

Oryginał

Uchwała nr ____ / ____ / 2025 **z dnia** ____ ____ 2025 r.
dzień miesiąc

właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie
dotycząca przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną
i opłat na pokrycie kosztów zarządu w 2025/2026 r.

§ 1

Działając na podstawie art. 23, art. 30 ust. 2 pkt 1 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku ([tekst jedn. Dz.U.2021 poz. 1048 z 4 VI 2021 r.](#)) właściciele lokali przyjęli roczny plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu w 2025/2026 r.

§ 2

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

Tabela 1

Lp.	Bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej	Wydatki		Plan	Uwagi
		2023 r.	2024 r.	2025/26 r.	
1	2	3	4	5	7
1	Naprawy, przeglądy: kominy	1 139,67	1 417,29		
2	Naprawy, przeglądy: instalacja elektryczna				
3	Naprawy, przeglądy: instalacja gazowa				
4	Naprawy, przeglądy: instalacja wod- kan.				
5	Naprawy, przeglądy: instalacja domofonu				
6	Przeglądy budynku: roczny				
7	Przeglądy budynku: 5. letni				
8	Sprzątanie powierzchni wewnątrz budynku	4 532,00	5 442,00		
9	Sprzątanie powierzchni zewnątrz budynku				
10	Odśnieżanie: chodnika, podwórza				
11	Usuwanie sopli z dachu				
12	Deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja				
13	Odczyt wodomierzy	59,33	72,97		
14	Abonament za wodę i ścieki	233,22	278,43		
15	Energia elektryczna nieruchom. wspólnej	207,13	373,79		
16	Usługi bankowe				
17	Prowadzenie rachunku bankowego	154,30	160,60		
18	Korespondencja		613,13		
19	Materiały biurowe		44,03		
20	Usługi pogotowia technicznego		566,60		
21	Ubezpiecz. od zdarzeń losowych, ognia, OC	1 566,00	1 857,00		
22	Przeglądy, opinie, kontrole, projekty	635,91	932,34		
23	Opłaty sądowe, kancelarii prawnych	4 182,00	100,00		9 719,84 zł od 1VII 2021 r.

24	Mandaty, grzywny, kary finansowe				
25	Odsetki ustawowe, za opóźnienie, umowne				
26	Podatki i inne opłaty publicznoprawne				
27	Pożytki i inne przychody				
28	Pozostałe		3 135,56		
29					
Suma kontrolna		?	?		×

Tabela 2

Lp.	Fundusz remontowy celowy	Wydatki		Plan	Uwagi
		2023 r.	2024 r.	2025/26 r.	
1	2	3	4	5	7
1	Ławy kominiarskie/drabina dachowa				
2	Dach nad sufitem klatki schodowej				
3	Drzwi wejściowe od ulicy				
4	Drzwi wejściowe od podwórza				
5	Rynny od podwórza				
6	Klatka schodowa				
7	Piwnica				
8	Kominy				
9	Strych				
10	Elewacja				
11	Balkony				
12	Dach (przełożenie dachówek od ul. Okrzei)	1 400,00			
13	Pożytki i inne przychody				
14	Badania konserwatorskie elewacja i klatka	7 360,00			
15	Program prac konserwatorskich	19 900,00			
16					
Suma kontrolna		?	?		×

Tabela 3

Lp.	Koszty zarządzania (wynagrodzenie)	Wydatki		Plan	Uwagi
		2023 r.	2024 r.	2025/26 r.	
1	2	3	4	5	7
1	Wynagrodzenie zarządcy nieruchomości	8 306,60	15 301,65		
2	Wynagrodzenie administratora nieruchom.				
3	Wynagrodzenie Zarządu Wspólnoty Mieszk.				
4	Umowy zlecenia				
5	Umowy o dzieło				
6	Pozostałe				
7					
Suma kontrolna		8 306,60	15 301,65		×

Tabela 4

Lp.	Fundusz rezerwowy	Wydatki		Plan	Uwagi
		2023 r.	2024 r.	2025/26 r.	
1	2	3	4	5	7
1	Wydatki bieżące				
2	Fundusz remontowy – celowy				
3	Awarie, szkody w nieruchomości wspólnej				
4	Odpowiedzialność cywilna				
5					
Suma kontrolna					×

Tabela 5

Lp.	Podsumowanie wszystkich wydatków <i>Według rachunku bankowego – bieżącego</i>	Poniesione		Plan	Uwagi
		2023 r.	2024 r.	2025/26 r.	
1	2	3	4	5	7
1	Bieżące wydatki				
2	Fundusz remontowy – celowy	- 57 158,30	- 48 225,44		
3	Koszty zarządzania (wynagrodzenie)	- 8 306,60	- 15 301,65		
4	Fundusz rezerwowy				
5					
Suma kontrolna		- 65 464,90	- 48 225,44		×

Tabela 6

Lp.	Przychody	Przychody		Plan	Uwagi
		2023 r.	2024 r.	2025/26 r.	
1	2	3	4	5	7
1	Bieżące wydatki				
2	Fundusz remontowy – celowy				
3	Koszty zarządzania (wynagrodzenie)				
4	Fundusz rezerwowy				
5					
Suma kontrolna		44 855,14	67 501,83		×

§ 3

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 oraz art. 3 Ustawy o własności lokali oraz danych zgodnych z wykonaną inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną z dnia 2 grudnia 2024 r. i korekty do inwentaryzacji z dnia 14 maja 2025 r.
2. O wysokości zaliczek zarząd wspólnoty mieszkaniowej powiadomi pisemnie każdego właściciela lokalu niezwłocznie, nie później jednak niż 14. dnia kalendarzowego od dnia podjęcia uchwały.

§ 4

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązany jest do **ścisłego przestrzegania dyscypliny finansowej** środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej.

§ 5

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.

§ 6

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.

§ 7

Za uchwałą głosowali:

PODPISY GŁOSUJĄCYCH WŁAŚCICIELI LOKALI – w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego i opłat:

Tabela 6

Nr lokalu	Imię i nazwisko/nazwa właściciela/i lokalu	Udział	Data głosowania	Za uchwałą (czytelny podpis)	Przeciw uchwale (czytelny podpis)	Wstrzymał się (czytelny podpis)
1	2	3	4	5	6	7
1	Jankowska Dorota	96,58 828,94				
2	Lenartowicz Justyna Lenartowicz Przemysław	78,38 828,94				
3	Majdzik Grażyna Wiecierzycka Marzena	19,91 828,94 99,53 828,94				
4	Dawidczyk Zdzisław	79,68 828,94				
5B		55,35 828,94				
6	Mitulska Barbara Mitulski Andrzej	77,83 828,94				
7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	47,81 828,94 23,905 828,94 23,905 828,94				
9	Habedank Barbara Habedank Andrzej	94,80 828,94				
5,5A,8	Gmina Olsztyn	131,26 828,94				
Suma kontrolna		828,94 828,94	×	828,94	828,94	828,94

Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ustalono na podstawie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z dnia 2 grudnia 2024 r. m. kwadrat Natalia Kowal Bydgoszcz (zlecenie Gminy Olsztyn nr DP 276/09/2024), korekty do inwentaryzacji (pismo ZLiBK w Olsztynie: Znak sprawy: DZO.5230.98.2028, Nr dokumentu: 2697.05.2025-W) oraz art. 3 i 3a Ustawy o własności lokali.

§ 8

A: Podsumowanie głosów:

- 1) Za uchwałą głosowało _____ właścicieli lokali posiadających _____ / 828,94 udziałów.
- 2) Przeciw uchwale głosowało _____ właścicieli lokali posiadających _____ / 828,94 udziałów.
- 3) Wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli lokali posiadających _____ / 828,94 udziałów.
- 4) Nie głosowało _____ właścicieli lokali posiadających _____ / 828,94 udziałów.
- 5) Głosów nieważnych _____ właścicieli lokali posiadających _____ / 828,94 udziałów.

Uchwała jest podjęta, gdy suma udziałów właścicieli lokali głosujących **za** jest większa od 414,47.

B: Uchwała została podjęta/nie została podjęta ¹⁾ stosunkiem udziałów _____ / 828,94 :

- a) w dniu _____ na zebraniu właścicieli lokali.
- b) w dniu _____ w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.
- c) 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: Załączniki:

1. _____ egz. pełnomocnictwa rodzajowe ¹⁾.
2. _____ egz. karty do głosowania ¹⁾.
3. _____ inne ¹⁾: _____

(data i czytelny podpis przewodniczącego zebrania)

(data i czytelny podpis protokolanta)

(data i czytelny podpis członka Zarządu)

(data i czytelny podpis członka Zarządu)

¹⁾ niepotrzebne skreślić