

Egzemplarz
dla Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej

ANALIZA

uchwał wspólnoty mieszkaniowej
w Olsztynie przy ulicy Okrzei 20

z dnia 27 marca 2024 r.

w kontekście

wiedzy właścicieli lokali o zasadach funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowe

oraz

ich podporządkowywania się administratorowi / zarządcy

Autor opracowania – Mirosław Żelechowski

Olsztyn, 4 lipca 2024 r.

Wolne od praw autorskich. Domena publiczna.

Motto:

Nie wstyd jest nie wiedzieć

ale hańba jest

nie chcieć wiedzieć

gdy się musi wiedzieć!

Nie dotyczy osób posiadających IQ > 0

UCHWAŁA 1/2024

Wspólnota Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2023 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty.

„Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

1. Przyjąć rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości za rok 2023.
2. Udzielić absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2023 r.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>Jankowska Dorota</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Lenartowicz Przemysław Justyna</i>		
3	Majdzik Grażyna Wcierzycka Marzena	3	<i>Majdzik Grażyna</i>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<i>Dawidczyk Zdzisław</i>		
5	Napiórkowski Wojciech	5B	<i>Napiórkowski Wojciech</i>		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6	<i>Mitulscy</i>		
7	Zelechowski Mirosław Zelechowska Katarzyna	7		<i>Zelechowski Mirosław</i>	
8	Barbara i Andrzej Habedank	9	<i>Habedank</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało: 7/9 właścicieli
 Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: 1/9 właścicieli
 Wstrzymało się od głosu: 0/9 właścicieli
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów: 7/9 właścicieli

- * Wobec odmowy udostępnienia wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej a w konsekwencji niemożliwości sprawdzenia prawdziwości podawanych danych liczbowych nieodpowiedzialnością jest przyjęcie rozliczenia kosztów i akceptacja działań członków zarządu;
- * Sposób przedstawienia rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej urąga podstawowym zasadom sporządzania tego typu dokumentów;
- * Zastanawiające jest udzielenie pozytywnej oceny osobom, których nie znają ani nie sprawdzili chociażby pod względem merytorycznym, formalnym rozliczeń przez właścicieli lokalu nr 2, którzy stali się członkami wspólnoty mieszkaniowej w grudniu 2023 r.;
- * Podpis w wierszu 6 – został sfalszowany przez Habedank Andrzeja! Ponadto należy zaznaczyć, że Habedank Andrzej w dniu głosowania nie posiadał stosownego pełnomocnictwa właścicieli lokalu nr 6 do występowaniu w ich imieniu;
- * Brak jest informacji o zażądaniu głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos – warunek art. 23 ust 2a Ust. o wł. lok.;
- * Głos współwłaściciela lokalu nr 3 oraz lokalu nr 7 jest nieważny przy głosowaniu metodą jeden właściciel jeden głos: wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe;
- * O podjęciu / niepodjęciu uchwały winien poinformować zebranych członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej ewentualnie prowadzący zebranie.
- * [...]

UCHWAŁA 2/2024

Wspólnota Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) uchwala zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości: 4.500 zł/m² powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od dnia 01.04.2024

w tym:

- opłaty z tytułu wynagrodzenia Zarządcy 200 zł/m² (nie podlegająca rozliczeniu)
- eksploatacja - 150 zł/m²
- konserwacja - 100 zł/m²

1. Niezależnie od tej zaliczki współwłaściciele ponosić będą koszty świadczeń dodatkowych, o których mowa w art. 13 ustawy o własności lokali wg. aktualnych stawek dostawców wyliczonych proporcjonalnie do ilości mieszkających osób i wielkości lokalu mieszkalnego
2. Zaliczki wpłacane będą do 10-tego każdego miesiąca
3. Rozliczenie kosztów utrzymania nastąpi w I kwartale następnego roku proporcjonalnie do wielkości lokali wyrażonych w metrach kwadratowych.
4. Nadpłatę z zaliczek z 2023 r. przeznaczyć na: bieżące utrzymanie / fundusz remontowy. Niedopłatę z zaliczek z 2023 r. pokryć do dnia 30.04.2024

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

- * Brak jest informacji o zażądaniu głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos – warunek art. 23 ust 2a Ust. o wł. lok.;
- * Zgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania (jak i coraz częściej pojawiającymi się orzeczeniami sądowymi – szkoda, że tak późno) winno się ustalić w pierwszej kolejności roczny plan gospodarczy a następnie wyliczyć zaliczki stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej;
- * „Konstruktor” tejeż uchwały (jadąc po nazwisku to mgr inż. Michał Cygan) wykazał się kompletną nieznajomością zapisów w Ustawie o własności lokali! Dotyczy to w szczególności punktu 1 oraz 3 uchwały;

Załącznik do uchwały nr 2/2024 z dnia 27.03.2024 r.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	<u>500</u>	<u>Costa</u>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	<u>2</u>	<u>Lenartowicz</u>		
3	Majdzik Grażyna Wiecierzycka Marzena	3	<u>Wacław</u>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<u>Dawidczyk</u>		
5	Napiórkowski Wojciech	5B			
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6	<u>Mitulski</u>		
7	Zelechowski Mirosław Zelechowski Paweł Zelechowska Katarzyna	7		<u>M. Zelechowski</u>	
8	Barbara i Andrzej Habedank	9	<u>H</u>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało..... 6/9 właścicieli
 Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało:..... 1/9 właścicieli
 Wstrzymało się od głosu:..... 0/9 właścicieli
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów:..... 6/9 właścicieli

- * Punkt 4 jest prawdziwym curiosum intelektualnym przy interpretacji, którego ~~opadają~~ odpadają ręce razem z głową! Czyż nadpłatę? A niedopłatę pokryć z Funduszu Sprawiedliwości? Dał nam przykład Ziobro z Czarnkiem jak finansować mamy! Nie urągając polskiemu Hymnowi i Panu Bonapartemu;
- * Podpis w wierszu 6 tradycyjnie sfałszowany przez Habedanka Andrzeja, brak pełnomocnictw rodzajowych.
- * [...]

UCHWAŁA ³/2024

Wspólnota Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r. w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

1. Uchwala zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 600 zł/m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od dnia 01.04.2024

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>Dorota Jankowska</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Justyna Lenartowicz</i>		
3	Majdzik Grażyna Wiczerzycka Marzena	3	<i>WM</i>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<i>Zdzisław Dawidczyk</i>		
5	Napiórkowski Wojciech	5B	<i>WN</i>		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6	<i>Mitulscy</i>		
7	Zelechowski Mirosław Zelechowski Paweł Zelechowska Katarzyna	7		<i>M. Zelecki</i>	
8	Barbara i Andrzej Habledank	8	<i>H</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało: 7/9 właścicieli
 Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: 1/9 właścicieli
 Wstrzymało się od głosu: 0/9 właścicieli
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów: 7/9 właścicieli

- * Patologii ciąg dalszy:
 - brak żądania głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos;
 - sfałszowany podpis w wierszu 6;
 - brak pełnomocnictw rodzajowych;
- * Ustalanie zaliczek w oderwaniu od celu na jakie mają być przeznaczone zaliczki – vide wysokości planowanych remontów – w zależności od m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości (lokale wyodrębnione, niewyodrębnione, pomieszczenia pomocnicze, przynależne, a gdzie inwentaryzacja architektoniczno-budowlana???) na dzień dzisiejszy świadczy o niereformalności „konstruktora” uchwał;
- * Ustalanie zaliczek według m² powierzchni w oderwaniu od wielkości miesięcznej kwoty jaka przypadłaby dla poszczególnego właściciela lokalu prowadzi do sytuacji, w której co poniektórych właścicieli nie stać byłoby na płacenie zaliczek. Nie wolno zapominać, że na 15 osób „tworzących” wspólnotę 6 osób to emeryci, których emerytura netto wynosi co najwyżej około 3 000 zł na miesiąc! Przykładowo właściciel lokalu o powierzchni 92m² musiałby miesięcznie płacić 552 zł. na fundusz remontowy. Doliczony zaliczki na wydatki bieżące, administrowanie, woda i ścieki oraz odpady komunalne (2,00 + 1,50 + 1,00 + 7 m³ × 22,80 zł/m³ za wodę, ścieki, odpady) wyjdzie 1 125 zł miesięcznie. 3 000 zł emerytury – zaliczki 1 125 zł = 1 875 zł. Minimum socjalne w IV kwartale 2023 r. według IPiSS w Warszawie wynosi 1 711 zł miesięcznie. Czy nie lepiej jest takie ustalenie zaliczek aby wszyscy mogli płacić bez uszczerbku utrzymania siebie?
- * [...]

UCHWAŁA 4./2024

Wspólnota Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r.

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

1. Odwołać cały dotychczasowy zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach:

- a) Emilia Pelawska
- b) Andrzej Habedank

2. Powołać nowy zarząd Wspólnoty mieszkaniowej w osobach:

- a) Lenartowicz Justyna
- b) Lenartowicz Przemysław
- c) Habedank Andrzej

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>Dorota Jankowska</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Lenartowicz Justyna i Przemysław</i>		
3	Majdzik Grażyna Wiecierzycka Marzena	3	<i>Majdzik Grażyna</i>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<i>Dawidczyk Zdzisław</i>		
5	Napiórkowski Wojciech	5B	<i>Napiórkowski Wojciech</i>		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6	<i>Barbara i Andrzej Mitulscy</i>		
7	Zelechowski Mirosław Zelechowski Paweł Zelechowska Katarzyna	7		<i>M. Zelechowski</i>	
8	Barbara i Andrzej Habedank	9	<i>Barbara i Andrzej Habedank</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało..... 419 właścicieli
 Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało..... 119 właścicieli
 Wstrzymało się od głosu..... 019 właścicieli
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów..... 419 właścicieli

- * Patologii ciąg dalszy:
 - brak żądania głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos;
 - sfałszowany podpis w wierszu 6.;
 - brak pełnomocnictw rodzajowych;
- * Nie sposób odnieść się do twórcy tejże uchwały. „Konstruktor” czyli mgr inż. Michał Cygan być może jest znawcą od ćwieków, papiaków no może bardziej skomplikowanych nitów w wycierusach ale od tworzenia uchwał niech się chowa lepiej za horyzont kosmosu! Zmuszanie do oddania 1 - słownie jednego głosu jednocześnie na trzech kandydatów jest de facto ograniczeniem prawa do głosowania lub jak kto woli do wyeliminowania z głosujących osoby, która jest przeciwna którejś osobie wybieranej. Przykładowo właściciel z wiersza 7 bez zastrzeżeń głosowałby za osobami z pozycji a) oraz b) ale zdecydowanie jest przeciwny wyborowi „dozgonnie dożywotnemu członkowi zarządu wspólnoty mieszkaniowej” kandydacie z pozycji c)!!!
- * Głos współwłaściciela lokalu nr 3 oraz lokalu nr 7 jest nieważny przy głosowaniu metodą jeden właściciel jeden głos wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe.
- * [...]

UCHWAŁA 6/2024

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r.

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

1. Zlecić zewnętrznej kancelarii prawnej obsługę prawną dotyczącą odzyskania zasądzonych zadłużeń właścicieli lokalu numer 7.
2. Upoważnić zarząd do
 - a) Wyboru kancelarii zewnętrznej do obsługi prawnej i podpisania umowy
 - b) udzielenia pełnomocnictwa do reprezentacji Wspólnoty
3. Koszty pkt. 1 pokryć z funduszu remontowego.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>Dorota Jankowska</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Justyna Lenartowicz Przemysław Lenartowicz P.</i>		
3	Majdzik Grazyna Wieczerycka Marzena	3	<i>Majdzik Grazyna</i>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<i>Dawidczyk Zdzisław</i>		
5	Napiórkowski Wojciech	5B	<i>Napiórkowski Wojciech</i>		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6			
7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7			
8	Barbara i Andrzej Habedank	9	<i>Habedank</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało..... *6/9 właścicieli*
 Przeciwno przyjęciu uchwały głosowało..... *0/9 właścicieli*
 Wstrzymało się od głosu..... *0/9 właścicieli*
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów..... *6/9 właścicieli*

* Cytat: *Uchwała 6/2024 Wspólnoty Mieszkaniowej . . .*.
 Bełkot prawno-interpretacyjny. „Konstruktor” uchwały nie zna treści Ustawy o własności lokali a w szczególności art. 6 teje ustawy! Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli czyli wszyscy. Winno być: właściele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową . . .

* Według dokumentów podpisanych przez Michała Cygana i Weroniki Petrykowskiej **tylko** w okresie „panowania” firmy Manez - właściciela Michała Cygana wydano z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej **bez wiedzy zarządu wspólnoty mieszkaniowej(?)** na koszty sądowe następujące kwoty:

w roku 2023 **4 182,00 zł** - pismo nr M/24/3/17 z dnia 19 III 2024 r.
 w roku 2022 **4 437,87 zł** - pismo nr M/23/04/13 z dnia 20 IV 2022 r.
 w roku 2021 **1 000,00 zł** - pismo nr M/22/04/08 z dnia 19 IV 2022 r.

RAZEM 9 619,87 zł

Te środki finansowe są nie do odzyskania!!!

* Wyżej wymienione kwoty podane są jako koszty sądowe. Brak jest informacji o innych wydatkach typu obsługa kancelarii prawnych, radców prawnych, egzekucji komorniczych. Brak jest informacji o wysokości zasądzonych kwot;

* Według pism Komornik Sądowy na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej **podany przez Pelawską Emilię i Habedanka Andrzeja** przekazał kwotę **1 185,74 zł** - nr pisma Km 42/15 z dnia 06-10-2021 oraz kwotę **900,00 zł** nr pisma 678/17 z dnia 06-10-2021. Numer rachunku podany przez Pelawską Emilię i Habedanka Andrzeja **nie był rachunkiem bankowym wspólnoty mieszkaniowej!!!**
 W rocznych rozliczeniach wykonanych przez firmę Manez - nie podano przychodu tych kwot na rachunek wspólnoty.

Pytanie: kto przywłaszczył sobie te pieniądze???

- * Wcześniej z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej wypłacono według pisemnych informacji Komornika Sądowego dwie kwoty: 3 516,30 zł oraz 145,00 zł razem 3 661,30 zł. Brak szczegółowych informacji odnośnie tych kwot;
- * Należy wspomnieć również o zadłużeniu na kwotę 48 780,64 zł na rzecz „Wodociągów”, którego twórcami są między innymi Habdank Andrzej i Pelawska Emilia o czym nowo wybrani członkowie zarządu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 27 marca 2024 r. zostali w późniejszym czasie poinformowani. Czy w tym zakresie ktokolwiek „odważy się” podjąć jakiegokolwiek czynności ewentualnie wyjaśnić o losie zadłużenia?
- * W świetle powyższych faktów: braku merytorycznej, formalnej, bieżącej kontroli operacji bankowych fałszowania i ukrywania rzeczywistego stanu środków finansowych wspólnoty przed właścicielami lokali udzielanie Michałowi Cyganowi pełnomocnictwa w sprawach określonych w uchwałach nr 6 i 7/2024 jest skrajną nieodpowiedzialnością!
- * **Zdaniem autora niniejszego opracowania należy natychmiast unieważnić wszystkie pełnomocnictwa Firmie Manez - właściciel Michał Cygan a w szczególności dokonywania operacji bankowych!!!**
- * W wierszu 6 uchwały 6/2024 i 7/2024 brak jest podpisu właścicieli lokalu nr 6 za których tradycyjnie podpisuje się Habedank Andrzej! Zastanawiające jest to, że uchwały te nawiązywały do spraw prawnych. Świadczy to, że Habedank Andrzej ma pełną świadomość, że ten fakt może być wykorzystany przeciwko niemu i jest przestępstwem;
- * Pokrywanie kosztów zastępstwa procesowego, kancelarii prawnych, opinii prawnych, postępowania sądowego, egzekucyjnego z funduszu remontowego świadczy o – mówiąc dyplomatycznie – niedojrzałości umysłowej głosujących! Są to kwoty idące w tysiące złotych co widać wyżej. W tym zakresie winien być stworzony osobny fundusz, w którym w sposób konkretny przedstawiono by wysokość „odzysku”, koszty jego ewentualnego (?) odzyskania a przede wszystkim szans odzyskania!
- * [...]

UCHWAŁA 2024

Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r.

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

- Każdorazowo kierować na drogę sądową windykację należności wobec właścicieli oraz kontrahentów zewnętrznych zalegających kwotę minimum 3 miesięcznego zobowiązania i/lub naliczenia na rachunku bieżącym, funduszu remontowym oraz innym naliczeniom celowym wobec Wspólnoty.
- Pkt. 1 poprzedzić wezwaniem do zapłaty z terminem 7 dni na zapłatę wykazanych zaległości.
- Udzielić pełnomocnictwa firmie Manez Michał Cygan do
 - obsługi prawnej zadłużenia
 - reprezentacji Wspólnoty
- Koszty pkt 1 i 2 pokryć z rachunku bieżącego lub funduszu remontowego obciążając w całości właściciela zadłużonego lokalu.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>Dorota Jankowska</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Justyna Lenartowicz</i>		
3	Majdzik Grazyna Wieclerzycka Marzena	3	<i>Majdzik</i>		
4	Dawidczyk Dżyzław	4	<i>Dawidczyk Dżyzław</i>		
5	Napierkowski Wojciech	5B	<i>Napierkowski</i>		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6			
7	Zełechowski Mirosław Zełechowski Paweł Zełechowska Katarzyna	7			
8	Barbara i Andrzej Habedank	8	<i>4</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało: 6/9 właścicieli

Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: 0/9 właścicieli

Wstrzymało się od głosu: 0/9 właścicieli

Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów: 6/9 właścicieli

UCHWAŁA ...5.../2024

Wspólnota Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 27.03.2024 r.

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

- 1) całkowicie:
- a) wpisać na ten kompromis
 - b) rezygnację prewencji kamienicy, linowano
oraz innych czynności
 - c) wpisać do statutu na bieżąco

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>brak</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Justyna Przemysław</i>		
3	Majdzik Grażyna Wiecierzycka Marzena	3	<i>Wacisz</i>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<i>Dawidczyk Zdzisław</i>		
5	Napiórkowski Wojciech	5B	<i>W</i>		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6			
7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	<i>M. Żelechowski</i>		
8	Barbara i Andrzej Habedank	9	<i>H</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8			

Za przyjęciem uchwały głosowało: 4/9 mieszkańców
 Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: 0/9 mieszkańców
 Wstrzymało się od głosu: 0/9 mieszkańców
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów: 4/9 mieszkańców

* Komentarz do uchwały nr 5/2024 równorzędny z komentarzem do uchwały nr 3/2024 oraz komentarza na stronie następnej.

* [...]

Przykładowy schemat ustalania rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną
i opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz wyliczenia zaliczek miesięcznych:

Roczny plan gospodarczy od IV 2024 do III 2025 r.					Wyliczenie miesięcznych zaliczek dla poszczególnych właścicieli lokali			
Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach		Planowane koszty 2024/2025	Nr lokalu	Imię i nazwisko właściciela	Udział wg Kś. W.	Miesięczna zaliczka
		2022	2023					
1	Bieżące utrzymanie nieruchomości	1 500,00 zł	1 800,00 zł	2 100,00 zł	1	J. D.	126/1000	757,05 zł
2	Ubezpieczenie nieruchomości	9 000,00 zł	12 000,00 zł	15 000,00 zł	2	L. J. P.	10/100	600,83 zł
3	Utrzymanie czystości	2 700,00 zł	3 000,00 zł	5 000,00 zł	3	M. G.	25/1000	150,21 zł
4	Obsługa prawna, koszty sądowe, komornicze	3 600,00 zł	4 200,00 zł	5 000,00 zł		W. M.	125/1000	751,04 zł
5	Wynagrodzenie zarządu, administratora, zarządcy	6 000,00 zł	9 000,00 zł	15 000,00 zł	4	D. Z.	10/100	600,83 zł
6	Fundusz remontowy	3 000,00 zł	6 000,00 zł	30 000,00 zł	5B	?	7/100	420,58 zł
7	RAZEM	25 800,00 zł	36 000,00 zł	72 100,00 zł	6	M. B. A.	10/100	600,83 zł
						Ż. M.	7/100	420,58 zł
					7	Ż. K.	35/1000	210,29 zł
						Ż. P.	35/1000	210,29 zł
					9	H. B. A.	12/100	721,00 zł
					5 5A 8	Gmina	? 94/1000 ?	564,78 zł
					RAZEM miesięczna zaliczka			6 008,33 zł

- * Zgodnie z istotą zaliczki: definicja: część przyszłej zapłaty za robociznę, zakup materiałów, opłat usług i innych kosztów), zaliczka winna być pochodną planu gospodarczego, tzn. najpierw ustala się rodzaj planowanego zadania i koszt jego wykonania. Następnie wielkość planowanych kosztów zestawia się z planowanymi dochodami, dokonuje się ewentualnie korekty wysokości kosztów w zestawieniu z planowanymi przychodami i posiadanymi funduszami. Po wykonaniu ewentualnych poprawek wylicza się stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej zaliczki miesięczne dla poszczególnych właścicieli. Oczywiście jest, że wysokość zaliczki musi być skonfrontowana ze statusem materialnym właścicieli lokali. Lepiej by wszyscy byli w stanie płacić a tym samym nie stawiać właściciela o niższych dochodach w sytuacji, w której nie będzie mógł uiszczać zaliczek co może wywoływać problemy nie tylko finansowe ale i społeczne;
- * Osobę ustalającą zaliczki tylko i wyłącznie w zł za m² powierzchni bez spełnienia powyższych warunków należy bezwzględnie wyeliminować z procesu ustalania wysokości zaliczek;
- * Otrzymując w sposób prawidłowy wyliczoną zaliczkę właściciel wie w jakiej wysokości ma płacić, ile wyniesie jego wkład finansowy w konkretne zadania gospodarcze oraz jakie zadanie będzie wykonane. Dowodem niech będzie uchwała nr 3/2024 z dnia 27 marca 2024 r. zmieniona uchwałą nr 8/2024 z dnia 22 maja 2024 r. (stawka na fundusz remontowy);

* Należy podkreślić, że to zarząd wspólnoty mieszkaniowej kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i nie może być służalczym niewolnikiem w rękach administratora / zarządcy!

* Administrator / zarządca jest od wykonywania roboty nie zaś od decydowania, narzucania swojej decyzji. Jeżeli nie potrafi wykonać zleceń zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy bez skrupułów rozwiązać z nim umowę.

* [...]