

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
OGRODY MICKIEWICZA
ul. Mickiewicza 36 VA, Adama Mickiewicza 36 VA
06-100 PUŁTUSK
NIP 5681597820, REGON 142040601

Pułtusk, 27.02.2020r.

**Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej
„Ogrody Mickiewicza 36VA”
ul. A. Mickiewicza 36VA w Pułtusku**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) oraz §6 ust. 2 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Mickiewicza 36VA”, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej **zwołuje na dzień 26.03.2020r. godz. 17³⁰ zwyczajne Zgromadzenie Właścicieli lokali** nieruchomości przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku.

Zgromadzenie odbędzie się w **Szkole Podstawowe Nr 3 w Pułtusku, Al. Tysiąclecia 14**

Liczymy na państwa punktualne przybycie i aktywność w podejmowaniu decyzji związanych z funkcjonowaniem Wspólnoty.

Proponujemy następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Właścicieli lokali.
2. Wybór:
 - a) Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
 - b) Protokolanta
 - c) Komisji skrutacyjnej
3. Zatwierdzenie proponowanego porządku obrad.
4. Sprawozdanie Zarządu za rok 2019.
5. Głosowanie nad uchwałami.
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie obrad.

Spis załączników:

1. Sprawozdanie Zarządu za 2019r.
2. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za rok 2019.
3. Plan finansowo-gospodarczy na rok 2020.
4. Projekty Uchwał.

CZŁONEK ZARZĄDU

Marcin S. Lech

Z-CA PRZEWODNICZĄCEJ

J. Wilk
Jarosław Wilk

PRZEWODNICZĄCA

W. Wiśniewska
Wiesława Wiśniewska

SEKRETARZ ZARZĄDU

Grzegorz Rzepkowski
Grzegorz Rzepkowski

CZŁONEK ZARZĄDU

Łukasz Hlebowirski

projekt uchwały

Uchwała nr 1/2020

z dnia 26.03.2020r.

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2019 oraz udzielenia
absolutorium**

Na podstawie art. 23 i art. 30 ust. 2 pkt 2) i 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

Przyjąć sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty i udzielić absolutorium za 2019 rok.

§2

Członkowie wspólnoty ustalają, iż nadpłaty z tytułu kosztów utrzymania poszczególnych lokali zostaną zaliczone na poczet przyszłych należności.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za rok 2019

Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Mickiewicza 36VA

Koszty zarządu nieruchomością wspólną			
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Przewidywane koszty(zł)	Poniesione koszty(zł)
1.	Administrowanie budynkiem	40 476,48	40 476,00
2.	Sprzątanie budynku	33 600,00	33 600,00
3.	Prowadzenie księgowości	3 520,00	3 520,00
4.	Obsługa bankowa	800,00	132,70
5.	Obsługa prawna	1 500,00	500,00
6.	Ubezpieczenie	5 200,39	5 200,39
7.	Przegląd budowlany budynku	4 000,00	3 000,00
8.	Nadzór i utrzymanie urządzeń technicznych	7 000,00	5 995,43
9.	Kontrola instalacji kominowej, wentylacyjnej, gazowej i p-poż	5 000,00	3 519,03
10.	Konserwacja elektryczna	8 424,00	8 424,00
11.	Konserwacja kotłowni	2 000,00	1 800,00
12.	Energia elektryczna dla nieruchomości wspólnej	17 000,00	14 171,71
13.	Pozostałe koszty	2 704,89	2 378,14
Wydatki związane z terenem ogólnym			
14.	Utrzymanie i modernizacja terenu osiedla	5 000,00	4 494,53
Razem :		136 225,76	127 211,93

Media			
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Przewidywane koszty(zł)	Poniesione koszty(zł)
1.	Gaz do podgrzewania wody i ogrzewania budynku	130 000,00	131 265,91
2.	Woda i odprowadzanie ścieków	58 000,00	59 285,84
3.	Wywóz nieczystości stałych	23 000,00	20 655,60
Razem :		211 000,00	211 207,35

Koszty rozliczane z funduszu remontowego			
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Przewidywane koszty	Poniesione koszty(zł)
1.	Remont i naprawa przecieków – dach od wschodu	14 040,00	8 856,00
2.	Remont i naprawa przecieków U2 / patio	30 240,00	42 897,60
3.	Wymiana liczników	0,00	36 007,60
4.	Przychód z odsetek na koncie funduszu remontowego	0,00	345,90
Razem:		44 280,00	88 107,10

projekt uchwały

Uchwała nr 2/2020

z dnia 26.03.2020r.

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk**

w sprawie: przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2020 rok

Na podstawie art. 23 i art. 30 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

Przyjąć plan finansowo-gospodarczy na 2020 rok stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Załącznik nr 1
do uchwały nr 2/2020 z dnia 26.03.2020r.
w sprawie: przyjęcia planu finansowo-
gospodarczego na 2020 rok*

Plan finansowo-gospodarczy na rok 2020
Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Mickiewicza 36VA

Koszty zarządu nieruchomością wspólną		
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Przewidywane koszty(zł)
1.	Administrowanie budynkiem	40 476,48
2.	Sprzątanie budynku	42 000,00
3.	Prowadzenie księgowości	4 400,00
4.	Obsługa bankowa	500,00
5.	Obsługa prawna	1 500,00
6.	Ubezpieczenie	3 000,00
7.	Przegląd budowlany budynku	2 000,00
8.	Nadzór i utrzymanie urządzeń technicznych	7 000,00
9.	Kontrola instalacji kominowej, wentylacyjnej, gazowej i p-poż	5 000,00
10.	Konserwacja elektryczna	5 000,00
11.	Konserwacja kotłowni	2 000,00
12.	Energia elektryczna dla nieruchomości wspólnej	17 500,00
13.	Pozostałe koszty	1 605,60
Wydatki związane z terenem ogólnym		
14.	Utrzymanie i modernizacja terenu osiedla	5 000,00
Razem :		136 982,08

Media		
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Przewidywane koszty(zł)
1.	Gaz do podgrzewania wody i ogrzewania budynku	133 000,00
2.	Woda i odprowadzanie ścieków	60 000,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	22 000,00
Razem :		215 000,00

Koszty rozliczane z funduszu remontowego		
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Przewidywane koszty
1.	Remont i naprawa przecieków – dach od południa	10 000,00
2.	Modernizacja monitoringu osiedla	8 000,00
3.	Modernizacja gazexów w garażach – czujniki LPG	8 000,00
Razem:		26 000,00

Przychody do planu finansowo-gospodarczego na rok 2020
Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Mickiewicza 36VA

1. Planowane przychody z zaliczek czynszowych

zaliczki czynszowe z mieszkań: $6,00 \text{ zł} * 4133,64 \text{ m}^2 * 12 \text{ m-cy} = 297.622,08 \text{ zł}$
zaliczki czynszowe z pomieszczenia U1: $70 \text{ lokali} * 35,00 \text{ zł} * 12 \text{ m-cy} = 29.400,00 \text{ zł}$
zaliczki czynszowe z pomieszczenia U2: $52 \text{ lokali} * 40,00 \text{ zł} * 12 \text{ m-cy} = 24.960,00 \text{ zł}$

$297.622,08 + 29.400,00 + 24.960,00 = 351.982,08 \text{ zł}$

2. Planowane przychody z funduszu remontowego

stawka funduszu remontowego za m^2 lokalu * powierzchnia lokali w m^2 * 12 miesięcy

$0,80 \text{ zł} * 4133,64 * 12 = 39.682,94 \text{ zł}$

projekt uchwały

**Uchwała nr 3/2020
z dnia 26.03.2020r.**

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk**

w sprawie: powołania Komisji Rewizyjnej

Na podstawie art. 22 ust. 2, art. 23, art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) oraz §20 ust. 1 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Mickiewicza 36VA właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

Powołuje się Komisję Rewizyjną w trzy osobowym składzie.

§2

Ustala się następujący skład Komisji Rewizyjnej:

1. _____ - Przewodniczący
2. _____ - członek
3. _____ - członek

§3

Kadencja Komisji trwa dwa lata i upływa z dniem odbycia rocznego Zebrania Właścicieli lokali.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Na podstawie art. 22 ust. 2, art. 23, art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) oraz §20 ust. 1 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Mickiewicza 36VA Zebranie Właścicieli lokali wybiera Komisję Rewizyjną.

Komisja Rewizyjna składa się z trzech członków, w tym Przewodniczącego, wybieranych spośród właścicieli lokali.

Członków Komisji Rewizyjnej powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa dwa lata i upływa z dniem odbycia rocznego Zebrania Właścicieli lokali.

projekt uchwały

**Uchwała nr 4/2020
z dnia 26.03.2020r.**

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk**

w sprawie: wyrażenia zgody na prace instalacyjne

Na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

1. Wyrazić zgodę na demontaż stanowiska słupowego średniego napięcia 15 kV wraz z odcinkiem linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV oraz budowy linii kablowej średniego napięcia 15 kV w części wspólnej nieruchomości, w tym gruncie na działce przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk [obręb: 14; działka: 69/25].
2. Wyrazić zgodę inwestorowi – Energa Operator SA Oddział w Płocku na dysponowanie gruntem na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawo budowlane.

§2

Inwestor zobowiązany jest po zakończeniu inwestycji do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

§3

Członkowie wspólnoty upoważniają Zarząd do podpisania dokumentów realizacji prac, o których mowa w §1 ust. 1.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

projekt uchwały

**Uchwała nr 5/2020
z dnia 26.03.2020r.**

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Puławsku**

**w sprawie: ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną
i kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali.**

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Puławsku postanawiają, co następuje:

§1

1. Ustalić wysokość comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali wg następującej zasady:
 - 1) 7,00 zł od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie,
 - 2) 35,00 zł od każdego udziału częściowego, stanowiącego miejsce postojowe lub piwnicę w pomieszczeniu użytkowym U1,
 - 3) 40,00 zł od każdego udziału częściowego, stanowiącego miejsce postojowe lub piwnicę w pomieszczeniu użytkowym U2.
2. Zaliczka wymieniona w ust. 1 pkt 1) zawiera koszty utrzymania lokalu mieszkalnego wraz z mediami.
3. Zaliczka wymieniona w ust. 1 pkt 2) zawiera koszty utrzymania pojedynczego miejsca postojowego bądź piwnicy w lokalu użytkowym U1.
4. Zaliczka wymieniona w ust. 1 pkt 3) zawiera koszty utrzymania pojedynczego miejsca postojowego bądź piwnicy w lokalu użytkowym U2.

§2

Ustalona wysokość zaliczki obowiązuje od dnia 01.01.2021r.

§3

Traci moc uchwała nr 5/2019 z dnia 21.03.2019r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Puławsku w sprawie: ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

projekt uchwały

Uchwała nr 6/2020

z dnia 26.03.2020r.

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk**

w sprawie: ustalenia wysokości opłaty na fundusz remontowy

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

Ustalić opłatę na fundusz remontowy w wysokości 1,20 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§2

Ustalona opłata obowiązuje od dnia 01.01.2021r.

§3

Traci moc uchwała nr 5/2014 z dnia 27.03.2014r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: ustalenia wysokości opłaty na fundusz remontowy.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

projekt uchwały

Uchwała nr 7/2020

z dnia 26.03.2020r.

**właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku**

w sprawie: zmiany rozliczeń należności za zużyty wodę, ścieki, CO i CWU

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r., poz. 737) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku postanawiają, co następuje:

§1

Koszt zimnej wody użytkowej ZWU i ścieków będzie ustalany na podstawie kosztów poniesionych na wodę przez Wspólnotę w danym okresie rozliczeniowym. Ustala się także, że koszt wody i ścieków dla lokatora nie może być wyższy, niż aktualny koszt wody oraz ścieków ustalony przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Pułtusku. Jeśli wyliczone koszty przekroczą taką stawkę, wtedy nadwyżka zostaje przeniesiona do kosztów wspólnych.

Przykład 1:

Koszt 1m³ wody oraz ścieków ustalony przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Pułtusku: 9,24 zł z VAT.

Koszty poniesione na wodę oraz ścieki przez Wspólnotę: 60 000 zł

Suma zużycia wody ciepłej oraz zimnej z liczników indywidualnych przy lokalach: 6800 m³

Koszt 1m³ wody oraz ścieków: 60 000 zł / 6800m³ = **8,82 zł.**

Przykład 2:

Koszt 1m³ wody oraz ścieków ustalony przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Pułtusku: 9,24 zł z VAT.

Koszty poniesione na wodę oraz ścieki przez Wspólnotę: 60 000 zł

Suma zużycia wody ciepłej oraz zimnej z liczników indywidualnych przy lokalach: 6200 m³

Wyliczony koszt 1m³ wody oraz ścieków: 60 000 zł / 6200m³ = 9,67 zł.

Ponieważ wyliczony koszt wody i ścieków przekracza koszt ustalony przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Pułtusku (9,67 zł > 9,24 zł) przyjmuje się, że koszt wody oraz ścieków dla lokatora wynosi **9,24 zł.**

Kwota przeniesiona do kosztów wspólnych:

60 000 zł - 9,24 zł * 6200 m³ = 60 000zł - 57 288 zł = **2 712 zł.**

§2

1. Koszty ogrzewania CO oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej CWU będą wyliczane na podstawie wskazań ciepłomierzy zabudowanych w kotłowni w obwodzie CO i CWU i kosztów poniesionych przez Wspólnotę na gaz w danym okresie rozliczeniowym.

Przykład:

Koszt gazu zakupionego przez Wspólnotę (dane z faktur): 100 000 zł

Ilość ciepła zarejestrowanego przez główny ciepłomierz w obwodzie CO: 1500 GJ

Ilość ciepła zarejestrowanego przez główny ciepłomierz w obwodzie CWU: 500 GJ

Koszt ciepła wyprodukowanego na potrzeby CO:

$$100\,000\text{ zł} / (1500\text{GJ} + 500\text{GJ}) * 1500\text{ GJ} = 75\,000\text{ zł}$$

Koszt ciepła wyprodukowanego na potrzeby CWU:

$$100\,000\text{ zł} / (1500\text{GJ} + 500\text{GJ}) * 500\text{ GJ} = 25\,000\text{ zł}$$

Suma zużycia CO z liczników indywidualnych przy lokalach: 1400 GJ

Suma zużycia CWU z liczników indywidualnych przy lokalach: 3000 m³

Koszt 1GJ ciepła dla lokatora: $75\,000\text{ zł} / 1400\text{ GJ} = \underline{\underline{53,57\text{ zł}}}$

Koszt podgrzania 1m³ CWU dla lokatora: $25\,000\text{ zł} / 3000\text{ m}^3 = \underline{\underline{8,33\text{ zł}}}$

2. W przypadku uszkodzenia głównego ciepłomierza do pomiaru energii CO (zlokalizowanego w kotłowni na głównej magistrali) lub ciepłomierza do pomiaru energii cieplnej CWU (zlokalizowanego w kotłowni na głównej magistrali CWU) do celów rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjmuje się, że sprawność kotłów produkujących ciepło wynosi 85%. Ilość zakupionego ciepła należy odczytać z faktur.
3. W przypadku uszkodzenia głównego ciepłomierza do pomiaru energii CO (zlokalizowanego w kotłowni na głównej magistrali) oraz ciepłomierza do pomiaru energii cieplnej CWU (zlokalizowanego w kotłowni na głównej magistrali CWU) do celów rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjmuje się, że sprawność kotłów wynosi 85%, a energia cieplna na pokrycie zapotrzebowania na CO jest sumą z liczników indywidualnych CO przy mieszkaniach powiększona o 15% oraz, że pozostała energia cieplna została wykorzystana na podgrzanie ciepłej wody użytkowej. Ilość zakupionego ciepła należy odczytać z faktur.

§3

Wyliczenia kosztów wody i ścieków oraz kosztów CO i CWU robione jest po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego. W przypadku zbycia mieszkania przez właściciela dopuszcza się rozliczenie mediów dla lokalu przed zakończeniem okresu rozliczeniowego. W takim przypadku przyjmuje się koszty mediów z ostatniego rocznego rozliczenia lokali.

§4

Tracą moc uchwały:

- 1) Uchwała nr 3/2012 z dnia 29.03.2012r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: zmiany rozliczeń należności za zużytą wodę i ścieki.
- 2) Uchwała nr 4/2015 z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: rozliczeń należności za podgrzanie wody.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

