

Warszawa, dnia 28.02.2019r.

ZAWIADOMIENIE O ZEBRANIU WŁAŚCICIELI

Stosownie do zapisów Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Zarząd **Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów** w nieruchomości przy ul. Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627) zwołuje zebranie ogółu Właścicieli lokali.

Termin zebrania: **19 marca 2019r. o godz. 18:30.**

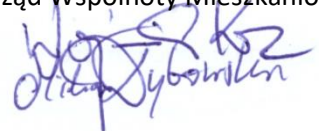
Miejsce zebrania: **Szkoła Podstawowa nr 157 w im. Adama Mickiewicza w Warszawie, ul. Tyniecka 25**

Proponowany porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór przewodniczącego zebrania i protokolanta.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku zebrania.
4. Przedstawienie sprawozdania Zarządu Wspólnoty za 2018 rok.
5. Dyskusja i głosowanie uchwał:
 - 5.1. **Uchwała Nr 1/2019** w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018.
 - 5.2. **Uchwała Nr 2/2019** w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok.
 - 5.3. **Uchwała Nr 3/2019** w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz hali garażowej.
 - 5.4. **Uchwała Nr 4/2019** w sprawie: ustalenia wysokości zaliczki wnoszonej na fundusz remontowy.
 - 5.5. **Uchwała Nr 5/2019** w sprawie: wykonania obligatoryjnych napraw w nieruchomości wspólnej wynikających z przeglądu ogólnobudowlanego.
6. Wolne wnioski, dyskusja.
7. Zamknięcie zebrania.

Do niniejszego zawiadomienia dołączone są projekty uchwał wraz z załącznikami oraz karta do głosowania, którą należy zabrać ze sobą na zebranie. W razie nieobecności na zebraniu prosimy o oddanie swojego głosu poprzez wypełnienie karty do głosowania, którą należy przekazać na ręce Zarządcy lub Administratora, pozostawić na portierni pracownikom ochrony lub przesłać listem na adres ADMUS Sp. z o.o.; ul. Lewinowska 8; 03-684 Warszawa lub wyznaczyć Pełnomocnika, który będzie obecny podczas zebrania i głosował w Państwa imieniu nad zaproponowanymi uchwałami.

Z poważaniem
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej



**SPRAWOZDANIE ROCZNE ZARZĄDU WSPÓLNOTY
Z DZIAŁALNOŚCI NA RZECZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJA MOKOTÓW
UL. ADAMA NARUSZEWICZA 30 W WARSZAWIE**

Szanowni Państwo,

zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Zarząd Wspólnoty Rezydencja Mokotów (Naruszewicza 30) przedstawia sprawozdanie z rocznej działalności wykonywanej na rzecz Wspólnoty i realizacji obowiązującego w roku 2018 planu Finansowo - Gospodarczego.

ZESPÓŁ OBSŁUGUJĄCY WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z obowiązującymi uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej nr 2/2017, 3/2017 oraz 4/2017 z dnia 19.04.2017r. Zarząd nieruchomością wspólną pełnią następujące osoby:

- Pani Violetta Furmaniuk-Zaorska,
- Pan Marian Dybowski,
- Pan Wojciech Kuc.

Funkcję administracji nieruchomości pełni firma Admus Sp. z o.o.

Skład zespołu obsługującego

	IMIĘ I NAZWISKO
ADMINISTRATOR NIERUCHOMOŚCI	Artur Warszton
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI	Artur Kostian
KSIĘGOWOŚĆ	Martyna Koprowska

Wykaz dostawców usług dla Wspólnoty Mieszkaniowej

Przedmiot umowy	Firma	Kontrakt / Okres
Konserwacja dźwigów	KONE	Od 01.06.2016r. – na czas określony 3 lata 3527,28 zł brutto / miesięcznie
Konserwacja elektryczna, hydrauliczna	WIKO Jarosław Filipowicz	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony 3611,00 zł brutto / miesięcznie
Konserwacja bramy garażowej	BRAMET.PL	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony 385,50 zł brutto / miesięcznie
Utrzymanie czystości, pielęgnacja zieleni	REWITAL Renata Wiśniewska	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony 6900,00 zł brutto / miesięcznie
Ochrona nieruchomości	WALKRYS	Od 01.02.2018r – na czas nieokreślony od 01.01.2018 kwota 17,00 zł/rbg brutto od 01.01.2019 kwota 19,00 zł/rbg brutto

Monitoring ppoż.	NOMA 2	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony 196,80 zł brutto / miesięcznie
Administracja, księgowość	ADMUS	Od 01.04.2016r. – na czas nieokreślony 0,45 zł/m2 brutto / miesięcznie
Rachunek bankowy	PKO BP	01.06.2016r. – na czas nieokreślony
Ubezpieczenie	UNIQA	01.04.2018r. - 31.03.2019r. 9473,00 zł brutto / rok

WYKAZ UCHWAŁ

Realizacja uchwał

W 2018 roku zostały poddane pod głosowanie 4 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, głosowanie przeprowadzono podczas zebrania Właścicieli oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wszystkie uchwały zostały podjęte.

Podsumowanie głosowania uchwał zaproponowanych w roku 2018

Nr Uchwały	Wyszczególnienie	Głosów ZA uchwałą	Głosów PRZECIW uchwale
1 / 2018 z dnia 14.12.2018r.	w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2017	67,83 %	0,00 %
2 / 2018 z dnia 14.12.2018r.	w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za 2017 rok	65,88 %	0,61 %
3 / 2018 z dnia 14.12.2018r.	w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz hali garażowej	66,39 %	0,00 %
4 / 2018 z dnia 14.12.2018r.	w sprawie: modernizacji systemu monitoringu przemysłowego CCTV	57,13 %	4,17 %

WYKAZ DZIAŁAŃ ADMINISTRACYJNYCH PODJĘTYCH W OKRESIE 01.01.2018R. - 31.12.2018R.

Zarząd właścicielski sprawowany na mocy Uchwały nr 8/2017 od 30 sierpnia 2017 podejmował działania mające na względzie dbałość o wspólne sprawy Osiedla jak i jego Mieszkańców, w szczególności:

- sprawował kontrolę nad finansami Wspólnoty,
- analizował zawarte umowy z kontrahentami obsługującymi nieruchomości,
- uczestniczył w cyklicznych spotkaniach z administracją, omawiając i realizując sprawy bieżące,
- uczestniczył w indywidualnym zbieraniu głosów nad uchwałami Wspólnoty,
- monitorował status wezwań a następnie spraw sądowych złożonych przeciwko Właścicielom lokali niemieszkalnych,

- monitorował status spraw związanych z windykacją należności na rzecz Wspólnoty,
- podejmował na bieżąco decyzje, dotyczące sprawnego funkcjonowania Wspólnoty i działań w zakresie bieżącego usuwania zagrożeń,
- przeprowadzał działania prewencyjne przy rozwiązywaniu indywidualnych zgłoszeń dotyczących zauważonych usterek w części wspólnej nieruchomości.

Kontrola nieruchomości – stan techniczny

W roku 2018 zostały zlecone i wykonane wszystkie wymagane prawem obowiązkowe przeglądy techniczne budynku w zakresie określonym Art. 62. Ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/99) w tym:

- przegląd ogólnobudowlany,
- przegląd przewodów wentylacyjnych,
- przegląd przeciwpożarowy,
- przegląd techniczny dźwigów prowadzony przez Urzędu Dozoru Technicznego,
- przegląd separatorów ropopochodnych.

Stan nieruchomości został określony jako dobry w zakresie ogólnobudowlanym i sanitarnym. Zalecenia z przeglądów dotyczą przede wszystkim naprawy i usunięcia wad deweloperskich.

Działania administracyjne

1. W trakcie otwierania bramy garażowej doszło do uszkodzenia dolnego panelu bramy garażowej podczas wjazdu samochodu do garażu. Koszty wymiany panelu wycenione zostały przez serwis na kwotę 3348zł. Szkoda została zgłoszona z OC komunikacyjnego sprawcy. Wymiana panelu nastąpi po wykonaniu działań formalnych przez ubezpieczyciela oraz wyprodukowaniu panelu przez dostawcę bramy. Przypominamy, iż wjazd do garażu powinien odbywać się przy pełnym otwarciu bramy.
2. W 2018 roku kontynuowane były przez Administrację, prawnika, mieszkańców RM interwencje dotyczące uciążliwości działania pawilonu Burger Slow Food. Administracja przekazała prośby do sąsiednich Wspólnot o podjęcie działań formalnych w związku z uciążliwą immisją dymu, przekazano do Urzędu Dzielnicy podpisaną przez Mieszkańców skargę na działania pawilonu. W październiku miało miejsce spotkanie z Naczelnikiem Wydziału Infrastruktury UD Warszawa Mokotów wydającego decyzję dotyczącą zgody na zajęcie pasa drogowego, na którym funkcjonuje pawilon. Naczelnik zapewniał, iż od 01.01.2019r. nie będzie przedłużana zgoda na zajęcie pasa drogowego, na którym znajduje się burgerownia. W odpowiedzi na złożony wniosek o udostępnienie informacji publicznie Administracja uzyskała oficjalne potwierdzenie o wydaniu negatywnej decyzji dla pawilonu Burger Slow Food. Właścicielowi pawilonu przysługuje odwołanie od decyzji UD do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Administracja wystosowała pismo do Burmistrza Dzielnicy Mokotów z żądaniem podjęcia natychmiastowych kroków prawnych w celu wyegzekwowania decyzji administracyjnej.
3. Po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na wycinkę usunięta została uschnięta topola znajdująca się na pasie zieleni od strony ul. Wejnerta.
4. Wymienione zostały pęknięte sprężyny bramy garażowej.
5. Wykonana została kalibracja detektorów CO/LPG w garażach.
6. Wymieniony został uszkodzony panel sufitu windy w klatce nr 1. Koszty pokryte zostały przez ubezpieczyciela. Prosimy o zachowanie ostrożności przy przewożeniu przedmiotów o znacznej długości.

7. W celu jak najlepszej komunikacji z Państwem przygotowaliśmy internetowy serwis pod adresem naruszewicza30.waw.pl. Na stronie znajdują się bieżące informacje, komunikaty, dane kontaktowe, dokumenty do pobrania, a także jest możliwość zgłoszenia usterki. Zachęcamy Państwa do korzystania z serwisu.
8. Złożone zostały do Urzędu Dozoru Technicznego wnioski o wyrażenie zgody na montaż kamer wraz z przygotowanym projektem technicznym. Po uzyskaniu akceptacji UDT wykonawca przy asyście serwisu Kone przystąpił do rozbudowy monitoringu. Zgodnie z uchwałą 4/2018 zamontowano 5 kamer w windach z sygnałem przekazywanym drogą radiową oraz 2 kamery na patio (kamery IP Hikvision). Zakupiony został nowy 32 kanałowy rejestrator z pojemnym dyskiem 4 TB oraz monitor. System posiada możliwości dalszej rozbudowy.
9. Wielokrotne kontakty z Właścicielami zaowocowały podjęciem ważnych dla funkcjonowania Wspólnoty uchwał. Dziękujemy za oddane głosy i w przyszłości zachęcamy do zwiększenia udziału głosowania elektronicznego w procesie podejmowania decyzji.
10. Decyzją Zarządu i Administracji wprowadzony został sobotni dyżur firmy sprzątającej. W każdą sobotę odbywa się sprzątanie na parterze klatek schodowych, poziomach -1 i -2 przy windach, chodników na patio oraz na zewnątrz nieruchomości.
11. W ramach działań przygotowujących nieruchomość do zimy zweryfikowany został stan zapasów mieszanek do posypywania ciągów komunikacyjnych.
12. Na koniec okresu jesiennego Administracja zadbała o wyłączenie z eksploatacji systemów zraszania oraz punktów czerpalnych. Spuszczono wodę, opróżniono instalację przy pomocy kompresora oraz zamknięto zawory czerpalne.
13. Wykonana została rewitalizacja zieleni od strony ul. Naruszewicza. Na rabatach uzupełniona została *Pachysandra terminalis* i wykonana obwódka w formie żywopłotu z *Berberys thunberga*. Ułożona została linia kroplująca na wszystkich rabatach oraz uzupełniona kora. Prace wykonała firma Werbena.
14. W ślad za wypowiedzeniem przez Urząd Miasta umowy z Lekaro na odbiór odpadów komunalnych i przejściem od 01.08.2018 usługi przez MPO pojawiły się na terenie dzielnicy Mokotów problemy z odbiorem śmieci. W związku z zaistniałą sytuacją i przepełnieniem komory śmietnika odpady dwukrotnie w sierpniu usunięte zostały we własnym zakresie przy wydatnej pomocy firmy sprzątającej w celu zapewnienia właściwej sytuacji sanitarnej osiedla. Administracja ADMUS prowadziła w tej sprawie działania interwencyjne w MPO oraz Urzędzie Miasta, które doprowadziły do zwiększenia częstotliwości odbiorów odpadów i ostatecznego unormowania sytuacji.
15. Furtka wyjściowa przy śmietniku wyposażona została w zworę elektromagnetyczną, która uniemożliwia otwarcie furty z zewnątrz przez osoby nieuprawnione oraz eliminuje hałas, który występował przy jej zamykaniu.
16. Zabezpieczone zostały przed gołębiami znajdujące się na dachu pomieszczenia wentylatorów. Siatka uniemożliwia dostawanie się ptaków do pomieszczeń i zanieczyszczanie odchodami znajdujących się tam urządzeń.
17. Zakupione zostały dwie długie maty podłogowe do holu głównego.
18. Wykonany został przegląd instalacji klimatyzacji lokali mieszkalnych oraz usługowych z klimatyzacją w standardzie.
19. Wiosną Administracja zleciła wymianę piasku w piaskownicy. Piasek posiada stosowny atest.
20. W ramach bieżącej konserwacji terenów zielonych regularnie prowadzone były prace pielęgnacyjne. Uzupełnione zostały ubytki trawników i dosadzone rośliny.

21. Decyzją Zarządu Wspólnoty zamówiono betonowe słupki w celu ograniczenia możliwości nieprawidłowego parkowania od ul. Naruszewicza oraz budynku od strony Al. Niepodległości, gdzie dochodziło do uszkodzeń podłoża z kostki.
22. Administracja Admus regularnie przekazywała zgłoszenia do Straży Miejskiej w zakresie nieprawidłowego parkowania przy ul. Naruszewicza.
23. Przygotowano dla Właścicieli lokali propozycję wniosku o zmianę stawki podatku z tytułu użytkowania wieczystego działki przy ul. Wejnerta.
24. Prowadzono stały nadzór nad współpracującymi ze Wspólnotą wykonawcami i dostawcami usług w celu zapewnienia właściwej obsługi nieruchomości, realizacji budżetu i planu gospodarczego.
25. Konserwator nieruchomości firma Wiko Jarosław Filipowicz prowadziła sprawną bieżącą obsługę nieruchomości oraz rozwiązywała zgłaszane przez Mieszkańców problemy.
26. Firma sprzątająca kilkakrotnie w ciągu roku doczyszczwała chodnik przy nieruchomości.
27. Administracja Admus dokonała rozliczenia zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, przekazała Państwu odrębną korespondencją zawiadomienia o rozliczeniu mediów. Rozliczenie wykonano dwukrotnie tj. 30.06.2018 oraz 31.12.2018.
28. W dniu 24 maja 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r, zmieniające przepisy o ochronie danych osobowych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem i swobodnym przepływem danych osobowych. Zostało ono w państwach członkowskich bezpośrednio stosowane od 25 maja 2018 roku.

Mając na uwadze zabezpieczenie interesów Właścicieli, Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zapewnienie płynnej bieżącej obsługi przez firmę administrującą ADMUS – członkowie wspólnoty otrzymali podstawowe informacje dotyczące wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych oraz niezbędne formularze RODO. Przypominamy, że przesłane formularze są nadal obowiązujące i prosimy osoby, które nie przekazały wypełnionych formularzy o zwrot podpisanych formularzy.
29. W związku z obchodami Świąt Wielkanocnych zorganizowany został dla najmłodszych Mieszkańców nieruchomości konkurs plastyczny, który cieszył się dużym zainteresowaniem młodych artystów. Za trud włożony w przygotowanie prac plastycznych uczestnicy konkursu otrzymali słodkie nagrody.
30. Wykonano dwukrotnie mycie szklanych daszków na patio oraz od strony ul. Naruszewicza.
31. Administracja wielokrotnie zwracała uwagę na temat zakazu palenia tytoniu na terenie nieruchomości. Na terenie patio umieszczone zostały naklejki z zakazem palenia. Prowadzone działania doprowadziły do zdecydowanego zmniejszenia problemu palenia na terenie Osiedla (korytarze, klatki schodowe, garaż, patio).
32. Informowaliśmy o problemie uciążliwego hałasu powodowanego przez szczekanie pozostawionych w mieszkaniach psów podczas nieobecności właścicieli prosząc o zwrócenie uwagi na czworonogi oraz zrozumienie potrzeb sąsiadów do odpoczynku i pracy w zaciszu domowym.
33. Zakupione zostały tabliczki informacyjne w spr. sprzątania po swoich psach.
34. Przypominaliśmy o konieczności zabezpieczania części wspólnych budynku narażonych na uszkodzenia w okresie intensywnie prowadzonych prac remontowych w Państwa lokalach, jak również zobligowanie ekip remontowych do bieżącego utrzymywania czystości klatek schodowych, korytarzy oraz wind, z których usunięte zostały stałe osłony.
35. W holu głównym przystrojona została świąteczna choinka.

36. Ochrona kilkakrotnie podejmowała działania niosące pomoc osobom, które zatrzasnęły się na balkonie. W celu uniknięcia podobnych sytuacji Administracja ADMUS przesyłała Mieszkańcom instrukcję użytkowania drzwi balkonowych.

USTERKI

Administracja odbyła kilka spotkań z przedstawicielem generalnego wykonawcy w sprawie usuwania zgłoszonych usterek gwarancyjnych. Najważniejsze zgłoszone tematy:

1. Wykonane zostało malowanie przedsionków przy windach na poziomie „-1” i „-2”.
2. Naprawiono miejscowe ubytki tynków i pomalowano klatki schodowe w miejscach napraw.
3. Wykonano naprawy pęknięć ścian i miejscowe malowanie w holach na poziomie parteru.
4. Dostawca stolarki wykonał wzmocnienie mocowania skrzydeł drzwi przy recepcji dzięki czemu wyeliminowane zostało ich nadmierne osiadanie.
5. Wymieniono uszkodzone listwy deski kompozytowe na patio, usunięto wybrzuszenia i zapadliska desek.
6. Usunięto zgłaszane usterki związane z izolacją balkonów.
7. Wykonawca realizujący naprawę balkonów odmalował elewację w miejscach mocowania rusztowania.
8. Dostawca systemu dostępu usuwał zgłaszane usterki dotyczące działania domofonów.
9. Wymieniono uszkodzone stateczniki lamp w hali garażowej.
10. Naprawiono uszkodzone lampy LED na zewnątrz nieruchomości, prace wykonał dostawca oświetlenia.
11. Wymieniono uszkodzoną lampę na klatce schodowej nr 3. Wymiany dokonała firma Raksa, której pracownicy uszkodzili lampę.
12. Podczas prac adaptacyjnych w lokalu usługowym stwierdzono brak czerpni powietrza. Firma Erbud po weryfikacji z projektem wykonała brakującą czerpnię.

FINANSE

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Zarząd Wspólnoty przedstawia z realizacji obowiązującego w roku 2018 Planu Finansowo - Gospodarczego.

Sytuacja finansowa Wspólnoty Mieszkaniowej

Wszystkie zobowiązania były i są opłacane na bieżąco, Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań wobec dostawców usług i mediów.

- Stan środków pieniężnych na koncie Wspólnoty na dzień 31.12.2018r.: 433 010,70 zł
- Wynik finansowy Wspólnoty (eksploatacja) z roku 2017 i 2018
narastająco na dzień 31.12.2018r.: 75 779,06 zł
- Aktualny stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018r.: 80 000,00 zł

Szczegółowe rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych zostanie przedstawione wraz z rozliczeniem mediów. Poniżej omówienie poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego w punktach.

Koszty i przychody w roku 2018

Wyszczególnienie	Naliczona zaliczka	Koszty rzeczywiste
Utrzymanie nieruchomości wspólnej	758 288,97 zł	702 990,00 zł
Koszty utrzymania garażu	48 273,12 zł	48 562,47 zł
Media (koszty indywidualne)	366 148,66 zł	366 148,66 zł

Koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2018r. wyniosły 702990,00 zł, co w porównaniu z przychodami w wysokości 758288,97 zł **stanowi nadwyżkę w wysokości 55009 zł uwzględniając nadwyżkę z roku ubiegłego łączna nadwyżka narastająco wyniosła 75779,06 zł.** Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej rekomenduje zagospodarowanie wyniku finansowego poprzez pozostawienie nadwyżki na koncie eksploatacyjnym jako bilans otwarcia roku 2019 **co wpłynie na możliwość pozostawienia opłat eksploatacyjnych na dotychczasowym poziomie i brak podwyżek pomimo zwiększających się kosztów niektórych usług.**

Koszty mediów w lokalach

Koszty wygenerowane przez poszczególne lokale za media (ciepła, zimna woda, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych) zamknęły się kwotą 366148,66 zł.

Fundusz Remontowy

W ramach funduszu remontowego w roku 2018 zgromadzono 80000,00 zł, cała kwota pochodzi z nadwyżki kosztów utrzymania nieruchomością wspólną z roku 2017, która została przeksięgowana na fundusz remontowy zgodnie z podjętą uchwałą nr 1/2018.

Windykacja

Łącznie zobowiązania wszystkich Właścicieli lokali wobec Wspólnoty Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił 23.203,06 zł.

Stan konta na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej

Wyszczególnienie	Wartość
Środki na rachunku lokat	212 763,70 zł
Rachunek bieżący	220 247,00 zł
Razem środki obrotowe	433 010,70 zł

Ochrona nieruchomości

Od 4 lat zgodnie ze zmianami w ustawie podatkowej podnoszone jest wynagrodzenie za pracę. Z dniem 1 stycznia 2019 roku na podstawie Rozporządzenia Rady Ministra z dnia 11 września 2018r. w sprawie minimalnego wynagrodzenia nastąpił wzrost, odpowiednio do 2250 zł brutto (w przypadku zatrudnienia na umowę o pracę), oraz minimum 14,70 zł/r-bg brutto (za stawkę godzinową).

Koszty ochrony w roku 2018 kształtowały się na poziomie 296 tys. zł, wynikały wprost z liczby przepracowanych godzin i jednostkowej stawki godzinowej 17,00 zł/rbg brutto. Od 1 stycznia 2019 stawka godzinowa wzrasta do 19,00 zł/rbg, co da w skali roku łączny koszt na poziomie 328 tys. zł.

W związku ze znacznymi kosztami ochrony, na zebraniu wspólnoty poddamy pod dyskusję propozycję zmiany w funkcjonowaniu ochrony osiedla, tj. zmniejszeniu liczby roboczogodzin, z obecnych 48 rbg (2 pracowników ochrony 24h/dobę), do 36 rbg redukując ½ etatu i pozostawiając jednego pracownika 24h/dobę i drugiego 12 h/dobę. Powyższe rozwiązanie umożliwi oszczędności w skali roku na poziomie 70-80 tys. Zł. Dodatkowo proponujemy kontynuację rozbudowy monitoringu.

Koszty ochrony przed w/w zmianami i obecnie

Firma	Koszt jednostkowy brutto	Liczba pracowników	Liczba roboczogodzin w miesiącu	Koszty miesięczne	Koszty w skali roku
Walkrys do 31.12.2018	17,00 zł	2 x 24h/dobę	1440	24 480 zł	293 760 zł
Walkrys Wersja 1	19,00 zł	2 x 24h/dobę	1440	27 360 zł	328 320 zł
Walkrys Wersja 2	19,00 zł	1 x 24h/dobę 1 x 12h/dobę	1080	20 520 zł	246 240 zł

Dane kontaktowe

Wspólnota Mieszkaniowa Rezydencja Mokotów ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)		
Biuro Obsługi Mieszkańców ADMUS Sp. z o.o. ul. Lewinowska 8; 03-684 Warszawa poniedziałek - czwartek 8:00-16:00 piątek 8:00-14:00		tel. (22) 743 04 98 fax. (22) 743 91 56 e-mail: biuro@admus.pl
Artur Warsztón (Administrator)	507 928 755	artur.warszton@admus.pl
Artur Kostian (Zarządca)	507 928 370	artur.kostian@admus.pl
Anna Cupryjak (Księgowość)	(22) 743 04 98	anna.cupryjak@admus.pl
WIKO Jarosław Filipowicz - (Konserwacja c.o., wod-kan, elektr.)	602 365 534 (24h/dobę)	
KONE (Konserwator wind)	800 800 810 (24h/dobę)	
WALKRYS - OCHRONA	533 326 808 (Portiernia ochrony 24h/dobę)	

Bardzo dziękujemy za poświęcenie czasu na zapoznanie się z materiałami i zachęcamy do udziału w zebraniu. Jeżeli mają Państwo uwagi do przedstawionych materiałów i uchwał prosimy o kontakt z Zarządem lub Administracją Wspólnoty Mieszkaniowej.

W przypadku gdyby Państwo nie mieli możliwości uczestniczenia w zebraniu, prosimy o pisemne upoważnienie osoby, która będzie mogła Państwa reprezentować i głosować w Państwa imieniu (druk pełnomocnictwa w załączeniu).

Serdecznie zapraszamy Państwa do udziału w zebraniu
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie na zebraniu zwołanym w pierwszym kwartale każdego roku. Zarząd Wspólnoty proponuje zagospodarowanie wyniku finansowego poprzez pozostawienie przeniesienie 50000 zł na fundusz remontowy, natomiast pozostałą część pozostawić na koncie eksploatacyjnym jako bilans otwarcia roku 2019.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 1 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów

w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)

w sprawie: **przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Zaakceptować roczne sprawozdanie finansowe z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2.

1. Wynik finansowy zarządu nieruchomością wspólną za 2018 rok w wysokości **75779,06 zł**, pozostawić jako bilans otwarcia roku 2019 i przeznaczyć na koszty zarządu nieruchomością wspólną w roku 2019.
2. Wynik finansowy utrzymania garażu wielostanowiskowego za rok 2018 w wysokości **-289,36 zł**, pozostawić jako bilans otwarcia roku 2019.

§ 3.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Załącznik 1 do Uchwały Nr 1/2019

Sprawozdanie finansowe - cz. I Realizacja budżetu Rezydencja Mokotów 2018 r

REALIZACJA BUDŻETU STAN NA 31.12.2018 Rezydencja Mokotów				
A	EKSPLOATACYJNA	Naliczona zaliczka	Koszty rzeczywiste	Różnica (zł)
I	UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	754 354,68	701 436,13	52 918,55
1	Energia elektryczna	100 462,68	93 239,10	7 223,58
2	Utrzymanie porządku i czystości oraz zieleni	60 275,88	81 146,54	-20 870,66
3	Zarządzanie Nieruchomością - administracja	85 845,00	82 195,56	3 649,44
4	Ochrona	279 454,08	296 183,40	-16 729,32
5	Konserwacja dźwigów osobowych	43 828,20	43 175,16	653,04
6	Oplata za dozór techniczny (UDT)	5 474,28	4 010,00	1 464,28
7	Konserwacja bud., ppoż., wod-kan., elektr., co	45 662,04	39 253,26	6 408,78
8	Materiały do konserwacji	14 615,64	10 487,76	4 127,88
9	Monitoring ppoż.	5 474,28	2 408,88	3 065,40
10	Przeglądy	21 923,04	15 615,62	6 307,42
11	Ubezpieczenie	9 141,84	9 473,00	-331,16
12	Inne koszty	14 615,64	12 690,19	1 925,45
13	Madia w części wspólnej -centralne ogrzewanie	62 107,80	11 539,12	50 568,68
14	Zimna woda gospodarcza	5 474,28	18,54	5 455,74
B	PRZYCHODY OBNIŻAJĄCE KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	Przychody	Koszty rzeczywiste	Różnica (zł)
1	Odsetki bankowe	2 087,93		2 087,93
2	Odsetki od nieterminowych wpłat	646,36		646,36
3	Odszkodowania	0,00	0,00	0,00
4	Najem cz. wspólnych	1 200,00		1 200,00
5	Koszty finansowe		128,87	-128,87
6	Podatek dochodowy		1 425,00	-1 425,00
C	WYNIK NA EKSPLOATACJI	758 288,97	702 990,00	55 298,97
D	WYNIK NA KOSZTACH UTRZYMANIA GARAŻU	48 273,12	48 562,47	-289,35
E	MEDIA - KOSZTY ROZLICZANE INDYWIDUALNIE	Naliczone zaliczki	Koszty rzeczywiste	Różnica (zł)
1	Centralne ogrzewanie i ciepła woda - opłata stała	71 148,92	71 148,92	0,00
2	Centralne ogrzewanie i ciepła woda - opłata zmienna	173 063,25	173 063,25	0,00
3	Zimna woda i ścieki	112 756,49	112 756,49	0,00
4	Wывóz nieczystości	9 180,00	9 180,00	0,00
II	WYNIK NA MEDIACH	366 148,66	366 148,66	0,00
	WYNIK WSPÓLNOTY ZA ROK 2018: EKSPLOATACJA + GARAŻ+ MEDIA	55 009,62		
	ROZLICZENIE ZALICZKI NA PRZEGLĄD KLIMATYZATORÓW - ZALICZKA DOT. TYLKO LOKALI Z KLIMATYZACJĄ	11 881,80	11 881,80	0,00

Sporządził(a): Anna Cupryjak

Sprawozdanie finansowe - cz. II Stan środków pieniężnych, należności i zobowiązań Rezydencja Mokotów.

Stan środków pieniężnych stan na dzień 31.12.2018	433 010,70
Środki na rachunku rozliczeniowym	220 247,00
Środki na rachunku depozytowym/remontowym	212 763,70
Środki na lokatach	0,00
Stan należności i zobowiązań	
Należności	30 582,06
a) należności od Właścicieli	23 203,06
b) dostawcy i odbiorcy	6 150,00
c) pozostałe	1 229,00
Zobowiązania	269 945,80
a) w tym nadpłaty od Właścicieli	174 640,60
b) dostawcy i odbiorcy	95 305,20
c) urząd skarbowy	0,00

Sporządził(a): Anna Cupryjak

Specjalista ds. rozliczeń
Anna Cupryjak
 ADMUS
 KSIEŻKA
Anna Cupryjak

Sprawozdanie finansowe - cz. III gospodarka funduszem remontowym WM Rezydencja Mokotów

	PRZYCHODY FUNDUSZU REMONTOWEGO 31.12.2018 r.	
LP.	Rodzaj przychodu	Wartość w zł
1.	Wynik z lat poprzednich	0,00
2.	Zaliczki roku bieżącego	0,00
3.	Pozostałe przychody funduszu remontowego zg.Uchwała nr 1/2018	80 000,00
	Razem przychody roku bieżącego	80 000,00
	Razem przychody narastająco	80 000,00
	KOSZTY PONIESIONE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO	
LP.	Rodzaj kosztu	Wartość w zł
1.	Uchwały z FR	0,00
	AKTUALNY STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO	80 000,00

Sporządził(a): Anna Cupryjak

Sprawozdanie finansowe - cz. IV Bilans Rezydencja Mokotów AC

Bilans na dzień 31.12.2018r.	
AKTYWA RAZEM	463 592,76
A. Majątek trwały	0,00
B. Majątek obrotowy	463 592,76
1. Środki pieniężne	433 010,70
1.1. Kasa	0,00
1.2. Bank	433 010,70
2. Należności i roszczenia	30 582,06
C. Rozliczenia międzyokresowe	0,00
PASYWA RAZEM	463 592,76
A. Fundusze własne	155 837,31
1. Wynik finansowy netto za rok obrotowy	75 779,06
2. Wynik finansowy garażu zg.Uchwała nr 1/2018 utrzymanie garażu	347,60
3. Wynik finansowy garaż rok obrotowy	-289,35
4. Fundusz remontowy	80 000,00
5. Fundusze celowe	0,00
B. Zobowiązania długookresowe (kredyty)	0,00
C. Zobowiązania krótkoterminowe	269 945,80
D. Rozliczenia międzyokresowe	37 809,65

Sporządził(a): Anna Cupryjak

Specjalista ds. rozliczeń
Anna Cupryjak
 Anna Cupryjak
 ADMUS
 KSIĘGOWA
Anna Jakubow

Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie na zebraniu zwołanym w pierwszym kwartale każdego roku.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 2 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów
w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)

w sprawie: **udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Udzielić absolutorium Zarządowi Wspólnoty za działalność prowadzoną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie w roku 2018, w tym za realizację planu finansowo – gospodarczego obowiązującego w roku 2018.

§ 2.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów

Uchwała przedstawia planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej z jakich wystąpieniem Wspólnota powinna się liczyć w bieżącym roku. W propozycji planu finansowego każdy właściciel lokalu zgodnie z ustawą o własności lokali będzie partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej do wysokości posiadanych udziałów. W przypadku podjęcia Uchwały 1/2019 stawki opłat zostaną na dotychczasowym poziomie (nieznaczna podwyżka zaliczki o 0,18 zł/m² jeżeli Uchwała nr 1/2019 nie zostanie podjęta).

PROJEKT

UCHWAŁA NR 3 / 2019

z dnia 2019 roku

Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów
w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)

w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz hali garażowej**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

1. Wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą w stosunku do posiadanych udziałów.
2. Zatwierdzić comiesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów Zarządzania nieruchomością wspólną w wysokości **4,33 zł/m²** brutto liczoną od powierzchni lokalu mieszkalnego, usługowego oraz pomieszczenia przynależnego.
3. Zatwierdzić comiesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów utrzymania hali garażowej w wysokości **0,94 zł/m²** oraz koszt partycypowania garażu w utrzymaniu nieruchomości wspólnej w wysokości **4,33 zł/m²** brutto liczonego od powierzchni posiadanego udziału hali garażowej w nieruchomości wspólnej.
4. **W przypadku podjęcia uchwały 1/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018, oraz nadwyżką finansową w roku 2018 w wysokości 75779,06 zł przeznaczoną na utrzymanie nieruchomości wspólnej obniża się na okres 12 miesięcy (od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym uchwała 3/2019 została podjęta) zaliczkę wymienioną w ust. 2 uchwały do wysokości 4,15 zł/m². Jednocześnie zaliczka wymieniona na utrzymanie hali garażowej zostaje obniżona do wysokości 0,87 zł/m² oraz koszt partycypowania garażu w utrzymaniu nieruchomości wspólnej do wysokości 4,15 zł/m² brutto.**

§ 2.

Wysokość zaliczki na media (ciepłą i zimną wodę, kanalizację oraz ogrzewanie) ustalana jest na podstawie przyjętego regulaminu rozliczania mediów, średniego zużycia mediów w lokalu oraz cen od dostawców usług.

§ 3.

1. Wysokość zaliczki za wywóz nieczystości uzależniona jest od liczby osób zamieszkających w lokalu.
2. Wysokość opłaty ustalana jest przez m.st. Warszawa, na dzień przygotowania Planu Finansowo-Gospodarczego, obowiązuje wysokość zaliczki za wywóz śmieci zgodna z Uchwałą Nr V/85/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 lutego 2015r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. W przypadku podjęcia nowej uchwały w przedmiotowej sprawie przez Radę m.st. Warszawy, wysokość zaliczki za wywóz śmieci ulegnie zmianie.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym uchwała została podjęta. Uchwała obowiązuje do dnia przyjęcia kolejnej uchwały w sprawie Planu Finansowo-Gospodarczego.

Załącznik 1 do Uchwały Nr 3/2019

Plan Gospodarczy Rezydencja Mokotów przy ul. A. Naruszewicza 30 na rok 2019

Powierzchnia	[m2]
Powierzchnia użytkowa	15221,39
Powierzchnia lokali mieszkalnych i pom. przynależnych	9519,66
Powierzchnia lokali usługowych i pom. przynależnych	1077,04
Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego	4624,69

L.p.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Koszty w roku 2018	Planowane koszty w roku 2019	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za m2
1	Energia elektryczna	93 239,10 zł	109 594,01 zł	9 132,83 zł	0,60 zł
2	Sprzątanie i pielęgnacja zieleni	81 146,54 zł	73 062,67 zł	6 088,56 zł	0,40 zł
3	Administracja i księgowość	82 195,56 zł	82 195,51 zł	6 849,63 zł	0,45 zł
4	Ochrona	296 183,40 zł	310 516,36 zł	25 876,36 zł	1,70 zł
5	Konserwacja dźwigów	43 175,16 zł	47 490,74 zł	3 957,56 zł	0,26 zł
6	Dozór techniczny (UDT)	4 010,00 zł	5 479,70 zł	456,64 zł	0,03 zł
7	Konserwacja bud, ppoż., wod-kan, c.o., elektr.	39 253,26 zł	40 184,47 zł	3 348,71 zł	0,22 zł
8	Materiały do konserwacji	10 487,76 zł	45 664,17 zł	3 805,35 zł	0,25 zł
9	Monitoring ppoż	2 408,88 zł	3 653,13 zł	304,43 zł	0,02 zł
10	Przeglądy okresowe (w tym bud., wentylacji, ppoż.)	15 615,62 zł	18 265,67 zł	1 522,14 zł	0,10 zł
11	Media wspólne: woda gosp., ogrzewanie cz. wspólnych	11 539,12 zł	27 398,50 zł	2 283,21 zł	0,15 zł
12	Ubezpieczenie	9 473,00 zł	9 132,83 zł	761,07 zł	0,05 zł
13	Inne koszty	12 708,73 zł	18 265,67 zł	1 522,14 zł	0,10 zł
	Razem koszty zarządu nieruchomością wspólną	701 436,13 zł	790 903,42 zł	65 908,62 zł	4,33 zł

L.p.	Koszty utrzymania hali garażowej	Koszty w roku 2018	Planowane koszty w roku 2019	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za m2 pow. hali garażowej
1	Konserwacja i materiały	5 549,64 zł	5 549,63 zł	462,47 zł	0,10 zł
2	Separatory	345,60 zł	1 109,93 zł	92,49 zł	0,02 zł
3	Konserwacja bramy garażowej i szlabanów	6 570,00 zł	6 659,55 zł	554,96 zł	0,12 zł
4	Utrzymanie czystości	13 898,67 zł	13 874,07 zł	1 156,17 zł	0,25 zł
5	Energia elektryczna	22 198,56 zł	24 973,33 zł	2 081,11 zł	0,45 zł
	Razem koszty hali garażowej	48 562,47 zł	52 166,50 zł	4 347,21 zł	0,94 zł

L.p.	Koszty indywidualne, media w lokalach	Koszty w roku 2018	Planowane koszty w roku 2019	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki
1	C.O., C.W. koszty stałe	71 148,92 zł	85 197,47 zł	7 099,79 zł	0,67 zł
2	C.O., C.W. koszty zmienne	173 063,25 zł	NORMA	NORMA	47,86 zł/GJ
3	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	112 756,49 zł	NORMA	NORMA	11,58 zł/m ³
4	Wywóz nieczystości	9 180,00 zł	NORMA	NORMA	11,47 zł/m ³
5	Klimatyzacja w lokalach - dot. lok. z klimatyzacją	11 881,80 zł	-	-	230zł + VAT/jedn.

Uchwała przedstawia planowaną wysokość opłaty wnoszonej na fundusz remontowy, która będzie wnoszona przez właścicieli zgodnie z posiadaniem udziałem w lokalu mieszkalnym, usługowym oraz lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym. Proponowana wysokość zaliczki 0,20 zł/m².

PROJEKT

UCHWAŁA NR 4 / 2019

z dnia 2019 roku

Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów
w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)
w sprawie: **ustalenia wysokości zaliczki wnoszonej na fundusz remontowy**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Ustalić wysokość miesięcznej zaliczki na fundusz remontowy wnoszonej zgodnie z posiadaniem udziałem od powierzchni lokalu, pomieszczeń przynależnych i stanowiska garażowego w wysokości **0,20 zł/m².**

§ 2.

Lista lub karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

łącznie głosowało: udziałów

W związku z drobnymi usterkami wykazanymi w przeglądzie ogólnobudowlanym, Zarząd Wspólnoty rekomenduje naprawę usterek finansowanego z funduszu remontowego.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 5 / 2019

z dnia 2019 roku

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów
w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)
w sprawie: **wykonania obowiązkowych napraw w nieruchomości wspólnej wynikających**
z przeglądu ogólnobudowlanego

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z późn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na wykonanie napraw w części wspólnej nieruchomości powodujących niszczenie elementów budynku. Wykaz usterek objęty będzie protokołem z przeglądu ogólnobudowlanego wykonanego dla nieruchomości przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie.

§ 2.

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty do:

- a) Przeprowadzenia negocjacji, zebrania minimum 3 ofert, wyboru wykonawcy wymienionych w § 1 prac remontowych.
- b) Dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane,
- c) Do zawarcia umów w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- d) Do wykonania prac remontowych, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały w terminie do 2 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do wydatkowania na poczet prac o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, kwoty do **20000,00 zł brutto** (słownie złotych: *dwadzieścia tysięcy 0/100*) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty.

Za uchwałą głosowało: udziałów

Przeciw uchwale głosowało: udziałów

Łącznie głosowało: udziałów