 zł/m² co pozwoliło na zgromadzenie w ramach funduszu w roku 2018 roku kwotę 184089 zł.

Wszystkich z Państwa, posiadających kontakt do firm lub osób wykonujących prace remontowe, budowlane, konserwacyjne godnych polecenia, prosimy o kontakt z administracją. Niezmiennie szukamy innowacyjnych technologii, które mogłyby ograniczyć koszty utrzymania nieruchomości, wszystkich zainteresowanych w tym temacie zapraszamy do współpracy.

Windykacja

Stan finansów Wspólnoty Mieszkaniowej jest bardzo dobry wszystkie zobowiązania były i są opłacane na bieżąco, wspólnota nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań wobec dostawców usług i mediów. Największą część zadłużenia (które jest w postępowaniu Sądowym) generuje 3 dłużników których dług sięga 43469,14 tys. zł. Pozostała część zadłużenia opiewają na łączną kwotę 90612,90 zł.

Natomiast nadpłaty z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej wynoszą 170319,55 zł.

Stan konta na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej

Wyszczególnienie	Wartość
Środki na rachunku lokat	580 000,00 zł
Rachunek bieżący	40 695,75 zł
Razem środki obrotowe	620 695,75 zł

Ochrona nieruchomości

Od 4 lat zgodnie ze zmianami w ustawie podatkowej podnoszone jest wynagrodzenie za pracę, z dniem 1 stycznia 2019 roku na podstawie Rozporządzenia Rady Ministra z dnia 11 września 2018r. w sprawie minimalnego wynagrodzenia nastąpił wzrost wysokości wynagrodzenia, odpowiednio do 2250 zł brutto (w przypadku zatrudnienia na umowę o pracę), oraz minimum 14,70 zł/r-bg brutto (za stawkę godzinową).

Koszty ochrony w roku 2018 kształtowały się na poziomie 153650 zł, wynikały wprost z liczby przepracowanych godzin i jednostkowej stawki godzinowej 17,54 zł/rbg brutto.

Koszty ochrony przed w/w zmianami i obecnie

Firma	Koszt jednostkowy brutto	Liczba pracowników	Liczba roboczogodzin w miesiącu	Koszty miesięczne	Koszty w skali roku
SOLID do 31.12.2018	17,54 zł	1 x 24h/dobę	720	12628,80 zł	153650,40 zł
SOLID od 01.01.2019	18,90 zł	1 x 24h/dobę	720	13608,00 zł	163296,00 zł

PLAN DZIAŁANIA NA ROK 2019

1. Kontynuacja napraw i remontów tarasów oraz balkonów.
2. Naprawy hydro-izolacji pomiędzy klatką 2 i 3 wraz z wymianą nawierzchni schodów na kamień oraz naprawą uszkodzeń w hali garażowej związanych z zawaleniem położonego nad dylatacją od strony patio.
3. Wykonanie odprowadzenia wody opadowej przy klatce 1.
4. Wykonanie napraw dźwigów zgodnie z inwentaryzacją wykonaną przez firmę Schindler zajmującą się konserwacją wind.
5. Modernizacja małej architektury – malowanie koszy na śmieci oraz renowacja ławek.
6. Modernizacja oświetlenia w hali garażowej na oświetlenie LED.
7. Kontynuacja wymiany oświetlenia na klatkach schodowych.
8. Zabezpieczenie elementów kamiennych od zewnętrznej strony Wspólnoty Mieszkaniowej.
9. Wykonanie próbnego zabezpieczenia klatki schodowej od zalewania w hali garażowej.
10. Kontynuacja wykonania instalacji podlewania trawników.

Wspólnota Mieszkaniowa Chełmska 9 ul. Chełmska 9, 00-724 Warszawa		
Biuro Obsługi Mieszkańców ADMUS Sp. z o.o. ul. Lewinowska 8; 03-684 Warszawa poniedziałek - czwartek 8:00-16:00 piątek 8:00-14:00		tel. (22) 743 04 98 fax. (22) 743 91 56 e-mail: biuro@admus.pl
Rafał Oralewski (Administrator)	797-189-151	rafal.orablewski@admus.pl
Artur Kostian (Zarządca)	507-928-370	artur.kostian@admus.pl
Karolina Zajdler (Księgowość)	22 699-61-26	karolina.zajdler@admus.pl
KONSERWATOR (c.o., wod-kan, elektr.)	503-789-351 (24h/dobę)	
KONSERWATOR DOMOFONÓW	503-142-467	
KONSERWATOR WIND	800-800-810	
OCHRONA	698-583-309	Portiernia ochrony 24h/dobę

Bardzo dziękujemy za poświęcenie czasu na zapoznanie się z materiałami i zachęcamy do udziału w zebraniu. Jeżeli mają Państwo uwagi do przedstawionych materiałów i uchwał prosimy o kontakt z Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej.

W przypadku gdyby Państwo nie mieli możliwości uczestniczenia w zebraniu, zwracamy się z prośbą o pisemne upoważnienie osoby, która będzie mogła Państwa reprezentować i głosować w Państwa imieniu (druk pełnomocnictwa w załączeniu).

Serdecznie zapraszamy Państwa do udziału w zebraniu
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej


 Artur Kostian

Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie na zebraniu zwołanym w pierwszym kwartale każdego roku. Zarządca Wspólnoty proponuje zagospodarowanie wyniku finansowego poprzez pozostawienie całości 6001,43 zł na koncie eksploatacyjnym jako bilans otwarcia roku 2019.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 1 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie
w sprawie: **przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Zaakceptować roczne sprawozdanie finansowe z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 zgodnie z załącznikiem Nr 1.

§ 2.

Wynik finansowy z roku 2018 w wysokości **6001,43 zł** pozostawić jako bilans otwarcia roku 2019 i przeznaczyć na koszty zarządu nieruchomością wspólną w roku 2019.

§ 3.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik 1 do Uchwały Nr 1/2019

Sprawozdanie finansowe - cz. I Realizacja budżetu - Chełmska 9

REALIZACJA BUDŻETU Chełmska 9				
A	EKSPLOATACYJNA	Naliczona zaliczka	Koszty rzeczywiste	Różnica (zł)
I	UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	905 481,18	932 561,96	-27 080,78
1.	Media wspólne: energia elektryczna, straty ciepła, woda	139 961,01	161 749,10	-21 788,09
2.	Utrzymanie czystości, zieleni i odśnieżanie	147 525,70	138 196,83	9 328,87
3.	Konserwacja dźwigów	70 610,74	98 804,06	-28 193,32
4.	Konserwacja wod - kan, elektryczna, co, ślusarki, domofony	71 871,68	68 218,15	3 653,53
5.	Bieżące naprawy	35 304,99	51 310,53	-16 005,54
6.	Materiały eksploatacyjne	17 442,93	28 353,62	-10 910,69
7.	Oплата roczna za dozór techniczny	10 087,23	1 921,74	8 165,49
8.	Przeglądy okresowe	13 870,36	24 802,05	-10 931,69
9.	Ubezpieczenie budynku	10 027,23	14 050,00	-4 022,77
10.	Koszty zarządzania nieruchomością	163 917,40	163 917,96	-0,56
11.	Inne koszty	25 638,25	27 587,52	-1 949,27
II	Ochrona	199 223,66	153 650,40	45 573,26
B	PRZYCHODY OBNIŻAJĄCE KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	Przychody	Koszty rzeczywiste	Różnica (zł)
1.	Odsetki bankowe	1 889,99		1 889,99
2.	Odsetki od nieterminowych wpłat	2 601,71		2 601,71
3.	Najem cz. wspólnych	33 977,21		33 977,21
4.	Pozostałe przychody	9 536,64		9 536,64
5.	Pozostałe koszty		9 543,34	9 543,34
C	Podatek dochodowy		5 380,00	5 380,00
D	WYNIK NA EKSPLOATACJI	953 486,73	947 485,30	6 001,43
F	MEDIA - KOSZTY ROZLICZANE INDYWIDUALNIE	Naliczone zaliczki	Koszty rzeczywiste	Różnica (zł)
1.	C.O. оплата stała	77 802,28	77 802,28	0,00
2.	C.W. оплата stała	34 692,44	34 692,44	0,00
3.	C.O. оплата zmienna	187 328,91	187 328,91	0,00
4.	C.W. оплата zmienna	131 561,00	131 561,00	0,00
5.	Z.W.	238 318,49	238 318,49	0,00
6.	Wywóz nieczystości	54 333,00	54 333,00	0,00
III	WYNIK NA MEDIACH	724 036,12	724 036,12	0,00
	WYNIK WSPÓLNOTY ZA ROK 2018: EKSPLOATACJA + MEDIA	6 001,43		

Sporządził(a): Zajdler Karolina

ADMUS
KSIEGOWA
K. Zajdler
Karolina Zajdler

ADMUS
KSIEGOWA
A. Jakubow
Anna Jakubow

Sprawozdanie finansowe - cz. II Stan środków pieniężnych oraz stan należności i zobowiązań - Chełmska 9

Stan środków pieniężnych oraz stan należności i zobowiązań	
Stan środków pieniężnych	620 695,75
Środki na rachunku rozliczeniowym	40 695,75
Środki na rachunku depozytowym/remontowym	0,00
Środki na lokatach	580 000,00
Środki pieniężne w drodze	0,00
Stan należności i zobowiązań	
Należności	185 683,81
a) należności od Właścicieli	155 729,37
b) dostawcy i odbiorcy	29 945,44
c) pozostałe	9,00
Zobowiązania	406 518,50
a) w tym nadpłaty od Właścicieli	170 356,41
b) dostawcy i odbiorcy	235 272,09
c) urząd skarbowy	890,00

Sporządził(a): Zajdler Karolina

Sprawozdanie finansowe - cz. III Bilans na dzień 31.12.2018 r.

Bilans na dzień 31 grudnia 2018 r.	
AKTYWA RAZEM	817 019,53
A. Majątek trwały	0,00
B. Majątek obrotowy	806 379,56
1. Środki pieniężne	620 695,75
1.1. Kasa	0,00
1.2. Bank	620 695,75
2. Należności i roszczenia	185 683,81
C. Rozliczenia międzyokresowe	10 639,97
PASYWA RAZEM	817 019,53
A. Fundusze własne	362 644,97
1. Wynik finansowy netto za rok obrotowy	6 001,43
2. Wynik finansowy z lat ubiegłych	31 684,83
3. Fundusz remontowy	271 114,59
4. Fundusze celowe	53 844,12
B. Zobowiązania długookresowe (kredyty)	0,00
C. Zobowiązania krótkoterminowe	406 518,50
D. Rozliczenia międzyokresowe	47 856,06

Sporządził(a): Zajdler Karolina

ADMUS
KSIEGOWA
K. Zajdler
Karolina Zajdler

ADMUS
KSIEGOWA
Anna Jakubow

Sprawozdanie finansowe - cz. IV Gospodarka funduszem remontowym - Chełmska 9

PRZYCHODY FUNDUSZU REMONTOWEGO		
LP.	Rodzaj przychodu	Wartość w zł
1.	Wynik z lat poprzednich	803 960,21
2.	Zaliczki roku bieżącego	184 089,34
3.	Pozostałe przychody funduszu remontowego	0,00
Razem przychody roku bieżącego		184 089,34
Razem przychody narastająco		988 049,55
KOSZTY PONIESIONE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO		
LP.	Rodzaj kosztu	Wartość w zł
1.	Uchwały z FR	716 934,96
AKTUALNY STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO		271 114,59

Sporządził(a): Zajdler Karolina

Sprawozdanie finansowe - cz. V Gospodarka funduszem celowym Chełmska 9

PRZYCHODY FUNDUSZU CELOWEGO		
LP.	Rodzaj przychodu	Wartość w zł
1.	Wynik z lat poprzednich	0,00
2.	Zaliczki roku bieżącego	53 844,12
3.	Pozostałe przychody funduszu celowego	0,00
Razem przychody roku bieżącego		53 844,12
Razem przychody narastająco		53 844,12
KOSZTY PONIESIONE Z FUNDUSZU CELOWEGO		
LP.	Rodzaj kosztu	Wartość w zł
1.	Wydatki zgodne z uchwałami funduszu celowego	0,00
AKTUALNY STAN FUNDUSZU CELOWEGO		53 844,12

Sporządził(a): Zajdler Karolina

ADMUS
KSIEGOWA
K. Zajdler
Karolina Zajdler

ADMUS
KSIEGOWA
A. Jakubow
Anna Jakubow

Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie na zebraniu zwołanym w pierwszym kwartale każdego roku.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 2 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie
w sprawie: **udzielenia absolutorium Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Udzielić absolutorium Zarządowi Wspólnoty za działalność prowadzoną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Chełmska 9 w Warszawie w roku 2018, w tym za realizację planu finansowo – gospodarczego obowiązującego w roku 2018.

§ 2.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Uchwała przedstawia planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej z jakich wystąpieniem Wspólnota powinna się liczyć w bieżącym roku. W propozycji planu finansowego każdy właściciel lokalu zgodnie z ustawą o własności lokali będzie partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej do wysokości posiadanych udziałów. Plan finansowy uwzględnia podwyżkę zaliczki o 0,45 zł/m² do wysokości 4,03 zł/m².

PROJEKT

UCHWAŁA NR 3 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

1. Wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą w stosunku do posiadanych udziałów.
2. Wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej zgodnie z zaproponowanym Planem Gospodarczym (załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały) wyniesie **4,03 zł/m² miesięcznie** od posiadanego udziału.

§ 2.

Wysokość zaliczki na media (ciepłą i zimną wodę, kanalizację oraz ogrzewanie) ustalana jest na podstawie przyjętego regulaminu rozliczania mediów, średniego zużycia mediów w lokalu oraz cen od dostawców usług.

§ 3.

1. Wysokość zaliczki za wywóz nieczystości uzależniona jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu.
2. Wysokość opłaty ustalana jest przez m.st. Warszawa, na dzień przygotowania Planu Finansowo-Gospodarczego, obowiązuje wysokość zaliczki za wywóz śmieci zgodna z Uchwałą Nr V/85/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 lutego 2015r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. W przypadku podjęcia nowej uchwały w przedmiotowej sprawie przez Radę m.st. Warszawy, wysokość zaliczki za wywóz śmieci ulegnie zmianie.

§ 4.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym uchwała została podjęta. Uchwała obowiązuje do dnia przyjęcia kolejnej uchwały w sprawie Planu Finansowo-Gospodarczego.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik 1 do Uchwały Nr 3/2019

Plan Finansowo-Gospodarczy W.M. Chełmska 9 na 2019 rok

Wyszczególnienie powierzchni	[m2]
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych	14808,81
Powierzchnia użytkowa garażu wielostanowiskowego	6206,31
Powierzchnia użytkowa	21015,12

Eksplotacja	Planowane koszty w skali roku	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowna wys. zaliczki za m2 w roku 2019
Energia elektryczna	176 527,08 zł	14 710,59 zł	0,70 zł
Utrzymanie czystości, zieleni i odśnieżanie	181 570,68 zł	15 130,89 zł	0,72 zł
Konserwacja dźwigów	50 436,24 zł	4 203,02 zł	0,20 zł
Konserwacja (ogólnobudowlana, bram, ppoż, domofonów)	73 132,68 zł	6 094,39 zł	0,29 zł
Bieżące naprawy	50 436,24 zł	4 203,02 zł	0,20 zł
Materiały eksploatacyjne	27 739,92 zł	2 311,66 zł	0,11 zł
Dozór techniczny dźwigów osobowych	10 087,20 zł	840,60 zł	0,04 zł
Przeglądy okresowe	22 696,32 zł	1 891,36 zł	0,09 zł
Ubezpieczenie	17 652,72 zł	1 471,06 zł	0,07 zł
Zarządzanie nieruchomością	163 917,96 zł	13 659,83 zł	0,65 zł
Media wspólne (woda gosp., ogrzewanie)	47 914,44 zł	3 992,87 zł	0,19 zł
Ochrona	166 439,76 zł	13 869,98 zł	0,66 zł
Inne koszty	27 739,92 zł	2 311,66 zł	0,11 zł
Razem koszty eksploatacji	1 016 291,16 zł	84 690,93 zł	4,03 zł

Koszty indywidualne	Planowane koszty w skali roku	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowna wys. zaliczki za m2 w roku 2019
C.W. koszty stałe (tylko mieszkania i usługi) za m2	39 095,28 zł	3 257,94 zł	0,22 zł
C.W. koszty zmienne (tylko mieszkania i usługi) za m2			NORMA
C.O. koszty stałe (tylko mieszkania i usługi) za m2	85 298,76 zł	7 108,23 zł	0,48 zł
C.O. koszty zmienne (tylko mieszkania i usługi) za m2	195 476,28 zł	16 289,69 zł	1,10 zł
Zimna woda			NORMA
Razem koszty indywidualne	319 870,32 zł	26 655,86 zł	1,80 zł

W związku ze zgłoszeniami usterek związanych z zaciekaniami oraz przemakaniem ścian w lokalach których przyczyną są nieszczelności hydroizolacji balkonów i tarasów, Zarządca rekomenduje ich naprawy i sfinansowania ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 4 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie
w sprawie: **sprawie wykonania napraw i remontów tarasów i balkonów**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na naprawę elementów konstrukcyjnych tarasów i balkonów, których usterki powodują szkody w części wspólnej nieruchomości oraz w lokalach mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej Chełmska 9. Przed przystąpieniem do prac, wstępne oględziny tarasu/balkonu wykona inspektor budowlany, który zakwalifikuje taras/balkon do naprawy wraz z technologią naprawy.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty do:

- a) Przeprowadzenia negocjacji, zebrania minimum 3 ofert, wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac remontowych.
- b) Dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane.
- c) Do zawarcia umów w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- d) Do wykonania prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały w terminie do 3 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do **200 000,00 zł (słownie złotych: dwieście tysięcy 0/100)** ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej.

§ 4.

Lista lub karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Uchwała ma na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym poprzez wykonanie niezbędnych napraw zalecanych w protokole z przeglądu ogólnobudowlanego, wentylacji, tj. naprawy hydro-izolacji schodów położonych nad dylatacją od strony patio pomiędzy klatką „2” i „3” wraz z wymianą warstwy wierzchniej na kamień oraz naprawą uszkodzeń w hali garażowej.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 5 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie
w sprawie: **naprawy hydro-izolacji schodów położonych nad dylatacją od strony patio pomiędzy klatką „2” i „3”.**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na wykonanie naprawy hydro-izolacji schodów głównych na patio przy ul. Chełmskiej 9, położonego nad dylatacją od strony patio pomiędzy klatką „2” i „3” wraz z wymianą warstwy wierzchniej oraz naprawą uszkodzeń w hali garażowej.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty do:

- a) Przeprowadzenia negocjacji, zebrania minimum 3 ofert, wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac remontowych,
- b) Dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane,
- c) Do zawarcia umów w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- d) Do wykonania prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały w terminie do 3 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do **115000,00 zł brutto** (słownie złotych: *sto piętnaści tysięcy 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4.

Karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

W związku z podwyżkami za energię elektryczną, Zarządca budynku rekomenduje wymianę oświetlenia w hali garażowej. Zwrot kosztów inwestycji został oszacowany na około dwa lata.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 6 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie
w sprawie: **wykonania wymiany oświetlenia na LED w hali garażowej oraz montaż kompensatora
mocy biernej**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na wymianę oświetlenia w hali garażowej z świetlówkami/listwami LED oraz montaż kompensatora mocy biernej.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty do:

- e) Przeprowadzenia negocjacji, zebrania minimum 3 ofert, wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac remontowych.
- f) Dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane.
- g) Do zawarcia umów w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- h) Do wykonania prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały w terminie do 2 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do **70000,00 zł** (słownie złotych: *siedemdziesiąt tysięcy 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej.

§ 4.

Lista lub karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

W związku z wieloma usterkami wykazanymi w przeglądzie ogólnobudowlanym, Zarządca budynku rekomenduje naprawę usterek finansowanego z funduszu remontowego.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 7 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie
w sprawie: **wykonania obowiązkowych napraw w nieruchomości wspólnej wynikających**
z przeglądu ogólnobudowlanego

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na wykonanie napraw w części wspólnej nieruchomości powodujących niszczenie elementów budynku. Wykaz usterek objęty jest protokołem z przeglądu ogólnobudowlanego wykonanego dla nieruchomości przy Chełmskiej 9 w Warszawie.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty do:

- a) Przeprowadzenia negocjacji, zebrania minimum 3 ofert, wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac remontowych.
- b) Dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane,
- c) Do zawarcia umów w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- d) Do wykonania prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały w terminie do 2 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do **40000,00 zł brutto** (słownie złotych: *czterdzieści tysięcy 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Na wniosek właścicieli lokali proponujemy Państwu uchwałę, która ma na celu rozbudowanie monitoringu o dodatkowe kamery w ciągach komunikacyjnych garażu oraz zainstalowaniu dodatkowych kamer na patio.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 8 / 2019

z dnia 2019 roku

Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie

w sprawie: **rozbudowy monitoringu CCTV.**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na rozbudowę i wymianę monitoringu CCTV o dodatkowe kamery w hali garażowej oraz na patio przy ul. Chełmska 9 w Warszawie.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarządcę Wspólnoty do:

- a) Przeprowadzenia negocjacji, zebrania minimum 3 ofert wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac.
- b) Dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane.
- c) Zawarcia umów w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- d) Wykonania prac remontowych o których mowa w § 1 niniejszej uchwały w terminie do 3 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do **30000,00 zł brutto** (słownie złotych: *trzydzieści tysięcy 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej.

§ 4.

Lista lub karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Uchwała ma na celu aktualizację regulaminu podjętego uchwałą w 2007 roku. W regulaminie zostały usunięte punkty związane z rozliczeniem mediów, które zostały zaktualizowane uchwałą 5/2018 oraz ujednolicone zostały zagadnienia związane z dostarczaniem korespondencji, ustalenia granic części wspólnych, utrzymania porządku w częściach wspólnych.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 9 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia regulaminu eksploatacji**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Chełmska 9 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się regulamin eksploatacji zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, poniższe uchwały przestają obowiązywać:

1. 1/2007 w sprawie: określenia regulaminu eksploatacji.
2. 4/2007 w sprawie: określenia sposobu prowadzenia korespondencji.
3. 3/2016 w sprawie: głosowania a także doręczenia zawiadomień i materiałów dotyczących zebrań oraz uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów w formie elektronicznej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 9/2019

**Regulamin eksploatacji
Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmskiej 9 w Warszawie**

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Wspólnoty, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku, jego otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Regulamin eksploatacji obejmuje obowiązki właściciela i najemcy wynikające z przepisów:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).
3. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. 1980 nr 3 poz.6).
4. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351).
5. Ustawa z dnia 24 października 1974 roku Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229).
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388).

§ 1.

Definicje

Ileokroć w niniejszym regulaminie eksploatacji jest mowa o:

1. Właścicielu, najemcy i mieszkańcu – należy przez to rozumieć osoby dysponujące stosownym tytułem prawnym i zamieszkujące bądź przebywające na terenie Wspólnoty, a w szczególności właścicieli (wraz z ich rodzinami), najemców, podnajemców, dzierżawców użytkowników.
2. Wspólnocie Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową Chełmska 9 położoną w Warszawie przy ul. Chełmskiej 9 zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład w/w nieruchomości.
3. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości budynkowej.
4. Budynku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
5. Konserwacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
6. Remontu – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiącej konserwacji.
7. Zarządcę/Administratora – prawnie funkcjonujący podmiot, lub osobę wykonującą obowiązki administrowania nieruchomością wspólną lub prawnie funkcjonujący Zarząd Wspólnoty.

§ 2.

Przepisy ogólne

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel jest zobowiązany do:
 - a) aktualizacji danych lokalowych i kontaktowych (oświadczenie właściciela), w przypadku ich zmiany lub na żądanie Administracji,
 - b) powiadamiania Zarządu lub Administracji o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego własności, a w szczególności o zmianach w prawie własności,
 - c) Sprzedający lokal jest zobowiązany do dostarczenia aktualnych danych kontaktowych, po sprzedaży lokalu, w celu dokonania końcowego rozliczenia.
 - d) powiadamiania Zarządu lub Administracji o każdorazowej zmianie przeznaczenia lokalu.

3. Właściciel odpowiedzialny jest za szkody wyrządzone w mieniu Wspólnoty z winy własnej, małoletnich dzieci pozostających pod jego opieką prawną, gości, osób zamieszkających w mieszkaniu Właściciela lub posiadane zwierzęta bądź urządzenia, a w przypadku naprawienia szkód ze środków Wspólnoty, pokrycia kosztów ich usunięcia.
4. Powiadomienia, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. a) do d) winny mieć miejsce niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych po zaistnieniu wymienionych okoliczności.
5. Terminowe regulowanie zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej jest podstawowym obowiązkiem właściciela. Zwłoka w uiszczaniu zaliczek będzie pociągać za sobą obligatoryjne naliczanie ustawowych odsetek oraz uruchomienie procedur windykacyjnych.
6. Prawa i pozostałe obowiązki właścicieli określa ustawa „o własności lokali”.

§ 3.

Prawa i Obowiązki mieszkańców/właścicieli

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o posesję oraz ochrony przed dewastacją, do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00, w tych godzinach nie wolno używać urządzeń mogących zakłócać porządek publiczny czy spoczynek nocny.
3. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i osób należy:
 - a) sprawdzać przy opuszczaniu mieszkania, czy wszystkie znajdujące się w lokalu urządzenia elektryczne, wodnokanalizacyjne itp. są prawidłowo zabezpieczone,
 - b) nie otwierać drzwi wejściowych do budynku osobom nieznanym, nie udostępniać obcym kodów wejściowych, kluczy oraz pilotów do bramy garażowej oraz nie pozostawiać w widocznych ogólnie dostępnych miejscach przedmiotów wartościowych,
4. Wychodząc i wchodząc należy zamykać drzwi wejściowe do budynku.
5. Zabrania się przechowywania na balkonach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd nieruchomości, włączając zawieszanie transparentów, szyldów, ogłoszeń itp. bez wcześniejszego uzyskania zgody Zarządu Wspólnoty. Nie dotyczy wywieszania ogłoszeń sprzedaży mieszkania lecz nie dłużej niż na 6 miesięcy.
6. Zabrania się samodzielnego otwierania wejścia na dach i włączów oddymiających, przebywanie na dachu z wyjątkiem przypadków gdy takie działania są niezbędne dla ochrony życia lub mienia innych członków Wspólnoty.

§ 4.

Korzystanie z części wspólnej

1. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, w pomieszczeniach gospodarczych, garażu, na korytarzach i klatkach schodowych.
2. Zabrania się dokonywania samodzielnich nasadzeń oraz innych prac ogrodniczych na terenie nieruchomości wspólnej bez uprzedniej zgody Administracji.
3. Właściciele i najemcy tarasów balkonów zobowiązani są do dbania o ich estetyczny wygląd.
4. Odpady budowlane należy usuwać we własnym zakresie i na własny koszt. Zabrania się wyrzucania ich do pojemników na śmieci.
5. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji zewnętrznej budynku bez zgody Zarządu Wspólnoty, w tym instalowania jakichkolwiek elementów/urządzeń (np. anten, klimatyzatorów, daszków, reklam, krat, rolet zewnętrznych i innych) oraz zabudowy balkonów, loggii i tarasów oraz części nieruchomości wspólnej (dachu, elewacji, ogrodzeniu itp.). Wszelkie straty powstałe w wyniku zainstalowania w/w urządzeń lub wykonania zabudowy oraz koszty przywrócenia części nieruchomości wspólnej do stanu poprzedniego pokrywane są przez osobę, która naruszyła niniejszy przepis.
6. Zabroniona jest zmiana podziału okien (rozkładu skrzydeł) oraz koloru ościeżnic okiennych na kolor inny niż zgodny z projektem architektonicznym.

7. Mieszkaniec obowiązany jest do utrzymywania zajmowanego lokalu i innych używanych przez siebie pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
8. Mieszkańcy prowadzący działalność gospodarczą w lokalu znajdującym się na terenie Wspólnoty mogą umieszczać wymagane prawem jej oznaczenia po uzyskaniu pisemnej zgody Administracji zawierającej formę oznaczenia, miejsca jej umieszczenia, wymiary i warunki ekonomiczne z uwzględnieniem właściwych przepisów prawa.
9. Dopuszcza się pozyskiwanie przez Wspólnotę pożytków z tytułu zamieszczania reklam, szyldów bądź ogłoszeń przez podmioty zewnętrzne, a także wynajmu części nieruchomości wspólnej, które stanowią pożytki Wspólnoty w rozumieniu ustawy o własności lokali. Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do negocjowania kwot najmu, podpisywania umów najmu oraz realizacji umowy najmu.
10. Do umieszczania zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty oraz spraw związanych z zarządem i administrowaniem nieruchomością wspólną przeznaczone są tablice ogłoszeniowe.
11. We wszystkich pomieszczeniach wspólnych, ciągach komunikacyjnych budynku, hali garażowej, komórkach lokatorskich i mieszkaniach zabronione jest przechowywanie i używanie butli z gazem, materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i wydzielających intensywny nieprzyjemny zapach. Niedozwolone jest przechowywanie worków ze śmieciami przed lokalami. Zakaz ten dotyczy również ogródków, balkonów, tarasów oraz pomieszczeń gospodarczych.
12. Pomieszczenia wspólne należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać w czystości i porządek, a podczas korzystania z nich przestrzegać zasad bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych.
13. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek przeróbek instalacji elektrycznej, grzewczej i wodno-kanalizacyjnej (tzw. mediów) części wspólnej nieruchomości w celu wykorzystywania tych mediów do indywidualnych potrzeb właściciela. Ewentualne wykorzystanie mediów części wspólnej do indywidualnych potrzeb musi być uzgodnione pisemnie z Zarządem lub Administracją.
14. Wszelkie zauważone nieprawidłowości polegające na podłączeniu poszczególnych lokali do mediów części wspólnej należy zgłaszać Administracji lub Ochronie.
15. Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach i tarasach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
16. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z balkonów, tarasów i okien. Usunięcie śmieci wyrzuconych przez mieszkańców górnych kondygnacji do ogródków lub na część wspólną odbędzie się na koszt właściciela mieszkania z którego zostały wyrzucone śmieci.
17. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o odpływy oraz warstwę wierzchniej balkonów i tarasów, a w przypadku zaniedbania Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo obciążyć Właściciela lokalu kosztami naprawy oraz uszkodzeń związanych z zaniedbaniem balkonu lub tarasu. Zaniedbanie to musi być udokumentowane poprzez wykonanie protokołu i dokumentacji fotograficznej przez Administrację.
18. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania w sprawności wentylacji w lokalu tj. czyszczenia filtrów, konserwacji i naprawy wentylatorów w lokalu.

§ 5.

Przepisy dotyczące zwierząt

1. Właściciele lub najemcy są zobowiązani do stosowania się do zasad porządkowych dotyczących zwierząt domowych zgodnie z przepisami sanitarno-porządkowymi.
2. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt.
3. Poza teren lokalu i przynależnego balkonu, tarasu lub ogródka, psy zachowujące się agresywnie muszą być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.
4. Zabronione jest wyprowadzanie zwierząt na teren placu zabaw w celu załatwiania potrzeb fizjologicznych.
5. Wszelkie odchody pozostawione przez zwierzęta muszą być sprzątane przez ich właściciela, w przypadku nie sprzątnięcia ich usunięcie nastąpi na koszt właściciela zwierzęcia.
6. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okien, balkonach lub tarasach.

7. Właściciele lub najemcy zobowiązani są do dbania, aby zwierzęta przebywające na terenie Wspólnoty nie zakłócały spokoju mieszkańców.

§ 6.

Awarie, konserwacja, naprawy i remonty

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych zdarzeń mieszkaniowiec winien zgłosić natychmiast odpowiednim wewnętrznym służbom technicznym (konserwatorom), w razie potrzeby Ochronie lub Administracji a w sytuacjach tego wymagających Policji, Straży Pożarnej, Pogotowiu Ratunkowemu, Gazowemu, Energetycznemu itp.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej jej wywołaniem w nieruchomości Wspólnoty albo we własności innych właścicieli, mieszkaniowiec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia swojego (zajmowanego) lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii bądź jej skutków.
3. Jeśli mieszkaniowiec lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne bądź odmawiają udostępnienia lokalu, o którym mowa w ust.2, Administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to wsparcia Straży Pożarnej także przy jej udziale.
4. Właściciel, najemca lub mieszkaniowiec ma obowiązek udostępnić lokal do przeprowadzenia kontroli okresowych tj. przegląd wentylacji, elektryczny. W przypadku braku udostępnienia lokalu Właściciel ma obowiązek wykonać dany przegląd we własnym zakresie oraz przekazać protokół wykonania przeglądu do administracji.
5. W przypadku dokonywania remontów i napraw:
 - a) Osoby, dokonujące remontów i napraw, są obowiązane przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom.
 - b) Właściciel dokonujący remontu zobowiązany jest do zabezpieczenia części wspólnych z których będzie korzystał np. zabezpieczenie wind lub ścian.
 - c) Pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni.
 - d) Ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Administracji, mogą być przeprowadzone pod nadzorem konserwatora zatrudnionego przez Wspólnotę.
 - e) **Prace remontowe zakłócające spokój innych mieszkańców mogą być przeprowadzane w dni powszednie w godzinach 8:00-18:00, w soboty w godzinach 8:00 14:00, w niedziele oraz dni świąteczne i ustawowo wolne od pracy obowiązuje całkowity zakaz wykonywania i prowadzenia jakichkolwiek robót remontowych poza zdarzeniami wynikającymi z awarii.**
6. Właściciele są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy bądź z winy osób przebywających na posesji za ich zgodą, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu pokrycia kosztów usunięcia szkody.

§ 7.

Przepisy utrzymania porządku w częściach wspólnych nieruchomości oraz w lokalu niemieszkalnym (garażu)

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
 - a) zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
 - b) przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości.

3. Części wspólne nieruchomości oraz pomieszczenie lokalu niemieszkalnego – garażu należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty jest upoważniona i odpowiedzialna za utrzymanie porządku w częściach, o których mowa w pkt 1.
5. Zabrania się składowania i pozostawiania żadnych przedmiotów w miejscach do tego nieprzeznaczonych ze szczególnym uwzględnieniem korytarzy, klatek schodowych, hali garażowej, wózkowni.
6. Niedozwolona jest zabudowa/osłonięcie boksów garażowych materiałami łatwopalnymi zlokalizowanych przy miejscach postojowych.

§ 8.

Procedura porządkowa

Wariant I – Właściciel pozostawionych przedmiotów jest znany i/lub możliwy do ustalania

1. Ustalenie Właściciela pozostawionych przedmiotów.
2. Właściciel pozostawionych przedmiotów – otrzymuje pismo wzywające do usunięcia przedmiotów/rzeczy do rąk własnych lub na pośrednictwem poczty lub poczty elektronicznej.
3. Oznakowanie składowanych przedmiotów w miejscach niedozwolonych wraz umieszczeniem stosowanej informacji oraz terminu uprzątnięcia.
4. W przypadku nieuprzątnięcia przedmiotów we wskazanym terminie – następuje komisyjne uprzątnięcie pozostawionych przedmiotów i umieszczenie ich w wyznaczonym pomieszczeniu lub magazynie zewnętrznym wraz z podaniem nieprzekraczalnego terminu odbioru, po upływie którego przedmioty zostaną zutylizowane.
5. Sporządzenie dokumentacji z ww. czynności opisanych w pkt 1 i 4 (dokumentacja fotograficzna + raport).
6. Wszelkie koszty związane z uprzątnięciem przedmiotów, wywiezieniem i magazynowaniem i dochodzeniem roszczeń z tym związanych – pokrywa właściciel przedmiotów. Właściciel usuniętych przedmiotów zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z zakresem opisanym powyżej. Brak usunięcia przedmiotów uznaje się jako zgodę na powyższą czynność.

Wariant II – Właściciel pozostawionych rzeczy nie jest znany i/lub niemożliwy do ustalania

1. Dystrybucja stosownej informacji mającej na celu ustalenie właściciela przedmiotów/rzeczy (np. wywieszenie ogłoszenia na klatce schodowej, newsletter) z prośbą o zgłoszenie się lub wskazanie właściciela przedmiotów z jednoczesnym wezwaniem do uprzątnięcia składowanych przedmiotów/rzeczy.
2. W przypadku braku możliwości ustalenia właściciela następuje oznakowanie rzeczy – oznakowanie przedmiotów wraz z podaniem terminu w jakim zostaną usunięte.
3. Komisyjne uprzątnięcie pozostawionych przedmiotów i umieszczenie ich w wyznaczonym pomieszczeniu lub magazynie zewnętrznym wraz z podaniem nieprzekraczalnego terminu odbioru, po upływie którego przedmioty zostaną zutylizowane.
4. Sporządzenie dokumentacji z ww. czynności opisanych w pkt 1 i 2 – (dokumentacja fotograficzna + raport).
5. Wszelkie koszty związane z uprzątnięciem przedmiotów, wywiezieniem i magazynowaniem oraz dochodzeniem roszczeń z tym związanych – pokrywają właściciele – mieszkańcy kondygnacji lub klatki schodowej na której składowane są przedmioty, a w przypadku przedmiotów składowanych w hali garażowej – właściciele sąsiednich/najbliższych miejsc parkingowych w stosunku do miejsca składowanych przedmiotów. Brak usunięcia przedmiotów uznaje się jako zgodę na powyższą czynność.
6. Właściciel usuniętych przedmiotów zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z zakresem opisanym powyżej.
7. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, Wspólnota Mieszkaniowa i Administracja nie ponoszą odpowiedzialności materialnej za zniszczenie lub utylizację usuniętych przedmiotów.

§ 9.

Ustalenie granic nieruchomości wspólnej

1. Właścicielom lokali nie wolno ingerować w części wspólne nieruchomości. W przypadku planowania prowadzenia prac w lokalach, które mogą mieć wpływ na części wspólne, właściciel lokalu jest zobowiązany do poinformowania o takim zamiarze Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Uszczegóławiając ogólną definicję nieruchomości wspólnej określonej w Ustawie o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami) art. 3 ust. 2: „*Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali*” ustala się, iż nieruchomość wspólną stanowią w szczególności:
 - a) Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
 - b) Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali.
 - c) Elementy konstrukcyjne balkonów i tarasów oraz stropy między kondygnacjami bez podłogi, posadzek i tynków.
 - d) Przewody i kanały wentylacyjne wraz z kominami, bez kratki wentylacyjnych/wentylatorów i filtrów w lokalach.
 - e) Instalacja centralnego ogrzewania wraz z ciepłomierzami.
 - f) Instalacja elektryczna od złącza do zabezpieczenia przed licznikowego lokalu lub licznika.
 - g) Instalacja wodociągowa (ciepłej i zimnej wody) od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym budynku do pierwszych zaworów lokalowych oraz wodomierza lokalowego włącznie.
 - h) Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku, w tym poziomy i pionowy do trójnika (włącznie) służącego do podłączenia lokalu do instalacji.
 - i) Instalacje telekomunikacyjne zbiorcze do łącznika w szachcie teletechnicznym przekazane na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - j) Inne instalacje przekazane i przyjęte na stan Wspólnoty Mieszkaniowej w części nie służącej wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
 - k) Tereny zielone i utwardzone na działkach na których posadowiona jest nieruchomość.
 - l) Dach, fundamenty.
3. W szczególności nieruchomości wspólnej nie stanowią, jednak podlegają ujednoliconemu wyglądowi i kolorystyce:
 - a) Elementy dodane do balkonów, tarasów, podlegające konserwacji właściciela, płytki na balkonach, w szczególności fugi.
 - b) Okna, drzwi balkonowe i framugi.
 - c) Garaż - w ramach utrzymania nieruchomości wspólnej Wspólnota zapewni obsługę techniczną: bram garażowych, oświetlenia, wentylacji, systemu p.poż., systemów teletechnicznych, przeglądy, ubezpieczenie, energię elektryczną oraz utrzymanie porządku w garażu (sprzątanie, ochrona).
 - d) Drzwi wejściowe do lokali, futryny i progi.
4. Nawiązując do § 2 koszty napraw i wymiany elementów nieruchomości wspólnej ponoszą wszyscy współwłaściciele proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Koszty napraw i wymiany elementów nie należących do części wspólnych pokrywa właściciel lokalu w którym dane elementy występują.

§ 9.

Opłaty

1. Każdy Właściciel zobowiązany jest wносить opłaty na poczet kosztów nieruchomości wspólnej jak również zaliczki na poczet kosztów utrzymania lokalu w wysokości wynikającej z uchwał Wspólnoty. Opłaty należy wносить w pełnej wysokości i w terminie wynikającym z Ustawy o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz.388)
2. Ewentualne nadpłaty wynikające z faktycznego rozliczenia kosztów będą rozliczane przez Zarząd w terminach i na zasadach ustawowo określonych. Jakiegokolwiek dokonywanie potrąceń w bieżących płatnościach w związku z wyliczonym samodzielnie przez właściciela lokalu

faktycznym kosztem jest niedozwolone i naraża wspólnotę na utratę płynności finansowej, skutkującą możliwością odłączenia Wspólnoty od mediów.

3. Fakt, iż lokal jest chwilowo lub w dłuższym okresie niezamieszkały nie zwalnia właściciela od wnoszenia opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej.
4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane w następującej kolejności:
 - a. Zaległe odsetki,
 - b. Zaległe opłaty,
 - c. Koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
 - d. Wpłaty na fundusz remontowy,
 - e. Wpłaty bieżące.
5. W przypadku powstania zaległości w opłatach trwających dłużej niż trzy miesiące oraz dwukrotnego bezskutecznego wezwania do uregulowania należności Zarząd Wspólnoty może odmówić świadczeń Członkowi Wspólnoty, a nawet odłączyć lokal od instalacji i urządzeń wspólnych. Ponowne załączenie jest płatne przez Członka Wspólnoty – dłużnika.

§ 10.

Określenia sposobu prowadzenia korespondencji i głosowania

1. Korespondencji pomiędzy zarządcą/zarządem Wspólnoty, a Właścicielami lokali dostarczana będzie bezpośrednio do skrzynek na listy, za wyjątkiem Właścicieli lokali, którzy złożą pisemne oświadczenie o innym adresie korespondencji w tym:
 - a. Doręczenie zawiadomień o zebraniu ogółu właścicieli wraz z materiałami dotyczącymi tych zebrań
 - b. Zawiadomień o wysokości opłat
 - c. Rozliczeń
 - d. Wezwań do zapłaty
 - e. Projektów uchwał
 - f. Zawiadomień o podjętych uchwałach
2. Właściciele wyrażają zgodę na oddawanie głosów nad uchwałami podejmowanymi w trybie indywidualnego ich zbierania w formie elektronicznej, za pośrednictwem Internetu, na adres poczty elektronicznej lub przez e-kartotekę.
3. Właściciele, którzy wyrażą wolę korzystania z formy elektronicznej w sprawach wymienionych w pkt. 1, winni złożyć zarządowi pisemne oświadczenie. Właściciele, którzy nie złożą oświadczenia, będą otrzymywali korespondencję na dotychczasowych zasadach.
4. Wyjątkiem od reguły opisanej w pkt. 1 będzie wysyłanie korespondencji windykacyjnej, która będzie wysyłana listem poleconym i rozliczana zgodnie z obowiązującą uchwałą windykacyjną Wspólnoty Mieszkaniowej.