

Oryginał

Uchwała nr _____ / _____ / 2025 z dnia _____ 2025 r.
dzień miesiąc

właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie dotycząca ustalania zaliczek i ich rozliczania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów.

§ 1

Zasady rozliczania opłat za pobraną wodę, odprowadzonych ścieków, wywozu odpadów komunalnych przez właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

1. Adresatem informacji o zaliczkach, rozliczeń jest:
 - 1) właściciel lokalu/lokali;
 - 2) wskazany z imienia i nazwiska współwłaściciel lokalu w przypadku, gdy lokal jest współwłasnością kilku osób.
2. Wodomierze radiowe:
 - 1) wodomierz jest częścią nieruchomości wspólnej. Granicą instalacji wodociągowej jako część nieruchomości wspólnej są śrubunki za wodomierzem;
 - 2) wodomierz winien posiadać aktualną legalizację;
 - 3) wodomierz winien posiadać opłombowanie;
 - 4) wodomierz winien posiadać dokumentację montażu.
3. Urządzenie do radiowego odczytu wskazań wodomierzy stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej.
4. Właściciel obowiązany jest udostępnić lokal w celu:
 - 1) wymiany wodomierza;
 - 2) sprawdzenia prawidłowości odczytu, legalizacji, montażu, opłombowania wodomierza.
5. Okres rozliczenia:
 - 1) okresem rozliczenia pobranej wody, odprowadzonych ścieków i wywozu odpadów jest miesiąc.
6. Wysokość zaliczki ustalana jest jako iloczyn pobranej wody (średnia poboru z ostatnich trzech miesięcy) z okresu przed rozliczeniem, ceny jednostkowej za wodę, ścieki i odpady;
 - 1) jednostką miary pobranej wody jest 1,000 m³ (do trzech miejsc po przecinku);
 - 2) jednostką miary odpadów (ustalana wg poboru wody) jest 1,000 m³ (do trzech miejsc po przecinku);
 - 3) cena jednostkowa 1 m³ za wodę i ścieki określana jest według faktury wystawionej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie;
 - 4) cena jednostkowa za odpady określana jest według uchwały Rady Miasta w Olsztynie.
7. Różnicę między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach - tak zwany uchyb - wylicza się proporcjonalnie do ilości pobranej wody poszczególnych wodomierzy.
8. Ilość ścieków ustalana jest w proporcji 1:1 w stosunku do pobranej ilości wody.
9. Ilość odpadów ustalana jest w proporcji 1:1 w stosunku do pobranej ilości wody.
10. Procedura wyliczania należności za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i odpady:
 - 1) za wodę: ilość pobranej wody × zł za 1 m³ za wodę = wartość do zapłaty;
 - 2) za ścieki: ilość pobranej wody × zł za 1 m³ za ścieki = wartość do zapłaty;
 - 3) za odpady: ilość pobranej wody × zł za 1 m³ za odpady = wartość do zapłaty.

UWAGA: ilość pobranej wody = ilość pobranej wody według wodomierzy w lokalu ± uchyb.

11. Pisemne rozliczenie pobranej wody, odprowadzonych ścieków i wywozu odpadów winno zawierać co najmniej:
 - 1) dane wystawcy: nazwę, adres, NIP, nr rachunku bankowego, datę i podpis osoby sporządzającej oraz członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, numer dokumentu;
 - 2) dane odbiorcy: imię i nazwisko/nazwę, adres;
 - 3) okres rozliczeniowy, którego dotyczy;
 - 4) numer wodomierza;
 - 5) stan wodomierza na początek okresu rozliczeniowego;
 - 6) stan wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego;
 - 7) ilość pobranej wody, cenę jednostkową, wartość osobno dla wody, ścieków, odpadów;
 - 8) nadpłatę/zaległość z okresu poprzedzającego bieżące rozliczenie;
 - 9) odsetki za nieterminowe wpłaty w wysokości odsetek pobieranych przez PWiK w Olsztynie;

- 10) należność do zapłaty w bieżącym okresie rozliczeniowym: osobno dla wody, ścieków, odpadów;
- 11) wpłacone rzeczywiste zaliczki zgodne z zapisami na rachunku bankowym;
- 12) podsumowanie – wartość liczbowa oraz wartość liczbowa słownie:
 - w przypadku gdy wartość liczbowa jest dodatnia > 0 z dopiskiem: NADPŁATA oraz: nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności za wodę, ścieki i odpady lub zostanie zwrócona na żądanie odbiorcy;
 - w przypadku gdy wartość liczbowa jest ujemna < 0 z dopiskiem: DO ZAPŁATY oraz: kwotę» DO ZAPŁATY «właściciel lokalu obowiązany jest wpłacić do dnia _____ na rachunek bankowy przypisany do właściciela lokalu;
 - w przypadku gdy wartość liczbowa jest równa $= 0$ z dopiskiem: NALEŻNOŚĆ do zapłaty/do zwrotu za wodę, ścieki i odpady nie występuje.
12. W przypadku uszkodzenia w lokalu przyłącza wodomierza, uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb, uniemożliwienia wymiany wodomierza właściciel lokalu:
 - 1) ponosi wszystkie wydatki związane z przywróceniem stanu prawidłowej pracy wodomierza;
 - 2) ponosi wszystkie wydatki za pobór wody wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu dotychczasowy właściciel winien zgłosić stan wodomierza w momencie opuszczenia lokalu. Na wniosek dotychczasowego właściciela występująca nadpłata zostanie zwrócona po potrąceniu kosztów operacji bankowej, pocztowej. W przypadku niezgłoszenia stanu wodomierza/wodomierzy konsekwencje wynikające z tego faktu ponosi dotychczasowy właściciel lokalu.
14. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien zsynchronizować odczyt wodomierza głównego z odczytami wodomierzy w lokalach (podając stan wodomierza głównego do PWiK przez internet z jednoczesnym odczytem indywidualnych wodomierzy w lokalach).

§ 2

1. Zasady postępowania w przypadku awarii sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w części nieruchomości wspólnej:
 - 1) w przypadku awarii przyłącza do sieci lub wodomierza głównego będących własnością PWiK w Olsztynie natychmiastowe, w zależności od miejsca awarii, zamknięcie zaworów wodnych znajdujących się przed jak i za wodomierzem głównym;
 - 2) natychmiastowe powiadomienie o awarii pogotowia wodno-kanalizacyjnego PWiK w Olsztynie;
 - 3) powiadomienie mieszkańców o awarii, wywieszenie pisemnej informacji na klatce schodowej o awarii w miarę możliwości przyczynach, terminu usunięcia awarii, braku wody, niemożliwości korzystania z kanalizacji;
 - 4) powiadomienie o awarii zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej;
 - 5) podjęcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej stosownych czynności dokumentujących awarię w celu (między innymi) uzyskania ewentualnego odszkodowania od ubezpieczyciela za powstałe szkody;
 - 6) podjęcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej natychmiastowych działań zmierzających do usunięcia awarii.

§ 3

1. Zasady udzielania informacji dotyczących zaległości w opłatach za pobraną wodę, odprowadzone ścieki, wywozu odpadów komunalnych:
 - 1) właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ma prawo do informacji o zadłużeniu innych członków wspólnoty z ograniczeniem tychże informacji do wskazania numerów lokali zadłużonych właścicieli (bez podawania ich danych osobowych), okresu zadłużenia oraz wysokości zadłużenia;
 - 2) właściciel lokalu składa wniosek o udzielenie informacji o zadłużeniu innych członków wspólnoty bezpośrednio do zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Wniosek nie musi zawierać uzasadnienia;
 - 3) zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki udzielić odpowiedzi, nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku w formie wskazanej przez wnioskodawcę.
2. Zasady dostępu do dokumentacji związanej z dostawą wody, odprowadzonych ścieków, wywozu odpadów komunalnych przez właścicieli lokali w szczególności umów, faktur:
 - 1) na wniosek właściciela lokalu o wydanie kopii, kserokopii umów zawartych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na dostawę wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów komunalnych oraz faktur z informacją czy zostały opłacone zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien niezwłocznie, bez zbędnej

zwłoki udzielić odpowiedzi nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku. Informacja winna być udzielona w formie wskazanej przez wnioskodawcę;

- 2) wniosek właściciela lokalu nie musi zawierać uzasadnienia.

§ 4

1. Zasady wystawiania faktury VAT (refakturowania) za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów komunalnych na żądanie właścicieli lokalu:

- 1) na wniosek właściciela lokalu o wydanie faktury VAT z tytułu dostawy towarów i usług (wody, odprowadzonych ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych) związanych z potrzebami właścicieli lokali a związane bezpośrednio z utrzymaniem ich lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do wystawienia faktury VAT zgodnie z Ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 2) zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do wystawienia faktury VAT niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku.

§ 5

Za uchwałą głosowali:

PODPISY GŁOSUJĄCYCH WŁAŚCICIELI LOKALI:

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.

§ 6

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: Uwagi: 1. *Uchwała obowiązuje od dnia następnego po jej podjęciu to jest z dniem:* ¹⁾ _____

2. *Uchwała obowiązuje od 1. dnia następnego miesiąca po jej podjęciu to jest z dniem:* ¹⁾ _____

D: Załączniki:

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

(data i czytelny podpis protokolanta)

(data i czytelny podpis przewodniczącego zebrania)

(data i czytelny podpis członka Zarządu Wsp. M.)

(data i czytelny podpis członka Zarządu Wsp. M.)

¹⁾ niepotrzebne skreślić