

Wrocław, dnia 18 maja 2007

Zaproszenie na Zebranie Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu

Powtórzone Zebranie Właścicieli Lokali odbędzie się w poniedziałek 28-go maja 2007 o godzinie 18:00 w Lotniczych Zakładach Naukowych przy ul. Kiełczowskiej. Zebranie będzie miało miejsce w tej sali, co zawsze, od bramy wjazdowej będą do niej kierować strzałki.

Porządek Zebrania

Godzina 17:50-18:15 - wydawanie kart do głosowania

Godzina 18:15

1. Otwarcie Zebrania
2. Przedstawienie porządku Zebrania
3. Wybór Przewodniczącego, Protokolanta i Komisji Skrutacyjnej
4. Przedstawienie informacji o przyczynach powtórzenia Zebrania
5. Przedstawienie skrótu sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2006 (pełna wersja sprawozdania została opublikowana w gazecie przygotowanej i doręczonej przed Zebraniem marcowym)
6. Głosowanie uchwały nr 19 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2006
7. Głosowanie uchwały nr 20 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2007
8. Dyskusja
9. Wolne wnioski
10. Odczytanie protokołu
11. Zakończenie zebrania

Informacje organizacyjne

Przed Zebraniem karty do głosowania będą wydawane tylko osobom uprawnionym do oddania głosu na Zebraniu, czyli:

- samodzielnym właścicielom nieruchomości,
- osobom, które przedstawią pełnomocnictwo wszystkich współwłaścicieli do reprezentowania na Zebraniu Właścicieli,
- współwłaścicielom, jeśli wszyscy będą obecni na Zebraniu

Współwłaściciele jednego lokalu muszą głosować jednakowo – niemożliwy jest podział siły głosu wyrażonej udziałem w części wspólnej pomiędzy współwłaścicielami.

Na Zebranie proszę przynieść dowód tożsamości i długopis oraz – w razie potrzeby – pisemne pełnomocnictwo pozostałych współwłaścicieli.

Wrocław, dnia 18 maja 2007

Drodzy sąsiedzi!

W poniedziałek 28-go maja o godz. 18:00 odbędzie się powtórne Zebranie Właścicieli Lokali. Marcowe Zebranie, na którym miało miejsce szereg uchybień proceduralnych i na którym nie przyjęto treści dwóch obowiązkowych uchwał, nie będzie formalnie kontynuowane lecz powtórzone. Wpływ na to miały dwie niezależne opinie prawników, którzy zapoznali się z przebiegiem marcowego zebrania i ocenili że będzie to najkorzystniejsze rozwiązanie dla naszej Wspólnoty na wypadek ewentualnego zaskarżenia do sądu podjętych uchwał. Tym razem z prośbą o poprowadzenie nadchodzącego Zebrania zwróciliśmy się do zawodowego prawnika. Liczymy na to że pozwoli to sprawnie, w spokoju i z poszanowaniem praw każdego właściciela podjąć Państwu decyzje o najważniejszych sprawach naszej Wspólnoty.

Aby zwiększyć szanse na rozsądny czas trwania obrad, na Zebraniu będziemy omawiać wyłącznie dwie uchwały, które muszą być głosowane zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali. Pozostałe uchwały przygotowane przez Zarząd, dotyczące zmiany terminów rozliczania ciepła, procedury dochodzenia należności czy możliwości zamykania na klucz korytarzyków, będą głosowane w trybie indywidualnego zbierania głosów w terminie późniejszym.

Podczas zorganizowanego przez Zarząd kwietniowego spotkania na tarasie uzyskaliśmy słowne zapewnienie ze strony osoby, która podpisała się na kartkach zawieszonych w marcu na drzwiach mieszkań, iż dostarczy nam pięć uchwał dotyczących odwołania obecnego Zarządu, powołania nowego itp. Te uchwały mieliśmy dołączyć – zachowując wymagane przepisami prawa wyprzedzenie – do roznoszonych i wysyłanych zaproszeń na Zebranie. Mimo naszej prośby nikt z mieszkańców nie dostarczył żadnych projektów uchwał. Pojawiła się natomiast propozycja, aby ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym zrobić chodnik przy płocie LZN-u. Jest to niemożliwe ze względu na niezgodność z obowiązującym prawem. Można natomiast sfinansować chodnik w 90% z funduszy Urzędu Miasta, lecz niezbędne jest zaangażowanie się społeczności lokalnej w tę inwestycję.

Spodziewamy się, że na Zebraniu zgłoszony zostanie wniosek o głosowanie uchwały odwołującej Zarząd. Prosimy mieszkańców o rozważenie odrzucenia takiego wniosku. Podczas Zebrania Właścicieli nie da się w pośpiechu zweryfikować zgodności widzianego pierwszy raz tekstu ze stanem prawnym Wspólnoty, nie ma czasu na spokojne przemyślenie treści uchwały, nie ma też możliwości wydrukowania poszerzonych kart do głosowania. Sądzymy, iż każda uchwała przed głosowaniem powinna być poddana ocenie prawnika i dostarczona właścicielom do domów celem spokojnego podjęcia decyzji. Wynika to z poszanowania elementarnych praw każdego właściciela do świadomego stanowienia o swojej własności.

Uchwała nr 19 udziela Zarządowi absolutorium, czyli wyraża pozytywną ocenę jego pracy wynikającą ze sprawozdania i działalności finansowej. Wymóg głosowania takiej uchwały wynika z art. 30 ustawy o własności lokali. Nieudzielenie absolutorium nie rodzi żadnych skutków prawnych, niemniej jest jasnym sygnałem, że Zarząd powinien złożyć rezygnację.

Uchwała nr 20 zawiera plan gospodarczy na rok 2007, ramowy zakres czynności wykonywanych przez Zarząd oraz definicję pojęcia nieruchomości wspólnej. Przypominamy, że w stosunku do planu ubiegłorocznego koszty administracyjne (wynagrodzenie Zarządu i Administratora) zostają obniżone o 2 gr/mkw i przeznaczone na pokrycie wyższych kosztów energii elektrycznej i eksploatacji wind tak, by nie zmieniła się opłata na utrzymanie części wspólnej. Nie widzimy jednak możliwości dalszych obniżek - wartość pracy Zarządu odpowiada naszym zdaniem nakładom określonym w uchwale nr 20. W przypadku ustąpienia obecnego Zarządu składka określona w planie gospodarczym musi też wystarczyć na wynajęcie firmy administrującej nieruchomościami. Uważamy za nasz sukces, że koszt utrzymania części wspólnej nie przekracza złotówki za metr kwadratowy, co należy do najniższych stawek wśród Wspólnot Mieszkaniowych w naszym mieście. Za sukces uważamy również podpisanie korzystnego aneksu do umowy o dostarczenie gazu do kotłowni, co pozwoliło utrzymać dotychczasowe koszty produkcji ciepła mimo wciąż rosnącej ceny gazu. Dbamy również o niski koszt wywozu śmieci oraz innych usług.

Prosimy wszystkich właścicieli o zjawienie się na nadchodzącym Zebraniu! Obecność każdego właściciela jest bardzo ważna, gdyż tylko obecni mają wpływ na przebieg obrad i ostateczny kształt uchwał.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Ewa Ossowska-Skorupa

Radosław Skorupa

Tomasz Gołębiowski

Tomasz Zieliński

UCHWAŁA NR 19
z dnia 28.05.2007 r.

Właściciele lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2006

Działając na podstawie Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r.) oraz przepisów Kodeksu Cywilnego, Właściciele lokali uchwalają co następuje:

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie finansowe za rok 2006, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§2

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 22271,55 zł zostaje przeznaczona:

- w kwocie 5500 zł na zakup i zamontowanie modułów głosowej komunikacji alarmowej do wind osobowych, zgodnie z wymogami Urzędu Dozoru Technicznego
- w kwocie 16751,55 zł na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2007

§ 3

Wspólnota Mieszkaniowa udziela absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2006.

§ 4

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załączniki

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2006

SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31.12.2006
ZA ROK 2006
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. POLESKIEJ 43-47B WE WROCŁAWIU

I		
RAZEM PRZYCHODY :		<u>191 158,05 zł</u>
WYNIK FINANSOWY Z 2005R		8 556,29 zł
PRZYCHODY FINANSOWE ROK 2006 RAZEM:		182 601,76 zł
- zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną		176 213,32 zł
- odsetki bankowe		142,59 zł
- pożytki		3 906,33 zł
- pozostałe przychody		2 339,52 zł
II		
KOSZTY ZA ROK 2006 RAZEM:		<u>168 886,50 zł</u>
1. energia elektryczna		29 443,60 zł
2. usługi kominiarskie		5 344,97 zł
3. konserwacja dźwigów		6 099,00 zł
4. kons.stacji reduk.pom.gazu		5 136,00 zł
5. konserwacja kotłowni		6 646,56 zł
6. konserwacja bieżąca i remonty		
- wynagrodzenie konserwatora		3 120,80 zł
- pozostałe		1 700,25 zł
7. przegląd budowlany		1 885,79 zł
8. dozór techniczny		2 914,00 zł
9. utrzymanie czystości w budynku		23 800,44 zł
10.ubezpieczenie nieruchomości		4 580,04 zł
11. usługi bankowe		1 056,60 zł
12. pozostałe koszty		716,63 zł
13. wynagrodzenie administratora		
- za okres od 01.01.06 - 31.03.06		19 939,95 zł
- za okres od 01.04.06 - 31.12.06		26 895,22 zł
14. koszty Zarządu		
w tym:		
-wynagrodzenie Zarządu (od 01.04.06 do 31.12.06)		27 822,60 zł
- pozostałe koszty		1 784,05 zł
III		
WYNIK FINANSOWY: DOCHÓD		<u>22 271,55 zł</u>

Bilans finansowy
 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu
 -stan na dzień 31 grudnia 2006 r.

	2005	2006
AKTYWA (A+B+C) razem	72622,87	169066,14
A. Majątek trwały	0	0
B. Majątek obrotowy	68357,06	158107,10
1. Środki pieniężne	59872,74	130825,06
kasa	0	0
bank	59872,74	130825,06
2. Należności	8484,32	27282,04
a) właściciele	6059,76	27275,83
b) PBO Dach Bud Sp. z o.o.	2424,56	6,20
c) pozostałe	0	0,01
C. Rozliczenia międzyokresowe czynne	4265,91	10959,04
PASYWA (A+B+C+D) razem	72622,87	169066,14
A. Fundusze własne	8556,29	64007,26
1. Fundusz remontowy	0	41735,71
2. Wynik finansowy (zysk dodatni/ strata ujemna)	8556,29	22271,55
B. Zobowiązania długookresowe (kredyt)	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe	50318,08	90000,53
a/ nadpłaty właścicieli		49172,24
b/ zobowiązania wobec dostawców		38522,97
c/ zobowiązania wobec ZUS i US		960,31
d/ zobowiązania z tyt. umów zleceń		1345,01
D. Rozliczenia międzyokresowe bierne	13748,50	15058,35

UCHWAŁA NR 20
z dnia 28.05.2007 r.

Właściciele lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego i ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2007 roku.

Działając na podstawie Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r.) oraz przepisów Kodeksu Cywilnego, właściciele lokali uchwalają co następuje:

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa przyjmuje plan gospodarczy na rok 2007 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Zgodnie z treścią planu gospodarczego miesięczna wysokość zaliczki zostaje ustalona na **0,98 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu. Niniejszy plan gospodarczy obowiązuje do momentu uchwalenia kolejnego planu gospodarczego.

§2

Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do starannego wykonywania czynności zarządu zwykłego, w skład których wchodzi m.in.:

1. całodobowe przyjmowanie i obsługa zgłoszeń dotyczących części wspólnej nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem usterek i uszkodzeń, przez 7 dni w tygodniu; przekazywanie informacji o awariach odpowiednim służbom;
2. zlecenie i nadzór nad bieżącą drobną konserwacją i bieżącymi drobnymi naprawami nieruchomości (wymiana żarówek, klamek, zamków, samozamykaczy, przełączników, rygli, elektrozaczepów itp.)
3. negocjowanie, podpisywanie i kontrola wykonania umów mających na celu zapewnianie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, funkcjonowania urządzeń technicznych nieruchomości; innych mediów i usług – zgodnie z uchwałami Wspólnoty i zasadami zarządu zwykłego nieruchomością,
4. monitorowanie stanu technicznego nieruchomości, terminowe zlecenie przeprowadzania niezbędnych kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego i prowadzenie niezbędnej dokumentacji w tym zakresie;
5. udzielanie Właścicielom lokali informacji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej drogą pisemną, telefoniczną, pocztą elektroniczną oraz poprzez internetowe forum dyskusyjne;
6. publikowanie na tablicach ogłoszeniowych kontaktowych numerów telefonu oraz adresów poczty zwykłej i elektronicznej do kontaktu z Zarządem i Administratorem;
7. nadzór nad utrzymywaniem w porządku i czystości terenu, budynków, pomieszczeń i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej;
8. regularne zgłaszanie usterek gwarancyjnych developerowi i monitorowanie usuwania usterek przez developera;
9. zlecenie usuwania awarii i ich skutków w zakresie dokonywania koniecznych napraw budynków i ich pomieszczeń wspólnych, urządzeń

- technicznych umożliwiającym właścicielom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej, ciepłej wody, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej oraz nadzór nad prawidłowym wykonaniem prac;
10. ubezpieczanie nieruchomości i nadzór nad ciągłością polis oraz terminowością płatności składek;
 11. likwidacja szkód, w tym: zgłaszanie szkody, oględziny z likwidatorem, przygotowywanie dokumentacji w związku ze szkodą;
 12. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na Nieruchomość, chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali
 13. regulowanie zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej ze środków zgromadzonych na rachunku podstawowym Wspólnoty, lokowanie środków Funduszu Remontowego na lokatach terminowych;
 14. zlecenie i nadzorowanie remontu nieruchomości oraz inwestycji na podstawie planu gospodarczego lub uchwały Wspólnoty;
 15. dokonywanie odczytów liczników indywidualnych i zbiorczych wody zimnej, wody ciepłej i ciepłomierzy w terminach określonych przez uchwały Wspólnoty;
 16. regularne wizyty w biurze Administratora oraz załatwianie spraw Wspólnoty Mieszkaniowej w Urzędzie Miasta, banku, Urzędzie Geodezji i Kartografii, siedzibie developera oraz innych biurach i urzędach administracji;
 17. przygotowanie i obsługa zebrań Wspólnoty;
 18. przygotowywanie treści uchwał, druk kart do głosowania, doręczanie oraz wysyłka zaproszeń na Zebrania Wspólnoty, wynajem sali i nagłośnienia na Zebrania;
 19. wywieszanie ogłoszeń dotyczących planowanych wyłączeń mediów oraz informacji o długotrwałych awariach, informowanie na tablicach ogłoszeniowych o innych sprawach dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej;
 20. monitorowanie zaległości opłat na utrzymanie części wspólnej, przedsądowa windykacja należności, współpraca z kancelarią prawną w sprawie kierowania pozwów przeciw dłużnikom do sądu;
 21. zakupy gotówkowe środków utrzymania czystości, materiałów do remontów i napraw oraz innych elementów wyposażenia nieruchomości;
 22. systematyczne prowadzenie wykazu lokali, oraz ich właścicieli;
 23. weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości;
 24. systematyczne prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz bieżącej dokumentacji technicznej nieruchomości Wspólnoty – zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 25. niezwłoczne udostępnianie wszelkich dokumentów związanych z zarządaniem Nieruchomością;
 26. negocjowanie i podpisywanie umów i aneksów z Administratorem Wspólnoty, nadzorowanie jego pracy;
 27. inne, zależnie od bieżących potrzeb Wspólnoty.

§3

Częścią wspólną nieruchomości są w szczególności: działka gruntu poza obrysem budynku, droga dojazdowa, chodniki, drzewa, krzewy, trawniki, klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku; pomieszczenia techniczne i gospodarcze, fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku; ściany konstrukcyjne wraz tynkami zewnętrznymi

i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej, zewnętrzza balkonów i przegrody międzybalkonowe, ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali; dach wraz z konstrukcją nośną, rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy oraz drabiny; dźwigi, szyby oraz maszynownie, stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, przewody kominowe /spalinowe i wentylacyjne/ wraz z kominami, bez kratki wentylacyjnej; pomieszczenie kotłowni wraz z urządzeniami; instalacja centralnego ogrzewania – od pierwszego zaworu za kotłownią do indywidualnego ciepłomierza służącego do pomiaru ciepła w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych; instalacja elektryczna – od złącza do indywidualnych zabezpieczeń na wejściu do lokalu, tzw. obwody administracyjne – instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku; instalacja wodociągowa, od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych; instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych; podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służącym poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe; instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa – bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

§4

Wynagrodzenie Zarządu ujęte w planie gospodarczym zostaje podzielone między członków Zarządu proporcjonalnie do wkładu pracy:

- Ewie Ossowskiej-Skorupie – wynagrodzenie w wysokości 3000 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu
- Tomaszowi Zielińskiemu – wynagrodzenie w wysokości 928,05 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu
- Tomaszowi Gołębiowskiemu – wynagrodzenie w wysokości 200 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu
- Radosławowi Skorupie – wynagrodzenie w wysokości 200 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu.

Zarząd samodzielnie wyznacza członków zarządu odpowiedzialnych za wykonanie poszczególnych zadań wymienionych w §2.

§5

Zachowują aktualność postanowienia uchwały nr 8 dotyczące zasad płatności zaliczek na utrzymanie części wspólnej i zasad wynagradzania członków Zarządu.

§6

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia

Załączniki:

1. Plan gospodarczy na rok 2007

Załącznik nr 1 do uchwały nr 20

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Poleskiej 43-47B
Plan gospodarczy na rok 2007

Powierzchnia użytkowa nieruchomości: 15 457,32 m²

Miesięczna opłata od 1 metra posiadanej powierzchni: 98 groszy

Miesięczny budżet Wspólnoty Mieszkaniowej: 15 148,17 złotych

L.p.	Pozycja	gr/mies./metr	zł/mies./wspólnota
1	utrzymanie czystości i zieleni	17,00	2 627,74
2	energia elektryczna wspólna	16,00	2 473,17
3	przeegląd kominiarski + obsługa rachunku bankowego + konserwacja instalacji oddymiania	2,00	309,15
4	duży przeegląd budowlany	3,00	463,72
5	ubezpieczenie nieruchomości	3,00	463,72
6	konserwacja kotłowni	4,00	618,29
7	konserwacja i utrzymanie dźwigów oraz Urząd Dozoru Technicznego	6,00	927,44
8	utrzymanie stacji redukcyjno-pomiarowej	3,00	463,72
9	naprawa bieżących usterek i awarii	5,00	772,87
10	koszty Zarządu	1,00	154,57
11	wynagrodzenie Administratora	10,00	1 545,73
12	wynagrodzenie Zarządu	28,00	4 328,05
	RAZEM	98 gr	15 148,17 zł