

UCHWAŁA NR 29
z dnia 08.06.2007 r.

Właściciele lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu w sprawie zmiany rocznego planu gospodarczego i wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2007 roku.

Działając na podstawie Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000 r.) oraz przepisów Kodeksu Cywilnego, właściciele lokali uchwalają co następuje:

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa przyjmuje plan gospodarczy na rok 2007 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Zgodnie z treścią planu gospodarczego miesięczna wysokość zaliczki zostaje ustalona na **0,98 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu. Niniejszy plan gospodarczy obowiązuje do momentu uchwalenia kolejnego planu gospodarczego.

§2

Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do starannego wykonywania czynności zarządu zwykłego, w skład których wchodzi m.in.:

1. całodobowe przyjmowanie i obsługa zgłoszeń dotyczących części wspólnej nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem usterek i uszkodzeń, przez 7 dni w tygodniu; przekazywanie informacji o awariach odpowiednim służbom;
2. zlecenie i nadzór nad bieżącą drobną konserwacją i bieżącymi drobnymi naprawami nieruchomości (wymiana żarówek, klamek, zamków, samozamykaczy, przełączników, rygli, elektrozaczepeków itp.)
3. negocjowanie, podpisywanie i kontrola wykonania umów mających na celu zapewnianie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, funkcjonowania urządzeń technicznych nieruchomości; innych mediów i usług – zgodnie z uchwałami Wspólnoty i zasadami zarządu zwykłego nieruchomością,
4. monitorowanie stanu technicznego nieruchomości, terminowe zlecenie przeprowadzania niezbędnych kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego i prowadzenie niezbędnej dokumentacji w tym zakresie;
5. udzielanie Właścicielom lokali informacji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej drogą pisemną, telefoniczną, pocztą elektroniczną oraz poprzez internetowe forum dyskusyjne;
6. publikowanie na tablicach ogłoszeniowych kontaktowych numerów telefonu oraz adresów poczty zwykłej i elektronicznej do kontaktu z Zarządem i Administratorem;
7. nadzór nad utrzymaniem w porządku i czystości terenu, budynków, pomieszczeń i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej;
8. regularne zgłaszanie usterek gwarancyjnych developerowi i monitorowanie usuwania usterek przez developera;
9. zlecenie usuwania awarii i ich skutków w zakresie dokonywania koniecznych napraw budynków i ich pomieszczeń wspólnych, urządzeń

- technicznych umożliwiającym właścicielom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej, ciepłej wody, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej oraz nadzór nad prawidłowym wykonaniem prac;
10. ubezpieczanie nieruchomości i nadzór nad ciągłością polis oraz terminowością płatności składek;
 11. likwidacja szkód, w tym: zgłaszanie szkody, oględziny z likwidatorem, przygotowywanie dokumentacji w związku ze szkodą;
 12. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na Nieruchomość, chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali
 13. regulowanie zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej ze środków zgromadzonych na rachunku podstawowym Wspólnoty, lokowanie środków Funduszu Remontowego na lokatach terminowych;
 14. zlecenie i nadzorowanie remontu nieruchomości oraz inwestycji na podstawie planu gospodarczego lub uchwały Wspólnoty;
 15. dokonywanie odczytów liczników indywidualnych i zbiorczych wody zimnej, wody ciepłej i ciepłomierzy w terminach określonych przez uchwały Wspólnoty;
 16. regularne wizyty w biurze Administratora oraz załatwianie spraw Wspólnoty Mieszkaniowej w Urzędzie Miasta, banku, Urzędzie Geodezji i Kartografii, siedzibie developera oraz innych biurach i urzędach administracji;
 17. przygotowanie i obsługa zebrań Wspólnoty;
 18. przygotowywanie treści uchwał, druk kart do głosowania, doręczanie oraz wysyłka zaproszeń na Zebrania Wspólnoty, wynajem sali i nagłośnienia na Zebrania;
 19. wywieszanie ogłoszeń dotyczących planowanych wyłączeń mediów oraz informacji o długotrwałych awariach, informowanie na tablicach ogłoszeniowych o innych sprawach dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej;
 20. monitorowanie zaległości opłat na utrzymanie części wspólnej, przedsądowa windykacja należności, współpraca z kancelarią prawną w sprawie kierowania pozwów przeciw dłużnikom do sądu;
 21. zakupy gotówkowe środków utrzymania czystości, materiałów do remontów i napraw oraz innych elementów wyposażenia nieruchomości;
 22. systematyczne prowadzenie wykazu lokali, oraz ich właścicieli;
 23. weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości;
 24. systematyczne prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz bieżącej dokumentacji technicznej nieruchomości Wspólnoty – zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 25. niezwłoczne udostępnianie wszelkich dokumentów związanych z zarządaniem Nieruchomością;
 26. negocjowanie i podpisywanie umów i aneksów z Administratorem Wspólnoty, nadzorowanie jego pracy;
 27. inne, zależnie od bieżących potrzeb Wspólnoty.

§3

Częścią wspólną nieruchomości są w szczególności: działka gruntu poza obrysem budynku, droga dojazdowa, chodniki, drzewa, krzewy, trawniki, klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku; pomieszczenia techniczne i gospodarcze, fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku; ściany konstrukcyjne wraz tynkami zewnętrznymi

i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej, zewnątrz balkonów wraz z daszkami na ósmym piętrze i przegrody międzybalkonowe, ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali; dach wraz z konstrukcją nośną, rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy oraz drabiny; dźwigi, szyby oraz maszynownie, stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, przewody kominowe /spalinowe i wentylacyjne/ wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych; pomieszczenie kotłowni wraz z urządzeniami; instalacja centralnego ogrzewania – od pierwszego zaworu za kotłownią do indywidualnego ciepłomierza służącego do pomiaru ciepła w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych; instalacja elektryczna – od złącza do indywidualnych zabezpieczeń na wejściu do lokalu, tzw. obwody administracyjne – instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku; instalacja wodociągowa, od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych; instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych; podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służącym poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe; instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa – bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

§4

Wynagrodzenie Zarządu ujęte w planie gospodarczym zostaje podzielone między członków Zarządu proporcjonalnie do wkładu pracy:

- Ewie Ossowskiej-Skorupie – wynagrodzenie w wysokości 3000 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu
- Tomaszowi Zielińskiemu – wynagrodzenie w wysokości 928,05 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu
- Tomaszowi Gołębiowskiemu – wynagrodzenie w wysokości 200 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu
- Radosławowi Skorupie – wynagrodzenie w wysokości 200 zł brutto z racji wykonywania czynności członka Zarządu.

Zarząd samodzielnie wyznacza członków zarządu odpowiedzialnych za wykonanie poszczególnych zadań wymienionych w §2.

§5

Zachowują ważność postanowienia uchwały nr 8 dotyczące zasad płatności zaliczek na utrzymanie części wspólnej i zasad wynagradzania członków Zarządu. Tracą ważność postanowienia uchwały nr 20.

§6

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia

Załączniki:

1. Plan gospodarczy na rok 2007

Załącznik nr 1 do uchwały nr 29

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Poleskiej 43-47B
Plan gospodarczy na rok 2007

Powierzchnia użytkowa nieruchomości: 15 457,32 m²

Miesięczna opłata od 1 metra posiadanej powierzchni: 98 groszy

Miesięczny budżet Wspólnoty Mieszkaniowej: 15 148,17 złotych

L.p.	Pozycja	gr/mies./metr	zł/mies./wspólnota
1	utrzymanie czystości i zieleni	17	2 627,74
2	energia elektryczna wspólna	16	2 473,17
3	przeegląd kominiarski + obsługa rachunku bankowego + konserwacja instalacji oddymiania	2	309,15
4	duży przeegląd budowlany	3	463,72
5	ubezpieczenie nieruchomości	3	463,72
6	konserwacja kotłowni	4	618,29
7	konserwacja i utrzymanie dźwigów oraz Urząd Dozoru Technicznego	6	927,44
8	utrzymanie stacji redukcyjno-pomiarowej	3	463,72
9	naprawa bieżących usterek i awarii	5	772,87
10	koszty Zarządu	1	154,57
11	wynagrodzenie Administratora	10	1 545,73
12	wynagrodzenie Zarządu	28	4 328,05
	RAZEM	98 gr	15 148,17 zł