

Warszawa, dnia 25.03.2020 r.

ZAWIADOMIENIE O ZEBRANIU WŁAŚCICIELI

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291” przy Alei Krakowskiej 291 w Warszawie (kod: 02-133) zwołuje zebranie ogółu właścicieli lokali.

Termin zebrania: **20 kwietnia 2020 r. (poniedziałek), godzina 19:30.**

W przypadku przesunięcia daty zebrania ze względu na stan zagrożenia epidemicznego, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291” poinformuje o tym fakcie z wyprzedzeniem.

Miejsce zebrania: **Zespół Szkół Nr 26 im. Bohaterów Powstania Warszawskiego 1944 przy ul. Urbanistów 3 w Warszawie**

Proponowany porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór przewodniczącego zebrania i protokolanta.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku zebrania.
4. Przedstawienie sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2019.
5. Dyskusja i głosowanie uchwał:
 - 5.1. **Uchwała Nr 1/2020** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019 dla lokali mieszkalnych, usługowych i garażu.
 - 5.2. **Uchwała Nr 2/2020** w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
 - 5.3. **Uchwała Nr 3/2020** w sprawie przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokale mieszkalne i usługowe
 - 5.4. **Uchwała Nr 4/2020** w sprawie przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy
 - 5.5. **Uchwała Nr 5/2020** w sprawie waloryzacji wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty
 - 5.6. **Uchwała Nr 6/2020** w sprawie zwiększenia budżetu na naprawę balkonów
 - 5.7. **Uchwała Nr 7/2020** w sprawie warunków montażu zewnętrznych rolet/żaluzji okiennych
 - 5.8. **Uchwała Nr 8/2020** w sprawie wykonania uszczelnień ścian i stropu kondygnacji -2 budynku
 - 5.9. **Uchwała Nr 9/2020** w sprawie pokrywania kolejności zobowiązań właścicieli
 - 5.10. **Uchwała Nr 10/2020** w sprawie przekazanie części funduszu pożytków na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych i usług
6. Dyskusja na temat sytuacji firmy FROST oraz SPV.
7. Wolne wnioski, dyskusja.
8. Zamknięcie zebrania.

Z poważaniem,
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291

UCHWAŁA NR 1/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają:

§ 1.

Zaakceptować sprawozdanie finansowe roczne z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019 zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2.

Wynik finansowy za lokale mieszkalne i usługowe z roku 2019 w wysokości **291 443,82 zł** przekazać na konto Funduszu Remontowego lokali mieszkalnych i usługowych.

§ 3.

Wynik finansowy za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy z roku 2019 w wysokości **44 472,23 zł** przekazać na konto Funduszu Remontowego lokalu niemieszkalnego garażu podziemnego.

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

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

KOMENTARZ DO UCHWAŁY NR 1/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019. Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie raz w roku na zebraniu ogółu właścicieli.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do uchwały 1/2020

SPRAWOZDANIE FINANSOWE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych	13 377,8 m ²
	Powierzchnia użytkowa garażu	7 145,9 m ²
	Ilość miejsc postojowych	228 szt
Lp.	Wyszczególnienie	Za okres
I.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA LOKALE MIESZKALNE	01.01-31.12.2019
1	Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej	690 646,40 zł
a	BO na 01.01.2019r	268 726,06 zł
b	przebiegowanie wyniku zgodnie z Uchwałą 1/2019	- 268 726,06 zł
c	zaliczka eksploatacyjna na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości	669 425,76 zł
d	odsetki naliczone-właściciele	3 900,13 zł
e	pozostałe przychody - odszkodowania	17 320,51 zł
2	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	396 688,58 zł
a	zarządzanie, administrowanie, księgowość	83 103,95 zł
b	utrzymanie czystości i zieleni	53 252,78 zł
c	energia elektryczna	22 853,67 zł
d	utrzymanie systemów, konserwacje i awarie	69 775,98 zł
e	przeglądy roczne, pięcioletnie	18 006,30 zł
f	utrzymanie wind	50 486,72 zł
g	ubezpieczenie	2 665,19 zł
h	ochrona	54 604,61 zł
i	windykacja i obsługa prawna	8 555,26 zł
j	media części wspólnych (centralne ogrzewanie, woda)	30 637,62 zł
k	pozostałe koszty	2 746,50 zł
3	Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości wspólnej	293 957,82 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

	podatek dochodowy wg skali 9% (lokale użytkowe)	2 514,00 zł
4	WYNIK NETTO ZALICZKI EKSPLOATACYJNEJ	291 443,82 zł
II	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA GARAŻ	
1	Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania garaży	357 896,16 zł
a	BO na 01.01.2019r	143 556,94 zł
b	przebiegowanie wyniku zgodnie z Uchwałą 1/2019	- 143 556,94 zł
c	zaliczka eksploatacyjna na pokrycie kosztów garaży	357 896,16 zł
2	Koszty utrzymania garaży	309 025,93 zł
a	zarządzanie, administrowanie, księgowość	44 390,90 zł
b	utrzymanie czystości	58 445,56 zł
c	energia elektryczna	25 752,86 zł
d	utrzymanie systemów, konserwacje i awarie	82 422,66 zł
e	przeglądy roczne, pięcioletnie	29 055,87 zł
f	utrzymanie wind	404,77 zł
g	ubezpieczenie	1 423,64 zł
h	ochrona	45 461,25 zł
i	windykacja i obsługa prawna	4 569,89 zł
j	media części wspólnych (centralne ogrzewanie, woda)	16 365,42 zł
k	pozostałe koszty	733,11 zł
3	WYNIK NA EKSPLOATACJI GARAŻY BRUTTO	48 870,23 zł
	podatek dochodowy wg skali 9% (garaże)	4 398,00 zł
4	WYNIK NA EKSPLOATACJI GARAŻY NETTO	44 472,23 zł
III.	ŚWIADCZENIA	
1	Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania lokali indywidualnych	430 524,59 zł
a	centralne ogrzewanie koszty stałe	75 300,87 zł
b	centralne ogrzewanie koszty zmienne	174 804,26 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

c	zimna woda i ścieki	146 160,46 zł
d	wywóz nieczystości	34 259,00 zł
2	Koszty utrzymania lokali indywidualnych	430 524,59 zł
a	centralne ogrzewanie koszty stałe	75 300,87 zł
b	centralne ogrzewanie koszty zmienne	174 804,26 zł
c	zimna woda i ścieki	146 160,46 zł
d	wywóz nieczystości	34 259,00 zł
3	NADWYŻKA (NIEDOBÓR) PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI LOK. IND.	- zł
IV. POŻYTKI -FUNDUSZ		
1	BO na 01.01.2019	30 669,80 zł
a	wynajem powierzchni pod reklamę	33 600,00 zł
b	wynajem powierzchni pod stacje przekaźnikową	32 529,60 zł
c	wpłata z tytułu porozumienia	162 601,62 zł
2	WYNIK BRUTTO	259 401,02 zł
	podatek dochodowy wg skali 9%	20 586,00 zł
3	WYNIK NETTO	238 815,02 zł
V. FUNDUSZ REMONTOWY LOKALE MIESZKALNE I USŁUGOWE		
1	Przychody funduszu remontowego	930 726,99 zł
a	BO na 01.01.2019r	581 734,12 zł
b	zaliczki na fundusz remontowy	80 266,81 zł
c	przeksięgowanie wyniku za 2018 Uchwała 1/2019 - lokale mieszkalne i usługowe	268 726,06 zł
2	Koszty funduszu remontowego	- zł
3	WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO	930 726,99 zł
VI. FUNDUSZ REMONTOWY GARAŻ		
1	Przychody funduszu remontowego	348 923,01 zł
a	BO na 01.01.2019r	162 492,34 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

b	zaliczki na fundusz remontowy	42 873,73 zł
c	przeksięgowanie wyniku za 2018 Uchwała 1/2019 - garaż	143 556,94 zł
2	Koszty funduszu remontowego	- zł
3	WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO GARAŻ	348 923,01 zł
VII. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI		-
1	zaległości w tym :	- 1 234 693,83 zł
a	zaległości SPV	- 351 298,88 zł
b	zaległości Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Ochota I	- 156 802,79 zł
	1) zaległości na koniec 2017 r	- 69 997,40 zł
	2) zaległości roku 2018 i 2019	- 86 805,39 zł
c	zaległości właścicieli	- 65 635,59 zł
d	sprawy sądowe (sprawa p-ko FROST)	- 660 956,57 zł
2	nadpłaty właścicieli	129 279,43 zł
3	zobowiązania wobec dostawców	93 609,30 zł
4	rozrachunki z byłymi właścicielami	1 719,46 zł
5	rozrachunki publiczno-prawne	59 742,64 zł
6	rozliczenia międzyokresowe	8 412,28 zł
7	przychody przyszłych okresów (naliczone odsetki dla Właścicieli, SPV, FROST)	47 688,39 zł
8	rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	5 096,73 zł
9	pozostałe rozrachunki (kaucje)	9 400,00 zł
10	stan środków pieniężnych	974 635,47 zł

UCHWAŁA NR 2/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej**
za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają:

§ 1.

Udzielić absolutorium Zarządowi Wspólnoty za działalność prowadzoną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291” za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r w tym za realizację planu finansowo – gospodarczego obowiązującego w roku 2019.

§ 2.

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

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

KOMENTARZ DO UCHWAŁY NR 2/2020 w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie raz w roku na zebraniu ogółu właścicieli.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR 3/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokale mieszkalne i usługowe**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Plan Finansowo-Gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" na rok 2020 zgodnie z treścią tabeli w załączniku nr 1.

§ 2

Wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej za lokal mieszkalny i usługowy nie zmienia się i wyniesie **4,17 zł miesięcznie za jeden metr kwadratowy** powierzchni użytkowej lokalu.

§ 3

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

§ 4

1. Wysokość zaliczki za wywóz nieczystości ustalana jest przez Radę m.st. Warszawy. Na dzień przygotowania Planu Finansowo-Gospodarczego wysokość zaliczki za wywóz nieczystości ustalana jest na podstawie Uchwał: Nr XIV/676/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne oraz Nr XV/730/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 stycznia 2020 r. zmieniająca uchwałę Nr XIV/676/2019 (zmiana dotyczyła daty wejścia w życie uchwały Nr XIV/676/2019).
2. W przypadku podjęcia nowej uchwały przez Radę m.st. Warszawy w przedmiotowej sprawie, wysokość zaliczki za wywóz śmieci ulegnie zmianie.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do uchwały 3/2020

PLAN FINANSOWO-GOSPODARCZY 2020**Udziały w nieruchomości Aleja Krakowska 291 w Warszawie**

		Liczba m2
1	Lokale mieszkalne, usługowe oraz pomieszczenia pomocnicze (KW WA1M/00002606/6)	13 377,80

L.p.	ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA	Lokale mieszkalne, usługowe oraz pomieszczenia pomocnicze	
		Planowane koszty roczne	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za 1,0 m2
1	Zarządzanie, administracja i księgowość	90 852,60 zł	0,57 zł
2	Utrzymanie czystości i zieleni	110 324,79 zł	0,69 zł
3	Utrzymanie systemów, konserwacja i awarie	124 181,07 zł	0,77 zł
4	Obowiązkowe przeglądy	12 384,62 zł	0,08 zł
5	Utrzymanie wind	50 576,18 zł	0,32 zł
6	Ubezpieczenie	9 777,33 zł	0,06 zł
7	Ochrona nieruchomości wspólnej	78 218,64 zł	0,49 zł
8	Energia elektryczna	54 870,38 zł	0,34 zł
9	Windykacja i obsługa prawna	13 036,44 zł	0,08 zł
10	Podatki	8 473,69 zł	0,05 zł
11	Rezerwa	117 327,97 zł	0,73 zł
	RAZEM	670 023,70 zł	4,17 zł

UCHWAŁA NR 4/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Plan Finansowo-Gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" na rok 2020 zgodnie z treścią tabeli w załączniku nr 1.

§ 2

1. Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej za 1 udział w lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym wielostanowiskowym na podstawie przepisów ustawy o własności lokali będzie ponoszona zgodnie przypadającym udziałem w nieruchomości wspólnej.
2. Na jedno miejsce garażowe w garażu podziemnym przypada 3 134,17 udziałów w nieruchomości wspólnej co oznacza 31,3417 m².
3. Wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy nie zmienia się i wyniesie **4,17 zł miesięcznie za jeden metr kwadratowy** powierzchni użytkowej lokalu co stanowi **130,81 zł miesięcznie**.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do uchwały 4/2020

PLAN FINANSOWO-GOSPODARCZY 2020

Udziały w nieruchomości Aleja Krakowska 291 w Warszawie		
		Liczba m2
2	Lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy (KW WA5M/00474093/3)	7 145,90

L.p.	ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA	Lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy	
		Planowane koszty miesięczne	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za 1 miejsce postojowe
1	Zarządzanie, administracja i księgowość	48 529,92 zł	17,74 zł
2	Utrzymanie czystości i zieleni	58 931,21 zł	21,54 zł
3	Utrzymanie systemów, konserwacja i awarie	66 332,69 zł	24,24 zł
4	Obowiązkowe przeglądy	6 615,38 zł	2,42 zł
5	Utrzymanie wind	27 015,82 zł	9,87 zł
6	Ubezpieczenie	5 222,67 zł	1,91 zł
7	Ochrona nieruchomości wspólnej	41 781,36 zł	15,27 zł
8	Energia elektryczna	29 309,62 zł	10,71 zł
9	Windykacja i obsługa prawna	6 963,56 zł	2,55 zł
10	Podatki	4 526,31 zł	1,65 zł
11	Rezerwa	62 672,03 zł	22,91 zł
	RAZEM	357 900,58 zł	130,81 zł

UCHWAŁA NR 5/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **waloryzacji wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Wynagrodzenie Zarządu będzie waloryzowane corocznie, bez konieczności podejmowania kolejnych Uchwał.

§ 2.

Wynagrodzenie Zarządu będzie rewaloryzowane o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.).

§ 3.

Waloryzacje będą następować począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik został opublikowany.

§ 4.

Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2021.

§ 5.

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

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR 6/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **zwiększenia budżetu na naprawę balkonów**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali, **zgodnie z uchwałą 10/2019**, wyrazili zgodę na wykonanie projektu oraz prac budowlanych związanych z naprawą balkonów, a w szczególności remont warstwy izolującej, naprawę i/lub wymianę obróbki blacharskiej, wymianę warstwy wierzchniej – gresu, malowaniu elementów zewnętrznych elewacji balkonu.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty do **zwiększenia budżetu** na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, **o dodatkową kwotę 350 000 zł brutto** (słownie złotych: *trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 3.

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

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR 07/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **warunków montażu zewnętrznych rolet/żaluzji okiennych**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

1. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie wydają zgodę na montaż rolet/żaluzji okiennych zewnętrznych zwanych dalej URZĄDZENIEM, warunkując taką zgodę spełnieniem wszystkich wymogów opisanych w niniejszej uchwale.

§ 2.

1. Przed przystąpieniem do montażu URZĄDZENIA, na zewnątrz lokali należy złożyć wniosek do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (dalej: ZWM) i uzyskać pisemną zgodę ZWM na ten montaż.
2. URZĄDZENIA mogą być zamontowane na zewnątrz lokalu tylko i wyłącznie na podstawie pisemnego pozwolenia na montaż, wydanego przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Pozwolenie na montaż URZĄDZEŃ wydawane jest na pisemny wniosek zainteresowanego właściciela lokalu.
4. Montaż URZĄDZENIA należy zgłosić do odbioru do administratora Wspólnoty w terminie 14 dni od daty dokonania montażu.
5. W przypadku montażu URZĄDZENIA bez uzyskania uprzednio pisemnego pozwolenia od ZWM lub w miejscu niedozwolonym, ZWM ma prawo żądać demontażu URZĄDZENIA oraz odtworzenia części wspólnej budynku do stanu pierwotnego, w terminie 14 dni począwszy od dnia wysłania wezwania na adres poczty elektronicznej podany do wspólnoty przez właściciela lokalu, który dopuścił do montażu URZĄDZEŃ w miejscu niedozwolonym lub listem poleconym na adres podany do wspólnoty przez tegoż właściciela.
6. W przypadku niedotrzymania terminu demontażu URZĄDZENIA, ZWM może zlecić usunięcie URZĄDZENIA, a kosztem tych czynności obciążyć właściciela lokalu.
7. Na pisemne wezwanie ZWM, w uzasadnionych przypadkach, właściciel lokalu ma obowiązek umożliwić dostęp do miejsca, w którym URZĄDZENIA są zamontowane. W sprawach nagłych właściciel jest zobowiązany do niezwłocznego udostępnienia miejsca instalacji URZĄDZENIA.
8. Warunki techniczne montażu URZĄDZEŃ, związane z konkretną lokalizacją, typem, gabarytami i innymi wymaganiami technicznymi wyszczególnionymi we wniosku o wydanie pozwolenia, opiniuje inspektor budowlany. Kosztami opinii obciążony zostaje wnioskodawca.
9. ZWM opiniuje kolor, typ oraz sposób montażu URZĄDZENIA w treści pisemnej zgody.

§3.

1. Do wniosku o wyrażenie zgody na montaż URZĄDZEŃ na zewnątrz lokalu dołączyć należy następujące dokumenty:
 - a) Oświadczenie wg wzoru określonego w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
 - b) Opis dotyczący koloru, rodzaju, typu, przeznaczenia, gabarytów, planowanego miejsca i sposobu montażu URZĄDZEŃ.
2. Zamontowanie każdej zewnętrznej rolety / żaluzji okiennej, stanowiącej niezależne URZĄDZENIE techniczne wymaga oddzielnego pozwolenia na montaż.

§ 4.

Ubiegający się o pozwolenie na montaż URZĄDZENIA:

1. Przejmuje pełną odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem zwłaszcza w zakresie bezpieczeństwa, URZĄDZEŃ zamontowanych przez niego na zewnątrz budynku,
2. Przejmuje pełną odpowiedzialność majątkową i cywilną wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Ochota – Al. Krakowska 291 w Warszawie z tytułu mogących powstać, w trakcie użytkowania zamontowanych przez niego URZĄDZEŃ, uszkodzeń mienia, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,
3. Zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanych przez niego URZĄDZEŃ oraz dbania o zachowanie ich estetycznego wyglądu.
4. Zobowiązuje się na każde wezwanie ZWM, do umożliwienia jej oraz upoważnionym przez ZWM osobom, przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji zamontowanych przez niego URZĄDZEŃ,
5. W przypadku wystąpienia głośniejszej pracy, zakłóceń urządzeń elektronicznych powstałych w wyniku pracy zamontowanych przez niego URZĄDZEŃ, zobowiązany jest do usunięcia przyczyn (z demontażem włącznie) na własny koszt.
6. Na każde wezwanie ZWM związane z koniecznością wykonania prac remontowych na elewacji budynku, właściciel lokalu zobowiązany jest do demontażu zainstalowanych przez niego URZĄDZEŃ, w wymaganym przez ZWM zakresie, na własny koszt. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez właściciela lokalu, koszty demontażu wykonanego przez inny podmiot na zlecenie ZWM obciążą właściciela lokalu.

§5.

1. Montaż URZĄDZEŃ odbędzie się zgodnie z wytycznymi producenta urządzenia, warunkami technicznymi określonymi w przepisach prawa, w tym Rozporządzenia Ministra w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).
2. Prace zostaną wykonane na koszt właściciela lokalu, w którym montaż URZĄDZEŃ następuje.
3. Zasilanie elektryczne URZĄDZEŃ można podłączyć tylko do instalacji lokalowej.

§6.

4. Pozwolenie na montaż URZĄDZEŃ lub odmowa wydania takiego pozwolenia wraz z uzasadnieniem winna być wydana przez ZWM w terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o wydanie pozwolenia wraz załącznikami wyszczególnionymi w §3. ust. 1 niniejszej uchwały.

§7.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy Prawa budowlanego i Ustawy o własności lokali.

§ 8.

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

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 7/2020
Oświadczenie dotyczące montażu

Warszawa, dnia

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres)

.....
(Rodzaj i numer dokumentu tożsamości)

.....
(rodzaj tytułu prawnego do zajmowanego lokalu)

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany(a) oświadczam, że:

1. Przejmuje pełną odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem zwłaszcza w zakresie bezpieczeństwa, URZĄDZEŃ zamontowanych przeze mnie na zewnątrz budynku,
2. Przejmuje pełną odpowiedzialność majątkową i cywilną wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Ochota – Al. Krakowska 291 w Warszawie z tytułu mogących powstać, w trakcie użytkowania zamontowanych przeze mnie URZĄDZEŃ, uszkodzeń mienia, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,
3. Zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanych przeze mnie URZĄDZEŃ oraz dbania o zachowanie ich estetycznego wyglądu.
4. Zobowiązuje się na każde wezwanie ZWM, do umożliwienia jej oraz upoważnionym przez ZWM osobom, przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji zamontowanych przeze mnie URZĄDZEŃ,
5. W przypadku wystąpienia głośnej pracy, zakłóceń urządzeń elektronicznych powstałych w wyniku pracy zamontowanych przeze mnie URZĄDZEŃ, zobowiązany będę do usunięcia przyczyn (z demontażem włącznie) na własny koszt.
6. Na każde wezwanie ZWM związane z koniecznością wykonania prac remontowych na elewacji budynku, zobowiązany będę do demontażu zainstalowanych przeze mnie URZĄDZEŃ, w wymaganym przez ZWM zakresie, na własny koszt. W przypadku niewykonania tego obowiązku, zostaną obciążony kosztami demontażu wykonanego przez inny podmiot na zlecenie ZWM.
7. Montaż URZĄDZEŃ odbędzie się bez uszczerbku dla materii budynku i nie naruszy uprawnień gwarancyjnych w części wspólnej nieruchomości oraz po uzyskaniu wcześniejszej zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

.....
(czytelny podpis)

UCHWAŁA NR 8/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **wykonania uszczelnień ścian i stropu w garażu**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na wykonanie uszczelnień ścian i stropu w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym.

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do 30 000 zł brutto (*słownie: trzydzieści tysięcy złotych 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym garażu. Wspólnota Mieszkaniowa dopuszcza ewentualne przekroczenie kosztów wykonania prac, jednak przekroczenie to nie powinno być większe niż 10% wskazanej w § 2 kwoty. W takim wypadku zarząd Wspólnoty jest zobowiązany przy okazji najbliższego zebrania Wspólnoty szczegółowo wyjaśnić przyczyny przekroczenia kwoty.

§ 3.

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

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR 09/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **pokrywania kolejności zobowiązań właścicieli**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali potwierdzają że kolejność pokrywania zobowiązań właścicieli lokali wobec Wspólnoty została ustalona w uchwałach wspólnoty nr **3/2014** oraz nr **7/2018**.

§ 2.

Wspólnota postanawia uszczegółowić powyższe zapisy wprowadzając następującą kolejność pokrywania zobowiązań w przypadku niepełnych lub nieterminowych wpłat:

1. W pierwszej kolejności pokrywane będą koszty dodatkowe w następującej kolejności: odsetki ustawowe, koszty sądowe, koszty windykacji.
2. Następnie pokrywane będą **najbardziej zaległe** zobowiązania właścicieli w następującej kolejności: media w lokalach indywidualnych, zaliczki eksploatacyjne, fundusz remontowy.
3. Następnie pokrywane będą **bieżące** zobowiązania właścicieli w następującej kolejności: media w lokalach indywidualnych, zaliczki eksploatacyjne, fundusz remontowy.

§ 3.

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

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR 10/2020 (Projekt)

z dnia 20.04.2020 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przekazania części funduszu pożytków na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych i usług**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" nieruchomości położonej przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali postanawiają przenieść kwotę 100 000 zł (*słownie: sto tysięcy złotych 0/100*) zgromadzoną na funduszu pożytków, na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych i usług.

§ 2.

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

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Warszawa, dnia.....

KARTA DO GŁOSOWANIA

(Imię i nazwisko właściciela/li lokalu)

Lokal Aleja Krakowska 291 02-133 Warszawa.

(Nr lokalu / nr miejsca parkingowego)

UWAGA! W zależności od decyzji, należy złożyć podpis w kolumnie „ZA” lub „PRZECIW”

Uchwała	Głosowanie udziałem lokalu mieszkalnego lub usługowego		Głosowanie udziałem lokalu garażu podziemnego	
	ZA podjęciem uchwały	PRZECIW podjęciu uchwały	ZA podjęciem uchwały	PRZECIW podjęciu uchwały
1 / 2020 w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
2 / 2020 w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
3 / 2020 w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokale mieszkalne i usługowe	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
4 / 2020 w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
5 / 2020 w sprawie: waloryzacji wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
6 / 2020 w sprawie: zwiększenia budżetu na naprawę balkonów	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
7 / 2020 w sprawie: warunków montażu zewnętrznych rolet/żaluzji okiennych	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
8 / 2020 w sprawie: wykonania uszczelnień ścian i stropu kondygnacji -2 budynku	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
9 / 2020 w sprawie: pokrywania kolejności zobowiązań właścicieli	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
10 / 2020 w sprawie: przekazania części funduszu pożytków na fundusz remontowy lokali mieszkaniowych i usług	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA

Do głosowania nad uchwałami służy niniejsza karta do głosowania, którą po wypełnieniu należy przekazać na ręce Zarządu Wspólnoty lub Administratora, lub przesłać listem na adres Wspólnoty Mieszkaniowej, Al. Krakowska 291/180, 02-133 Warszawa.

Warszawa, dnia

.....
(Imię i nazwisko)

.....
(Adres zameldowania – ulica, kod pocztowy i miasto)

.....
(nr dowodu osobistego)

Dotyczy lokalu przy Aleja Krakowska 291 Nr miejsce parkingowe Nr 02-133 Warszawa.

(Nr lokalu mieszkalnego lub usługowego oraz nr miejsca postojowego w garażu podziemnym)

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany właściciel wyodrębnionego lokalu nr oraz miejsca postojowego nr w garażu podziemnym we Wspólnocie Mieszkaniowej „OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291” w nieruchomości przy Alei Krakowskiej 291 w Warszawie upoważniam:

Panią/

Pana:.....

zamieszkałą/zamieszkałego:.....

.....
legitymującą/legitymującego się dowodem osobistym nr..... do występowania w moim imieniu i reprezentowania mnie podczas głosowania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291 w Warszawie zaproponowanych na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 20 kwietnia 2020 roku oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów zaproponowanych przez Zarząd Wspólnoty.

.....
(podpis osoby upoważnionej)

.....
(podpis)

Pełnomocnictwo nie musi być notarialne, nie wymaga poświadczenia przez notariusza. Musi natomiast – pod rygorem nieważności – być udzielone na piśmie (art. 99§2 k.c.). Pełnomocnictwo może być udzielone innemu właścicielowi lokalu w tej samej nieruchomości lub innej osobie fizycznej, nawet jeśli jej zdolność do czynności prawnych jest ograniczona (art. 100 k.c.).