

Warszawa, dnia 09.03.2021 r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291
Al. Krakowska 291
02-133 Warszawa

**Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej
„Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291”**

Drodzy Sąsiedzi,

Utrzymujący się w kraju stan pandemii COVID-19, skutkujący m.in. zakazem zgromadzeń, ponownie uniemożliwia nam zorganizowanie walnego zgromadzenia Członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291”.

W związku z powyższym, postanowiliśmy pisemnie przekazać Państwu najważniejsze informacje związane z funkcjonowaniem Naszej Wspólnoty w 2020 roku wraz w proponowanymi planami w 2021 roku.

Zaliczki na utrzymanie części wspólnych (2021)

Nasza Wspólnota wciąż generuje dodatni wynik finansowy, który w 2020 roku wyniósł 270 585,35 zł (**Uchwała 1/2021**). Jest to księgowy wynik finansowy, który niestety nie ma odzwierciedlenia w realnych środkach wpływających na nasze konto bankowe, w związku z brakiem płatności na utrzymanie części wspólnych od właścicieli firmy SPV (wcześniej FROST). Wspólnota nieustannie odnotowuje w tym przypadku braki w budżecie w wysokości blisko 17% rocznie.

Niemniej jednak, ze względu za bardzo rygorystyczne zarządzanie kosztami i ich ciągłą optymalizację, **proponujemy Państwu utrzymanie na niezmiennym poziomie zaliczki na utrzymanie części wspólnych budynku, która w roku 2021 wynosić będzie 4,17 zł/m² lokalu mieszkalnego, usługowego oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym (Uchwała 3/2021 oraz 4/2021)**. Zaliczka ta pozostaje na niezmiennym poziomie od roku 2016, pomimo rosnącej co roku minimalnej stawki godzinowej dla pracowników firmy ochroniarskiej, sprzątającej, konserwującej czy administracji. Jest to wskaźnik przekładający się bezpośrednio na wzrost kosztów funkcjonowania Wspólnoty.

Zaliczki na media indywidualne (2021)

Zaliczki na media pobierane są od Państwa na podstawie średniego zużycia i zgodnie z cenami oferowanymi nam przez dostawców (Veolia, MPWiK). Raz w roku następuje ich rozliczenie w oparciu o realne zużycie. Rozliczenie mediów za rok 2020 otrzymali Państw w lutym 2021. Natomiast w aktualnych materiałach przekazujemy Państwu aktualizacje zaliczek na media indywidualne w oparciu o średnie zużycie w 2020 roku, co jest zgodne z regulaminem rozliczania mediów (Uchwała Nr 4/2017).

Wspólnota ma także obowiązek odprowadzać w Państwa imieniu, do Urzędu Miasta, opłatę za wywóz odpadów. W związku z nowymi przepisami, wchodzącymi w życie dnia 1 kwietnia 2021, otrzymują Państwo także zaktualizowaną opłatę za wywóz odpadów, która obliczona została na podstawie średniego zużycia wody w roku 2020. **Opłata za wywóz odpadów pobierana jest w wysokości 12,73 zł/m³ zużytej wody.**

Średnie zużycie obliczone zostało na podstawie Państwa indywidualnych liczników wody przypisanych do lokalu. Aby uregulować wszelkie kwestie związane z nową opłatą, proponujemy przegłosowanie **Uchwały 5/2021**. Zachęcamy do zapoznania się z materiałami, które zostały przygotowane dla mieszkańców i dostępne są na stronie Urzędu Miasta. Tam również mogą Państwo kierować wszystkie swoje skargi i zastrzeżenia.

Dłużnicy

Największymi dłużnikami Wspólnoty wciąż pozostają dwie firmy - FROST oraz SPV. Łączne ich zadłużenie sięga już poziomu 1.2 mln zł. Wszystkie zaległości są regularnie zgłaszane do sądu i w wielu przypadkach posiadamy już prawomocne nakazy zapłaty. Cała sprawa jest przez nas na bieżąco monitorowana, ale jak zapewne Państwo pamiętają, upadek dewelopera Dolcan, wygenerował problemy finansowe na ogromną skalę. Masą upadłościową zarządza obecnie Syndyk, który będzie decydował o sposobie i kolejności spłaty wszystkich zgłoszonych roszczeń, w tym dla Urzędu Skarbowego oraz Narodowego Banku Polskiego.

Wspólnota Mieszkaniowa prowadzi także spór sądowy z sąsiednią Wspólnotą Mieszkaniową „Ogrody Ochota I - Aleja Krakowska 291A” o uregulowanie kosztów związanych z utrzymaniem służebności, a w szczególności w partycypowaniu w kosztach utrzymania, eksploatacji, naprawy, konserwacji i modernizacji współdzielonej infrastruktury, urządzeń oraz instalacji. Od 2016 roku nie udało się podpisać wiążącego porozumienia umożliwiającego klarowny podział kosztów pomiędzy Wspólnotami. Obowiązujące obecnie porozumienie, z roku 2014, jest nieszczegółowe i w wielu kwestiach niejasne oraz budzi naszą wątpliwość, gdyż zostało podpisane przez Zarządcę GAMA, który zarządzał obiema Wspólnotami w czasach, kiedy nie było jeszcze zarządu właścicielskiego, a dostęp do informacji był ograniczony.

Fundusz Remontowy

Fundusz Remontowy Wspólnoty został w znacznej mierze wykorzystany w roku 2020 przez konieczny do wykonania remont balkonów. Całość przedsięwzięcia kosztowała nas ponad 600 tys. zł. Dodatkowo, remont musiał zostać przeprowadzony w trudnym dla nas wszystkich czasie trwania pandemii, kiedy to większość osób była zmuszona pracować w domu. Bardzo dziękujemy Państwu za wyrozumiałość oraz cierpliwość i ze swojej strony przepraszamy za powstałe niedogodności. Wpływających do nas skarg było bardzo niewiele, za co serdecznie dziękujemy. Mamy nadzieję, że wykonany remont zapewni nam bezproblemowe korzystanie z balkonów przez wiele kolejnych lat.

W roku 2021, chcielibyśmy zaproponować Państwu wyremontowanie przedsionków windowych na poziomach -1 oraz -2 co powinno poprawić estetykę naszego budynku. Wykonanie remontu zakłada montaż na ścianach materiałów, które nie będą się brudzić, ani ulegać uszkodzeniu tak intensywnie jak obecne (**Uchwała 6/2021**). Przedsionki windowe na poziomach -1 oraz -2 są miejscami bardzo intensywnie eksploatowanymi, stąd też pogorszenie ich stanu przebiega w szybkim tempie.

Pożytki

Przychody z reklamy oraz stacji przekąsnikowej co miesiąc zasilają dodatkowo budżet naszej Wspólnoty. Wszystkie płatności regulowane są przez Najemców na bieżąco. W roku 2020, z Pożytków sfinansowano generalną rewitalizację zieleni na naszym osiedlu, która polegała na posadzeniu nowych roślin,

zagospodarowaniu miejsc, w których trawa nie mogła rosnąć (np. pod balkonami) oraz poprawieniu ich estetyki (np. zadaszenie nad wjazdem do garażu od strony patio). W roku 2021, z Pożytków nastąpi rozbudowa monitoringu oraz systemu dostępu, zgodnie z podjętymi wcześniej uchwałami.

Usterki deweloperskie

Od roku 2016 w naszej Wspólnocie jest głosowana uchwała nr 19/2016 dotycząca upoważnienia Zarządu do dochodzenia roszczeń wobec dewelopera za usterki powstałe w okresie obowiązywania gwarancji budynku. Do tej pory swoje cesje podpisało i przekazało nam 75 właścicieli. Jak na razie, ze względu na niską liczbę złożonych cesji, występowanie do sądu jest nieopłacalne, ponieważ koszty postępowania sądowego przypadające na jednego mieszkańca byłyby zbyt wysokie. W związku z tym, zachęcamy Państwa do składania cesji, które zostały dołączone do otrzymanych materiałów.

Parkowanie w garażu podziemnym

W ostatnim czasie otrzymujemy od Państwa coraz więcej skarg dotyczących parkowania aut w garażu, w miejscach do tego nieprzeznaczonych, co powoduje wiele uciążliwości i wpływa negatywnie na bezpieczeństwo użytkownika hali garażowej. Garaż w naszym budynku jest prywatnym lokalem niemieszkalnym, a ciągi komunikacyjne nie stanowią drogi, na której obowiązywałyby przepisy ruchu drogowego. W związku z tym, służby porządkowe nie podejmują się interwencji w reakcji na zgłoszenia mieszkańców. Aby umożliwić Państwu realną egzekucję zgłoszeń w postaci wystawienia mandatu lub ew. odholowania niewłaściwie parkującego pojazdu, proponujemy przegłosowanie **Uchwały 7/2021** oraz **Uchwały HG1/2021**, a tym samym ustanowienie naszego garażu podziemnego strefą ruchu, która wprowadzi obowiązek stosowania przepisów ruchu drogowego i umożliwi m.in. straży miejskiej nakładanie mandatów na pojazdy zaparkowane w nieprawidłowych miejscach. Ustanowienie strefy ruchu wymaga przygotowania odpowiedniego projektu i oznakowania wszystkich poziomów hali garażowej. Taki koszt nie może zostać sfinansowany z zaliczek przeznaczonych na utrzymanie części wspólnych budynku, dlatego proponujemy Państwu pokrycie kosztów z konta Pożytków uzyskanych przez Wspólnotę.

Pozostałe

Mając na uwadze komfort mieszkania i uczestnictwa w życiu Wspólnoty proponujemy Państwu przegłosowanie:

Uchwały **8/2021** w sprawie przyjęcia regulaminu rowerowni i wózkowni,

Uchwały **9/2021** w sprawie montażu wieszaków na rowery w wózkowniach.

Współwłaścicielom lokalu niemieszkalnego - wielostanowiskowego garażu podziemnego, proponujemy przegłosowanie:

Uchwały **HG2/2021** oraz **HG3/2021** w sprawie umożliwienia instalacji w garażu szaf magazynowych oraz blokad ograniczających wjazd pojazdów nieuprawnionych na miejsce postojowe.

W przypadku jakichkolwiek pytań, prosimy o kontakt z Administracją bądź członkami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Aktualne informacje kontaktowe znajdują Państwo w gablotach informacyjnych umieszczonych na klatkach lub na stronie internetowej www.ogrodyochota.pl.

Tych z Państwa, którzy chcieliby zagłosować przez Pełnomocnika, prosimy o podpisanie załączonego pełnomocnictwa i wskazanie w nim osoby, która odda w Państwa imieniu ważny głos. Wypełnione i podpisane karty do głosowania należy umieścić w urnie znajdującej się w pomieszczeniu ochrony. Jednocześnie przypominamy, że istnieje możliwość głosowania korespondencyjnego, polegająca na odesłaniu prawidłowo wypełnionej i podpisanej karty do głosowania na adres: Wspólnota Mieszkaniowa Ogrody Ochota, Al. Krakowska 291/180, 02-133 Warszawa.

W drodze indywidualnego zbierania głosów poddajemy pod głosowanie następujące uchwały:

1. **Uchwała 1/2021** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2020 dla lokali mieszkalnych, usługowych i lokalu niemieszkalnego - garażu podziemnego wielostanowiskowego
2. **Uchwała 2/2021** w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
3. **Uchwała 3/2021** w sprawie przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2021 rok za lokale mieszkalne i usługowe
4. **Uchwała 4/2021** w sprawie przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2021 rok za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy
5. **Uchwała 5/2021** w sprawie zmiany regulaminu naliczania opłat za wywóz odpadów z terenu nieruchomości przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie i ich rozliczania
6. **Uchwała 6/2021** w sprawie modernizacji przedsióneków na -1 oraz -2 nieruchomości
7. **Uchwała 7/2021** w sprawie zaangażowania Wspólnoty Mieszkaniowej w ustanowienie strefy ruchu w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym
8. **Uchwała 8/2021** w sprawie przyjęcia regulaminu rowerowni oraz wózkowni
9. **Uchwała 9/2021** w sprawie montażu wieszaków na rowery w wózkowniach

Poniższe uchwały poddajemy pod głosowanie tylko współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego - garażu podziemnego wielostanowiskowego:

10. **Uchwała HG1/2021** w sprawie ustanowienia strefy ruchu w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym
11. **Uchwała HG2/2021** w sprawie warunków wyrażenia zgody na montaż w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym szaf wymagających lub niewymagających wykonania przewiertów w posadzce
12. **Uchwała HG3/2021** w sprawie warunków wyrażenia zgody na montaż w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym w obrębie miejsc postojowych słupków/blokad parkingowych

Z poważaniem

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291

Małgorzata Jacobi
Robert Kuciński

Magdalena Kucińska

Wspólnota Mieszkaniowa
„Ogrody Ochota”
02-133 Warszawa, Al. Krakowska 291/180
tlf: 524-277-06-55, REGON: 147313386

UCHWAŁA NR 1/2021 (Projekt)

z dnia 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 2020 dla lokali mieszkalnych, usługowych i lokalu niemieszkalnego - garażu podziemnego wielostanowiskowego**

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 roczne sprawozdanie finansowe z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2020 zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2

Wynik finansowy za lokale mieszkalne i usługowe z roku 2020 w wysokości **254 915,06 zł** przekazać na konto Funduszu Remontowego lokali mieszkalnych i usługowych.

§ 3

Wynik finansowy za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy z roku 2020 w wysokości **15 670,29 zł** przekazać na konto Funduszu Remontowego lokalu niemieszkalnego garażu podziemnego wielostanowiskowego.

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 1/2021 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2020. 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

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

Załącznik nr 1 do uchwały 1/2021

SPRAWOZDANIE FINANSOWE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Ogrody Ochota - Al.Krakowska 291

za okres 01.01.2020r - 31.12.2020r

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres
	Powierzchnia użytkowa lokali	13377,8 m ²
	Powierzchnia użytkowa garaży	7145,9 m ²
	Ilość miejsc postojowych	228 szt
I.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA LOKALE MIESZKALNE	01.01-31.12/2020
1	Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej	687,615.02 zł
a	BO na 01.01.2020r	291,443.82 zł
b	przebiegowanie wyniku zgodnie z Uchwałą 1/2020 na F.Remontowy	- 291,443.82 zł
c	zaliczka eksploatacyjna na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości	669,425.76 zł
d	odsetki naliczone-właściciele	953.85 zł
e	pozostałe przychody - odszkodowania	17,235.41 zł
2	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	429,953.96 zł
a	zarządzanie, administrowanie, księgowość	85,768.39 zł
b	utrzymanie czystości i zieleni	83,362.88 zł
c	energia elektryczna	45,133.23 zł
d	konserwacja ogólnobudowlana	66,471.91 zł
e	konserwacja dźwigów i telefony w windach	35,727.23 zł
f	konserwacja systemu ppoż	1,791.70 zł
g	przeglądy techniczne	7,524.57 zł
h	ubezpieczenie	8,387.14 zł
I.	ochrona	61,281.30 zł
j	windykacja i obsługa prawna	1,702.14 zł
k	media części wspólnych (centralne ogrzewanie, woda)	28,182.31 zł
l	opłaty bankowe	388.94 zł
ł	opłaty pocztowe	827.10 zł
m	opłaty administracyjne	1,012.17 zł
n	pozostałe koszty	2,392.95 zł
3	Nadwyżka (niedobór) przychodów nad kosztami nieruchomości wspólnej	257,661.06 zł
	podatek dochodowy wg skali 9% (lokale użytkowe)	2,746.00 zł
4	WYNIK NETTO ZALICZKI EKSPLOATACYJNEJ	254,915.06 zł
II	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA GARAZE	
1	Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania garaży	357,896.16 zł
a	BO na 01.01.2020r	44,472.23 zł
b	przebiegowanie na F.Remontowy garaży Uchwała 1/2020	- 44,472.23 zł
c	zaliczka eksploatacyjna na pokrycie kosztów garaży	357,896.16 zł
2	Koszty utrzymania garaży	340,675.87 zł
a	zarządzanie, administrowanie, księgowość	45,814.13 zł
b	utrzymanie czystości i zieleni	74,529.21 zł
c	energia elektryczna	38,828.85 zł
d	konserwacja ogólnobudowlana	82,532.06 zł
e	konserwacja dźwigów i telefony w windach	19,084.09 zł
f	konserwacja systemu ppoż	957.06 zł
g	przeglądy techniczne	5,895.08 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

h	ubezpieczenie	4,480.09 zł
i	ochrona	50,589.89 zł
j	windykacja i obsługa prawna	909.22 zł
k	media części wspólnych (centralne ogrzewanie, woda)	15,673.90 zł
l	opłaty bankowe	207.76 zł
ł	opłaty pocztowe	441.80 zł
m	opłaty administracyjne	540.66 zł
n	pozostałe koszty	192.07 zł
3	WYNIK NA EKSPLOATACJI GARAŻY BRUTTO	17,220.29 zł
	podatek dochodowy wg skali 9% (garaże)	1,550.00 zł
4	WYNIK NA EKSPLOATACJI GARAŻY NETTO	15,670.29 zł
III. ŚWIADCZENIA		
1	Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania lokali indywidualnych	538,347.13 zł
a	centralne ogrzewanie koszty stałe	81,455.11 zł
b	centralne ogrzewanie koszty zmienne	193,370.41 zł
c	zimna woda i ścieki	140,524.51 zł
d	wywóz nieczystości	122,997.10 zł
2	Koszty utrzymania lokali indywidualnych	538,347.13 zł
a	centralne ogrzewanie koszty stałe	81,455.11 zł
b	centralne ogrzewanie koszty zmienne	193,370.41 zł
c	zimna woda i ścieki	140,524.51 zł
d	wywóz nieczystości	122,997.10 zł
3	NADWYŻKA (NIEDOBÓR) PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI LOK. IND.	- zł
IV. POŻYTKI - FUNDUSZ		
1	BO na 01.01.2020	238,815.02 zł
a	przebieganie na F.Remontowy zgodnie z U 10/2020	- 100,000.00 zł
b	rewitalizacja terenów zielonych	- 35,000.00 zł
c	rozbudowa systemu CCTV	- 6,426.00 zł
d	wynajem powierzchni pod reklamę	33,600.00 zł
e	wynajem powierzchni pod stacje przekaźnikową	32,918.40 zł
2	WYNIK BRUTTO	163,907.42 zł
	podatek dochodowy wg skali 9%	5,987.00 zł
3	WYNIK NETTO	157,920.42 zł
V. FUNDUSZ REMONTOWY LOKALE MIESZKALNE		
1	Przychody funduszu remontowego	1,402,437.61 zł
a	BO na 01.01.2020r	930,726.99 zł
b	zaliczki na fundusz remontowy	80,266.80 zł
c	przebieganie wyniku za 2019 Uchwała 1/2020 - lokale mieszkalne	291,443.82 zł
d	przebieganie wyniku pożytki za 2019 Uchwała 10/2020	100,000.00 zł
2	Koszty funduszu remontowego	615,161.42 zł
a	remont balkonów	615,161.42 zł
3	WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO	787,276.19 zł
VI. FUNDUSZ REMONTOWY GARAŻE		
1	Przychody funduszu remontowego	436,268.96 zł
a	BO na 01.01.2020r	348,923.01 zł
b	przebieganie na F.Remontowy garaży Uchwała 1/2020	44,472.23 zł
c	zaliczki na fundusz remontowy	42,873.72 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

2	Koszty funduszu remontowego	-	zł
3	WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO GARAŻE	436,268.96	zł
VII.	ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI		
1	zaległości w tym :	-	1,457,682.78 zł
a	zaległości SPV	-	578,887.51 zł
b	zaległości Wspólnoty Mieszkaniowej Ogrody Ochota I	-	143,221.30 zł
	1) zaległości na koniec 2017 r	-	69,668.86 zł
	2) zaległości roku 2018, 2019	-	51,258.63 zł
	3) zaległości 2020	-	22,293.81 zł
c	zaległości właścicieli	-	74,617.40 zł
d	sprawy sądowe (sprawa p-ko FROST)	-	660,956.57 zł
2	nadpłaty właścicieli		86,702.89 zł
3	zobowiązania wobec dostawców		19,582.83 zł
4	rozrachunki z byłymi właścicielami		1,782.35 zł
5	rozrachunki publiczno-prawne		7,069.06 zł
6	rozliczenia międzyokresowe		17,594.11 zł
7	przychody przyszłych okresów (naliczone odsetki dla Włascicieli, SPV, FROST)		75,825.03 zł
	1) właściciele		3,639.47 zł
	2) sprawy w sądzie		30,060.22 zł
	3) SPV		42,125.34 zł
8	rozrachunki z tytułu wynagrodzeń		4,515.21 zł
9	pozostałe rozrachunki (kaucje, rozliczenie gotówkowe)		10,899.74 zł
10	stan środków pieniężnych		418,339.36 zł

09.03.2021

Marlena Jacobi
Robert Kuciński
Magdalena Kucińska

Wspólnota Mieszkaniowa
„Ogrody Ochota”

02-133 Warszawa, Al. Krakowska 291/180
 NIP: 524-277-06-55, REGON: 147313386

UCHWAŁA NR 2/2021 (Projekt)

z dnia 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r w tym za realizację planu finansowo – gospodarczego obowiązującego w roku 2020.

§ 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 2/2021 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 3/2021 (Projekt)

z dnia roku

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

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2021 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:

§ 1

Zatwierdzić się Plan Finansowo-Gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" na rok 2021 zgodnie z treścią tabeli w załączniku nr 1.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do uchwały 3/2021

PLAN FINANSOWO-GOSPODARCZY 2021

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 miesięczne	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za 1,0 m2
1	Zarządzanie, administracja i księgowość	7,671.11	0.57
2	Utrzymanie czystości i zieleni	8,942.13	0.67
3	Utrzymanie systemów, konserwacja i awarie	10,002.44	0.75
4	Obowiązkowe przeglądy	1,303.64	0.10
5	Utrzymanie wind	4,668.52	0.35
6	Ubezpieczenie	760.46	0.06
7	Ochrona nieruchomości wspólnej	6,518.22	0.49
8	Energia elektryczna	4,572.53	0.34
9	Windykacja i obsługa prawna	1,075.51	0.08
10	Podatki	543.19	0.04
11	Rezerwa	9,777.33	0.73
	RAZEM	55,835.08 zł	4.17 zł

UCHWAŁA NR 4/2021 (Projekt)

z dnia roku

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

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2021 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:

§ 1

Zatwierdzić się Plan Finansowo-Gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291" na rok 2021 zgodnie z treścią tabeli w załączniku nr 1.

§ 2

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.

Na jedno miejsce garażowe w garażu podziemnym przypada 3 134,17 udziałów w nieruchomości wspólnej co oznacza 31,3417 m².

Wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy nie zmienia się i wynosi **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

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

Załącznik nr 1 do uchwały 4/2021

PLAN FINANSOWO-GOSPODARCZY 2021

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	4.097,61	17,97
2	Utrzymanie czystości i zieleni	4.776,54	20,95
3	Utrzymanie systemów, konserwacja i awarie	5.342,91	23,43
4	Obowiązkowe przeglądy	696,36	3,05
5	Utrzymanie wind	2.493,74	10,94
6	Ubezpieczenie	406,21	1,78
7	Ochrona nieruchomości wspólnej	3.481,78	15,27
8	Energia elektryczna	2.442,47	10,71
9	Windykacja i obsługa prawna	574,49	2,52
10	Podatki	290,15	1,27
11	Rezerwa	5.222,67	22,91
	RAZEM	29.824,93 zł	130,81 zł

UCHWAŁA NR 5/2021 (Projekt)

z dnia roku

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

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **zmiany regulaminu naliczania opłat za wywóz odpadów z terenu nieruchomości przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie i ich rozliczania**

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2019.737 ze zm.) w związku z podjęciem przez Radę Warszawy uchwał nr:

- a) XXXVIII/1200/2020 z dnia 15 października 2020 r. zmieniającą uchwałę 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,
- b) XL/1255/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały zmieniającej uchwałę 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 nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne,
- c) XXXVIII/1201/2020 z dnia 15 października 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia wzorów deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz warunków i trybu składania deklaracji za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- d) XL/1256/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie określenia wzorów deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz warunków i trybu składania deklaracji za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” w Warszawie zmieniają zapisy regulaminu rozliczania mediów przyjętego uchwałą nr 4/2017 z dnia 26 lipca 2017 r., w sposób określony poniżej:

§ 1

Pkt 1.4 regulaminu rozliczania mediów:

Poprzedni zapis:

„Raz do roku na 31 grudnia następuje rozliczenie zużycia zimnej wody i ścieków, podgrzania wody oraz rozliczenie kosztów wywozu śmieci w stosunku do wpłacanych przez właścicieli zaliczek.”

Nowy zapis:

„Raz do roku dnia 31 grudnia następuje rozliczenie zużycia zimnej wody i ścieków oraz ogrzewania w stosunku do wpłacanych przez właścicieli zaliczek.

Dwa razy do roku: dnia 30 czerwca (za okres: 1 stycznia – 30 czerwca) i dnia 31 grudnia (za okres: 1 lipca – 31 grudnia) następuje aktualizacja opłaty za wywóz odpadów.”

§ 2

Przyjęty zostaje następujący sposób naliczania opłat za wywóz odpadów dla lokali:

1. Opłaty za wywóz odpadów dla każdego lokalu usytuowanego w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie, wnoszone są przez Właścicieli lokali co miesiąc do 10-tego dnia każdego miesiąca z góry.
2. Wysokość miesięcznej opłaty za wywóz odpadów dla każdego lokalu usytuowanego w budynku Wspólnoty, skalkulowana jest osobno dla każdego lokalu jako iloczyn uśrednionego, jednomiesięcznego zużycia zimnej wody z poprzedniego półrocza i jednostkowej stawki opłaty zdefiniowanej w aktualnych uchwałach Rady Warszawy.
3. Aktualnie, tj. na dzień 09 marca 2021 r., na podstawie uchwały Rady Warszawy nr XXXVIII/1200/2020 z dnia 15 października 2020 r. zmienionej uchwałą Rady Warszawy nr XL/1255/2020 z dnia 26 listopada 2020 r., jednostkowa stawka opłaty wynosi **12,73 zł** za 1m³ zużytej wody.
4. W przypadku zmiany jednostkowej stawki opłaty, o której mowa w pkt 3, do celów związanych z kalkulacją opłat za wywóz odpadów dla każdego lokalu przyjmuje się aktualnie obowiązującą stawkę od momentu jej obowiązywania. Zmiana stawki na podstawie podejmowanych uchwał Rady Warszawy nie wymaga podjęcia nowej uchwały Wspólnoty.
5. W przypadku wystąpienia konieczności odprowadzenia opłaty za wywóz odpadów od wody zużytej na utrzymanie części Wspólnych budynku, taka opłata zostanie wliczona do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i rozliczona pomiędzy właścicieli lokali zgodnie z przypadającym udziałem we Wspólnocie Mieszkaniowej.

§ 3

Okres: kwiecień – czerwiec 2021 r. będzie pierwszym okresem obowiązywania nowych zasad wnoszenia opłat za wywóz odpadów. W związku z tym, nowe opłaty zostaną naliczone na podstawie średniego zużycia w roku 2020.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów
Przeciw uchwale głosowało: udziałów
Łącznie głosowało: udziałów

Załączniki:

1. Uchwała nr XXXVIII/1200/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 października 2020 r.
2. Uchwała nr XL/1255/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 listopada 2020 r.
3. Uchwała nr XXXVIII/1201/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 października 2020 r.
4. Uchwała nr XL/1256/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 listopada 2020 r.
5. Regulamin Rozliczania Mediów – uchwała nr 4/2017 z dnia 26 lipca 2017 r.

UCHWAŁA NR 6/2021 (Projekt)

z dnia roku

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

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: modernizacji przedsiionków windowych na p.-1 oraz p.-2 nieruchomości

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

Właściciele lokali wyrażają zgodę na modernizację lub remont przedsiionków windowych na p.-1 oraz p.-2 nieruchomości.

§ 2

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do wydatkowania na poczet prac, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do 75 000 zł brutto (słownie złotych: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych 0/100) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Wspólnota Mieszkaniowa ze względu na zmiany cen materiałów i usług, dopuszcza ewentualne przekroczenie kosztów wykonania prac, jednak przekroczenie to nie powinno być większe niż 10% wskazanej w § 2 kwoty.

§ 3

Lista lub 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

UCHWAŁA NR 7/2021 (Projekt)

z dnia roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"
przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przeznaczenia środków finansowych Wspólnoty Mieszkaniowej w ustanowienie strefy ruchu w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym**

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

Przeznaczyć kwotę w wysokości 11 400 zł (słownie: jedenaście tysięcy czterysta złotych 00/100) ze środków zgromadzonych z Pożytków, na wykonanie prac niezbędnych do ustanowienia ciągów komunikacyjnych garażu podziemnego wielostanowiskowego strefą ruchu, zgodnie z uchwałą HG1/2021.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów
Przeciw uchwale głosowało: udziałów
Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR HG1/2021 (Projekt)

z dnia roku

Współwłaściciele hali garażu – lokalu niemieszkalnego w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie, oznaczonego nr G1, dla którego prowadzona jest przez sąd rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII wydział ksiąg wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00474093/3 w sprawie: **ustanowienia strefy ruchu w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym**

wielostanowiskowym

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U.2020.1740 i 2020.2320 ze zm.), współwłaściciele hali garażu – lokalu niemieszkalnego nr G1 w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają:

§ 1

Upoważnić Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” w Warszawie do podjęcia czynności zmierzających do wprowadzenia strefy ruchu w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie.

Zatwierdzić koszt ustanowienia strefy ruchu, na łączną kwotę 11 400 zł (słownie: jedenaście tysięcy czterysta złotych 00/100). Źródło finansowania stanowią Pożytki Wspólnoty Mieszkaniowej Aleja Krakowska 291, zgodnie z uchwałą 7/2021.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów
Przeciw uchwale głosowało: udziałów
Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR 8/2021 (Projekt)

z dnia roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej "Ogrody Ochota - Aleja Krakowska 291"
przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **przyjęcia regulaminu rowerowni oraz wózkowni**

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

Wspólnota Mieszkaniowa „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” w Warszawie uchwała regulamin korzystania z rowerowni i wózkowni zlokalizowanych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” w Warszawie zgodnie z treścią załącznika nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik nr 1 do uchwały 8/2021

REGULAMIN KORZYSTANIA Z ROWEROWNI ORAZ WÓZKOWNI W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „OGRODY OCHOTA – ALEJA KRAKOWSKA 291” W WARSZAWIE

1. Rowerownie oraz wózkownie udostępniane są mieszkańcom nieruchomości przez całą dobę.
2. Udostępnienie rowerowni zlokalizowanej przy pomieszczeniach śmietnikowych następuje przez wydanie lub zakodowanie posiadanego indywidualnego breloka dla członka Wspólnoty Mieszkaniowej po uprzednim złożeniu przez niego wniosku do administracji budynku (wnioski dostępne są na portierni budynku w kl.3 lub w wersji elektronicznej u administracji)
3. Udostępnienie wózkowni zlokalizowanych na parterach klatek schodowych w budynku następuje poprzez wydanie przez pracownika ochrony klucza do właściwej wózkowni. Klucz do wózkowni w danej klatce schodowej może być udostępniony jedynie właścicielom posiadającym lokale mieszkalne w tej klatce schodowej lub osobom przez nich upoważnionym. Po skorzystaniu z wózkowni klucz taki należy natychmiast zwrócić pracownikowi ochrony. Możliwe jest również dorobienie klucza do wózkowni zgodnie z procedurą określoną w uchwale nr 8/2019 w sprawie zmiany sposobu dostępu do pomieszczeń wózkowni (wnioski dostępne są na portierni budynku w kl.3 lub w wersji elektronicznej u administracji).
4. W pomieszczeniu rowerowni zlokalizowanej przy pomieszczeniach śmietnikowych możliwe jest przechowywanie wyłącznie rowerów.
5. W pomieszczeniach wózkowni, zlokalizowanych na parterach klatek schodowych w budynku, możliwe jest przechowywanie rowerów, wózków dziecięcych, hulajnóg, rowerków biegowych, rowerków trójkołowych, sanek.
6. W przypadku przechowywania w rowerowniach/wózkowniach przedmiotów innych niż wymienione w pkt. 4 – 5 powyżej, przedmioty takie będą utylizowane po zamieszczeniu informacji wzywającej właścicieli do ich samodzielnego usunięcia. Kosztem utylizacji zostanie obciążony właściciel.
7. Odpowiedzialność za bezpieczeństwo przedmiotów pozostawionych w pomieszczeniach rowerowni oraz wózkowni ponoszą wyłącznie właściciele.
8. W rowerowniach oraz wózkowniach zabrania się wykonywania mycia oraz napraw pozostawionych przedmiotów. Osoby korzystające z rowerowni oraz wózkowni zobowiązane są do pozostawienia po sobie porządku.
9. Korzystanie z rowerowni oraz wózkowni nie może naruszać postanowień Regulaminu Porządku Domowego (uchwała nr 6/2014).
10. Warunkiem korzystania z rowerowni oraz wózkowni jest akceptacja niniejszego regulaminu, co następuje automatycznie poprzez skorzystanie z rowerowni oraz wózkowni.

UCHWAŁA NR 9/2021 (Projekt)

z dnia roku

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

przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie

w sprawie: **montażu wieszaków na rowery w wózkowniach**

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

Właściciele lokali wyrażają zgodę na montaż, na ścianach wózkowni znajdujących na parterach w każdej z klatek schodowych, wieszaków rowerowych.

§ 2

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do 3 500 zł brutto (słownie złotych: trzy tysiące pięćset złotych 0/100) ze środków zgromadzonych z Pożytków.

Wspólnota Mieszkaniowa dopuszcza ewentualne przekroczenie kosztów wykonania prac, jednak przekroczenie to nie powinno być większe niż 10% wskazanej w § 2 kwoty.

§ 3

Lista lub 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

UCHWAŁA NR HG2/2021 (Projekt)

z dnia roku

Współwłaściciele hali garażu – lokalu niemieszkalnego w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie, oznaczonego nr G1, dla którego prowadzona jest przez sąd rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII wydział ksiąg wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00474093/3 w sprawie: **warunków wyrażenia zgody na montaż w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym, szaf wymagających lub niewymagających wykonania przewiertów w posadzce**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U.2020.1740 i 2020.2320 ze zm.), współwłaściciele hali garażu – lokalu niemieszkalnego nr G1 w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają:

§ 1

1. Dopuszczyć w obrębie wyznaczonych, indywidualnych miejsc parkingowych w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym (delej: hali garażowej) montaż/ustawienie metalowych szaf służących do przechowywania przedmiotów i upoważnić Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” do otrzymywania wniosków w tej sprawie, jak również do wydawania/cofania zgód na montaż/ustawienie szaf.
2. Montaż/ustawienie szaf służących do przechowywania przedmiotów może być dokonany tylko w obrębie indywidualnego miejsca parkingowego, w sposób umożliwiający parkowanie samochodu osobowego całym obrysem w obrębie wyznaczonym liniami miejsca postojowego. Montaż/ustawienie takiej szafy nie może utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc postojowych ich użytkownikom, w szczególności nie może utrudniać wjazdu/wyjazdu na/z sąsiednie miejsca postojowe.
3. Montaż metalowych szaf musi zostać poprzedzony złożeniem wniosku do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przez właściciela miejsca parkingowego. Wniosek musi zawierać:
 - a) oznaczenie miejsca postojowego, którego dotyczy wniosek,
 - b) plan tego miejsca z zaznaczonym miejscem montażu/ustawienia szafy,
 - c) specyfikacji technicznej montowanej/ustawianej szafy z podaniem dokładnych jej wymiarów,
 - d) certyfikatów, w tym ppoż., określających parametry montowanych/ustawianych szaf, z których jasno musi wynikać, że konstrukcja takich szaf jest niepalna i nie stanowi zagrożenia pożarowego oraz, że może służyć w sposób bezpieczny do przechowywania przedmiotów,
 - e) oświadczenia użytkownika szafy, że nie będzie w niej przechowywał przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, niebezpiecznych dla środowiska oraz życia i zdrowia ludzi.
4. Zezwolić na mocowanie szafy do posadzki hali garażowej jedynie wówczas, gdy takie mocowanie będzie wykonane przez lub pod nadzorem konserwatora nieruchomości oraz podczas wykonywania mocowania nie wystąpi ryzyko uszkodzenia konstrukcji płyty garażu. Jednocześnie elementy mocujące szafę do podłoża nie mogą posiadać ostrych krawędzi oraz wystawać poza obręb miejsca parkingowego.
5. Podkreślić, że montaż/ustawienie szafy w obrębie miejsca parkingowego możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, po uprzednim uzyskaniu przez nią pozytywnej opinii związanej z bezpieczeństwem przeciw pożarowym i brakiem wpływu na prawidłowe funkcjonowanie instalacji tryskaczowych, ostrzegania i wentylacji.

§ 2

1. Po zakończeniu montażu/ustawienia szafy należy ten fakt zgłosić do administracji budynku w celu wykonania kontroli.
2. W przypadku stwierdzenia naruszeń warunków określonych w § 1, właściciel miejsca parkingowego, w obrębie którego nastąpił montaż/ustawienie szafy, zobowiązany jest do usunięcia tych naruszeń, a w skrajnym przypadku, do demontażu szafy i przywrócenia do stanu pierwotnego posadzki/płyty garażu na własny koszt, w terminie wyznaczonym każdorazowo przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. W przypadku, gdy sposób montażu lub konstrukcja szafy, będzie uniemożliwiać maszynowe sprzątnięcie terenu w okóło, właściciel miejsca parkingowego zobowiązuje się do samodzielnego dbania o czystość w jej obrębie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

UCHWAŁA NR HG3/2021 (Projekt)

z dnia roku

Współwłaściciele hali garażu – lokalu niemieszkalnego w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie, oznaczonego nr G1, dla którego prowadzona jest przez sąd rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII wydział ksiąg wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00474093/3 w sprawie: **warunków wyrażenia zgody na montaż w lokalu niemieszkalnym –garażu podziemnym wielostanowiskowym w obrębie miejsc parkingowych słupków/blokad parkingowych**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U.2020.1740 i 2020.2320 ze zm.), współwłaściciele hali garażu – lokalu niemieszkalnego nr G1 w budynku przy Al. Krakowskiej 291 w Warszawie postanawiają:

§ 1

1. Dopuszczyć w obrębie wyznaczonych, indywidualnych miejsc parkingowych w w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym (dalej: hali garażowej) montaż słupków/blokad parkingowych zabezpieczających indywidualne miejsce parkingowe przed parkowaniem nieuprawnionych pojazdów i upoważnić Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Ochota – Aleja Krakowska 291” do otrzymywania wniosków w tej sprawie, jak również do wydawania/cofania zgód na montaż takich blokad.
2. Montaż blokady musi zostać poprzedzony złożeniem wniosku do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przez właściciela miejsca parkingowego. Wniosek musi zawierać:
 - a. oznaczenie miejsca postojowego, którego dotyczy wniosek,
 - b. plan tego miejsca z zaznaczonym miejscem montażu blokady,
 - c. specyfikacji technicznej montowanej blokady,
 - d. certyfikatów określających parametry montowanej blokady, z których jasno powinno wynikać, że konstrukcja takiej blokady w związku z jej użytkowaniem nie grozi uszkodzeniami innych pojazdów znajdujących się w sąsiedztwie.
3. Zezwolić na mocowanie blokady do posadzki hali garażowej jedynie wówczas, gdy takie mocowanie będzie wykonane przez lub pod nadzorem konserwatora nieruchomości oraz podczas wykonywania mocowania nie wystąpi ryzyko uszkodzenia konstrukcji płyty garażu. Jednocześnie elementy mocujące blokadę do podłoża nie mogą po montażu posiadać ostrych krawędzi oraz wystawać poza obręb miejsca parkingowego.
4. Podkreślić, że montaż/ustawienie blokady w obrębie miejsca parkingowego możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
5. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zastrzega sobie możliwość wyboru oraz wskazania modelu i producenta blokad możliwych do zainstalowania w celu ujednoczenia infrastruktury i zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania hali garażowej.

§ 2

1. Po zakończeniu montażu blokady należy ten fakt zgłosić do administracji budynku w celu wykonania kontroli.

2. W przypadku stwierdzenia naruszeń warunków określonych w § 1, właściciel miejsca parkingowego, w obrębie którego nastąpił montaż blokady, zobowiązany jest do usunięcia tych naruszeń, a w skrajnym przypadku, do demontażu szafy i przywrócenia do stanu pierwotnego posadzki/płyty garażu na własny koszt, w terminie wyznaczonym każdorazowo przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "OGRODY OCHOTA - ALEJA KRAKOWSKA 291"

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 / 2021 w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2020	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
2 / 2021 w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
3 / 2021 w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokale mieszkalne i usługowe	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
4 / 2021 w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok za lokal niemieszkalny - garaż podziemny wielostanowiskowy	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
5 / 2021 w sprawie: zmiany regulaminu naliczania opłat za wywóz odpadów	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
6 / 2021 w sprawie: modernizacji przedsińków na -1 oraz -2 nieruchomości	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
7 / 2021 w sprawie: zaangażowania Wspólnoty Mieszkaniowej w ustanowienie strefy ruchu	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
8 / 2021 w sprawie: przyjęcia regulaminu rowerowni oraz wózkówni	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
9 / 2021 w sprawie: montażu wieszaków na rowery w wózkówniach	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
HG1 / 2021 w sprawie: ustanowienia strefy ruchu w garażu			PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
HG2 / 2021 w sprawie: warunków wyrażenia zgody na montaż szaf w garażu			PODPIS WŁAŚCICIELA	PODPIS WŁAŚCICIELA
HG3 / 2021 w sprawie: warunków wyrażenia zgody na montaż słupków/blokad parkingowych w garażu			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.

.....
(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 do głosowania w trybie indywidualnego
zbierania głosów (Uchwały numer 1-9/2021 oraz HG1 – HG3/2021).

.....
(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.).