

Uchwała nr ___ / ___ / 2021 Oryginał

właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie
dotycząca rocznego planu gospodarczego 2021/2022

§ 1

Na podstawie art. 23 ust. 2a Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 737 z dnia 4 kwietnia 2019 r.) niżej wymienieni właściciele lokali zażądali przeprowadzenia głosowania w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego, zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos:

Tabela 1

Nr lokalu	Imię i nazwisko/nazwa właścicieli	Udziały wg Księgi Wiecz.	Powierzchnia lokalu w m ²	Data głosowania	Za (czytelny podpis)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	Jankowska Dorota	$\frac{126}{1\ 000}$	<u>91,80</u>			
2	Pelawska Emilia	$\frac{10}{100}$	<u>69,40</u>			
3	Wiecierzicka Marzena	$\frac{25}{1\ 000}$ ¹⁾	<u>99,66</u>			
	Majdzik Grażyna	$\frac{25}{1\ 000}$ ¹⁾				
	Przytuła Gerhard	$\frac{10}{1\ 000}$ ¹⁾				
4	Dawidczyk Zdzisław	$\frac{10}{100}$	<u>69,70</u>			
5B	Napiórkowski Wojciech	$\frac{7}{100}$	<u>48,20</u>			
6	Mitulska Barbara	$\frac{10}{100}$	<u>66,49</u>			
	Mitulski Andrzej					
7	Żelechowska Katarzyna	$\frac{35}{1\ 000}$ ¹⁾	<u>89,91</u>			
	Żelechowski Paweł	$\frac{35}{1\ 000}$ ¹⁾				
	Żelechowski Mirosław	$\frac{70}{1\ 000}$ ¹⁾				
9	Habedank Barbara	$\frac{12}{100}$	<u>78,69</u>			
	Habedank Andrzej					
5, 5 ^A , 8	Gmina Olsztyn	X	X			
Suma kontrolna		$\frac{906}{1\ 000}$	<u>613,85</u>			

¹⁾ Udziały wyliczono na podstawie art. 3 ust. 3a Ustawy o własności lokali.

- Suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1;
- $\frac{1}{5}$ udziałów = $\frac{200}{1000}$. Głosowało ___ właściciele lokali posiadających łącznie ___ / 1000 udziałów według zapisów w Księgach Wieczystych lokali wyodrębnionych.
- Brak dokumentacji, na podstawie której można ustalić powierzchnię lokali a tym samym udział w nieruchomości wspólnej samodzielnych-niewyodrębnionych lokali będących własnością Gminy Olsztyn stosownie do art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali.
- Udziały podane w Księgach Wieczystych są wyliczone niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l.
- Głosowanie dotyczy określonej sprawy tj. uchwalenia rocznego planu gospodarczego 2021/2022.
- Warunek określony w art. 23 ust. 2a Ustawy o własności lokali został spełniony.

§ 2

1. Planowane koszty zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu:

Tabela 2

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki		Plan	Uwagi
		2019 r.	2020 r.	2021/2022	
1	2	3	4	5	6
1	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana	0 zł	0 zł	10 000 zł	Brak Art.29 ust.1c
2	Naprawa dachu				zdjęcia
3	Usługi kominiarskie	324 zł			
4	Przeгляд instalacji gazowej, wentylacji (572 zł)				
5	Ubezpieczenie nieruchomości wspólnej	805 zł			
6	Energia elektryczna (kl. sch., piwnica, strych)	226 zł			
7	Dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja	20 zł			
8	Sprzątanie powierzchni wewnętrznych	885 zł			
9	Sprzątanie powierzchni zewnętrznych	1 416 zł			
10	Korespondencja (znaczki)	43 zł			
11	Prowadzenie rachunku bankowego wspólnoty	96 zł			
12	Abonament za wodomierz	100 zł			
13	Pogotowie techniczne (?)	425 zł			
14	Przeگłady techniczne (?)	291 zł			
15	Wynagrodzenie administratora	4 810 zł			
16	Konserwacja	605 zł			
17	Pozostałe	48 zł			
18	Przeگład tablicy rozdzielczej m. I i II piętrzem				
19	Usunięcie ewntualnych usterek				
19	Rezerwa środków finansowych na wypadek zdarzeń losowych				
20	Opłaty: sądowe, zastępstwa procesowego, komornicze	500 zł	2 025 zł		
21	RAZEM	10 594 zł			x

Brak pełnych danych – brak dostępu do wyciągów rachunku bankowego

2. Wydatki związane z utrzymaniem lokali właścicieli:

Tabela 3

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki		Plan	Uwagi
		2019 r.	2020 r.	2021/2022	
1	2	3	4	5	6
1	Urząd Miast Olsztyn – odpady komunalne	3 038 zł			
2	PWiK Olsztyn – woda i ścieki	5 153 zł			
3					

§ 3

Zmiana wysokości miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz celu ich przeznaczenia może nastąpić tylko i wyłącznie na podstawie podjętej uchwały właścicieli lokali.

§ 4

1. Uchwała, w przypadku jej podjęcia, obowiązuje od dnia 1. następnego miesiąca kalendarzowego po jej podjęciu.
2. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zarząd wspólnoty mieszkaniowej powiadomi pisemnie każdego właściciela lokalu niezwłocznie, nie później jednak niż 14. dnia kalendarzowego od dnia podjęcia uchwały.

§ 5

1. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej po podjęciu uchwały wyliczy miesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i opłat na pokrycie kosztów zarządu. Zaliczki winne być wyliczone według udziałów właściciela lokalu w nieruchomości z uwzględnieniem art. 1a Ustawy o własności lokali.
2. O wysokości zaliczek zarząd wspólnoty mieszkaniowej powiadomi pisemnie każdego właściciela lokalu niezwłocznie, nie później jednak niż 14. dnia kalendarzowego od dnia podjęcia uchwały.

§ 6

PODPISY WŁAŚCICIELI LOKALI – głosujących w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego:

Tabela 4

Nr lokalu	Imię i nazwisko właścicieli	Głos	Data głosowania	Za (czytelny podpis)	Przeciw	Wstrzymał się
1	2	3	4	5	6	7
1	Jankowska Dorota	1				
2	Pelawska Emilia	1				
3	Wiecierzicka Marzena	1		Wymagane pełnomocnictwo art. 23 ust. 2b u.w.1		
	Majdzik Grażyna					
	Przytuła Gerhard					
4	Dawidczyk Zdzisław	1				
5B	Napiórkowski Wojciech	1				
6	Mitulska Barbara.	1		Wymagane Współwłasność małżeńska		
	Mitulski Andrzej					
7	Żelechowska Katarzyna	1		Wymagane pełnomocnictwo art. 23 ust. 2b u.w.1		
	Żelechowski Paweł					
	Żelechowski Mirosław					
9	Habedank Barbara	1		Współwłasność małżeńska		
	Habedank Andrzej					
5, 5 ^A , 8	Gmina Olsztyn	1				

A:

- 1) za uchwałą głosowało _____ właścicieli posiadających _____ głosów;
- 2) przeciw uchwale głosowało _____ właścicieli posiadających _____ głosów;
- 3) wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ głosów;
- 4) nie głosowało _____ właścicieli posiadających _____ głosów;
- 5) głosów nieważnych _____ właścicieli posiadających _____ głosów.

B:

Uchwała została podjęta/nie została podjęta⁽¹⁾ stosunkiem głosów _____ /9

- 1) w dniu _____ na zebraniu właścicieli lokali;
- 2) w dniu _____ w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty;
- 3) w dniu _____ w trybie mieszanym, tj. na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

O podjęciu/niepodjęciu⁽¹⁾ uchwały poinformował przewodniczący zebrania _____
(imię i nazwisko przewodniczącego)

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2011 r., sygn. akt VI ACa 567/11:

"Nawet jeśli za podjęciem uchwały na zebraniu właścicieli głosowała większość udziałów, to stwierdzenie podjęcia uchwały na zebraniu nie należy do kompetencji właścicieli poszczególnych lokali, ale do przewodniczącego zebrania".

C:

Uwagi: _____

D:

Załączniki: _____ egz. (pełnomocnictwa, karty do głosowania)⁽¹⁾.

⁽¹⁾ (niepotrzebne skreślić)

(data i czytelny podpis przewodniczącego zebrania)

(data i czytelny podpis protokolanta)

(data i czytelny podpis członka Zarządu)

(data i czytelny podpis członka Zarządu)

Ustawa o własności lokali:

Art. 23.

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
- 2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

- 2b. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.
3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W roku 2019 średni wzrost cen materiałów budowlanych wyniósł 3,6% w stosunku do cen z 2018 r.
Ceny materiałów budowlanych w 2020 r. wzrosły średnio o 1,4% w stosunku do cen z 2019 r.
Inflacja w 2019 r. wyniosła $\approx 3,4$ proc w stosunku do roku 2018.
W całym 2020 r. inflacja wyniosła średniorocznie $\approx 3,8$ proc.