

Pułtusk, 05.03.2019r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. z 2018r., poz. 716) oraz §6 ust. 2 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Mickiewicza 36VA”, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej **zwołuje na dzień 21.03.2019r. godz. 17³⁰ zwyczajne Zgromadzenie Właścicieli** lokali nieruchomości przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk.

Zgromadzenie odbędzie się w **Szkole Podstawowe Nr 3 w Pułtusk, 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 2018.
5. Głosowanie nad uchwałami.
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie obrad.

Spis załączników:

1. Sprawozdanie Zarządu za 2018r.
2. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za rok 2018.
3. Plan finansowo-gospodarczy na rok 2019.
4. Projekty Uchwał.

projekt uchwały

Uchwała nr 1/2019

z dnia 21.03.2019r.

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

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2018 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 2018r., poz. 716) 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 2018 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 2018

Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Mickiewicza 36VA

Koszty zarządu nieruchomością wspólną			
<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj zobowiązania</i>	<i>Przewidywane koszty(zł)</i>	<i>Poniesione koszty(zł)</i>
1.	Administrowanie budynkiem	40 476,48	40 476,00
2.	Sprzątanie budynku	28 800,00	29 400,00
3.	Prowadzenie księgowości	3 520,00	3 520,00
4.	Obsługa bankowa	800,00	539,00
5.	Obsługa prawna	1 500,00	0,00
6.	Ubezpieczenie	7 100,00	7 032,00
7.	Przegląd budowlany budynku	2 000,00	2 000,00
8.	Nadzór i utrzymanie urządzeń technicznych	15 000,00	5 222,79
9.	Kontrola instalacji kominowej, wentylacyjnej, gazowej i p-poż	5 000,00	3 996,27
10.	Konserwacja elektryczna	7 776,00	7 776,00
11.	Konserwacja kotłowni	2 000,00	1 840,00
12.	Energia elektryczna dla nieruchomości wspólnej	17 000,00	13 963,47
13.	Pozostałe koszty	3 253,28	3 246,28
Wydatki związane z terenem ogólnym			
14.	Utrzymanie i modernizacja terenu osiedla	8 000,00	8 156,11
Razem :		142 225,76	127 167,92

Media			
<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj zobowiązania</i>	<i>Przewidywane koszty(zł)</i>	<i>Poniesione koszty(zł)</i>
1.	Gaz do podgrzewania wody i ogrzewania budynku	130 000,00	117 482,52
2.	Woda i odprowadzanie ścieków	55 000,00	53 705,73
3.	Wywóz nieczystości stałych	20 000,00	17 474,25
Razem :		205 000,00	188 662,50

Koszty rozliczane z funduszu remontowego			
<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj zobowiązania</i>	<i>Przewidywane koszty</i>	<i>Poniesione koszty(zł)</i>
1.	Modernizacja bram garażowych – wymiana bram segmentowych	23 358,93	23 353,80
2.	Remont i naprawa przecieków w garażach	30 000,00	27 000,00
3.	Roboty budowlane	-	9 319,20
Razem:		53 358,93	59 673,00

projekt uchwały

Uchwała nr 2/2019

z dnia 21.03.2019r.

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

w sprawie: przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2019 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 2018r., poz. 716) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

Przyjąć plan finansowo-gospodarczy na 2019 rok stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Załącznik nr 1
do uchwały nr 2/2019 z dnia 21.03.2019r.
w sprawie: przyjęcia planu finansowo-
gospodarczego na 2019 rok*

Plan finansowo-gospodarczy na rok 2019
Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Mickiewicza 36VA

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

Media		
<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj zobowiązania</i>	<i>Przewidywane koszty(zł)</i>
1.	Gaz do podgrzewania wody i ogrzewania budynku	130 000,00
2.	Woda i odprowadzanie ścieków	58 000,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	23 000,00
Razem :		211 000,00

Koszty rozliczane z funduszu remontowego		
<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj zobowiązania</i>	<i>Przewidywane koszty</i>
1.	Remont i naprawa przecieków – dach od wschodu	14 040,00
2.	Remont i naprawa przecieków U2 / patio	30 240,00
Razem:		44 280,00

Przychody do planu finansowo-gospodarczego na rok 2019
Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Mickiewicza 36VA

1. Planowane przychody z zaliczek czynszowych obliczone wg wzoru

Stawka zaliczki czynszowej za m² lokalu * powierzchnia lokali w m² * 12 miesięcy

$$7 \text{ zł} * 4133,64 * 12 = 347\,225,76 \text{ zł}$$

2. Planowane przychody z funduszu remontowego obliczonego wg wzoru

Stawka funduszu remontowego za m² lokalu * powierzchnia lokali w m² * 12 miesięcy

$$0,80 \text{ zł} * 4133,64 * 12 = 39\,682,94 \text{ zł}$$

*projekt uchwały***Uchwała nr 3/2019
z dnia 21.03.2019r.****właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk****w sprawie: wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 22 ust. 2, art. 23, art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2018r., poz. 716) oraz §16 ust. 1 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Mickiewicza 36VA właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk postanawiają, co następuje:

§1

Wybrać Zarząd w składzie:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____

§2

Traci moc uchwała nr 3/2017 z dnia 30.03.2017r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 22 ust. 2, art. 23, art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2018r., poz. 716) oraz §16 ust. 1 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Mickiewicza 36VA do zarządzania nieruchomością Zebranie Właścicieli lokali wybiera Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zarząd składa się z 1 (jednej) do 7 (siedmiu) osób. Liczbę członków Zarządu określa uchwałą Zebranie Właścicieli lokali. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa dwa lata i upływa z dniem pierwszego po wyborach posiedzenia Zarządu.

*projekt uchwały***Uchwała nr 4/2019
z dnia 21.03.2019r.****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 2018r., poz. 716) 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 2018r., poz. 716) 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 5/2019
z dnia 21.03.2019r.****właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku****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 2018r., poz. 716) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku 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) 6,00 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 01.01.2020r.

§3

Traci moc uchwała nr 6/2014 z dnia 27.03.2014r. 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.

Uzasadnienie:

Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną reguluje uchwała nr 6/2014 z dnia 27.03.2014r. W myśl tej uchwały tylko lokatorzy posiadający mieszkanie we Wspólnocie są zobligowani do opłacania comiesięcznej zaliczki w wysokości 7zł/m² + 0,8zł/m² (fundusz remontowy), przy czym nie jest uwzględniana wielkość udziału w pomieszczeniach użytkowych U1 i U2 (miejsca postojowe i pomieszczenia piwniczne).

Niniejsza uchwała rozdziela koszty zaliczki na mieszkania i udziały w nieruchomościach wspólnych pomieszczeń U1 i U2. Uchwała nie zmienia sposobu rozliczania kosztów wspólnych oraz, które są regulowane oddzielnymi uchwałami. Nie zmienia także wysokości i sposobu naliczania opłat na fundusz remontowy.

Przykład nr 1 wyliczenia comiesięcznej zaliczki czynszowej:

Lokator posiada we Wspólnocie:

- 1) mieszkanie o powierzchni 55m²
- 2) 1 miejsce postojowe w pomieszczeniu U1
- 3) 1 pomieszczenie piwniczne w pomieszczeniu U1

- zaliczka na mieszkanie wynosi $55 \cdot 6 + 55 \cdot 0,8\text{zł} = 374\text{zł} / \text{m-c}$
- zaliczka na miejsce postojowe w U1 wynosi 35zł / m-c
- zaliczka na pomieszczenie piwniczne w U1 wynosi 35zł / m-c

Zaliczka czynszowa wynosi: $374+35+35 = 444\text{zł} / \text{m-c}$

Przykład nr 2 wyliczenia comiesięcznej zaliczki czynszowej:

Lokator posiada we Wspólnocie:

- 1) mieszkanie o powierzchni 55m²
- 2) 1 miejsce postojowe w pomieszczeniu U2
- 3) 1 pomieszczenie piwniczne w pomieszczeniu U2

- zaliczka na mieszkanie wynosi $55 \cdot 6 + 55 \cdot 0,8\text{zł} = 374\text{zł} / \text{m-c}$
- zaliczka na miejsce postojowe w U2 wynosi 40zł / m-c
- zaliczka na pomieszczenie piwniczne w U2 wynosi 40zł / m-c

Zaliczka czynszowa wynosi: $374+40+40 = 454\text{zł} / \text{m-c}$

Przykład nr 3 wyliczenia comiesięcznej zaliczki czynszowej:

Lokator posiada we Wspólnocie:

- 1) mieszkanie o powierzchni 55m²
- 2) 1 miejsce postojowe w pomieszczeniu U1
- 3) 1 pomieszczenie piwniczne w pomieszczeniu U2

- zaliczka na mieszkanie wynosi $55 \cdot 6 + 55 \cdot 0,8\text{zł} = 374\text{zł} / \text{m-c}$
- zaliczka na miejsce postojowe w U1 wynosi 35zł / m-c
- zaliczka na pomieszczenie piwniczne w U2 wynosi 40zł / m-c

Zaliczka czynszowa wynosi: $374+35+40 = 449\text{zł} / \text{m-c}$

Przykład nr 4 wyliczenia comiesięcznej zaliczki czynszowej:

Lokator posiada we Wspólnocie:

1) 1 miejsce postojowe w pomieszczeniu U2

– zaliczka na miejsce postojowe w U2 wynosi $40\text{zł} / \text{m-c}$

Zaliczka czynszowa wynosi: $40\text{zł} / \text{m-c}$

Planowanie rocznego przychodu Wspólnoty z zaliczek czynszowych:

- 1) zaliczki czynszowe z mieszkań: $6,00\text{zł} * 4133,64\text{m}^2 * 12\text{ m-cy} = 297622,08\text{zł}$
- 2) zaliczki czynszowe z pomieszczenia U1: $70\text{ lokali} * 35,00\text{zł} * 12\text{ m-cy} = 29400,00\text{zł}$
- 3) zaliczki czynszowe z pomieszczenia U2: $52\text{ lokali} * 40,00\text{zł} * 12\text{ m-cy} = 24960,00\text{zł}$

$297\ 622,08 + 29400,00 + 24960,00 = 351\ 982,08\text{zł}$