

Uchwały.

OD : ZBK-OLSZTYN NR FAKSU : 8 SIE. 2014 11:35 STR. 1

Uchwała Nr 1/2014 Karta nr 57

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 postanawiają:

Przyjąć rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013

Udzielić absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	<i>Pelawska</i>
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	<i>Przytuła</i>
	Marzena Wiczerzycka		1/6	<i>Marzena Wiczerzycka</i>
	Grażyna Majdzik		1/6	<i>Grażyna Majdzik</i>
3.	Dawideczyk Zdzisław	4	10/100	<i>Dawideczyk</i>
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	<i>Napiórkowski</i>
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	<i>Mitulski</i>
6.	Zełechowski Mirosław	7	7/100	<i>Zełechowski</i>
	Zełechowski Paweł		3,5/100	<i>Zełechowski</i>
	Zełechowska Katarzyna		3,5/100	<i>Zełechowska</i>
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	<i>Habedank</i>
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	<i>Prokop</i>
9.	Gmina Olsztyn		144/1000	<i>Gmina Olsztyn</i>

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-11
NADZIO

Źródło: Sąd Okręgowy Olsztyn, sygn. akt I C 283/14, karta nr 57

Przedmiot uchwały.

Uchwała nr 1/2014 z dnia 17.04.2014 r.

Rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013 zostało dokonane wg powierzchni użytkowej mieszkań. Zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej winne być bezwzględnie rozliczone wg. udziału w nieruchomości wspólnej określonego w Księdze Wieczystej lokalu w Dziale I-SP Spis Praw Związanych z Własnością.

W tej wspólnotie mieszkaniowej stosunek powierzchni lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali nie jest równy z udziałami w nieruchomości wspólnej.

Uchwała nr 2/13 z dnia 08.04.2013 r.

Ustalanie zaliczek wg m² powierzchni użytkowej lokalu gdy stosunek powierzchni lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali nie jest równy z udziałami w nieruchomości wspólnej w świetle art. 12 ust. 2 jest niezgodne z prawem.

Ponadto łączenie w jednej uchwale ustalenie zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej z wynagrodzeniem dla zarządcy nieruchomości może rodzić poważne komplikacje prawne. W świetle powyższego należałoby sporządzić dwie osobne uchwały.

Uchwała nr 2/13 brak wszystkich właścicieli/współwłaścicieli.

Nie wyszczególnienie wszystkich właścicieli/współwłaścicieli w nawiązaniu do pełnomocnictw oraz zasady niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej prowadzi do zafałszowania wyników głosowania, tj. ilości oddanych głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów – pozycja 2, 5, 7.

Uchwała Nr 2/13 Karta nr 95

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

eksploatacja.....0.55.....zł/m²

konservacja.....0.20.....zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy.....0.00.....zł/m²

fundusz remontowyzł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	<i>Emilia</i>	
2.	Przytuła Gerard	3	15/100	<i>Przytuła</i>	
3.	Dawideczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100	<i>Mitulski</i>	
6.	Zełechowski Mirosław	7	7/100		
	Zełechowski Paweł		3,5/100		
	Zełechowska Katarzyna		3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100	<i>Habedank</i>	
8.	Gmina Olsztyn		22/100	<i>Gmina Olsztyn</i>	

Za podjęciem uchwały głosowało.....69/100.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

Za zgodność z oryginałem

2014-08-29

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-290 Olsztyn, ul. Zamienhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

Źródło: Sąd Okręgowy Olsztyn, sygn. akt I C 283/14, karta nr 95

Udziały w nieruchomości wspólnej.

1. Udziały w nieruchomości wspólnej określone są w Księdze Wieczystej lokalu w Dziale I-SP Spis Praw Związanych z Własnością.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL10/00034567/2, STAN Z DNIA 2014-08-22 16:02				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10				
LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			
Numer prawa	1			
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	15 / 100		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00019188 /		

2. W uchwale nr 1/2014 w pozycji 2, nr lokalu 3 zostały wyszczególnione udziały określone w Księdze Wieczystej lokalu Dział II Własność a więc udziały współwłaścicieli do lokalu mieszkalnego:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL10/00034567/2, STAN Z DNIA 2014-08-22 16:05				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10				
LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	4 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GERHARD PRZYTUŁA, JÓZEF, GERTRUDA, 37012803592			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARZENA BEATA WIECIERZYCKA, GERHARD, TERESA, 64071603287			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRAŻYNA MAJDZIK, GERHARD, TERESA, 67051614327			

3. W uchwale nr 1/2014 oraz 2/13 w pozycji 6, lokal nr 7 udział w nieruchomości wspólnej został podzielony proporcjonalnie do udziału współwłaścicieli w lokalu mieszkalnym a następnie podzielone przez 100. Pisanie ułamka, w którym licznik jest liczbą dziesiętną a mianownik liczbą całkowitą ($3,5/100$) jest dowodem debilizmu matematycznego osoby sporządzającej uchwałę i świadczy, że dana osoba nie miała matematyki (działania na ułamkach są już w szkole podstawowej).
4. W uchwale nr 1/2014 w pozycji 9 został zawyżony udział Gminy Olsztyn. W dniu 14 czerwca 2013 r. Gmina Olsztyn sprzedała lokal mieszkalny nr 1. Do tego dnia posiadała 22/100 udziału w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z zapisem w Księdze Wieczystej nowy właściciel lokalu nr 1 „posiadł” 126/1000 udziału w nieruchomości wspólnej. Odejmując udział nowego właściciela od udziału Gminy Olsztyn wykazanego w uchwale nr 2/13 otrzymujemy udział równy $94/1000$ ($22/100$ odjąć $126/1000$ równa się $220/1000 - 126/1000 = 94/1000$).
5. W uchwale nr 2/13:
 - a) za pozostałych dwóch współwłaścicieli (pozycja 2) podpisał się Przytuła Gerhard nie mając stosownego pełnomocnictwa (niepodzielność udziałów);
 - b) za Mitulskiego Andrzeja (pozycja 5) podpisał się Habedank Andrzej nie mając stosownego pełnomocnictwa;
 - c) za Gminę Olsztyn (pozycja 8) podpisała się Jolanta Nowak również nie mając stosownego pełnomocnictwa podpisanego przez Prezydenta Miasta Olsztyna.
6. W uchwale nr 1/2014 brak jest podsumowania udziałów. Nie uwzględniając jakichkolwiek zastrzeżeń wcześniej wymienionych po zsumowaniu udziałów wynik będzie równy 1900/1000. Bezsens! W uchwale tej brak jest stwierdzenia za czym głosowali właściciele, czy głosowali za, przeciw czy też wstrzymali się w związku z

tym wyniki można w sposób dowolny interpretować w zależności od potrzeb w danej chwili.

7. W uchwale nr 1/2014 brak jest stwierdzenia o podjęciu/niepodjęciu uchwały i ew. uzupełnieniu głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.
8. Uwzględniając brak pełnomocnictw oraz niepodzielność udziałów w nieruchomości wspólnej w uchwale:

a) nr 2/13 z dnia 08.04.2013 r. ilość ważnych głosów-udziałów wynosi:

Pelawska Emilia	lokal nr 2	udział	10/100
Habedank Andrzej, Barbara (współwłasność małżeńska)	lokal nr 9	udział	12/100
=====			
RAZEM ważnych udziałów			22/100

b) nr 1/2014 z dnia 17.04.2014 r. ilość ważnych głosów-udziałów wynosi:

Pelawska Emilia	lokal nr 2	udział	10/100
Napiórkowski Wojciech	lokal nr 5B	udział	7/100
Habedank Andrzej, Barbara (współwłasność małżeńska)	lokal nr 9	udział	12/100
=====			
RAZEM ważnych udziałów			29/100

Uchwała bez wymaganej większości głosów-udziałów jest tzw. uchwałą nieistniejącą, uchwałą nie podjętą. Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania właścicieli, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. winna zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca.

Stwierdzenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali.

Uchwała nieistniejąca nie wywołuje skutków prawnych, nie jest wiążąca.

Pełnomocnictwo.

Jest bezsporne, że występując w cudzym imieniu należy posiadać stosowne pełnomocnictwo. W przypadku ww. uchwał dotyczy to:

1. Przytuły Gerharda – występującego w imieniu pozostałych dwóch współwłaścicieli lokalu nr 3,
2. Habedanka Andrzeja występującego w imieniu małżeństwa Mitulskich – właścicieli lokalu nr 6,
3. Jankowskiej występującej w imieniu Prokop Lucyny – właścicielki lokalu nr 1.
4. Przedstawiciela Gminy Olsztyn – właściciela lokali nr 5, 5A i 8.

Powyższe uchwały dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu:

- udzielenia absolutorium i przyjęcia rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013;
- uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej;
- uchwalenia wynagrodzenia dla zarządcy.

W związku z powyższym bezwzględnie wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnej objętej umocowaniem.

W przypadku właścicieli lokalu nr 3 i 7 należy powiązać pełnomocnictwo z zasadą niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele lokalu winni umocować jednego spośród siebie do udziału w zebraniu z prawem głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli a w przypadku niemożności uzgodnienia takiej decyzji, uzyskać rozstrzygnięcia przez sąd.

Uczestnicy: ZBK I Sp. z o.o., Kancelaria Prawna Ewa Kujawa, właściciele:



Sawicki Zenon – Prezes Zakładu Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie będący administratorem wspólnoty, Nr licencji zawodowego zarządcy nieruchomości 1688 od dnia 10 sierpnia 2000 r.

Grażyna Lange – Dyrektor ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Zakładu Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie, Nr licencji zawodowego zarządcy nieruchomości 13493 od dnia 28 listopada 2003 r.



„Prowadząc obsługę prawną przyświeca nam cel zapewnienia klientom rzetelnej i skutecznej pomocy w podejmowaniu trudnych decyzji. Dzięki naszemu wsparciu oszczędzają oni czas, pieniądze, jak również zwiększają swoje szanse na osiągnięcie sukcesu.

Kancelaria wyróżnia się wysokim poziomem merytorycznym świadczonych usług, jak również zaangażowaniem w prowadzone sprawy, terminowością i skrupulatnością.

Pracownicy Kancelarii gwarantują rzetelne i fachowe podejście do powierzonych spraw. W pracy kierują się zasadami etyki zawodu radcy prawnego, dzięki czemu zapewniają klientom pełen komfort w realizowaniu swoich celów życiowych, jak i biznesowych.”

Źródło: kancelariakujawa.pl



Jolanta Nowak – do dnia 1 III 2013 r. inspektor w Wydziale Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn, reprezentująca Gminę Olsztyn na podstawie pełnomocnictwa z dnia 10 III 2009 r. nr OR.0113-138/09 wystawionego przez Prezydenta Miasta Piotra Grzymowicza w

zakresie zarządu mieniem wynikających z wykonywania zadań właściciela na podstawie Ustawy o własności lokali. Pełnomocnictwo jest pełnomocnictwem ogólnym co wynika z treści tegoż pełnomocnictwa.

[Treść pełnomocnictwa](#)

W dniu 1 III 2013 r. został zlikwidowany Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyna a jego zadania przejął Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, ul. Cicha 5 (jednostka budżetowa). W związku z tym Jolanta Nowak staje się pracownikiem ZLiBK na stanowisku inspektora ds. wspólnot mieszkaniowych. Dotychczasowe pełnomocnictwo (pełnomocnictwo ogólne) dla niej straciło więc ważność.



REGULAMIN ORGANIZACYJNY ZAKŁADU LOKALI I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W OLSZTYNIE

Rozdział IV ZAKRESY DZIAŁALNOŚCI SAMODZIELNYCH STANOWISK I KOMÓREK ORGANIZACYJNYCH

Do podstawowych zadań Referatu Wspólnot i Rozliczeń należy:

1. W zakresie wspólnot mieszkaniowych

- 1) reprezentuje Gminę Olsztyn we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności poprzez:
 - a. weryfikowanie zgodności z prawem uchwał wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
 - b. zajmowanie stanowiska w imieniu Gminy w uchwałach wspólnot mieszkaniowych przygotowanych przez zarząd wspólnoty na wniosek właścicieli lub na wniosek przedstawiciela Gminy,
 - c. uczestniczenie w zebraniach wspólnot mieszkaniowych,
 - d. monitorowanie wydatków Gminy wynikających z zarządu nieruchomością wspólną w budynkach z udziałem Gminy,
 - e. przygotowywanie dokumentów radcy prawnemu w sprawie uchwał naruszających interes Gminy.

...

- 8) uczestniczy w odbiorach remontów wykonywanych na częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 9) współpracuje z Zakładami Budynków Komunalnych I, II, IV Sp. z o. o. , Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. oraz innymi zarządcami budynków w zakresie zadań wynikających z obowiązków właściciela,
- 10) przygotowuje wnioski o wszczęcie postępowań w sprawie zamówień publicznych na wykonanie dokumentacji technicznej budynków,
- 11) przeprowadza kontrole zarządców i administratorów budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy m.in. w zakresie realizacji uchwał dotyczących: wysokości zaliczek na utrzymywanie nieruchomości wspólnej, remontów, sposobu wyboru wykonawcy oraz finansowania remontów.

Źródło: http://www.zlibk.olsztyn.pl/userfiles/Pliki/Regulamin/regulamin_organizacyjny_nowy_czarny-2013.pdf



Nie jest to pojedynczy dowód „znajomości” prawa. Poniżej przedstawiono inne uchwały znajdujące się w różnych aktach spraw sądowych. Sądy olsztyńskie, tak Rejonowy jak i Okręgowy uważają, że wystarczy w zupełności jeśli napisane jest „uchwała” i „za przyjęciem głosowało” to reszta nie zasługuje na uwagę.

Uchwała Nr 106

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 11.12.2006r

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Wyrazić zgodę na przemurowanie częściowe górnych warstw kominów ponad dachem zgodnie z protokołem technicznym sporządzonym w dniu 30.12.2006r
Koszt orientacyjny w/w prac wynosi 17.000 zł brutto. Skowronie 17.000 zł brutto

Nieaktualny stan właścicieli
Brak nazwisk wszystkich właścicieli / współwłaścicieli
Nazwisko osoby nieżyjącej od ponad 8 lat

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Pelawski	podpis syna Pelawskiej brak pełnomocnictwa
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Abramczyk Henryka	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		podpis sfalszowany przez Habadankę Andrzeja
6.	Lutowska	7	14/100		podpis sfalszowany
7.	Habadank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		brak pełnomocnictwa

Osoba nieżyjąca też głosowała?
Za przyjęciem uchwały głosowało..... 100/100 ?
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało.....

Art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali:
O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Żaden z właścicieli nie został w ten sposób powiadomiony o podjętej uchwale

ZA ZGODNOŚĆ
2011-12-07
Ewa Krawiec
rada prawny

Uchwała Nr 7

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 19.12.2007r

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Wyrazić zgodę na rozszerzenie zakresu prac częściowego remontu dachu o kwotę 3000 zł.

Brak nazwisk wszystkich właścicieli / współwłaścicieli
Nieaktualny stan właścicieli
Nazwisko osoby nieżyjącej od ponad 9 lat

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Emilia Pelawska	podpis syna Pelawskiej brak pełnomocnictwa
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Abramczyk Henryka	5b	7/100		brak pełnomocnictwa
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		podpis sfalszowany przez Habadankę Andrzeja
6.	Lutowska	7	14/100		
7.	Habadank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		brak pełnomocnictwa

Osoba nieżyjąca też głosowała?
Za przyjęciem uchwały głosowało..... 100/100 ?
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało.....

Art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali:
O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Żaden z właścicieli nie został w ten sposób powiadomiony o podjętej uchwale

ZA ZGODNOŚĆ
2011-12-07
Ewa Krawiec
rada prawny

Graficzny schemat podejmowania uchwał przez właścicieli lokali ==> [zobacz](#)