

Warszawa 19.01.2018 r.

MATERIAŁY NA ZEBRANIE WŁAŚCICIELI

lokali w budynkach przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100

w dniu 2 lutego 2018 r.

- Zaproszenie na zebranie właścicieli
- Informacja w sprawie udzielenia Pełnomocnictwa
- Informacja o Zarządzie sprawowanym przez Spółdzielnię
- Projekt uchwały w sprawie stosowania w zakresie praw i obowiązków właścicieli i zarządu nieruchomością wspólną art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Projekt uchwały w sprawie wyboru ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów
- Plan gospodarczo – finansowy na 2018
- Projekt uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz planu remontów na rok 2018
- Sprawozdanie z zarządzania nieruchomością za 2017 rok

- Projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2017.
- Projekt uchwały w sprawie określenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości oraz składki na fundusz remontowy.
- Projekt regulaminu porządku domowego dla nieruchomości Sternicza 96,98, 100.
- Projekt uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego nieruchomości Sternicza 96,98, 100.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

Warszawa, dnia 11 stycznia 2018 roku

ZAPROSZENIE NA ZEBRANIE WŁAŚCICIELI

lokali w budynkach przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100
wraz z porządkiem obrad

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) i w nawiązaniu do pisma Spółdzielni z dnia 6 grudnia 2017 r., znak: L.dz. 3786/2017 ponownie zawiadamiamy Państwa o zebraniu właścicieli zwołanym na dzień **2 lutego 2018 r. godzina 18:00, które odbędzie się w Szkole Podstawowej nr 363 im. prof. Witolda Doroszewskiego, przy ul. Rozłogi 10 w Warszawie (wejście główne).**

Poniżej przekazujemy do Państwa wiadomości informację co do planowanego porządku obrad na tym zebraniu.

Porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania i wybór Przewodniczącego oraz Sekretarza Zebrania.
2. Wybór komisji skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Głosowanie uchwał w sprawie:
 - a) stosowania w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali i zarządu nieruchomością wspólną art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) wyboru ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
 - c) przyjęcia Planu gospodarczego oraz Planu remontów na rok 2018,

- d) przyjęcia Sprawozdania finansowego za rok 2017 dla nieruchomości przy ulicy Sterniczej numer 96, 98 i 100 w Warszawie,
 - e) określenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej oraz składki na fundusz remontowy,
 - f) przyjęcia Regulaminu porządku domowego nieruchomości przy ulicy Sterniczej numer 96,98 i 100 w Warszawie.
- 5. Wolne wnioski.
 - 6. Dyskusja nad sprawami bieżącymi.
 - 7. Zamknięcie obrad.

Za właściciela lokalu na zebraniu może głosować jego pełnomocnik, o ile będzie posiadał pełnomocnictwo do głosowania (wzór pełnomocnictwa wraz z informacją przekazujemy w załączeniu) oraz dokument umożliwiający weryfikację jego tożsamości (wymieniony w pełnomocnictwie).

Prosimy o dostarczenie do Spółdzielni pełnomocnictwa najpóźniej na 3 dni przed zebraniem.

Projekty uchwał oraz pozostałe dokumenty zostaną przesłane drogą mailową, zostaną także wyłożone w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz zamieszczone na stronie internetowej www.smlazurowa.pl na 14 dni przed terminem zebrania.

Zarząd SM „Lazurowa”

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

MACIUSZ
RADA PRAWNY

INFORMACJA DODATKOWA DO PEŁNOMOCNICTWA DO GŁOSOWANIA NA ZEBRANIU WŁAŚCICIELI

Pełnomocnictwa udziela właściciel lub współwłaściciel lokalu wybranej przez siebie osobie. Można udzielić pełnomocnictwa osobie, która nie posiada prawa do lokalu, a zgodziła się być pełnomocnikiem na zebraniu właścicieli. W takiej sytuacji współwłaściciele lokalu powinni razem udzielić pełnomocnictwa wybranej osobie. Każda z nich może to zrobić na osobnym druku pełnomocnictwa.

Jeżeli lokal objęty jest małżeńską wspólnością majątkową i jeden ze współmałżonków przyjdzie na zebranie właścicieli, to nie jest mu potrzebne pełnomocnictwo do działania w imieniu drugiego współmałżonka. W przypadku, gdy lokal należy do majątku odrębnego pełnomocnictwo jest potrzebne.

W sytuacji, gdy lokal jest współwłasnością kilku osób (nie małżonków lub nie tylko małżonków), wtedy pełnomocnictwo jest potrzebne od każdej z nich. Pełnomocnictwo może być udzielone jednemu ze współwłaścicieli lub osobie trzeciej.

Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego właściciela. Oznacza to, że może reprezentować kilku właścicieli posiadających więcej niż jeden lokal.

L. dz. [_____]

INFORMACJA O ZARZĄDZIE SPRAWOWANYM PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „LAZUROWA”

Zarząd sprawowany przez Spółdzielnię został określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tą ustawą do zarządu sprawowanego przez Spółdzielnię stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie powierzonym, znajdujące się w ustawie o własności lokali. Oznacza to, że Spółdzielnia uprawniona jest do kompleksowego administrowania nieruchomością wspólną, w tym świadczenia usług w zakresie księgowości, bieżącej konserwacji nieruchomości, planowania i zlecania jej remontów oraz reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu przedsądowym oraz sądowym. Opisane powyżej czynności muszą dotyczyć nieruchomości wspólnej, czyli części budynku oddanych do wspólnego korzystania oraz gruntu, na którym budynek jest położony. W zakres czynności zwykłego zarządu Spółdzielni będą wchodzić m.in. takie czynności jak:

- 1) przygotowanie danych dotyczących weryfikacji stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali i właścicieli lokali;
- 2) prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego;
- 3) zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- 4) zlecenie utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz terenu nieruchomości, w tym chodnika przed nieruchomością i ewentualnych innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów lub obowiązujących przepisów wraz z kontrolą prawidłowości wykonywania powyższych prac;
- 5) zlecenie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;

- 6) zlecenie wykonywania bieżącej konserwacji i napraw na nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych, umożliwiającym właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej wody i odprowadzenie ścieków, instalacji domofonu, RTV, systemu monitoringu oraz innych urządzeń należących do nieruchomości wspólnej;
- 7) zlecenie wykonania:
 - a) prac remontowych w nieruchomości wspólnej,
 - b) usuwania awarii i ich skutków w nieruchomości wspólnej,
- 8) zlecenie ubezpieczenia części wspólnej nieruchomości budynkowej;
- 9) opłacania podatków i innych opłat publicznoprawnych, chyba że są one uiszczane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 10) opiniowanie umów o dostawy bądź usługi związane z realizacją zadań przekraczających zakres zwykłego zarządu, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz sugerowanie ich rozwiązania w przypadkach gospodarczo uzasadnionych;
- 11) przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej;
- 12) przygotowanie i przedstawienie projektu planu gospodarczego (w formie planu rzeczowo – finansowego) i korekt do tego planu, w tym przychodów i wydatków z funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej oraz propozycji harmonogramu realizacji ze wskazaniem kluczowych tematów;
- 13) przygotowanie rozliczeń planu gospodarczego, w tym rozliczeń funduszu remontowego;
- 14) otwarcie lub przejęcie rachunku bankowego dla wspólnoty mieszkaniowej i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy;
- 15) prowadzenie ewidencji pozaksięgowej i rachunków bankowych w tym obsługa bankowości elektronicznej przy zachowaniu zasad i reguł wynikających z obowiązujących przepisów;
- 16) sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego;
- 17) przygotowanie lub zlecenie przygotowania umów na wynajęcie części

- wspólnej zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej;
- 18) ewidencja, wystawianie rachunków, wezwań do zapłaty, należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
 - 19) wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń w stosunku do właścicieli ubiegających się o dodatki mieszkaniowe i pomoc społeczną;
 - 20) rozliczanie z właścicielami lokali opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością w formie rocznego sprawozdania z działalności nie później niż w pierwszym kwartale roku następnego w stosunku do roku rozliczeniowego, z wpłacanych miesięcznych zaliczek określonych uchwałą właścicieli;
 - 21) wysyłanie wezwań do zapłaty w stosunku do właścicieli zalegających z zapłatą miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu;
 - 22) zlecenie windykacji zaległości z tytułu kosztów zarządu.

Powyższe wyliczenie czynności ma charakter otwarty i Spółdzielnia może podejmować inne niewymienione czynności w zakresie zarządu nieruchomością wspólną.

Z poważaniem,
Zarząd Spółdzielni.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

-projekt-

UCHWAŁA NR _____/2018
z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach numer 96, 98 i 100,
położonych na nieruchomości przy ulicy Słerniczej w Warszawie

w sprawie: stosowania w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali i zarządu nieruchomością wspólną art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 t.j.).

Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 t.j.), niniejszym uchwała się, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną stosować będzie się art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 t.j.).

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznikiem do uchwały jest lista do głosowania.

-projekt-

UCHWAŁA NR _____/2018

z dnia 2 lutego 2018 roku właściciele lokali w budynkach numer 96, 98 i 100,
położonych na nieruchomości przy ulicy Sterniczej w Warszawie

w sprawie: **wyboru ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na w ramach nieruchomości wspólnej.**

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 10) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zebranie właścicieli uchwala, co następuje.

§ 1.

Zarządca wspólnoty mieszkaniowej będzie prowadził pozaksięgową ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w ramach której powinny ulec rejestracji wszystkie koszty ponoszone przez właścicieli nieruchomości, związane z tymi kosztami zaliczki, a także rozliczenia z innych tytułów dokonywane na rzecz nieruchomości wspólnej oraz rozliczenia z tytułu opłat niezależnych od właścicieli lokali.

§ 2.

Pozaksięgową ewidencją kosztów zarządu nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana przy użyciu urządzeń księgowych zwanych dalej kontami - przy użyciu komputera.

§ 3.

Prowadzenie pozaksięgowej ewidencji, o której mowa w § 1, powinno zapewnić uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia deklaracji podatkowych oraz pozwolić na ustalenie:

- a) wielkości należnych zaliczek od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- b) wielkości pozostałych przychodów i pożytków;
- c) wielkości kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- d) stanu rozrachunków (należności i zobowiązań);

- e) stanu środków pieniężnych, ich przychodów i rozchodów;
- f) wielkości kosztów pokrywanych przez właścicieli poszczególnych lokali a dotyczących centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków oraz wywozu nieczystości.

§ 4.

Różnica pomiędzy poniesionymi przez wspólnotę kosztami a należnymi zaliczkami w okresie sprawozdawczym będzie rozliczana z właścicielami.

§ 5.

Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznikiem do niniejszej uchwał jest lista do głosowania.

Załącznik nrdo Uchwały nr.....
z dnia

PLAN GOSPODARczo - FINANSOWY NA 2018 ROK
dla Nieruchomości Sternicza 96,98,100.

1	2	3	4	5	6	7	w tym:				12			
							Plan kosztów eksploatacji nieruchomości 2017	Wykonania kosztów na 31-12-2017 r.	wykonanie w %	Plan kosztów eksploatacji nieruchomości 2018 r.		Plan przychodów nieruchomości 2018 r.	l. mieszkalne	l. użytkowe
I	Koszty nieruchomości wspólnej	563 681,58	510 241,38	90,52	521 122,00	521 122,00	303 260,52	37 524,60	162 688,15	15 005,37	11	10	11	12
1.	Utrzymanie czystości	120 600,00	114 150,21	94,65	126 000,00	126 000,00	70774,76	8 763,01	41 593,23	3 815,00				2 643,36
a.	sprzątanie budynków , garażu	99 000,00	94 350,21	95,30	99 600,00	99 600,00								1 054,00
b.	sprzątanie terenu zewnętrznego i dachów	21 600,00	19 800,00	91,67	26 400,00	26 400,00								
2.	Konserwacja bieżąca	121 100,00	113 137,25	93,42	114 500,00	114 500,00	63 100,39	7 812,80	39 244,00	3 968,65				374,16
a.	Konserwacja bieżąca i przeglądy urządzeń i instalacji	95 000,00	90 727,25	95,50	92 000,00	92 000,00								
c.	Konserwacja sygnalizacji alarmowej	21 100,00	22 410,00	106,21	22 500,00	22 500,00								
d.	konserwacja terenów zielonych	5 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
3.	Konserwacja dźwigów	56 121,00	55 700,38	99,25	56 750,00	56 750,00	31 550,20	3 906,40	19 590,00	1 703,40				0,00
a.	przeład UDT	4 800,00	4 620,00	103,90	4 700,00	4 700,00								
b.	bieżąca konserwacja	32 271,00	32 030,38	99,25	33 000,00	33 000,00								
c.	energia elektryczna dźwigi	19 050,00	19 050,00	100,00	19 050,00	19 050,00								
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	7 778,00	7 566,58	97,28	7 800,00	7 800,00	4 263,53	527,89	2 747,21	230,16				31,20
5.	Domofon	8 817,00	5 064,26	57,44	6 000,00	6 000,00	3 960,00	468,00	1 572,00					
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	57 451,00	47 388,23	82,48	52 000,00	52 000,00	31 550,16	3 906,40	15 039,76	1 243,68				260,00
a.	energia elektryczna -klatki schodowe i pom wsp	47 000,00	40 791,49	86,79	42 000,00	42 000,00	25 581,20	3 167,35	12 110,28	921,12				220,04
b.	Woda gospodarcza	10 451,00	6 596,74	63,12	10 000,00	10 000,00	5 968,96	739,05	2 929,48	322,56				39,96
7.	Obsługa Nieruchomości	191 814,58	167 234,47	87,19	158 072,00	158 072,00	98 061,47	12 140,10	42 901,95	4 044,48				924,00
a.	Zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	94 023,09	93 986,50	99,96	102 200,00	102 200,00	57 984,14	7 179,63	33 196,95	3 125,28				714,00
b.	Oplata za korzystanie z mienia spółdzielni	47 791,49	47 791,49	100,00	25 872,00	25 872,00	23 023,17	2 848,83	9 705,00	919,20				210,00
c.	pozostałe koszty	50 000,00	25 456,48	50,91	30 000,00	30 000,00	17 054,16	2 111,64	0,00	0,00				0,00
II	Koszty utrzymania lokalu	386 852,72	374 050,18	96,69	406 852,72	406 852,72	371 483,88	35 368,85	0,00	0,00				0,00
1.	energia ciepła na potrzeby co i ccw	195 678,00	170 709,48	87,24	195 678,00	195 678,00	175 301,28	20 376,72						
2.	Oplata stała co i cw	68 476,72	58 009,89	84,71	68 476,72	68 476,72	62 247,60	6 229,13						
3.	Zimna woda i ścieki	100 000,00	119 990,81	119,99	120 000,00	120 000,00	111 237,00	8 763,00						
4.	Wywóz nieczystości- stawka określona przez Gminę	22 698,00	25 340,00	111,64	22 698,00	22 698,00	22 698,00							
	Razem koszty utrzymania nieruchomości	950 534,30	884 291,56	93,03	927 974,72	927 974,72	674 744,39	72 893,45	162 688,15	15 005,37				2 643,36

MARCELA KOSTER
MARCJA PRAWNY

Planowane środki Funduszu Remontowego na 2018 r.	47 382,48 zł
Bilans Otwarcia 01-01-2018	65 216,17 zł
Ogółem Fundusz Remontowy	1.12 598,65 zł
Planowane remonty nieruchomości na 2018 r.	
1. Malowanie parterów klatek schodowych z położeniem terakoty	40 000,00
2. Remont po przeglądzie technicznym -wymiana detektorów gazu	9 000,00
3. Remont po przeglądzie technicznym -wymiana filtrów w centralach zasysających	1 600,00
Razem	50 600,00

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gdca-Richter

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

-projekt-

UCHWAŁA NR _____/2018
z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach numer 96, 98 i 100,
położonych na nieruchomości przy ulicy Sterniczej w Warszawie

w sprawie: przyjęcia Planu gospodarczego oraz Planu remontów na rok 2018.

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 2) oraz art. 29 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zebranie właścicieli uchwala, co następuje.

§ 1.

Uchwala się Plan gospodarczy oraz Plan remontów na rok 2018, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest lista do głosowania.

Sprawozdanie za 2017 rok

Zarządzanie Nieruchomością „Lazurowy Zakątek”



Rys. 1.: Zdjęcie nieruchomości „Lazurowy Zakątek”.

Nieruchomość „Lazurowy Zakątek” jest to zespół trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami i handlem w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym na terenie dzielnicy Bemowo, przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie.

Obiekty zabudowy wielorodzinnej osiągają wysokość od 5 do 9 kondygnacji naziemnych i jednej a w części dwóch kondygnacji podziemnych. Nieruchomość składa się ze 111 (stu jedenastu) lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 105,89 m² (siedem tysięcy sto pięć metrów kwadratowych i osiemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego) oraz 13 (trzynastu) lokali niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 879,82 m² (osiemset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych i osiemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego) oraz infrastruktury technicznej, wjazdów i obsługi komunikacyjnej.

Obiekt posiada 153 (sto pięćdziesiąt trzy) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, w tym 118 (sto osiemnaście) miejsc znajduje się w garażu na poziomie -2 i 35 (trzydzieści pięć) w garażu na poziomie -1. Dodatkowo na terenie kompleksu, w ciągu ulicy Rozłogi znajduje się 7 (siedem) miejsc postojowych w tym dwa dedykowane dla osób niepełnosprawnych.

Teren wokół obiektu zagospodarowany jest zielenią i placem zabaw dla dzieci oraz zielonym patio urządzonym na płycie stropowej garażu podziemnego po północnej stronie budynków.

Budynki wchodzące w skład „Lazurowego Zakątka” zostały wykonane w konstrukcji szkieletowej, żelbetowej, monolitycznej, opartej na wewnętrznych słupach i tarczach ścian zewnętrznych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”, która realizuje cele związane z dobrym zarządzaniem nieruchomościami podjęła następujące czynności techniczno-eksploatacyjne, finansowe i księgowo, a w tym w szczególności:

- prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości, w tym dokonywanie bieżącej konserwacji budynku, nadzór nad naprawami oraz okresowymi przeglądami technicznymi wynikającymi z przepisów Ustawy Prawo Budowlane;
- nadzór nad utrzymaniem w należyłym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców i użytkowników oraz jego otoczenia;
- usuwanie awarii oraz skutków awarii w nieruchomości, kontrola wykonania tych robót, nadzór i odbiór techniczny;
- wykonywanie remontów, zgodnie z planem gospodarczym przyjętym na dany rok kalendarzowy;
- nadzór nad dostawcami mediów, usługodawcami i wykonawcami;
- negocjowanie warunków oraz zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem mediów oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości;
- prowadzenie prawidłowego finansowania nieruchomości w tym dokonywanie rozliczeń i zapłaty za roboty lub usługi związane z nieruchomością wspólną, prowadzenie księgowości nieruchomości, rozliczeń z właścicielami oraz windykację należności;
- wykonywanie wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamianiem właścicieli lokali;
- prowadzenie i przechowywanie właściwej dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i księgowej związanej z zarządzaną nieruchomością;
- obsługa prawna w tym: przygotowanie umów na dostawy mediów i usług, opracowywanie uchwał i innych aktów normatywnych, opinii prawnych;
- planowanie i realizację krótko- i długoterminowych działań inwestycyjnych mających na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i jej dalszy rozwój wraz z intensyfikacją zysków z posiadanej nieruchomości;
- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

I. Obsługa techniczna nieruchomości

1. Prace remontowe

W roku 2017 r. naliczono Fundusz remontowy w kwocie 47 382,48 zł, z czego wydatkowano kwotę 14 573,00 zł. Kwotę w wysokości 8 891,00 zł wydano na wykonane wzmocnienie chodnika przy południowo – zachodnim narożniku budynku Sternicza 100. W sierpniu 2017 r. zostały wykonane prace z zakresu modernizacji oświetlenia garażu podziemnego polegające na przerobieniu istniejących opraw na oprawy ledowe. Koszt prac to 5 682,60 zł.

Stan funduszu remontowego na koniec roku kalendarzowego 2017 r. wyniósł 65 216,17 zł. Dzięki prawidłowej konserwacji elementów i urządzeń nieruchomości oraz gwarancji udzielonej przez Generalnego Wykonawcę w roku 2017 r. nie było konieczności wykonywania innych napraw, które obciążałyby Fundusz remontowy nieruchomości.

2. Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego.

Dla nieruchomości na bieżąco prowadzone są Książki Obiektu Budowlanego osobno dla:

- budynku Sternicza 96,
- budynku Sternicza 98,
- budynku Sternicza 100.

Książki Obiektu Budowlanego zostały założone z chwilą rozpoczęcia użytkowania danego obiektu. Dla każdego obiektu należało założyć odrębną książkę.

3. Przeglądy techniczne budynków Sternicza 96, 98, 100.

Stan techniczny budynku powinien zapewniać bezpieczeństwo jego użytkowania. Na tej podstawie zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy Prawo budowlane należy wykonywać przeglądy techniczne budynku i jego otoczenia w odpowiednim czasie i zgodnie z wymogami ustawowymi. Spółdzielnia opracowała harmonogram obowiązujących przeglądów dla danej nieruchomości, według którego na bieżąco zleca i nadzoruje realizację okresowych przeglądów zgodnie z wymogami Prawa budowlanego.

W roku kalendarzowym 2017 zostały przeprowadzone następujące przeglądy:

- Okresowa kontrola przewodów wentylacyjnych i wentylacji mechanicznej w lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych i garażach wielostanowiskowych. Uwagi, co do drożności przewodów wentylacyjnych oraz siły ciągu kominowego na bieżąco były przekazywane mieszkańcom kontrolowanych lokali. W garażu wielostanowiskowym oraz w lokalach użytkowych stwierdzono dobrą drożność przewodów wentylacyjnych oraz dobrą siłę ciągu kominowego.
- Okresowa kontrola stanu technicznego budynku w okresie gwarancji (części wspólne budynku). 4 kwietnia 2017 r. komisja składająca się z pracowników SM „Lazurowa” oraz podwykonawców przeprowadziła przegląd części wspólnych nieruchomości przed upływem drugiego roku użytkowania nieruchomości. Protokół z wykonanego przeglądu z zestawieniem wykrytych usterek przekazano Generalnemu Wykonawcy. Zgłoszone usterki eksploatacyjne zostały usunięte w ramach gwarancji.
- Okresowy przegląd i konserwacja hydrantów wewnętrznych $\phi 33$ oraz poręcznego sprzętu gaśniczego. Urządzenia spełniają wymagania wydajności oraz ciśnienia hydrostatycznego. System jest sprawny technicznie i spełnia wymogi obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej.
- Okresowy przegląd systemów sygnalizacji pożaru, systemu detekcji tlenku węgla, systemu detekcji gazu propan-butan, systemu oddymiania klatek schodowych, systemu oddymiania garażu podziemnego, przeciwpożarowych klap odcinających, przeciwpożarowych wyłączników prądu. Systemy są sprawne z uwagami.

Dotychczasowe wyniki przeglądów potwierdzały dobry stan techniczny budynku.

II. Obsługa administracyjna i eksploatacja nieruchomości.

Wszystkie działania dotyczące zarządzania niniejszą nieruchomością są dostosowane do specyfiki danej nieruchomości oraz do potrzeb jej mieszkańców.

1. Prace konserwacyjne i eksploatacyjne

Spółdzielnia zawarła umowy na konserwację oraz serwis nieruchomości w zakresie m.in.:

- konserwacji budynków, urządzeń oraz pogotowia technicznego;
- konserwacji technicznej dwóch bram garażowych;
- konserwacji systemu sygnalizacji pożaru;
- konserwacji systemu domofonowego;
- konserwacji urządzeń systemów CCTV;
- monitoringu pożarowego wraz z wypożyczeniem urządzeń transmisji alarmów;
- sprzątnięcia nieruchomości wspólnej oraz pielęgnacji zieleni;
- obsługi technicznej urządzeń dźwigowych;
- obsługi separatorów;
- odśnieżanie pokrywy śnieżnej na dachu;
- polisa ubezpieczeniowa od ognia i innych zdarzeń losowych;

W ramach konserwacji bieżącej zostało wykonane oznakowanie dwóch poziomych miejsc postojowych dla niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami). Prace zostały wykonane przy budynku Sternicza 96, a ich wartość wyniosła 959,40 zł. brutto.



Rys. 2.: Zdjęcie wykonanego oznakowania poziomych miejsc postojowych.

W ramach konserwacji bieżącej został wymieniony samozamykacz w drzwiach komory śmietnika.

W ramach umowy gwarancyjnej zostały zabezpieczone i umocowane fragmenty folii na skarpie od strony północnej, które uległy oberwaniu w wyniku czynników atmosferycznych jak również wymieniony został kołnierzyowy zawór bezpieczeństwa w pomieszczeniu węża ciepłego.

W celu poprawy widoczności i przeciwdziałając kolizjom w garażu wielopoziomowym zamontowano lustra drogowe.

2.Prace wpływające na optymalizację kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych

W celu zmniejszenia kosztów za zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia podjęła następujące działania:

- kompensacja mocy biernej – wykonana w celu zmniejszenia mocy biernej, strat w liniach przesyłowych ,
- wymiana oświetlenia opraw w garażu na oświetlenie LED – wykonane dla zmniejszenia zużycia energii elektrycznej,
- zbieranie ofert w zakresie zmiany sprzedawcy energii – wykonane dla zmniejszenia opłat za energię elektryczną (kwh) w częściach wspólnych nieruchomości.

3.Monitoring części wspólnych nieruchomości

Monitoring obiektu przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 składa się z 12 kamer, które w czasie rzeczywistym rejestrują obraz. Obecność kamer zmniejsza zagrożenie wandalizmem czy kradzieżą. W sytuacjach nieszczęśliwych wypadków zapis z kamer jest podstawą weryfikacji i analizy zdarzeń.

4.Zebranie właścicieli lokali

Na dzień 1 czerwca 2017 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w powołaniu na § 55 ust.1 pkt 13 Statutu oraz § 3 ust. 6 Regulaminu Rad Budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa w Warszawie zwołał zebranie w sprawie przeprowadzenia wyboru członków Rad Budynków (nieruchomości) na 3 – letnią kadencję w latach 2017 – 2020.

Właściciele lokali w budynku Sternicza 96 wybrali pięciu przedstawicieli do Rady Budynku, właściciele lokali w budynku Sternicza 98 wybrali dwóch przedstawicieli do Rady Budynku, natomiast do Rady Budynku Sternicza 100 wybrano trzech przedstawicieli budynku.

W trakcie spotkania Prezes Zarządu przedstawił plany inwestycyjne Spółdzielni. Na zebraniu omówiono bieżące sprawy dotyczące nieruchomości „Lazurowy Zakątek”, jak również porządek obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na 9 i 10 czerwca 2017 r.

III. Finanse nieruchomości

1. Źródła finansowania

Nieruchomość mieszkaniowa „Lazurowy Zakątek”, dla której sporządzono sprawozdanie z zarządzania posiada stałe przychody. Przychody, te są łatwo przewidywalne, gdyż wynikają z obowiązków właścicieli nieruchomości w formie uiszczania comiesięcznej zaliczki na poczet

utrzymania nieruchomości części wspólnych. Przychody są równomiernie rozłożone w czasie. Występują w postaci miesięcznych płatności. Zaliczki są uiszczane do końca każdego miesiąca.

Zaliczki na fundusz remontowy pozwalają na wykonanie bieżących remontów jak również stanowią zaplecze finansowania planowanych prac remontowych.

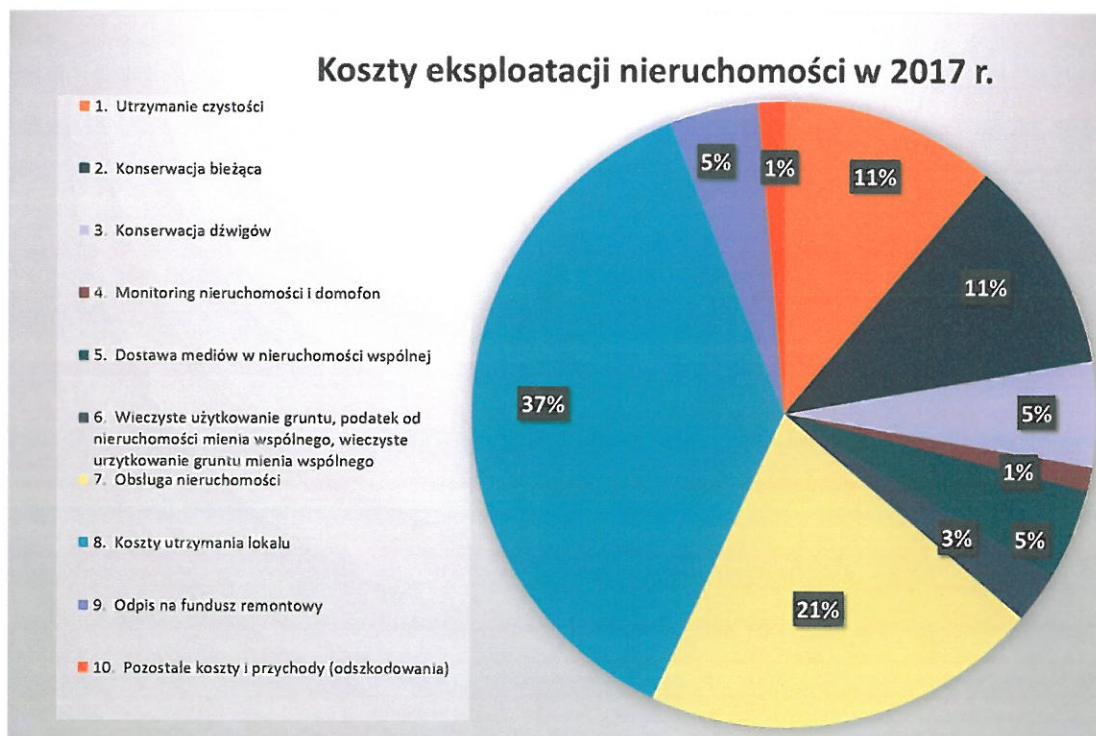
2. Koszty związane z utrzymaniem lokalu i nieruchomości wspólnej.

W 2017 roku Nieruchomość Sternicza 96, 98, 100 poniosła wydatki związane z:

- Utrzymaniem lokalu – 378 797,13 zł
- Utrzymaniem nieruchomości wspólnej – 581 989,00 zł
- Opłatami na fundusz remontowy – 47 382,48 zł
- Pozostałą działalnością operacyjną – 14 087,26 zł

Co łącznie daje 1 022 255,87 zł.

Udział poszczególnych wydatków przedstawia poniższy wykres.



Rys. 3.: Koszty eksploatacji nieruchomości poniesione w 2017 r.

W roku 2017 ustalone opłaty eksploatacyjne były wystarczające na pokrycie wyżej wymienionych kosztów.

W związku z utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej, indywidualne rozliczenie wszystkich opłat wraz z rozliczeniem mediów dla poszczególnych właścicieli lokali, zostanie sporządzone do dnia 31.03.2018r.

Szczegółowe wykonanie kosztów i przychodów nieruchomości za 2017r. przedstawia załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Stan środków finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 na dzień 31.12.2017 r. wynosi 125 113,02 zł.

3. Zaległości i nadpłaty właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Stan zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych, uwzględniające rozliczenie mediów za rok poprzedni, na dzień 31.12.2017 r. wynosi 27 893,99 zł, natomiast nadpłaty z lokali mieszkalnych w tym okresie wyniosły 19 587,10 zł.

W przypadku lokali użytkowych zadłużenie na dzień 31.12.2017 r. wyniosło 4 961,93 zł przy nadpłatach w wysokości 6 264,77. Zadłużenie na miejscach postojowych w wyniosło 14 468,07 zł, nadpłata natomiast wyniosła 1 727,90 zł.

Różnica (niedopłata finansowa właścicieli lokali) wynosi: 19 744,22 zł - stan na dzień 31.12.2017 roku.

Windykacja zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych jest na bieżąco monitorowana. W przypadku pojawiających się zadłużeń właściciele lokali są o tym fakcie informowani.

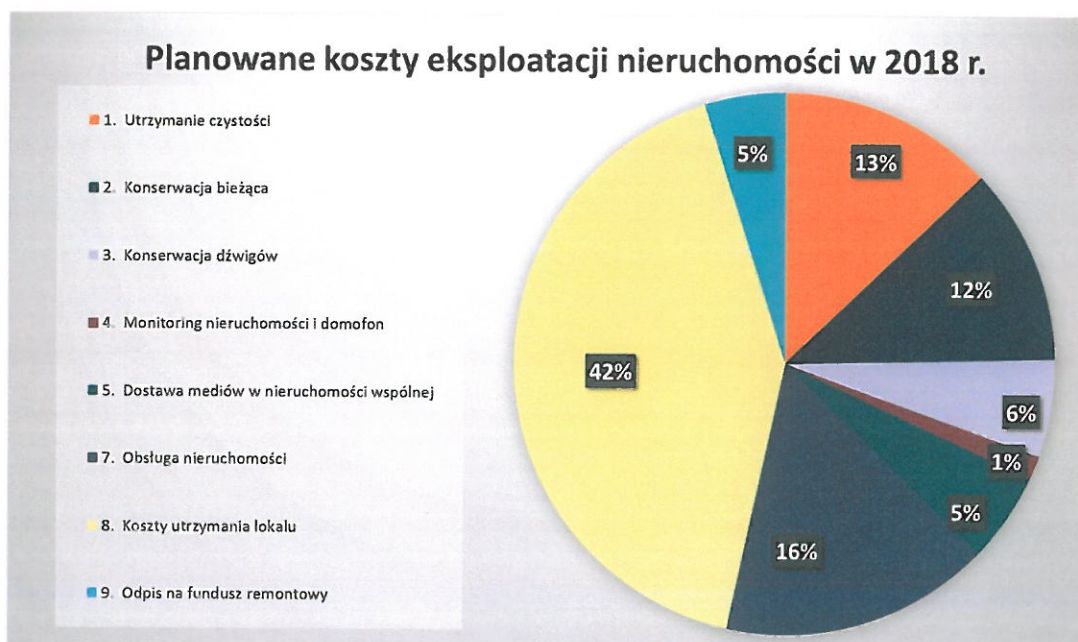
4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi

6 marca 2017 r. złożona została aktualizacja deklaracji do urzędu m.st. Warszawy dotycząca wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.

IV. Plan gospodarczo-finansowy na 2018 rok.

1. Planowane koszty eksploatacji nieruchomości w 2018 r.

Udział planowanych wydatków na rok 2018 przedstawia poniższy wykres.



Rys. 4.: Planowane koszty eksploatacji nieruchomości w 2018 r.

2. Planowane prace remontowe na 2018 r.

Remonty wykonywane na nieruchomości pokrywane są ze środków funduszu remontowego. Zaliczki na fundusz remontowy pozwalają na wykonanie bieżących remontów jak również stanowią zaplecze finansowania planowanych prac remontowych.

Tabela 1.: Zakres prac remontowych przewidzianych na rok 2018.

L.p.	Zakres prac remontowych	Koszt [zł]	Termin wykonania
1.	Malowanie parterów klatek schodowych z wykonaniem okładzin ścian wind	40 000	2018
2.	Remont po przeglądzie technicznym - Wymiana detektorów gazu	9 000	2018
3.	Remont po przeglądzie technicznym - Wymiana filtrów w centralach zasysających	1 600	2018
	RAZEM	50 600	

Planowane prace remontowe w 2018 r.:

- Malowanie parterów klatek schodowych wynika z konieczności doprowadzenia tej części wspólnej nieruchomości do odpowiedniego stanu estetycznego. Podczas wprowadzania właścicieli do mieszkań uległy uszkodzeniom ściany szczególnie parterów np. podczas wnoszenia materiałów do adaptacji lokali czy też mebli. Partery klatek schodowych wymagają wykonania remontu w zakresie naprawy drobnych uszkodzeń tynków i malowania farbą emulsyjną, ponadto na parterach planowane jest obłożenie płytkami gres portalu wokół wejścia do windy zabezpieczonego kątownikiem.
- Wymiana detektorów gazu wynika z obowiązujących przepisów związanych wymaganiami technicznymi co do wykonania kalibracji instalacji detekcji tlenu węgla i detekcji gazu. Kalibrację wg zaleceń producenta „GAZEX” należy przeprowadzać co 3 lata. Koszt wymiany detektorów jest równy kosztowi kalibracji tych detektorów zatem planowane są koszty na wymianę detektorów gazu.
- Wymiana filtrów w centrach zasysających – Centrala Systemu sygnalizacji pożaru wykazuje uszkodzenia systemu zasysania. Wobec czego należy wymienić filtr w urządzeniach zasysających dla prawidłowego działania systemu p.poż./Usterka wykazana podczas przeglądu systemów/.

V. Podsumowanie

Podstawowym obowiązkiem zarządcy jest utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz do zasadne inwestowanie w tę nieruchomość. Służą temu przede wszystkim planowe przeglądy techniczne, bieżące konserwacje i remonty.

Przygotowanie sprawozdania z działalności Spółdzielni miało na celu przybliżenie właścicielom nieruchomości problemów i sposobów ich rozwiązywania. Celem sprawozdania jest uzasadnienie racjonalności zadysponowania przez Spółdzielnię środków finansowych, zadysponowanych przez

Spółdzielnia w dbałości o właściwą gospodarkę finansową nieruchomości oraz stan techniczny budynków.

W nieruchomości występują potrzeby remontowe, które pragniemy zrealizować w ciągu nadchodzących kilku miesięcy, co zostało uwzględnione w sprawozdaniu. Stan prawny nieruchomości jest uregulowany, a nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

VI. Spis załączników

Załącznik nr 1 – Koszty i przychody Nieruchomości przy ul, Sterniczej 96/98/100 za okres 01.01.2017 – 31.12.2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Doroła Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gada-Richter

Załącznik nr Do Uchwały nr

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96/98/100 ZA OKRES 01.01.2017 - 31.12.2017 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2017	Wykonanie kosztów na 31-12-2017	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2017	Wynik finansowy Nadpłat	Wynik finansowy Niedopłata
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Koszty nieruchomości wspólnej	607 914,28	581 989,00	95,74	589 199,83	20 691,47	13 480,64
1.	Utrzymanie czystości	120 600,00	114 150,21	94,65	115 126,90	976,69	
a.	sprzątanie budynków , garażu	99 000,00	94 350,21	95,30			
b.	sprzątanie terenu zewnętrznego i dachów	21 600,00	19 800,00	91,67			
2.	Konserwacja bieżąca	121 100,00	113 137,25	93,42	112 476,21		661,04
a.	Konserwacja bieżąca i przeglądy urządzeń i instalacji	95 000,00	90 727,25	95,50			
b.	Konserwacja sygnalizacji alarmowej	21 100,00	22 410,00	106,21			
c.	konserwacja terenów zielonych	5 000,00		0,00			
3.	Konserwacja dźwigów	56 121,00	55 700,38	99,25	56 335,67	635,29	
a.	przeład UDT	4 800,00	4 620,00	96,25			
b.	bieżąca konserwacja	32 271,00	32 030,38	99,25			
c.	energia elektryczna dźwigi	19 050,00	19 050,00	100,00			
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	7 778,00	7 566,58	97,28	7 870,72	304,14	
5.	Domofon	8 817,00	5 064,26	57,44	5 852,30	788,04	
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	57 451,00	47 388,23	82,48	46 088,56		1 299,67
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	47 000,00	40 791,49	86,79			
b.	Woda gospodarcza	10 451,00	6 596,74	63,12			
7.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 330,00	944,92	71,05	944,92		
8.	Obsługa Nieruchomości	208 423,09	211 742,98	101,59	229 730,29	17 987,31	
a.	Zarządanie nieruchomości wspólną	94 023,09	93 986,50	99,96			
b.	Księgowość i Administracja	64 400,00	64 000,00	99,38			
c.	Pozostałe koszty obsługi	50 000,00	25 456,48	50,91			
d.	Koszty ogólne spółdzielni		28 300,00				
9.	Podatek od nieruchomości mienia wspólnego spółdzielni wieczyste użytkowanie gruntu mienia wspólnego	4 791,43	4 791,43		2 731,61		2 059,82
10.	spółdzielni	21 502,76	21 502,76		12 042,65		9 460,11

II	Koszty utrzymania lokalu	391 793,14	378 797,13	96,68	411 949,50	59 725,66	26 573,29
1.	energia ciepła na potrzeby co i ccw	195 678,00	170 709,48	87,24	219 734,66	49 025,18	
2.	Oplata stała co i cw	68 476,72	58 009,89	84,71	68 414,60	10 404,71	
3.	Zimna woda i ścieki	100 000,00	119 990,81	119,99	93 417,52		26 573,29
4.	Wywóz nieczystości (stawka określona przez Urząd m.st. Warszawy)	22 698,00	25 340,00	111,64	25 635,77	295,77	
5.	Podatek od nieruchomości	4 940,42	4 746,95	96,08	4 746,95		
	Razem koszty utrzymania nieruchomości	999 707,42	960 786,13	96,11	1 001 149,33		
III	Odpis na Fundusz Remontowy	47 382,48	47 382,48	100,00	47 382,48		
IV	Pozostałe Koszty i Przychody (odszkodowania)		14 087,26		15 764,33	1 677,07	
	RAZEM	1 047 089,90	1 022 255,87	97,63	1 064 296,14	82 094,20	40 053,93

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2017 r.	
BQ Funduszu Remontowego na 01-01-2017 r.	32 406,69
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2017 r.	47 382,48
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2017 r. w tym;	14 573,00
a) wykonanie wzmocnienia chodnika przy narożniku budynku Sternicza 100.	8 891,00
b) wykonanie modernizacji oświetlenia w garażu	5 682,00
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2017 r.	65 216,17

Warszawa dnia 10-01-2018 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaska Richter

-projekt-

UCHWAŁA NR _____/2018

z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach numer 96, 98 i 100,
położonych na nieruchomości przy ulicy Sterniczej w Warszawie

w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2017.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zebranie właścicieli uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się sprawozdanie finansowe za rok 2017, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest lista do głosowania.

MACIEJ JABER

RADCA PRAWNY

Projekt

UCHWAŁA NR _____/2018

z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach numer 96, 98 i 100,
położonych na nieruchomości przy ulicy Słerniczej w Warszawie

w sprawie: określenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu
nieruchomości wspólnej oraz składki na fundusz remontowy.

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3) oraz art. 29 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zebranie właścicieli uchwala, co następuje.

§ 1.

1. Ustala się wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej i media w lokalach w wysokości jak niżej:
 - I. Koszty zarządu nieruchomością wspólną za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego

L.p	Opis pozycji	stawka zł/m ²
	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	
1.	Sprzątanie, utrzymanie czystości	0,83
2.	Konserwacja bieżąca	0,74
3.	Konserwacja dźwigów i UDT	0,37
4.	Monitoring	0,05
5.	Energia elektryczna nieruchomości wspólnej	0,30
6.	Woda gospodarcza nieruchomości wspólnej	0,07
7.	Pozostałe koszty w tym ubezpieczenie nieruchomości,	0,20
8.	Zarządzanie i administrowaniem nieruchomością wspólną	0,68
9.	Opłaty za korzystanie z mienia wspólnego spółdzielni	0,27
	łącznie wysokość zaliczki	3,51

MACIEJ LISIŃSKI
RADCA PRAWNY

II. Koszty utrzymania lokalu (media) i pozostałe

Lp	Opis pozycji	Stawka opłat
1.	centralne ogrzewanie	50,39 zł/GJ
2.	podgrzanie wody (ciepła woda)	17,89 zł/m ³
3.	zimna woda i ścieki	11,47 zł/m ³
4.	wywóz odpadów	stawka zgodnie z uchwałą Rady m.st. W-wy
5.	domofon	3 zł/lokal

2. Ustala się wysokość składki na fundusz remontowy w wysokości 0,50 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
3. Ustala się wysokość miesięcznej zaliczki na koszty utrzymania komórki lokatorskiej, miejsca postojowego w izbie garażowej i miejsca postojowego naziemnego do wyłącznego korzystania w wysokości jak niżej:

I za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej

L.p	Opis pozycji	stawka zł/m ²
Koszty zarządu nieruchomością wspólną		
1.	Sprzątanie, utrzymanie czystości	0,83
2.	Konserwacja bieżąca	0,74
3.	Konserwacja dźwigów i UDT	0,37
4.	Monitoring	0,05
5.	Energia elektryczna nieruch wspólnej	0,30
6.	Woda gospodarcza nier wspólnej	0,07
7.	Pozostałe koszty w tym ubezpieczenie nieruchomości,	0,20
8.	Zarządzanie i administrowaniem nieruchomością wspólną	0,68
9.	Oplaty za korzystanie z mienia wspólnego spółdzielni	0,27
	łącznie wysokość zaliczki	3,51

II. za 1 stanowisko w izbie garażowej

L.p	Opis pozycji	stawka zł/ mp brutto
Koszty zarządu nieruchomością wspólną		
1.	Sprzątanie, utrzymanie czystości	22,65
2.	Konserwacja bieżąca	21,37
3.	Konserwacja dźwigów i UDT	10,67
4.	Monitoring	1,50
5.	Energia elektryczna nieruch wspólnej	6,60
6.	Woda gospodarcza nier wspólnej	1,60
7.	Pozostałe koszty w tym ubezpieczenie nieruchomości	5,28
8.	Zarządzanie i administrowaniem nieruchomością wspólną	18,07
9.	Fundusz remontowy	1,00
10.	Domofon	0,85
	łącna wysokość zaliczki	89,59

III. za 1 miejsce postojowe naziemne

L.p	Opis pozycji	stawka zł/ mp brutto
Koszty zarządu nieruchomością wspólną		
1.	Sprzątanie, utrzymanie czystości	6,75
2.	Konserwacja bieżąca	3,90
3.	Energia elektryczna	2,30
4.	Monitoring	0,35
	woda gospodarcza	0,40
	pozostałe koszty	2,19
	Zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	4,58
	łącna wysokość zaliczki	20,47

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem przyjęcia, a opłaty wskazane w § 1 obowiązują od dnia _____ 2018 r.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest lista do głosowania.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
lokali w budynkach numer 96, 98, 100 położonych na
nieruchomości przy ul. Stermiczej w Warszawie

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. **Lokalu mieszkalnym** - rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

Lokalu użytkowym - rozumie się jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym,

Lokale mieszkalne i Lokale użytkowe zwane są dalej łącznie: „**Lokalami**”.

2. **Garażu** - rozumie się przez to samodzielny obiekt budowlany stanowiący lokal niemieszkalny oraz spełniający wymogi określone w § 102 i nast. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej jako: „**r.w.t.**”), którego głównym przeznaczeniem jest przechowywanie pojazdów mechanicznych, w tym samochodów oraz motocykli oraz w którym wydzielono stanowiska postojowe w rozumieniu ust. 3 poniżej przeznaczone dla Użytkowników garażu zdefiniowanych w ust. 5 poniżej,
3. **Stanowisku postojowym** - rozumie się przez to miejsca fizycznie wydzielone w Garażu (poprzez oznaczenie ich liniami namalowanymi na gruncie/podłodze/posadzce) odpowiadające parametrom określonym w § 20 i 21 r.w.t., przeznaczone wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych,
4. **Użytkownika lokalu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje prawo własności Lokalu (dalej też: „**Właściciel lokalu**”) lub jakiegokolwiek inny podmiot korzystający z Lokalu (zwłaszcza mieszkający w Lokalu),
5. **Użytkownika garażu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje prawo do jednego lub kilku Stanowisk postojowych, najemcą lub dzierżawcą Stanowiska/Stnowisk postojowych, a także wszelkie osoby upoważnione do korzystania z Stanowiska/Stnowisk postojowych w Garażu,

6. **Nieruchomości wspólnej** - rozumie się przez to część budynku lub grunt, które nie służą do wyłącznego użytku Użytkowników lokali/garaży, w tym zwłaszcza: korytarze, klatki schodowe, elewację budynków, windy, dachy,
7. **Zarządcy** - rozumie się przez to podmiot, który sprawuje zarząd powierzony Nieruchomością wspólną,
8. **Budynki** - budynki numer 96, 98 i 100 położone przy ul. Sterniczej w Warszawie,
9. **Wspólnota Mieszkaniowa** - wspólnotę mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100 w Warszawie.

§ 2.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę Nieruchomości wspólnej, zapewnienie czystości, ładu i porządku w Budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą właścicieli Lokali, jak również wszystkich innych podmiotów korzystających z Lokali i osób przebywających na terenie Nieruchomości wspólnej.
3. Budynki (z wyłączeniem Lokali) i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia techniczne i instalacje w części stanowiącej Nieruchomość wspólną są wspólną własnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Dbałość o ich należyte użytkowanie, jak również utrzymanie w stanie niepogorszonym jest obowiązkiem wszystkich współwłaścicieli.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 3.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarządcę o wszelkich zmianach dotyczących najmu lub dzierżawy Lokalu oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z Lokalu.
2. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Zarządcy swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego. Użytkownicy Lokali, którzy przebywają w Lokalu dłużej niż 14 dni są zobowiązani do udostępnienia Zarządcy ww. danych, a w wypadku ich nieudostępnienia Właściciel lokalu odpowiada za ewentualne szkody wynikłe z braku możliwości skontaktowania się z Użytkownikiem lokalu.
3. Za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci konsekwencje ponoszą rodzice.

4. Właściciele lokali są zobowiązani:
- a) ponosić wydatki związane z utrzymaniem swoich Lokali (zwłaszcza koszty zużytej przez Użytkownika/Użytkowników lokali energii cieplnej oraz wody, wywozu nieczystości),
 - b) utrzymywać swoje Lokale w należyтым stanie (nie naruszając przy tym substancji Budynków, ich otoczenia ani Nieruchomości wspólnej),
 - c) przestrzegać zasad porządku domowego,
 - d) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem Nieruchomości wspólnej (zwłaszcza: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej Nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, które nie są pokrywane przez Właścicieli lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości),
 - e) korzystać z Nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

UTRZYMANIE TECHNICZNE BUDYNKÓW, LOKALI I NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 4.

1. Obsługą instalacji w części stanowiącej Nieruchomość wspólną zajmują się wyłącznie osoby uprawnione na mocy odpowiednich przepisów prawa lub zajmujące się ich obsługą upoważnione przez Zarządcę. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń technicznych oraz samowolne ingerowanie w instalacje i urządzenia stanowiące Nieruchomość wspólną jest niedozwolone. Jeżeli ingerencja w instalację lub urządzenia niestanowiące Nieruchomości wspólnej może wpływać na Nieruchomość wspólną, Użytkownik lokalu/garażu jest zobowiązany do zgłoszenia takiej ingerencji Zarządcy pod rygorem obciążenia go kosztami napraw instalacji/urządzeń w części stanowiącej Nieruchomość wspólną.
2. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach urządzeń części wspólnej nieruchomości, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej itp. Użytkownicy Lokali mają obowiązek niezwłocznie informować Zarządcę.
3. W przypadku jakichkolwiek awarii, nagłych wypadków lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w Budynkach lub ich otoczeniu należy zgłosić je Zarządcy, a w razie potrzeby zawiadomić także odpowiednie służby: straż pożarną, pogotowie ratunkowe, policję i inne.

§ 5.

Na żądanie Zarządcy Użytkownik lokalu jest obowiązany zezwolić na wstęp do swojego Lokalu, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 6.

Właściciel lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód powstałych w Budynkach, Nieruchomości wspólnej i na terenie osiedla z jego winy lub z winy osób, którym Lokal udostępnił lub które zaprosił.

§ 7.

1. Właściciel lokalu jest zobowiązany do systematycznego usuwania śniegu nagromadzonego na jego balkonie lub tarasie. Odpowiada on za wszelkie szkody związane z niewykonaniem ww. obowiązku.
2. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach, powinny być należycie zabezpieczane przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.

REMONT LOKALU A NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA

§ 9.

Wszelkie remonty Lokali (w tym prace aranżacyjne i wykończeniowe) powinny być prowadzone tak, by nie zakłócać spokoju pozostałych mieszkańców Budynków, ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej.

§ 10.

Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia nieruchomości wspólnej wynikłe na skutek przygotowania do remontów lub ich przeprowadzania, a także ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem zniszczonego mienia wspólnego do stanu poprzedniego.

§ 11.

1. W wypadku wykorzystywania do remontu Lokalu części Nieruchomości wspólnej Właściciel lokalu odpowiada za codzienne sprzątnięcie ciągów komunikacyjnych, z których korzystano przy przeprowadzaniu remontu Lokalu (korytarz, klatka schodowa, windy, chodniki).

2. Zabrania się przewożenia materiałów budowlanych w windach osobowych.
3. Wszelkie odpady powstałe w wyniku przeprowadzenia remontów Lokali podlegają niezwłocznemu wywózowi na koszt Właściciela lokalu. W razie zalegania takich odpadów na Nieruchomości wspólnej, Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do ich wywozu i obciążenia Właściciela lokalu kosztami wykonania tej czynności.

§ 12.

Niedopuszczalne w ramach remontu Lokalu są ingerencje w Budynki w części stanowiącej Nieruchomość wspólną, tj. zwłaszcza zmiana wyglądu elewacji, tarasów, żaluzji i rolet drewnianych, stolarki okiennej, a także widoczne umieszczanie elementów urządzeń klimatycznych, anten, sznurów do suszenia bielizny itp., chyba że ogół właścicieli Lokali wyraził zgodę na wykorzystanie części Nieruchomości wspólnej do remontu lub na ingerencję w Nieruchomość wspólną (w tym trwałe zajęcie części Nieruchomości wspólnej).

CZYSTOŚĆ I PORZĄDEK

§ 13.

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani dbać o Budynki i ich otoczenie oraz chronić je przed zniszczeniem.
2. Wszyscy Użytkownicy lokali powinni przestrzegać czystości, zwłaszcza na klatkach schodowych, korytarzach i wszelkich innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz na zewnątrz Budynków.

§ 14.

1. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników.
2. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami na klatkach schodowych.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów Użytkownik lokalu/garażu jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczony teren.

§ 15.

1. Trzymanie w Lokalach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, jeżeli zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.

2. Osoby posiadające zwierzęta są zobowiązane do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach Budynków służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach i trawnikach.
3. Na terenie osiedla psy powinny być wyprowadzane w kagańcach i na smyczy.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
5. Za szkody spowodowane przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.

PRZEPISY PRZECIWPOŻAROWE

§ 16.

Każdy Budynek wyposażony jest w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy, który stanowi wspólną własność mieszkańców Budynków.

§ 17.

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić właściwe służby, zwłaszcza straż pożarną, policję i Zarządcę.

§ 18.

W celu zabezpieczenia przed wybuchem pożaru należy przestrzegać poniższych zapisów:

- a) zakazane jest przechowywanie w Lokalach, Garażach i na Nieruchomości wspólnej materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych oraz materiałów wybuchowych;
- b) nie wolno zastawiać Nieruchomości wspólnej, zwłaszcza korytarzy i ciągów komunikacyjnych meblami, wózkami, rowerami, motocyklami;
- c) palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia w ramach Nieruchomości wspólnych jest zabronione;
- d) rozpalanie grilla na tarasie lub balkonie jest niedozwolone;
- e) wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarcieniem;
- f) parkowanie wzdłuż drogi pożarowej jest zabronione.

UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 19.

1. Użytkownicy lokali nie mogą wykorzystywać Nieruchomości wspólnej, a zwłaszcza wind, klatek schodowych i korytarzy do innych celów niż zgodne z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W szczególności, działania Użytkowników lokali co do Nieruchomości wspólnej nie mogą powodować wyłączenia możliwości korzystania z Nieruchomości wspólnej przez innych współwłaścicieli.
2. Każdego rodzaju inne wykorzystanie Nieruchomości wspólnej niż w sposób określony w ust. 1 powyżej (np. czasowo na cele remontowe) wymaga uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała).
3. Niedozwolone jest spożywanie alkoholu w obrębie Nieruchomości wspólnej i Budynków (z wyłączeniem Lokali).
4. Niedozwolone jest samowolne wchodzenie na dachy.
5. Wywieszanie reklam, szyldów i tablic reklamowych na Nieruchomości wspólnej (zwłaszcza elewacji Budynków) może nastąpić wyłącznie po zawarciu umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową, która regulować będzie kwestie związane m.in. z przywróceniem Nieruchomości wspólnej do stanu pierwotnego po ich demontażu oraz kwestię odpłatności za umieszczenie reklam, szyldów i tablic reklamowych na części Nieruchomości wspólnej.

PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 20.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Budynków jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju. Zakłócanie spokoju współmieszkańców w sposób długotrwały lub powtarzający się jest niedopuszczalne.
2. Oddziaływania z Lokali na nieruchomości wspólnej (przykre zapachy, hałas, rozpylanie substancji z Lokali na Nieruchomość wspólną etc.) są niedozwolone, o ile przekraczają przeciętną normę lub wynikają ze sprzecznego z przeznaczeniem społeczno-gospodarczym wykorzystania Lokalu lub cechuje je znaczna uciążliwość dla mieszkańców Budynku lub Lokali sąsiadujących z Lokalem, z którego pochodzą oddziaływania.
3. Na terenie osiedla (Budynków i terenu w otoczeniu Budynków) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.
4. Niezależnie od ciszy nocnej, w obrębie Budynków i na terenie osiedla należy ograniczać zbędne hałasy (TV, radia, magnetofony, silniki samochodowe).

KORZYSTANIE Z STANOWISK POSTOJOWYCH I GARAŻY

§ 21.

1. Uprawnionymi do korzystania z Stanowisk postojowych w Garażach są Użytkownicy garaży.
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi. W szczególności zabrania się najeżdżania na trawniki i krawężniki oraz parkowania w tunelu Garażu.
3. W razie nieuprawnionego korzystania z Stanowisk postojowych, Zarząd Wspólnoty po wezwaniu właściciela pojazdu do jego usunięcia może odholować pojazd zajmujący Stanowisko postojowe na koszt właściciela pojazdu do najbliższej drogi publicznej.
4. Prawo wjazdu na teren Garażu przysługuje również karetkom pogotowia, pojazdom policji, straży pożarnej, pomocy drogowej (holowanie unieruchomionych samochodów) oraz innym pojazdom służb miejskich w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.
5. Na czas przeprowadzenia remontu Garażu lub usuwania awarii można na czas niezbędny do przeprowadzenia remontu wyłączyć z użytkowania dane Stanowisko postojowe, przydzielając uprawnionemu Użytkownikowi Garażu inne Stanowisko postojowe w Garażu, jeżeli to możliwe, lub zewnętrzne stanowisko postojowe.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

-projekt-

UCHWAŁA NR _____/2018

z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach numer 96, 98 i 100,
położonych na nieruchomości przy ulicy Sterniczej w Warszawie.

**w sprawie: regulaminu porządku domowego nieruchomości przy ulicy
Sterniczej w Warszawie**

Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
w związku z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach
mieszkaniowych, zebranie właścicieli uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Regulamin porządku domowego dla nieruchomości wspólnej
obejmującej budynki numer 96, 98 i 100 położone przy ul. Sterniczej w
Warszawie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznikiem do uchwały jest lista do głosowania.

MACIEJ LISIEN

RADCA PRAWNY