

PROTOKÓŁ

z rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie.
(podstawa prawna: art. 30, ust. 1, pkt 3 Ustawy o własności lokali – tekst jednolity
Dz.U.2019 poz. 737 z dnia 4 IV 2019 r. – dalej u.w.l.)

W dniu _____ 2021 r. o godzinie ____ rozpoczęło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w Olsztynie przy ulicy Okrzei 20.

Zebrani właściciele wybrali na przewodniczącego zebrania _____
oraz protokolanta _____.

Przewodniczący po podpisaniu listy obecności przez zebranych właścicieli lokali oraz osób posiadających stosowne pełnomocnictwa nieobecnych właścicieli stwierdził:

1. Wszyscy / nie wszyscy właściciele zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o zebraniu wspólnoty.

Nie powiadomiono: _____

2. W zebraniu udział wzięło _____ właścicieli i _____ pełnomocników posiadających razem _____ % udziałów według Ksiąg wieczystych.
3. Lista obecności z pełnomocnictwami została dołączona do niniejszego protokołu i stanowi jego integralną część.
4. Przewodniczący zebrania przekazał zebranych następujące informacje:
 - a) suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1;
 - b) brak jest dokumentacji, na podstawie której można byłoby ustalić rzeczywistą powierzchnię lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej a tym samym ustalić rzeczywisty udział właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej oraz udział w nieruchomości wspólnej samodzielnych-niewyodrębnionych lokali będących własnością Gminy Olsztyn stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l.;
 - c) udziały podane w Księgach Wieczystych są wyliczone niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l.;
 - d) głosowanie właścicieli lokali w celu zachowania prawomocności podjętych uchwał winno odbywać się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej $\frac{1}{5}$ udziałów w nieruchomości wspólnej w każdej konkretnie określonej sprawie zgodnie z art. 23 u.w.l.;
 - e) w świetle powyższych informacji uchwała podjęta zostanie wówczas gdy » **za** « uchwałą będzie głosoowało nie mniej niż **5** właścicieli na **9**, tj. całkowitą liczbę wszystkich właścicieli;
 - f) w przypadku braku większości głosów spowoduje to konieczność kontynuacji głosowań drogą indywidualnego zbierania głosów oraz pisemnego powiadomienia wszystkich właścicieli o treści podjętych uchwał.
5. Przewodniczący przedstawił porządek obrad zebrania w brzmieniu zaproponowanym w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali – stanowiący załącznik do protokołu zebrania;
Porządek zebrania uzupełniono o następujące zagadnienia:
 - a) podjęcie czynności przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji - inwentaryzacja architektoniczno-budowlana;
 - b) określenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej art. 29 ust. 1c u.w.l.;
 - c) określenia sposobu rozliczania pobranej wody i odprowadzanych ścieków – w kontekście art. 26 ust. 3 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (okres rozliczania, wysokość zaliczek, odsetek od nieterminowych wpłat, różnice wskazań między wodomierzem głównym a sumą wodomierzy w lokalach, tzw. „uchyb”);

- d) określenia sposobu rozliczania opłat za odbiór odpadów komunalnych (okres rozliczania, wysokość zaliczek, odsetek od nieterminowych wpłat; sposobu zgłaszania ilości osób);
- e) utrzymania porządku w piwnicy i naprawy zdewastowanej posadzki piwnicy w kontekście pytania: kto ma zapłacić za remont zdewastowanej posadzki, nie wynikający z normalnego użytkowania;
- f) koszty sprzątania powierzchni zewnętrznych i wewnętrznych. Za rok 2019 (1 415 zł + 885 zł) łącznie – 2 300 zł, tj. ≈ 44 zł/1 raz w tygodniu, około 25 – 45 minut i tylko klatka schodowa!;
- g) przegląd tablicy rozdzielczej bezpieczników między I a II piętrem – wysoka temperatura obudowy bezpiecznika do lokalu nr 7 przy poborze prądu 1000 – 1500 Watt;
- h) Rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych za 2020 r. – łączenie rozliczeń z innymi właścicielami/współwłaścicielami – niezgodne z prawem: art. 1a u.w.l;
- i) odwołanie dotychczasowego, powołanie nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną za rok 2011 przedstawił: _____

Zgłoszone uwagi, zastrzeżenia, informacje itp. przez uczestników zebrania:

Zebrani właściciele lokali głosowali w następujących uchwałach poprzez złożenie własnoręcznego, czytelnego podpisu – pełnym imieniem i nazwiskiem – oraz daty:

- I. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Przyjęcie sprawozdania i udzielenie absolutorium zarządowi:
 - a. za udzieleniem absolutorium głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko udzieleniu absolutorium głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- II. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Odwołanie członków zarządu wspólnoty:
 - a. za odwołaniem głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko odwołaniu głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- III. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Powołanie członków zarządu wspólnoty:
 - a. za powołaniem głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko powołaniu głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów

- IV. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Przyjęcie rocznego planu gospodarczego:
- a. za przyjęciem planu głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko przyjęciu planu głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- V. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Dostęp właściciela lokalu do dokumentacji wspólnoty mieszk.
- a. za ustaleniem zaliczek głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko ustaleniu zaliczek głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- VI. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Ryczałt dla właściciela lokalu za pełnienie funkcji członka Zarządu:
- a. za uchwałą głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko uchwale głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- VII. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 Zakresu udzielania pełnomocnictw przez zarząd wspólnoty
- a. za uchwałą głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko uchwale głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- VIII. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 _____ :
- a. za uchwałą głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko uchwale głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
- IX. Uchwała nr ____ / ____ / 2021 _____ :
- a. za uchwałą głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - b. przeciwko uchwale głosowało _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów
 - c. wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____ % udziałów

Ww. uchwały bez względu na to czy są podjęte czy też nie stanowią integralną część niniejszego protokołu.

Uzupełnieniem wymaganej ilości udziałów w uchwałach: _____

- zgodnie z art. 23 ust 2 u.w.l. – w drodze indywidualnego zbierania głosów zajmą się następujące osoby:

1. _____

2. _____

1. _____
(wyrażam zgodę)

2. _____
(wyrażam zgodę)

Ww. osoby sporządzą protokół i prześlą go Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, który o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie, powiadomi wszystkich właścicieli na piśmie zgodnie z art. 23, ust. 3 u.w.l. niezwłocznie, nie później jak 14. dnia kalendarzowego od zakończenia zbierania głosów.

Zarząd zobowiązuje się do przedstawienia niniejszego protokołu w formie maszynopisu (wydruku komputerowego) w ciągu 14 dni od daty zebrania.

Niniejszy protokół wraz z załącznikami znajdować się będzie u _____
i będzie udostępniany bez żadnych ograniczeń każdemu właścicielowi wspólnoty mieszkaniowej (podstawa prawna: art. 29, ust. 3 oraz art. 27 u.w.l.).

Załączniki:

1. Lista obecności 1 egz.
2. Zawiadomienia o rocznym zebraniu z podanym porządkiem obrad zebrania.
3. Pełnomocnictwa _____ egz.
4. Karty do głosowania.
5. Uchwały od nr _____ / _____ do nr _____ / _____ _____ egz.
6. Nośniki danych z przebiegu zebrania (rodzaj) _____ egz.
7. _____ _____ egz.
8. _____ _____ egz.
9. _____ _____ egz.

Protokół liczy _____ strony – każda podpisana przez członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Dokonano _____ razy poprawek zgodnie z zasadami obowiązującymi w księgowości.

Zebranie wspólnoty zakończyło się o godzinie _____ .

Na tym protokół zakończono.

(data i czytelny podpis przewodniczącego zebrania)

(data i czytelny podpis protokolanta)

(data i czytelny podpis członka Zarządu)

(data i czytelny podpis członka Zarządu)