

Warszawa, dn. 24.02.2017r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Marina Mokotów w Warszawie
ul. Warowna 1

Współwłaściciele Nieruchomości
Wspólnej Marina Mokotów

Szanowni Państwo,

Zgodnie z przepisami Ustawy o własności lokali, jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów zwołujemy zebranie właścicieli lokali, które odbędzie się w dniu 09.03.2017r. o godz. 18.00 w Sangate Hotel Airport (dawna Gromada), ul. 17 Stycznia 32.

W załączonych materiałach znajdą Państwo szczegółowe sprawozdanie z naszych działań w ubiegłym roku oraz propozycje na rok 2017 – zarówno dotyczące remontów jak i finansowania poszczególnych usług. W oparciu o dane finansowe za ubiegły rok przygotowaliśmy plan gospodarczy na kolejny rok.

Zachęcamy Państwa do zapoznania się z załączonymi dokumentami a także do udziału w zebraniu lub głosowania na załączonych kartach.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Michał Kosyrz

WICEPREZES ZARZĄDU

Paweł Szulc

ZAPROSZENIE

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów, działając na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 1994 r. poz. 388 z późn. zm.) o własności lokali, zawiadamia, iż

9 marca 2017 roku (czwartek) o godzinie 18.00

odbędzie się

Zebranie Ogółu Właścicieli Nieruchomości

Miejsce zebrania: Sangate Hotel Airport (dawna Gromada), ul. 17 Stycznia 32, Warszawa

PORZĄDEK OBRAD

- Otwarcie zebrania.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Omówienie warunków postępowania w zakresie dotyczącym działki sąsiedniej Dom Development oraz warunków Porozumienia ze spółką Fort Mokotów.
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu za 2016 rok.
- Przedstawienie i omówienie projektów proponowanych uchwał:
 - **Uchwała nr 1/2017** w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie Porozumienia z Dom Development S.A.
 - **Uchwała nr 2/2017** w sprawie przyjęcia sprawozdania z Zarządu za okres od 01/01/2016 do 31/12/2016 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty.
 - **Uchwała nr 3/2017** w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok 2016.
 - **Uchwała nr 4/2017** w sprawie przyjęcia planu gospodarczego i zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy wody, CO i odprowadzenia ścieków.
 - **Uchwała nr 5/2017** w sprawie wydatków z funduszu remontowego.
 - **Uchwała nr 6/2017** w sprawie wyrażenia zgody na połączenie dwóch lokali w budynku Przejazd 4.
 - **Uchwała nr 7/2017** w sprawie zmiany uchwały nr 7/2007 w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów.
 - **Uchwała nr 8/2017** w sprawie ustalenia zasad ruchu drogowego.
- Pytania i odpowiedzi w sprawach dotyczących osiedla – dyskusja.
- Zamknięcie obrad.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Michał Kosyrz
Michał Kosyrz

WICEPREZES ZARZĄDU

Paweł Szulc
Paweł Szulc

OMÓWIENIE WARUNKÓW POSTĘPOWANIA W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ DOM DEVELOPMENT ORAZ OMÓWIENIE WARUNKÓW POROZUMIENIA ZE SPÓŁKĄ FORT MOKOTÓW.

Mając na uwadze, iż decyzja o warunkach zabudowy na nieruchomości sąsiedniej stała się ostateczna oraz fakt rozpoczęcia przez właściciela tej nieruchomości dalszego procesu zabudowy przedmiotowej działki, zarządca Wspólnoty podjął działania w zakresie uregulowania stosunków dobrosąsiedzkich pomiędzy Wspólnotą oraz właścicielem przedmiotowej nieruchomości sąsiedniej. W dalszej części znajduje się opis najważniejszych działań Wspólnoty podjętych w zakresie uregulowania sytuacji zabudowy nieruchomości sąsiedniej z uwzględnieniem interesów wszystkich mieszkańców osiedla "Marina Mokotów".

1. HISTORIA DZIAŁAŃ WSPÓLNOTY:

- 1.1 Pierwsza decyzja o warunkach zabudowy dla nieruchomości sąsiedniej została wydana w 2013r. Przedmiotowa decyzja zawierała jednak szereg błędów architektonicznych, prawnych oraz formalnych. Z uwagi na powyższe – oraz na fakt, iż pozostawała dla Wspólnoty wysoce niekorzystna – Wspólnota wniosła skargę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.
- 1.2 Wspólnota w dniu 29.03.2013r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odwołanie od Decyzji SKO KOC/2725/Ar/13. Odwołanie Wspólnoty koncentrowało się na zarzutach, że (i) uwzględniony w decyzji jako obsługa komunikacyjna inwestycji, istniejący wjazd od ul. Żwirki i Wigury, ulicą Wyjazd ma parametry do obsługi jedynie Wspólnoty Mieszkaniowej (ii) Organ błędnie przyjął, że istnieje możliwość uzyskania służebności przejścia i przejazdu przez teren osiedla Wspólnoty Mieszkaniowej - wyznaczenie przejazdu przez osiedle Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z planowanym w decyzji uzyskaniem służebności przejścia i przejazdu, radykalnie utrudniłoby jego funkcjonowanie. Służebność ustanowiona w ten sposób, stałaby na przeszkodzie zapewnieniu właściwych warunków obsługi komunikacyjnej, bezpieczeństwa i niepogarszania warunków obsługi istniejącego już zespołu zabudowy Wspólnoty Mieszkaniowej i jej otoczenia (iii) nie zawiadamiano Wspólnoty o czynnościach postępowania, nie konsultowano w jakimkolwiek stopniu zamierzenia inwestycyjnego ze Wspólnotą. Szeroki zakres inwestycji wywarłby niewątpliwie znaczny wpływ na funkcjonowanie Wspólnoty, a zatem tym bardziej Organ powinien należycie rozeznaczyć stan faktyczny w tym zabudowę okolicznych działek co nie zostało dokonane.
- 1.3 Zgodnie z Decyzją SKO KOC/2725/Ar/13:
 - 1.3.1 Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpatrzyło odwołanie od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i biurami oraz garażami podziemnymi,
 - 1.3.2 **orzekło na zasadzie art. 138 § 2 kpa uchylić zaskarżoną decyzję i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji,**
 - 1.3.3 skarżąca (Wspólnota) podniosła, że:
 - 1) przed wydaniem kwestionowanej decyzji nie przeprowadzono prawidłowo analizy terenu,
 - 2) nie brała udziału w postępowaniach uzgodnieniowych,
 - 3) organ nienależycie zbadał stan faktyczny sprawy oraz pominął wyjaśnienie kluczowych kwestii,
 - 1.3.4 przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując sposób i tryb postępowania w sprawie uchwalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 2 Ustawy o planowaniu przestrzennym),
 - 1.3.5 przepisy ustawy oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. wymagają od organu ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy takich parametrów jak: obowiązującą linię nowej zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, geometrię dachu,
 - 1.3.6 SKO orzekło, że w przedmiotowej sprawie analiza nie spełnia wymogów z zakresu analizy warunków wskazanych w ww. rozporządzeniu,
 - 1.3.7 przeprowadzenie analizy tylko w oparciu o niektóre działki znajdujące się w obszarze analizowanym jest nieuzasadnione,

- 1.3.8 organ właściwy jest obowiązany do dokonania analizy całego obszaru analizowanego, a nie wyłącznie do jego fragmentu,
 - 1.3.9 organ I instancji powinien mieć na uwadze, że wyznaczenie wokół terenu przyszłej inwestycji obszaru analizowanego i przeprowadzenie na nim analizy ma służyć ukształtowaniu przestrzeni w harmonijną całość, z zagwarantowaniem ładu przestrzennego,
 - 1.3.10 organ I instancji nie ustalał wartości średniej dla danego parametru w obszarze analizowanym, a jest średnia taka powinna być bezwzględnie wyliczona do ustalenia szerokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy,
 - 1.3.11 możliwe jest ustalenie innej szerokości elewacji frontowej niż średnia, ale zgodnie z ust.2 § 6 rozporządzenia powinno wynikać to z analizy i znaleźć w niej uzasadnienie, a w sprawie brak jest takich wniosków,
 - 1.3.12 według SKO ustalone wartości szerokiej elewacji frontowych dla przedmiotowej inwestycji, przy tak sporządzonej analizie noszą znamiona dowolności, co uniemożliwia prawidłową ich kontrolę,
 - 1.3.13 SKO po przeanalizowaniu przedmiotowej sprawy, stwierdza, że w przedmiotowej sprawie zachodzi konieczność przeprowadzenia ponownie postępowania, z zachowaniem wymogów nałożonych ww. obowiązujących przepisach,
 - 1.3.14 decyzja jest ostateczna.
- 1.4 Na wniosek Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o. o. wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr 24/MOK/15 z dnia 18 lutego 2015 roku ustalająca warunki zabudowy dla nieruchomości („**Decyzja o Warunkach Zabudowy 24/MOK/15**”) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji składającej się z: budynków wielorodzinnych z usługami, biurami oraz garażami podziemnymi, budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, budynku hotelu z garażem podziemnym wraz z układem drogowym i konieczną infrastrukturą na działce nr 3/5 oraz części działek nr 2 i 3/7 położonych przy ul. Raławickiej i ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- 1.5 W następstwie skargi Wspólnoty decyzją z dnia 21 lipca 2015 r. nr KOC/2186/Ar/15 Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy Decyzję o Warunkach Zabudowy 24/MOK/15 i Decyzja o Warunkach Zabudowy 24/MOK/15 stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji;
- 1.6 Następnie Wspólnota złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na Decyzję o Warunkach Zabudowy 24/MOK/15, przy czym w tym zakresie zarządca Wspólnoty działał bez formalnego umocowania albowiem umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną zawierała wyłączenie w zakresie reprezentacji Wspólnoty przed sądami administracyjnym. Z uwagi na powyższe rozpoczęto procedurę podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia takiego upoważnienia, które zostało udzielone jednak po dniu złożenia skargi co stanowiło formalno-prawną przesłankę odrzucenia apelacji. Niemniej Wspólnota próbowała podważyć decyzje sądu w tym zakresie i uzyskać skuteczne złożenie przedmiotowego środka odwoławczego.
- 1.7 Skarga Wspólnoty na decyzję z dnia 21 lipca 2015r. nr KOC/2186/Ar/15 została odrzucona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 12 stycznia 2016 r. (sygn. akt IV SA/Wa 2924/15) a kolejne zażalenia Wspólnoty na postanowienia w sprawie odrzucenia zażaleń zostały ostatecznie oddalone Postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 października 2016 r. (sygn.. akt II OZ 1013/16). Wobec powyższych rozstrzygnięć Wspólnocie nie przysługuje prawo wniesienia skargi ani innego środka zaskarżenia od Decyzji o Warunkach Zabudowy 24/MOK/15 w zwykłym trybie postępowania.

2. POROZUMIENIE DOM DEVELOPMENT – najważniejsze założenia:

Wspólnota Mieszkaniowa Marina Mokotów podpisała warunkowe porozumienie z Dom Development S.A. – właścicielem nieruchomości sąsiedniej. **Porozumienie nie jest ważne** – wchodzi w życie w przypadku podjęcia przez Wspólnotę stosownej uchwały zatwierdzającej postanowienia porozumienia i udzielającej pełnomocnictwa Zarządcy do jego zawarcia.

Najistotniejsze warunki porozumienia:

1. Do czego zobowiązuje się Wspólnota:

Wspólnota zobowiązuje się do nie składania skarg, zażaleń, odwołań etc. w zakresie procesu budowlanego dewelopera, tj. od wydanych (lub mających być wydanych) decyzji środowiskowych, o warunkach zabudowy lub pozwolenie na budowę.

Brak możliwości skarżenia ww. decyzji podlega określonym warunkom, a mianowicie możliwości zabudowy nieruchomości sąsiedniej sprecyzowane są do określonego Projektu budowlanego, obecnie wiążącej decyzji o warunkach zabudowy i istotnych parametrów dla Wspólnoty. Dlatego też deweloper nie ma swobodnej możliwości zmiany wniosków o wydanie pozwolenia na budowę ponad pewien zakres określony w porozumieniu (najbardziej korzystny dla Wspólnoty). W przypadku przekroczenia zakreślonych ram porozumienia Wspólnota **uprawniona jest do skarżenia wydanych w procesie budowlanym decyzji.**

Ważne: Zobowiązanie nie dotyczy poszczególnych mieszkańców oraz osób trzecich, wynegocjowane przez Wspólnotę zobowiązania dewelopera pozostają w mocy nawet jeśli w/w decyzje zaskarżone będą przez któregośkolwiek z członków Wspólnoty indywidualnie lub jakąkolwiek osobę trzecią.

2. Co otrzymuje w zamian Wspólnota:

- kwotę określoną w porozumieniu (max 1 750 000 zł)
- zrzeczenie się przez Dom Development służebności przejazdu i przechodu do ul. Raclawickiej,
- zmianę służebności przejazdu i przechodu z których korzysta obecnie Wspólnota (część ulicy Wyględowskiej) bezumownie lub sprzedaż tej części działki z której korzysta Wspólnota za symboliczną złotówkę (1 zł),
- uregulowanie ewentualnych roszczeń w zakresie dotychczasowego korzystania przez Wspólnotę z terenów Dom Development.

Komentarz: Zakup za 1 zł części działki z której obecnie korzysta Wspólnota (część ulicy Wyględowskiej) umożliwia zagwarantowanie obecnego statusu osiedla zamkniętego. Obecnie północny fragment ulicy Wyględowskiej wraz z ogrodzeniem nie jest własnością Wspólnoty. Brak odkupienia tego terenu spowoduje dostęp do naszego osiedla przez mieszkańców i samochody z nowego projektu. Aby temu zapobiec Wspólnota musiałaby – na swoim terenie – wybudować 2 nowe szlabany (i budki strażnicze) na ulicy Wyględowskiej co spowodowałoby koszty rzędu kilkaset tysięcy rocznie dla całej Wspólnoty oraz utrudniłoby życie znacznej części mieszkańców osiedla.

Zarząd Wspólnoty rekomenduje przyjęcie porozumienia jako niezwykle korzystnego dla Wspólnoty. Powstanie nowego osiedla blokowane jest przez Wspólnotę od 4 lat i nie może trwać w nieskończoność, zwłaszcza jeśli pozwolenie na budowę będzie zgodne z decyzją WZ. Zaskarżając pozwolenie na budowę Wspólnota tylko odwlecze powstanie osiedla – ale skomplikuje nieodwracalnie życie mieszkańcom w przyszłości. Zwracamy uwagę na fakt, że wynegocjowane przez Wspólnotę zobowiązania dewelopera **pozostają w mocy nawet jeśli pozwolenie na budowę zostałoby zaskarżone** przez któregośkolwiek z członków wspólnoty indywidualnie lub jakąkolwiek osobę trzecią.

3. **DECYZJA ZRiD – PRZEDŁUŻENIE UL. WORONICZA:**

Miasto zamierza wybudować fragment drogi publicznej - ulicy Woronicza na odcinku od ulicy Etiudy Rewolucyjnej do ulicy Żwirki i Wigury, w tym na odcinku wzdłuż południowej granicy nieruchomości Wspólnoty oraz nieruchomości sąsiedniej, z przeznaczeniem na drogę publiczną. W tym celu zleciło opracowanie dokumentacji projektowej oraz zamierza wystąpić z wnioskiem o wydanie dla tego fragmentu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej („Decyzja ZRiD”), o której mowa w art.11a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 ze zm.).

Do dnia dzisiejszego powstało kilka koncepcji komunikacyjnych tego obszaru, jednakże w przeważającej większości rozwiązaniem wyjazdu z ul. Wyględowskiej – wspólnego z nieruchomością sąsiednią – jest wybudowanie ronda.

Wspólnota nie jest stroną tego postępowania albowiem Decyzja ZRiD nie dotyczy nieruchomości, których Wspólnota jest właścicielem, jednakże złożony został wniosek o wgląd do akt przedmiotowego postępowania oraz możliwość złożenia uwag do aktualnego projektu komunikacyjnego.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ MARINA MOKOTÓW ZA OKRES 01.01.2016 – 31.12.2016

Umowy z dostawcami usług zawarte przez WM Marina Mokotów w roku 2016

Umowa na konserwację ogólną – z firmą Remo – Vip na kwotę 67 578,00 zł/m-c brutto. Firma Remo - Vip od dnia 01.03.2011r pełni obowiązki w zakresie kompleksowej obsługi eksploatacyjnej, serwisu technicznego, przeglądów i bieżącej konserwacji, napraw instalacji i urządzeń znajdujących się na wyposażeniu osiedla (z wyjątkiem wind, które konserwuje firma specjalistyczna) a także wykonuje drobne naprawy ogólnobudowlane (uzupełnianie tynków, malowanie miejscowe, etc.). Do obsługi osiedla firma zapewnia 6 pracowników technicznych oraz 2 pracowników administracyjnych. Firma pełni również całodobowe pogotowie awaryjne dla mieszkańców osiedla Marina.

Umowa serwisowa utrzymania systemu zdalnego odczytu mediów – z firmą Delta Term. Od dnia 14.04.2011r. firma Delta Term jest odpowiedzialna za utrzymanie sprawnego systemu zdalnego odczytu mediów oraz za usuwanie usterek pomiarowych i wynikających z nich błędów. Miesięczne wynagrodzenie dla firmy wynosi 5 124,67 zł brutto (jednostkowy koszt 2,80 zł/ 1 lokal).

Umowa na konserwację dźwigów osobowych – z firmą Mark-Dźwig na kwotę 21 367,80 zł/m-c brutto. Firma Mark-Dźwig wykonuje konserwację wind – zarówno firmy OTIS jak i KONE – zainstalowanych na osiedlu. Firma pełni również całodobowe pogotowie dźwigowe.

Umowa na usługi porządkowo-czystościowe - z firmą Integrum Management sp. z o.o. Umowa zawarta dn. 01.05.2014r. obejmuje utrzymanie czystości powierzchni wspólnych osiedla, utrzymanie terenów zielonych, utrzymanie zimowe dróg i chodników, alpinistyczne mycie okien. Wynagrodzenie firmy wynosi 140 000 zł/m-c brutto.

Umowa na ochronę obiektu – z firmą PROTEKTOR. Miesięczny koszt usługi wyniósł 88 217,57 zł w miesiącach 31 dniowych oraz 85 371,84 w miesiącach 30 dniowych (2 stanowiska pracy w stawce 10,20 zł netto natomiast dla pozostałych 8 stanowisk pracy przyjęto stawkę 9,50 zł netto).

Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną - z firmą Integrum Management sp. z o.o., która świadczy usługi zarządzania nieruchomością wspólną i usługi księgowe na podstawie uchwały nr 10/2010.

Umowa na odbiór i utylizację odpadów ropopochodnych oraz czyszczenie separatorów zlokalizowanych w garażach oraz separatorów kanalizacji deszczowej – z firmą Separator Service – w roku 2016r. Wspólnota poniosła koszt 19 537,73 zł.

Umowa na maty podłogowe – z firmą Lindström. Koszt wymiany 1 maty to 11,40 zł brutto w okresie zimowym (co 14 dni) oraz 12,70 zł w okresie letnim (co 28 dni).

Umowa na monitorowanie oraz konserwację systemu sygnalizacji przeciwpożarowej – z firmą Konsalnet Alarm – koszt miesięczny 1 599 zł brutto.

Umowa na dystrybucję energii elektrycznej - z firmą Polenergia Dystrybucja Sp. z o.o.

Umowa na sprzedaż energii elektrycznej – z firmą ENERGA Obrót S.A. Umowa gwarantuje niezmiennosc ceny w okresie styczeń 2016 – grudzień 2017.

Umowa na dostawę wody i odbiór ścieków - z firmą MPWiK. Koszty mediów i odprowadzenia ścieków ponoszone są zgodnie z obowiązującą taryfą MPWiK.

Umowa na centralne ogrzewanie i podgrzew wody – z firmą VEOLIA – zgodnie z obowiązującą taryfą Veolia.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2016

1. Fundusz remontowy – inwestycyjny.

Tabela 1. Zestawienie naliczeń oraz kosztów z tytułu funduszu inwestycyjno-remontowego, z uwzględnieniem salda roku ubiegłego.

Lp.	Nazwa składnika	Naliczenia / przychody	Koszty rzeczywiste	Wynik do rozliczenia
Fundusz Remontowy Ogółem				
1	Bilans otwarcia na 01.01.2016 r.			260 824,35 zł
2	Należne zaliczki	1 656 956,76 zł		
3	Przeksięgowanie wyniku finansowego z 2015 r.	234 434,33 zł		
4	Poniesione koszty		-1 881 229,60 zł	
5	Odsetki od depozytu	3,94 zł		
6	Koszty bankowe		-902,00 zł	
7	Stan końcowy na 31.12.2016 r.			270 087,78 zł
Fundusz Remontowy Apartamentowce				
1	Bilans otwarcia na 01.01.2016 r.			438 579,61 zł
2	Należne zaliczki	633 309,72 zł		
3	Poniesione koszty		-550 072,99 zł	
4	Odsetki od depozytu	1,51 zł		
5	Koszty bankowe		-344,76 zł	
6	Stan końcowy na 31.12.2016 r.			521 473,09 zł
Fundusz Remontowy Mieszkania				
1	Bilans otwarcia na 01.01.2016 r.			-131 509,25 zł
2	Należne zaliczki	971 556,00 zł		
3	Poniesione koszty		-1 144 725,51 zł	
4	Odsetki od depozytu	2,31 zł		
5	Koszty bankowe		-528,89 zł	
6	Stan końcowy na 31.12.2016 r.			-305 205,34 zł
Fundusz Remontowy Część Zewnętrzna				
1	Bilans otwarcia na 01.01.2016 r.			-46 246,01 zł
2	Należne zaliczki	52 091,04 zł		
3	Przeksięgowanie wyniku finansowego z 2015 r.	234 434,33 zł		
4	Poniesione koszty		-186 431,10 zł	
5	Odsetki od depozytu	0,12 zł		
6	Koszty bankowe		-28,35 zł	
7	Stan końcowy na 31.12.2016 r.			53 820,03 zł

Fundusz remontowy wprowadzono uchwałą nr 4/2010. Stawki zaliczki na fundusz remontowy wynoszą:

- 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- 1,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 5,00 zł od miejsca postojowego w garażach podziemnych.

Szczegółowy wykaz inwestycji finansowanych z funduszu remontowo – inwestycyjnego Wspólnoty w ramach podjętej uchwały 4/2016 z dnia 31.03.2016r. znajduje się w sprawozdaniu z realizacji planu remontowego.

2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Tabela 2. Zestawienie naliczeń oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadające na lokale mieszkalne, usługowe oraz hale garażowe. Kolumna wynik rozliczenia prezentuje różnicę pomiędzy naliczeniami a poniesionymi kosztami rzeczywistymi.

Lp.	Nazwa składnika	Naliczenia przychody	/ Koszty rzeczywiste	Wynik do rozliczenia
Wynik finansowy				
Wynik finansowy z roku ubiegłego				234 434,33 zł
Rozliczenie wyniku finansowego narastającego z roku 2015 - zgodnie z uchwałą WM - przebieganie na fundusz inwestycyjno - remontowy część A i M				-234 434,33 zł
I	UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ - mieszkania	7 227 144,50 zł	-7 095 492,17 zł	131 652,33 zł
	w tym:			
1	Energia elektryczna	884 581,89 zł	-894 359,11 zł	-9 777,22 zł
2	Utrzymanie czystości	1 463 310,78 zł	-1 540 205,22 zł	-76 894,44 zł
3	Konserwacja dźwigów	326 932,63 zł	-307 493,60 zł	19 439,03 zł
4	Konserwacja ogólnobudowlana	885 507,61 zł	-884 711,28 zł	796,33 zł
5	Materiały do konserwacji	364 089,75 zł	-354 515,54 zł	9 574,21 zł
6	Monitoring przeciwpożarowy	29 718,73 zł	-20 217,51 zł	9 501,22 zł
7	Materiały ogrodnicze i inne usługi	96 410,14 zł	-94 928,43 zł	1 481,71 zł
8	Przeglądy obowiązkowe	148 609,67 zł	-97 889,80 zł	50 719,87 zł
9	Ubezpieczenie	208 431,40 zł	-129 078,62 zł	79 352,78 zł
10	Zarządzanie	938 900,20 zł	-938 808,84 zł	91,36 zł
11	Ochrona	1 120 499,69 zł	-1 009 132,94 zł	111 366,75 zł
12	Inne koszty administracyjne	185 769,75 zł	-185 554,55 zł	215,20 zł
13	Energia cieplna części wspólnych	126 319,59 zł	-152 946,56 zł	-26 626,97 zł
14	Woda gospodarcza części wspólnych	148 609,67 zł	-186 197,17 zł	-37 587,50 zł
15	Wywóz nieczystości	299 453,00 zł	-299 453,00 zł	0,00 zł
II	MIEJSCA GARAŻOWE I POSTOJOWE	829 615,68 zł	-829 615,68 zł	0,00 zł
	w tym:			
1	Ochrona - garaż	32 654,52 zł	-32 654,52 zł	0,00 zł
2	Utrzymanie czystości - garaż	135 079,08 zł	-135 079,08 zł	0,00 zł
3	Energia elektryczna - garaż	121 160,76 zł	-121 160,76 zł	0,00 zł
4	Zarządzanie - garaż	112 952,52 zł	-112 952,52 zł	0,00 zł
5	Konserwacja - garaż	242 678,40 zł	-242 678,40 zł	0,00 zł
6	Woda cz. wspólnych - garaż	89 220,00 zł	-89 220,00 zł	0,00 zł
7	Ubezpieczenie - garaż	53 532,00 zł	-53 532,00 zł	0,00 zł
8	Konserwacja - miejsce postojowe	8 014,56 zł	-8 014,56 zł	0,00 zł
9	Energia elektryczna - miejsce postojowe	12 120,96 zł	-12 120,96 zł	0,00 zł
10	Ubezpieczenie - miejsce postojowe	7 080,00 zł	-7 080,00 zł	0,00 zł
11	Utrzymanie czystości - miejsce postojowe	7 759,68 zł	-7 759,68 zł	0,00 zł
12	Ochrona - miejsce postojowe	7 363,20 zł	-7 363,20 zł	0,00 zł

Objaśnienia poszczególnych pozycji:

Energia elektryczna

– koszty oświetlenia części wspólnych, terenu zewnętrznego oraz zasilanie wszystkich urządzeń wykorzystywanych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. W wyniku zawarcia nowej umowy ze sprzedawcą energii, koszty spadły o blisko 30 tys. zł do roku poprzedniego. Odnotowano przekroczenie na tej pozycji o 1%.

Utrzymanie czystości

– koszty kompleksowego utrzymania czystości, terenu, zieleni oraz odśnieżanie. Odnotowane przekroczenie na tej pozycji wynika ze zmian w prawie pracy, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku (m.in. pełne ozusowanie

umów cywilnoprawnych). Plan gospodarczy Wspólnoty na rok 2016 zakładał wzrost powyższych kosztów, jednak z uwagi na to, że nowe zaliczki weszły w życie od lipca 2016 roku zanotowano przekroczenie o 5%.

Materiały ogrodnicze i inne usługi

- wydatki związane z utrzymaniem terenu zewnętrznego (zarówno tereny zielone, jak i ciągi piesze i drogowe): sól/piasek do posypywania ulic i chodników (22 944,31 zł); trawa, kwiaty, rośliny, drzewa (40 700,70 zł); kora i żwir (9 969,21 zł); środki ochrony roślin (3 139,95 zł); piasek do piaskownic (7 921,54 zł); worki na psie odpady (1 635,90 zł).

Konserwacja dźwigów

– wydatki związane z konserwacją bieżącą dźwigów, w tym wynagrodzenie firmy serwisującej Mark – Dźwig.

Monitoring p. poż.

– usługa stałego monitorowania sygnałów z systemu ppoż. osiedla i automatycznego powiadamiania straży pożarnej w razie pożaru.

Materiały do konserwacji

– koszty materiałów zużytych w celu prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. W szczególności: żarówki, świetlówki, stateczniki do lamp, elektrozaczepy do drzwi, samozamykacze, sprężyny i rolki do bram, klamki, etc.

Przeglądy obowiązkowe

– koszty obowiązkowych przeglądów technicznych nieruchomości wymagane przepisami prawa budowlanego.

W szczególności koszty:

• dozór techniczny UDT	- 57 620,00 zł
• przegląd ogólnobudowlany	- 21 480,00 zł
• przegląd placów zabaw	- 5 865,00 zł
• przegląd kominiarski	- 18 339,30 zł
• przegląd techniczny gaśnic oraz pomiar ciśnienia i wydajności hydrantów	- 3 771,18 zł
• przegląd wraz z czyszczeniem separatorów w garażu	- 19 817,90 zł

Ubezpieczenie

– składka za ubezpieczenie zawarte z T.U. COMPENSA S.A. w zakresie:

- Ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych obejmujące dźwigi oraz instalacje w budynku, stałe elementy budynku, obiekty małej architektury, domofony, wandalizm, drobne prace remontowe, maszyny i urządzenia od szkód mechanicznych i elektrycznych.

Polisa obowiązuje od 01.04.2016r. do 31.03.2017r. Oszczędności w tej pozycji udało się uzyskać dzięki negocjacjom z brokerem ubezpieczeniowym, który przedstawił bardzo konkurencyjną ofertę, zawierającą ubezpieczenia od wszystkich ryzyk przy jednoczesnym 3 krotnym podwyższeniu sumy ubezpieczeniowej.

Zarządzanie

– W 2016 roku niezmiennie obowiązywały jednolite stawki z tytułu zarządzania: dla lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego w kwocie 0,55zł/m².

Ochrona

– koszt ochrony nieruchomości świadczony przez firmę Protektor. W wyniku przeprowadzonych negocjacji dostawcą tej usługi, uzyskaliśmy nadwyżkę w tej pozycji w wysokości 114 859,95 zł.

Inne (rezerwa)

– wszelkie wydatki administracyjne, które nie mieszczą się w innych pozycjach planu gospodarczego, a wynikają z obsługi nieruchomości: koszty korespondencji (10 593,62 zł), obsługa zebrania rocznego (13 086,00 zł), operat wodnoprawny i uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego (7 380,00 zł), abonament telefoniczny w tym połączenia alarmowe z wind (6 753,31 zł), projekt i wdrożenie serwisu internetowego (3 341,75 zł) a także koszty związane z doposażeniem nieruchomości, poprawą jej estetyki: bakteriologiczne badanie wody (2 479,68 zł), naprawa skrzynek na listy, etc.

Energia ciepła części wspólnych

- energia dostarczona do budynków na potrzeby centralnego ogrzewania. Przekroczenie w tej pozycji o 21% (26 626,97 zł). Koszt ten obrazuje zużycie ciepła w częściach wspólnych budynków (ogrzewanie klatek schodowych) oraz straty na ciepło (energii cieplnej) powstałe pomiędzy węzłami cieplnymi a grzejnikami. Łącznie koszt ten stanowi 5,86.% całkowitych kosztów energii cieplnej zużytej w nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania (2 611 903,98). Odnotowano spadek kosztów w tej pozycji w porównaniu z rokiem ubiegłym o 1%.

Sytuacja finansowa wspólnoty na koniec 2016 roku jest korzystna. Koszty działalności podstawowej przedstawione w powyższej tabeli w 2016 roku były mniejsze od przychodów o 131 652,33 zł.

Tabela 3. Zestawienie przychodów i kosztów z pozostałej działalności Wspólnoty Mieszkaniowej, wraz z ujęciem podatku CIT za rok 2016 oraz Wyniku Finansowego Wspólnoty.

Lp.	Nazwa składnika	Naliczenia / przychody	Koszty rzeczywiste	Wynik do rozliczenia
III	PRZYCHODY FINANSOWE	85 650,67 zł		85 650,67 zł
	w tym:			
1	Odsetki od depozytu			
2	Odsetki od lokat	15 707,37 zł		
3	Odsetki od nieterminowych płatności właścicieli	69 943,30 zł		
IV	KOSZTY FINANSOWE		-5 411,00 zł	-5 411,00 zł
	w tym:			
1	Opłaty za prowadzenie rachunku bankowego		-3 785,00 zł	
2	Prowizje za przelewy		-1 626,00 zł	
V	POZOSTAŁE PRZYCHODY Z GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIĄ - POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH	28 638,60 zł		28 638,60 zł
	w tym:			
1	Pożytki z części wspólnych	28 638,60 zł		
VI	POZOSTAŁE PRZYCHODY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	90 682,49 zł		90 682,49 zł
	w tym:			
1	Przychody związane z aktualizacją wartości należności	68 669,12 zł		
2	Pozostałe	22 013,37 zł		
VI	POZOSTAŁE KOSZTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCI		-310 538,92 zł	-310 538,92 zł
	w tym:			
1	Koszty sądowe (VAT)		-15 897,60 zł	
2	Koszty związane z aktualizacją wartości należności		-294 641,32 zł	
VII	PODATEK DOCHODOWY - CIT 8		-8 710,00 zł	-8 710,00 zł
VIII	WYNIK FINANSOWY ROKU BIEŻĄCEGO	8 261 731,94 zł	-8 249 767,77 zł	11 964,17 zł
IX	WYNIK FINANSOWY ROKU BIEŻĄCEGO NARASTAJĄCO			11 964,17 zł

Odsetki od lokat

– odsetki od środków zgromadzonych na rachunku oszczędnościowym, z mechanizmem autoinwestycji, czyli lokat nocnych dla środków pozostawionych na rachunku.

Odsetki od nieterminowych płatności właścicieli

- dodatkowy przychód wspólnoty w wysokości 69 943,30 zł, która przekłada się na wynik finansowy. Tę pozycję należy traktować wyłącznie księgowo. Wspólnota ma zawartą umowę o usługi windykacyjne z kancelarią CEE Attorneys Szmigiel, Papros & Gregorczyk Sp.j. Szczegółowe działania windykacyjne zostały opisane poniżej.

Koszty prowadzenia rachunku

– koszty zgodne z tabelą opłat i prowizji banku.

Koszty przelewów

– koszty przelewów wykonywanych z rachunku Wspólnoty oraz obsługi systemu płatności masowych.

Pozostałe przychody z gospodarki nieruchomościami – „Pożytki”

– przychody z wynajmu części wspólnych m.in. pomieszczenia gospodarcze, plac pod sprzedaż choinek.

Pozostałe przychody z gospodarki nieruchomościami

– w wyniku spłaty zaległości przez dłużników, rozwiązano rezerwę z lat ubiegłych na trudno ściągane należności tytułem opłat eksploatacyjnych w łącznej wysokości 68 669,12 zł.

3. Koszty związane z aktualizacją wartości należności.

Zgodnie z przyjętą polityką założyliśmy rezerwę na trudno ściągane należności powyżej 36 miesięcy oraz z tytułu odsetek od należności dłużników, która wyniosła łącznie 294 641,32 zł. Zadłużenie właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosło na koniec 2016r. przed dokonaniem rozliczenia mediów 1 430 258,84 zł, natomiast po zaksięgowaniu wyników rozliczeń z mediów wzrosło do kwoty 1 605 797,73 zł.

Na łączne zadłużenie składają się:

- należności od właścicieli lokali (przed rozliczeniem mediów 837 850,45 zł /po rozliczeniu mediów 1 013 926,00 zł)
- należności od właścicieli domów (przed rozliczeniem mediów 428 438,34 zł /po rozliczeniu mediów 428 438,34zł)
- należności od byłych właścicieli lokali (przed rozlicz. mediów 163 970,05 zł /po rozliczeniu mediów 163 433,39 zł)

Poniższe tabele pokazują rozkład zadłużenia właścicieli w ujęciu miesięcznym z porównaniem stanu zadłużenia z lat poprzednich oraz pokazują podział dłużników według kwoty zadłużenia.

Miesiące	Stan na dzień 31.12.2014r.		Stan na dzień 31.12.2015r.		Stan na dzień 31.12.2016r.		Wzrost/ spadek
	Ilość dłużników	Wartość zadłużenia	Ilość dłużników	Wartość zadłużenia	Ilość dłużników	Wartość zadłużenia	
Zobowiązania z tytułu rozlicz. mediów						150 609,24	
0-3	598	352 814,30	622	433 997,18	381	248 906,41	↓
3-6	31	97 007,54	35	81 823,11	22	63 151,44	↓
6-12	20	93 089,81	14	86 806,29	7	49 097,23	↓
12-24	10	162 951,34	9	107 884,89	14	164 844,99	↑
Pow. 24	21	620 316,80	21	735 162,71	18	765 218,37	↑
Sprzedane lokale					47	163 970,05	
Łącznie	680	1 326 179,79	701	1 445 674,18	489	1 605 797,73	

Największe zadłużenie generują dłużnicy zalegający Wspólnocie powyżej 24 miesięcy (765 218,37 zł) – wszystkie te zaległości objęte są pozwami sądowymi.

W tej grupie należności znajdują się także główne należności Właścicieli nieruchomości zabudowanymi domami. W przedziale powyżej 24 miesięcy to 9 właścicieli domów – na łączną kwotę 252 077,71 zł; następnie zaległości 12-24 miesięcy to właścicieli domów w kwocie 119 236,28 zł; w przedziale powyżej 20 000 zł zaległości dotyczą właścicieli domów – na łączną kwotę 276 936,91 zł, natomiast w przedziale 10 000 – 20 000 zł dotyczą właścicieli domów – na łączną kwotę 89 574,69 zł.

Zarząd Wspólnoty na przestrzeni całego 2016 roku próbował doprowadzić do polubownego zakończenia sprawy zadłużenia. Z uwagi na stanowisko grupy Właścicieli, którzy zaproponowali wysokość opłat w równowartości zaliczek od 40m² Zarząd podjął decyzję o kontynuowaniu postępowania sądowego. Na tym etapie postępowania w jednej sprawie została wydana opinia biegłego sądowego, która w całości jest korzystna dla Wspólnoty. Oczekujemy na wyznaczenie terminów rozpraw.

Powyższa opinia biegłego zadziała także mobilizująco na część Właścicieli, w 2017 roku jeden z dłużników spłacił całe zadłużenie w kwocie - 11.159,30 zł. Zarząd nieustannie prowadzi windykację tych należności.

Kolejną grupę – co do wysokości zadłużenia (248 906,41 zł) - stanowią dłużnicy krótkoterminowi (0-3 miesięcy). Te należności objęte są tzw. windykacją miękką: sms, upomnienie, przypomnienie telefoniczne. Najczęściej dłużnicy wpłacają zaległość po upomnieniu, jednak w kolejnym miesiącu proces powtarza się cyklicznie. Dotyczy to aż 381 członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wysokość zadłużenia	31.12.2014r.		31.12.2015r.		31.12.2016r.		Wzrost/ Spadek
	osoby	Kwota zadłużenia	osoby	Kwota zadłużenia	osoby	Kwota zadłużenia	
Do 3 000 zł	614	375 361,12 zł	640	433 411,40 zł	614	434 608,41 zł	↓
3 000 zł – 5 000 zł	20	72 949,54 zł	21	79 255,08 zł	14	49 841,09 zł	↓
5 000 zł – 10 000 zł	17	113 348,28 zł	11	75 694,07 zł	14	97 648,87 zł	↑
10 000 zł – 20 000 zł	16	239 167,30 zł	10	129 517,49 zł	12	167 245,27 zł	↑
Powyżej 20 000 zł	13	525 353,55 zł	19	727 796,14 zł	20	856 454,09 zł	↑
Razem	680	1 326 179,79 zł	700	1 445 674,18 zł	674	1 605 797,73 zł	

łącznie dodatni wynik finansowy roku 2016 wynosi 11 964,17 zł.

4. Koszty dostawy mediów do indywidualnych lokali

Tabela 4. Zestawienie rozliczenia mediów indywidualnych (kwoty naliczeń prezentowane są po rozliczeniu wszystkich składników, kwoty kosztów odpowiadają rzeczywiście poniesionym kosztom).

Lp.	Nazwa składnika	Naliczenia / przychody	Koszty rzeczywiste	Wynik do rozliczenia
Media dostarczane do indywidualnych lokali		5 173 225,28 zł	-5 173 225,28 zł	0,00 zł
	w tym:			
1	Woda zimna i ścieki	1 810 605,28 zł	-1 810 605,28 zł	0,00 zł
2	Podgrzew wody	857 030,16 zł	-857 030,16 zł	0,00 zł
3	Centralne ogrzewanie - opłata zmienna	1 601 926,96 zł	-1 601 926,96 zł	0,00 zł
4	Centralne ogrzewanie - opłata stała	903 662,88 zł	-903 662,88 zł	0,00 zł

5 Środki pieniężne oraz rozrachunki

Tabela 5. Zestawienie prezentujące stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2016r.

Środki Pieniężne	
STAN KONT BANKOWYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	
1 093 998,62 zł	
w tym:	
I	Rachunek bankowy - Eksploatacja 215 092,55 zł
II	Rachunek bankowy - Eksploatacja - Domki 5 037,70 zł
III	Rachunek bankowy - Fundusz Remontowy 253 467,96 zł
IV	Rachunek bankowy - Eksploatacja - Oszczędnościowy 620 400,41 zł

Tabela 6. Zestawienie rozrachunków na dzień 31.12.2016r.

Rozrachunki			
STAN ROZRACHUNKÓW		Saldo WN - należności	Saldo MA - zobowiązania
			Per saldo

		2 125 017,64 zł	-2 936 964,31 zł	-811 946,67 zł
	w tym:			
1	Należności wobec Wspólnoty Mieszkaniowej			
	w tym:			
	Należności od odbiorców	957,31 zł		
	Należności od dostawców	86,99 zł		
	Należności od właścicieli	2 008 120,66 zł		
	w tym:			
	Należności od właścicieli - tytułem opłat eksploatacyjnych	1 605 797,73 zł		
	Należności od właścicieli - tytułem odsetek	243 475,26 zł		
	Należności od właścicieli - tytułem roszczeń sądowych	158 847,67 zł		
	Koszty wyłożone	43 830,60 zł		
	w tym:			
	dotyczące zakupu kart wstępu	2 535,58 zł		
	tytułem poniesionych opłat i kosztów zastępstwa od roszczeń sądowych	41 295,02 zł		
	Rozliczenie międzyokresowe kosztów - czynne (faktury otrzymane i zapłacone w 2015 roku, koszty dotyczą 2016 roku)	72 022,08 zł		
2	Zobowiązania Wspólnoty Mieszkaniowej			
	w tym:			
	Zobowiązania wobec dostawców		-429 078,48 zł	
	Zobowiązania wobec odbiorców		-476,00 zł	
	Zobowiązania wobec właścicieli		-1 098 463,30 zł	
	Zobowiązania publiczno - prawne		-2 517,00 zł	
	Kwoty do wyjaśnienia		-36,14 zł	
	Koszty wyłożone		-33 828,00 zł	
	Odpisy aktualizacyjne z tytułu należności - powyżej 36 m-c		-620 082,34 zł	
	Odpis aktualizacyjny z tytułu odsetek należnych kancelarii prawnej		-34 136,76 zł	
	Rozliczenia międzyokresowe przychodów - (odszkodowania przyznane 2016 roku, usunięcie usterek - koszt powstanie w roku 2017)		-2 773,12 zł	
	Rozliczenie międzyokresowe kosztów - bierne (faktury dotyczące 2016 roku, zapłacone i zaksięgowane w 2017 roku)		-715 573,17 zł	

UR

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ

Zestawienie uchwał poddanych pod głosowanie w 2016r.:

- **Uchwała nr 1/2016** z dnia 31.03.2016r. w sprawie „przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną” za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 56,96 % udziałów, „przeciw” – 0,20 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
- **Uchwała nr 02/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej za rok 2015. Uchwała została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 56,67 % udziałów, „przeciw” – 0,44 % udziałów. Nadwyżka z roku 2015 w kwocie 234 434,33 zł zasilila fundusz inwestycyjno – remontowy wspólnoty w częściach T (tereny zewnętrzne). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
- **Uchwała nr 3/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie „ustalenia planu gospodarczego na 2016 oraz zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy wody, CO i odprowadzania ścieków na okres od 01.05.2016 do czasu podjęcia kolejnej uchwały w sprawie planu gospodarczego”. Uchwała została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 56,54 % udziałów, „przeciw” – 0,31 % udziałów. Uchwała jest realizowana od dnia 01.07.2016r. i obowiązuje do czasu podjęcia kolejnej uchwały w sprawie planu gospodarczego Wspólnoty i wysokości poszczególnych zaliczek.
- **Uchwała nr 4/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie ustalenia wysokości funduszu remontowego oraz realizacji inwestycji finansowanych z funduszu inwestycyjno – remontowego wspólnoty. Uchwała została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 56,56 % udziałów, „przeciw” – 0,28 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. W celu realizacji postanowień uchwały zawarto następujące umowy:
- **Uchwała nr 5/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie uruchomienia elektronicznego głosowania uchwał Wspólnoty została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 55,04 % udziałów, „przeciw” – 1,69 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
- **Uchwała nr 6/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie pełnomocnictwa dla Zarządu Wspólnoty została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 55,47 % udziałów, „przeciw” – 0,85 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
- **Uchwała nr 7/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie potwierdzenia umów przelewu na Wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi za wady została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 53,07 % udziałów, „przeciw” – 0,14 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
- **Uchwała nr 8/2016** z dn. 31.03.2016r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie ugody z Fort Mokotów została przyjęta w dniu 06/06/2016r. przy następującym wyniku: „za” – 53,07 % udziałów, „przeciw” – 0,14 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.
- **Uchwała nr 5/2015** w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 3 przy ul. Szyprów 2 jest w trakcie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Obecny stan głosów: „za” – 46,21% udziałów, „przeciw” – 0,32% udziałów.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU REMONTOWEGO:

Zestawienie prac remontowych wykonanych w 2016 roku

1.1. Naprawa izolacji przeciwwilgociowej na balkonach, tarasach, loggiach. Zaplanowany koszt 944 000zł (A – 523 000 zł; M – 421 000 zł). Łącznie wydano kwotę: 956 588,99 zł brutto. Na podstawie zawartych umów – wyszczególnionych poniżej – wykonano wszystkie naprawy:

- umowa z dn. 15.06.2016r. z firmą Dorota Stygar JTW Bud - Rem na wykonanie odtworzenia warstw izolacyjnych tarasów użytkowych przynależnych do lokali: Fregaty 1/3, Fregaty 3/3, Fregaty 3/10, Fregaty 4/4, Sztormowa 2/15, Warowna 1/16, Warowna 3/6, Warowna 3/36, Warowna 3/37, Wyględowska 6/28, Wyględowska 6/59, Wyględowska 10/63, Wyględowska 8/62, Wyględowska 8/54 na kwotę 304 303,23 zł.
- umowa z dn. 15.06.2016r. z firmą Tomasz Rychel Semikon na wykonanie odtworzenia warstw izolacyjnych tarasów użytkowych przynależnych do lokali: Rajska 1/103; Rajska 2/31, 32, 33; Rajska 3/23, 26, 28, 37, 59 na kwotę 295 536,60 zł.
- umowa z dn. 04.07.2016r. z firmą Andrzej Zbyrowski Usługi Ogólnobudowlane na wykonanie odtworzenia warstw izolacyjnych tarasu użytkowego przynależnego do lokalu: Tawerny 1/14 na kwotę 38 951,00 zł.
- umowa z dn. 27.07.2016r. z firmą Andrzej Zbyrowski Usługi Ogólnobudowlane na wykonanie odtworzenia warstw izolacyjnych tarasów użytkowych przynależnych do lokali: Przejazd 4/1, 25, 26, 44; Rajska 1/22, 74; Rajska 3/42, 60, 94, 103, 104; Rajska 6/43, 57 na kwotę 169 020,00 zł.
- umowa z dn. 26.08.2016r. z firmą Andrzej Zbyrowski Usługi Ogólnobudowlane na wykonanie odtworzenia warstw izolacyjnych tarasu użytkowego przynależnego do lokalu: Rajska 6/62 na kwotę 8 893,80 zł.
- umowa z firmą Pit – Mar Piotr Chomentowski na wykonanie odtworzenia warstw izolacyjnych tarasu użytkowego przynależnego do lokalu: Łagodna 2/7 na kwotę 6 577,20 zł; Rajska 5/78 na kwotę 3 628,80 zł; Rajska 5/106 na kwotę 2 449,44 zł.
- umowa z dn. 23.11.2016r. z firmą Tomasz Rychel Semikon na wykonanie prac dodatkowych związanych z remontami tarasów (wymiana obróbki, naprawa elewacji, etc.) na kwotę 24 597 zł.
- umowa z dn. 28.11.2016r. z firmą Dorota Stygar JTW Bud - Rem na wykonanie naprawy podsufitek i ścian bocznych balkonów na kwotę 19 116,00 zł.

1.2. Wymiana filtrów w centralach wentylacji mechanicznej w halach garażowych. Kwotę 75 000 zł przeznaczono na wymianę filtrów w centralach wentylacji mechanicznej w halach garażowych (A - 30 000 zł; M – 45 000 zł). Zawarto umowę z firmą Ultramar sp. z o.o. na zakup filtrów kieszeniowych i węglowych na łączną kwotę 56 231,17 zł, umowę z firmą PRO Serwis sp. z o.o. na wymianę filtrów w centralach na kwotę 4 182,00 zł a także umowę z firmą PROEKO sp. z o.o. na odbiór odpadów na kwotę 4 791,20 zł. Wymieniono filtry w centralach na następujących budynkach: Warowna, Wyględowska, Sztormowa, Żagłowa, Rejsu, Łagodna.

1.3. Legalizacja liczników. Zaplanowano kwotę 600 000 zł (A – 210 000 zł; M – 390 000 zł). Zawarto umowę z firmą PPHU Delta – Term na wymianę wodomierzy oraz usługę legalizacji wtórnej ciepłomierzy. Koszt usługi wyniósł 566 647,43 zł.

1.4. Wymiana modułów w lampach awaryjnych. Przewidywany koszt 70 000 zł (A – 36 400 zł; M – 33 600 zł). Zawarto umowę z firmą Remo-Vip na wymianę modułów awaryjnych. Wymiana dotyczy budynków Rajska i Przejazd (M – 263 szt.) oraz Warowna, Łagodna, Szyprów, Sztormowa, Żagłowa, Rejsu, Fregaty, Tawerny (A – 285 szt.) na łączną kwotę 17 755,20 zł. Koszt zakupu materiałów – 54 078,59 zł, z czego dotychczas zakupiono materiały na kwotę 19 947,59 zł.

1.5. Wymiana klimatyzatorów w pomieszczeniach technicznych. Przewidywany koszt 35 000 zł (A – 15 900 zł; M – 19 100 zł). Zawarto umowę na wykonanie i montaż nowych zestawów klimatyzacyjnych 11sztuk na kwotę 33 957,23 zł (A – 15 434,92 zł; M – 18 522,31 zł). Usługę wykonano zgodnie z zakresem umowy.

1.6. Uszczelnienie rampy w garażu Sztormowa oraz pomieszczenia pod zjazdem – zaplanowany koszt 70 000 zł – A. Podpisano umowę z firmą Semikon na kwotę 71 754,51 zł. Wykonano uszczelnienie pomieszczeń pod zjazdem, uszczelnienie na zjeździe do garażu wraz z nowym systemem odwodnienia wzdłuż rampy.

- 1.7. Wymiana słupków oświetleniowych na patiach budynków wysokich** – planowany koszt 18 000 zł. Słupki zostaną zakupione i zamontowane na wiosnę 2017r. Inwestycja zostanie zrealizowana na terenie enklaw Rajska 1/ Przejazd 2, Rajska 3/ Przejazd 4, Rajska 5/ Przejazd 6, Rajska 6.
- 1.8. Uszczelnienie zbiornika retencyjnego.** Przewidywany koszt 170 000 zł – T. Podpisano umowę z firmą Kroskop na uszczelnienie zbiornika retencyjnego w części od mostku na wysokości budynku Wyględowska 8 do klatki V budynku Warowna 3 do na łączną kwotę 166 136,10 zł a także umowę z firmą JTW na renowację kaskady przy kl. V budynku Warowna 3 na kwotę 20 295,00 zł.

SPRAWY BIEŻĄCE:

- **WYKONANIE POROZUMIENIA FORT MOKOTÓW W LIKWIDACJI:**
 - 31 marca 2016 r. doszło do zwania pomiędzy Fort Mokotów Sp. z o. o. w likwidacji a Wspólnotą porozumienia w przedmiocie zobowiązania do zapłaty odszkodowania z uwagi na wady i usterki nieruchomości wspólnej.
 - Doszło do uiszczenia przez ww. spółkę należności zgodnie z porozumieniem w ułamku odpowiadającym udziałowi w nieruchomości wspólnej zebranych przez Wspólnotę cesji, tj. 34,36% w wysokości 815 993,36 zł.,
 - po zawarciu przedmiotowego porozumienia Wspólnota przystąpiła do dalszego zbierania cesji w zakresie przelewu uprawnień z tytułu wad i usterek nieruchomości wspólnej. Do 06.12.2016r. udało się zebrać 3,79 % udziałów,
 - zgodnie z treścią porozumienia ww. spółka zobowiązana była do utworzenia specjalnego depozytu sądowego, za pośrednictwem którego dojdzie do zaspokojenia roszczeń pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – tj. tych, którzy nie zdążyli podpisać cesji przed zawarciem porozumienia, jednakże nie doszło do utworzenia rzeczono depozytu,
 - mając na uwadze powyższe, Wspólnota zwróciła się do likwidatora celem pilnego uregulowania przedmiotowych roszczeń przelewem bezpośrednio na konto Wspólnoty. Likwidator zakwestionował jednak ważność części udzielonych cesji, przy czym zgodził się na wypłatę środków w zakresie odpowiadającym udziałowi w wysokości 1,5% . Wobec powyższego prowadzone są negocjacje w zakresie zawarcia stosownego aneksu do porozumienia z dnia 31 marca 2016r. celem zapewnienia wypłaty tychże środków,
 - co więcej, Wspólnota wystąpiła na drogę sądową celem rozstrzygnięcia sporu w zakresie – zdaniem Wspólnoty – błędnie odrzuconych cesji przez likwidatora i w tym zakresie złożono pozew o zapłatę środków w kwocie 38 015,25 zł, która to kwota została obliczona zgodnie z zawartym przez strony porozumieniem.
- Prezydent m. st. Warszawy Decyzją nr 1076/OŚ/2016 z dn. 13.09.2016r. udzielił Wspólnocie Mieszkaniowej Marina Mokotów pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych ujętych za pomocą studni głębinowej zlokalizowanej przy ul. Warownej 1. Pobór wód może być wykonywany w celu napełniania zbiornika retencyjnego oraz w celu uzupełniania strat wody w zbiorniku retencyjnym. Pozwolenie zostało wydane do 2036 roku.
- W ostatnim kwartale 2016r. na całym Osiedlu przeprowadzona została instalacja ultraszybkiego światłowodu przez firmę Orange. Światłowód o prędkości nawet 600 Mb/s znacznie poprawi jakość usług internetowych.
- W dniu 11.06.2016r. odbył się Piknik Rodzinny na terenie osiedla Marina Mokotów. Tego dnia wspólnie rozpoczęliśmy sezon grillowy.
- Wykonaliśmy kompleksową pielęgnację drzewostanu na terenie Parku na Wale. Wycięte zostały gałęzie suche i zagrażające – dęby, klony, brzozy oraz wielopniowe skupiny. Gałęzie zostały zutylizowane. Wspólnota otrzymała Decyzję Zarządu Dzielnicy Mokotów na usunięcie obumarłego drzewa w obrębie parku – dotyczy wierzby białej znajdującej się w zachodniej części parku. Wycięcie drzewa uzależnione zostało od wykonania nasadzenia zastępczego w ilości 1 szt. drzewa dojrzałego wyselekcjonowanego w dowolnej lokalizacji. Nasadzenie zostanie wykonane w okresie wiosennym.
- Przed wejściem do Parku zamontowano stację naprawy rowerów. Stacja zawiera zestaw narzędzi do naprawy, łyżki do opon oraz pompkę z adapterem na wszystkie zawory. Producent udzielił 24-miesięcznej gwarancji na powyższe urządzenia
- Wykonana została wiata na przystanku autobusowym Do Fortu w stronę Centrum.
- Na początku kwietnia uruchomiona została nowa strona internetowa: www.marinamokotow.pl

Znajdziecie tam Państwo absolutnie wszystkie informacje dotyczące Wspólnoty, dokumenty Wspólnoty, dane kontaktowe do administracji osiedla oraz do Zarządu Wspólnoty. Zamieszczane są również dokumenty po rocznym zebraniu Wspólnoty wraz z kartami do głosowania uchwał. W zakładce „Aktualności” umieszczane są bieżące informacje dotyczące osiedla – zapraszamy do regularnego odwiedzania strony, która jest również prowadzona w języku angielskim.

PROPOZYCJE UCHWAŁ DO GŁOSOWANIA

- Uchwała nr 1/2017 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie Porozumienia ze spółką Dom Development S. A.
- Uchwała nr 2/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania z pracy zarządu i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty.

Od 01.01.2011r. funkcję Zarządu osiedla pełni firma Integrum Management sp. z o.o. Sprawozdanie znajdujące się w pierwszej części niniejszych materiałów wskazuje na nadwyżkę finansową z działalności za rok 2016.

- Uchwała nr 3/2017 w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej za rok 2016

Proponujemy przeznaczenie nadwyżki finansowej za rok 2016 w wysokości 11 964,17 zł na zasilenie funduszu inwestycyjno – remontowego A i M według proporcji wynikających ze stosunku powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych i apartamentowych do sumy powierzchni wszystkich budynków we wspólnocie.

- Uchwała nr 4/2017 w sprawie ustalenia planu gospodarczego na 2017r.

Z dniem 01.01.2017r. weszła w życie Ustawa z dn. 22.07.2016r. o zmianie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 poz. 1265), której główne założenia stanowią:

- ustanowienie minimalnej stawki godzinowej w umowach cywilno – prawnych,
- wyłączenie z podstawy minimalnego wynagrodzenia za pracę dodatku za pracę w godzinach nocnych,
- likwidacja niższego wynagrodzenia w okresie pierwszego roku pracy.

Mając na uwadze nowe obowiązujące przepisy prawne, proponowana jest zmiana zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną z kwoty 4,36 zł/m² p. u. na kwotę 4,79 zł/ m² p. u. (10% wzrost).

Zakłada się wzrost stawek na:

- konserwację – 5%
- sprzątanie – 15%
- ochronę 35%

Stawka na fundusz remontowy wynosi niezmiennie 1,00 zł/m² dla lokali mieszkalnych oraz 1,80 zł/m² dla lokali komercyjnych.

Stawka za zarządzanie utrzymuje się na jednolitym poziomie: 0,55zł/m² dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Wprowadzenie nowych stawek spowoduje wzrost przychodu Wspólnoty z kwoty 10 249 023,56 zł w 2016r. do kwoty 11 030 711,41 zł w 2017r. – wzrost o 8%.

- Uchwała nr 5/2017 w sprawie wydatków z funduszu remontowego

W 2017 roku – w ramach funduszu remontowego – realizowane będą inwestycje według dotychczasowego podziału na fundusze: A, M.

- ✓ Najważniejszą pozycją w tegorocznym funduszu remontowym stanowi modernizacja systemu monitoringu - kwota 540 000 zł. (A – 216 000 zł; M – 324 000 zł). Założeniem jest wymiana całego systemu na nowy w technologii AHD.

Zakres prac:

- wymiana wszystkich 96 kamer,
- wymiana rejestratorów,
- nowa stacja monitorowania (monitory, klawiatura itp.),
- montaż serwera,
- wymiana części okablowania do kamer.

Kamery obrotowe dostępne w drugiej połowie 2017r. Do systemu AHD można podłączyć obecnie funkcjonujące kamery analogowe stosując konwertery sygnału, co daje możliwość stopniowej modernizacji systemu:

- ✓ Naprawa izolacji przeciwwilgociowych na balkonach i tarasach – zaplanowano koszt 570 000 zł (A – 250 000 zł, M – 320 000 zł).

Przypominamy jednocześnie o konieczności dbania o balkony i tarasy (właściciel lokalu powinien odśnieżać, udrażniać odpływ i rynnę). W przypadku tarasów i balkonów już remontowanych przez Wspólnotę, prosimy monitorować stan balkonu, zgłaszać niezwłocznie rdzę, stukające kafelki – wykonawcy udzielili 36-miesięcznej gwarancji na wykonane prace.

- ✓ Na naprawy w halach garażowych polegające do doszczelnianiu ścian i stropów przeznaczono kwotę 145 000 zł (A – 55 000 zł, M – 90 000 zł).
- ✓ Zaplanowano wymianę kratki odpływowej ACO w garażach – kwota 61 000 zł (A – 53 000 zł, M – 8 000 zł). Przede wszystkim kratki zostaną wymienione w budynkach przy ul. Wyględowskiej, Szyprow, Sztormowej.
- ✓ Kalibracja detektorów tlenku węgla w garażach – z uwagi na obowiązek wymiany co 3 lata – koszt 40 000 zł (A – 16 000 zł, M – 24 000 zł)
- ✓ Wymiana modułów w lampach awaryjnych – założony koszt 34 000 zł (A – 18 000 zł, M – 16 000 zł). W 2016r. wymieniono 548 modułów, w roku bieżącym planowana jest wymiana 268 sztuk. To wyczerpuje temat wymiany modułów na całym osiedlu.
- ✓ Przerobienie lamp ulicznych na lampy LED – planowana inwestycja 70 000 zł (A – 28 000 zł; M - 42 000 zł) Lampy wysokie 150 W - 52 szt.
- ✓ Założona zostanie rezerwa na poczet naprawy elewacji na budynku Wyględowska. Naprawa elewacji przebiegać będzie etapowo: zmycie całej powierzchni myjką ciśnieniową, usunięcie glonów, zagruntowanie całej powierzchni, nałożenie tynku mineralnego, dwukrotne malowanie ścian. Szacowany koszt naprawy całego budynku to 650 000 zł.

- **Uchwała nr 6/2017 w sprawie wyrażenia zgody na połączenie dwóch lokali w budynku Przejazd 4**

Właściciel lokali mieszkalnych nr 44 i 26 w budynku przy ul. Przejazd 4 złożył wniosek o wyrażenie zgody na połączenie ww. lokali poprzez wykucie otworów drzwiowych w ścianie pomiędzy lokalami. Załączony został projekt budowlany wykonany przez projektantów mgr inż. Krzysztof Kruszewski & mgr inż. Marcin Mikołajczuk. Dokumentacja jest do wglądu w administracji osiedla.

Połączenie lokali nie pociąga za sobą zmiany udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

- **Uchwała nr 7/2017 w sprawie zmiany uchwały nr 7/2007 w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów we Wspólnocie Mieszkaniowej Marina Mokotów**

Wspólnota Marina Mokotów dn. 10.09.2007r. podjęła uchwałę nr 7/2007 w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów we Wspólnocie. Po upływie 10-ciu lat i wykonaniu 2 legalizacji liczników – zaistniała konieczność uaktualnienia zasad i dopasowania ich do realnego funkcjonowania systemu odczytu i rozliczania liczników we Wspólnocie.

Niniejszy Regulamin zastąpi dotychczas obowiązujący.

- **Uchwała nr 8/2017 w sprawie ustalenia zasad ruchu drogowego**

Przygotowany został Projekt stałej organizacji ruchu – w oparciu o inwentaryzację stanu istniejącego. Został on opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami „Prawo o ruchu drogowym”. Najważniejsze założenia projektu stanowią o wyznaczeniu na terenie osiedla „strefy ruchu” (znaki D-52, D-53), strefy ograniczonej prędkości do 20 km/h, zakaz stawiania samochodów w miejscach niedozwolonych. W strefie ruchu może interweniować Policja i Straż Miejska.

Propozycje uchwał na rok 2017

Uchwała nr 01/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie Porozumienia ze spółką Dom Development S.A.

Działając na podstawie art. 23 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000r) współwłaściciele nieruchomości wspólnej położonej w Osiedlu Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

1. Z dniem podjęcia niniejszej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa "Marina Mokotów", ul. Warowna 1, (02-654) Warszawa, o numerze NIP: 5252393504, o numerze REGON 140888600 (dalej jako „**Wspólnota**”) wyraża zgodę na zawarcie przez Wspólnotę z **Dom Development Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000031483 (dalej jako „**Spółka**”) porozumienia dotyczącego powstrzymania się przez Wspólnotę od skarżenia (wnoszenia odwołań etc.) co do decyzji (pozwolenie na budowę, o warunkach zabudowy etc.) w ramach procesu budowlanego prowadzonego przez Spółkę (dalej jako „**Ugoda**”), na nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Mokotów, przy ul. Żwirki i Wigury oraz ul. Raławickiej, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 3/5 z obrębu 1-01-27 o powierzchni 93.996 m², objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych Kw nr WA2M/00150552/1 (dalej „**Nieruchomość Spółki**”), za rekompensatą. Ugoda została warunkowo zawarta i jej kopia stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, który stanowi jej integralną część.
2. Niniejszym Wspólnota udziela pełnomocnictwa firmie pod nazwą Integrum Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 226987 (dalej jako „**Spółka**” lub „**Zarządca**”) do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały, w szczególności negocjowania w imieniu Wspólnoty warunków Ugody, zawarcia Ugody, zawierania aneksów do Ugody.
3. Uchwała zostaje poddana pod głosowania na zebraniu Wspólnoty oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 1/2017 z dnia 09.03.2017r. Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie – Porozumienie jest dostępne na stronie www.e-kartoteka.pl po zalogowaniu na konto właściciela.

Uchwała nr 02/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Działając na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

Przyjąć sprawozdanie Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej Osiedla Marina Mokotów w Warszawie za okres od 01-01-2016r. do 31-12-2016r.

§2

Udzielić Zarządowi absolutorium za działalność w okresie od 01-01-2016r. do 31-12-2016r.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 03/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej za rok 2016.

Działając na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

Przeznaczyć nadwyżkę przychodów nad kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości powstałej w 2016r. w wysokości 11 964,17 zł na zasilenie funduszu inwestycyjno – remontowego wspólnoty w częściach A (apartamenty) i M (mieszkania) według proporcji wynikających ze stosunku powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych i apartamentowych do sumy powierzchni wszystkich budynków we wspólnocie.

Udzielić Zarządowi pełnomocnictwa do realizacji niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 04/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie ustalenia planu gospodarczego na 2017r oraz zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy wody, CO i odprowadzenia ścieków.

Działając na podstawie art. 22 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

- Przyjąć do realizacji plan gospodarczy obejmujący planowane przychody i koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości. Plan stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
- Ustalić wysokość zaliczki na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości w kwocie 4,79 zł/m² p.u.
- Ustalić wysokość zaliczki na fundusz remontowy wspólnoty, która wynosi 1 zł/m² p.u.
- Przyjąć wysokość miesięcznych zaliczek na poczet zużycia energii cieplnej (C.C.W. i C.O.), wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych w następującej wysokości:
 - Woda zimna i odprowadzenie ścieków: indywidualnie dobrane zaliczki
 - Podgrzew wody : indywidualnie dobrane zaliczki
 - Centralne ogrzewanie :
 - w tym koszty stałe: 0,62 zł/m²
 - koszty zmienne: indywidualnie dobrane zaliczki

- Wywóz nieczystości: na podstawie deklaracji składanych przez właścicieli lokali
- Wywóz nieczystości z lokali użytkowych: na podstawie deklaracji składanych przez właścicieli lokali

- Wysokość poszczególnych stawek zaliczek wymienionym w pkt. 4 może ulec zmianie w związku ze zmianą cen towarów i usług dostarczanych przez zewnętrznych dostawców. Zmiana wysokości zaliczek związana ze zmianą kosztów niezależnych od zarządu i administracji może być dokonana po zatwierdzeniu wysokości nowych zaliczek przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej bez konieczności podejmowania nowej uchwały w tej sprawie.

§2

Właściciele udzielają pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej do realizacji niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, natomiast stawki wymienione w §1 obowiązują od dnia 01.01.2017r. do czasu podjęcia kolejnej uchwały w sprawie planu gospodarczego i wysokości poszczególnych zaliczek.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 4/2017

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2017 DLA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ MARINA MOKOTÓW

Wyszczególnienie	120752,93m ²				Lokale Usługowe: 8086,52m ²				Lokale Domy: 28939,00m ²				2017	
	stawka 2016 zł/m ²	stawka 2017 zł/m ²	Zaliczki za		Cena zł/m ²	Zaliczki za		Cena zł/m ²	Zaliczki za		Razem miesięcznie	Razem rocznie		
			1m-c	12m-cy		1m-c	12m-cy		1m-c	12m-cy				
1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną														
1.1. Zarządzanie i administracja, w tym:	0,65 zł	0,67 zł	80 904,46 zł	970 853,56 zł	0,67 zł	2 067,97 zł	24 815,62 zł	0,95 zł	10 128,65 zł	121 543,80 zł	102 512,68 zł	1 230 152,18 zł		
Zarządzanie - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,55 zł	0,55 zł	66 414,11 zł	796 969,34 zł	0,55 zł	1 697,59 zł	20 371,03 zł				87 651,95 zł	1 051 823,37 zł		
Zarządzanie - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,35 zł	10 128,65 zł	121 543,80 zł				
Inne koszty administracyjne	0,10 zł	0,12 zł	14 490,35 zł	173 884,22 zł	0,12 zł	370,38 zł	4 444,59 zł				14 860,73 zł	178 328,81 zł		
1.2. Konserwacja, w tym:	1,12 zł	1,14 zł	137 658,34 zł	1 651 900,08 zł	1,15 zł	3 549,50 zł	42 593,98 zł	0,07 zł	2 025,73 zł	24 308,76 zł	163 308,89 zł	1 959 706,66 zł		
materiały do konserwacji - budynki	0,19 zł	0,19 zł	22 943,06 zł	275 316,68 zł	0,19 zł	586,44 zł	7 037,27 zł				24 687,06 zł	296 244,67 zł		
materiały do konserwacji - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,04 zł	1 157,56 zł	13 890,72 zł				
konserwacja dźwigów	0,22 zł	0,22 zł	26 565,64 zł	318 787,74 zł	0,22 zł	679,03 zł	8 148,41 zł				27 244,68 zł	326 936,15 zł		
okresowe przeglądy - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,10 zł	0,10 zł	12 075,29 zł	144 903,52 zł	0,10 zł	308,65 zł	3 703,82 zł				12 383,95 zł	148 607,34 zł		
monitoring ppoż.	0,02 zł	0,02 zł	2 415,06 zł	28 980,70 zł	0,02 zł	61,73 zł	740,76 zł				2 476,79 zł	29 721,47 zł		
konserwacja techniczna - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,59 zł	0,61 zł	73 659,29 zł	883 911,45 zł	0,62 zł	1 913,64 zł	22 963,71 zł				96 516,42 zł	1 158 197,04 zł		
Konserwacja techniczna - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,03 zł	868,17 zł	10 418,04 zł				
1.3. Energia elektryczna wspólna	0,57 zł	0,57 zł	68 829,17 zł	825 950,04 zł	0,57 zł	1 759,32 zł	21 111,80 zł	0,04 zł	1 157,56 zł	13 890,72 zł	82 509,97 zł	990 119,60 zł		
energia elektryczna - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,57 zł	0,57 zł	68 829,17 zł	825 950,04 zł	0,57 zł	1 759,32 zł	21 111,80 zł				82 509,97 zł			
energia elektryczna - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,04 zł	1 157,56 zł	13 890,72 zł				
1.4. Energia ciepła do części wspólnej	0,10 zł	0,10 zł	12 075,29 zł	144 903,52 zł	0,10 zł	308,65 zł	3 703,82 zł				12 383,95 zł	148 607,34 zł		
1.5. Woda od nieruchomości wspólnej	0,10 zł	0,10 zł	12 075,29 zł	144 903,52 zł	0,10 zł	308,65 zł	3 703,82 zł				12 383,95 zł	148 607,34 zł		
1.6. Ubezpieczenie nieruchomości	0,13 zł	0,14 zł	16 905,41 zł	202 864,92 zł	0,15 zł	462,98 zł	5 555,74 zł				22 422,39 zł	269 068,66 zł		
1.7. Utrzymanie czystości i zieleń, w tym:	1,00 zł	1,14 zł	137 658,34 zł	1 651 900,08 zł	1,12 zł	3 456,90 zł	41 482,83 zł	0,48 zł	13 890,72 zł	166 688,64 zł	170 751,96 zł	2 049 023,55 zł		
usługi porządkowe - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,96 zł	1,10 zł	132 828,22 zł	1 593 938,68 zł	1,10 zł	3 395,17 zł	40 742,06 zł				165 281,34 zł	1 983 376,02 zł		
usługi porządkowe - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,46 zł	13 311,94 zł	159 743,28 zł				
mat. ogrodnicze, inne usługi - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,04 zł	0,04 zł	4 830,12 zł	57 961,41 zł	0,02 zł	61,73 zł	740,76 zł				5 470,63 zł	65 647,53 zł		
mat. ogrodnicze, inne usługi - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,02 zł	578,78 zł	6 945,36 zł				
1.8. Ochrona	0,93 zł	0,93 zł	112 300,22 zł	1 347 602,70 zł	0,93 zł	2 870,46 zł	34 445,56 zł	0,40 zł	11 575,60 zł	138 907,20 zł	134 983,05 zł	1 619 796,58 zł		
ochrona - budynki, enklawy i tereny zewnętrzne (T) - (DOMY)	0,69 zł	0,69 zł	112 300,22 zł	1 347 602,70 zł	0,93 zł	2 870,46 zł	34 445,56 zł				134 983,05 zł	1 619 796,58 zł		
ochrona - teren zewnętrzny (T) - (DOMY)								0,40 zł	11 575,60 zł	138 907,20 zł				
Razem	4,36 zł	4,79 zł	578 406,53 zł	6 940 878,42 zł	4,79 zł	14 784,48 zł	177 413,17 zł	1,34 zł	38 778,26 zł	465 339,12 zł	708 696,83 zł	8 504 361,91 zł		
2. Fundusz Remontowy	1,00 zł	1,00 zł	120 752,93 zł	1 449 035,16 zł	1,80 zł	5 555,74 zł	66 668,83 zł				133 748,67 zł	1 604 983,99 zł		
3. Zaliczki na dostawę ciepła, wywóz nieczystości oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków, w tym:	0,62 zł	0,62 zł	74 866,82 zł	898 401,80 zł	0,62 zł	1 913,64 zł	22 963,71 zł				76 780,46 zł	921 365,51 zł		
Zimna woda i odprowadzenie ścieków														
Centralne ogrzewanie - opłata zmienna														
Centralne ogrzewanie - opłata stała	0,62 zł	0,62 zł	74 866,82 zł	898 401,80 zł	0,62 zł	1 913,64 zł	22 963,71 zł				76 780,46 zł	921 365,51 zł		
Podgrzewanie wody														
Wywóz nieczystości														
4. Miejsca garażowe - szt. 1488	49,12 zł	53,96 zł	80 292,48 zł	963 509,76 zł										
Zarządzanie i administracja	6,33 zł	6,33 zł	9 411,60 zł	112 939,20 zł										
Konserwacja	13,11 zł	13,16 zł	19 582,08 zł	234 984,96 zł										
energia elektryczna	6,56 zł	6,56 zł	9 753,84 zł	117 046,08 zł										
Woda w cz. Wspólnej	5,00 zł	5,00 zł	7 440,00 zł	89 280,00 zł										
Ubezpieczenie	3,00 zł	3,00 zł	4 464,00 zł	53 568,00 zł										
utrzymanie czystości	8,07 zł	9,90 zł	14 731,20 zł	176 774,40 zł										
ochrona	2,06 zł	5,02 zł	7 469,76 zł	89 637,12 zł										
fundusz remontowy	5,00 zł	5,00 zł	7 440,00 zł	89 280,00 zł										
5. Miejsca postojowe - szt. 236	14,95 zł	16,42 zł	3 875,12 zł	46 501,44 zł										
Konserwacja	2,00 zł	2,09 zł	493,24 zł	5 918,88 zł										
energia elektryczna	4,28 zł	4,28 zł	1 010,08 zł	12 120,96 zł										
Ubezpieczenie	2,50 zł	2,50 zł	590,00 zł	7 080,00 zł										
utrzymanie czystości	3,57 zł	4,30 zł	1 014,80 zł	12 177,60 zł										
ochrona	2,60 zł	3,25 zł	767,00 zł	9 204,00 zł										
Razem			858 193,88 zł	10 298 326,58 zł		22 253,81 zł	267 045,71 zł		38 778,26 zł	465 339,12 zł	919 225,95 zł	11 030 711,41 zł		
RAZEM LOKALE MIESZKALNE I USŁUGOWE			860 447,69 zł	10 565 372,29 zł										

Uchwała nr 05/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie realizacji inwestycji finansowanych z funduszu inwestycyjno – remontowego wspólnoty.

Działając na podstawie art. 22 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

Zaakceptować następujący plan wydatków finansowanych z funduszu inwestycyjno – remontowego wspólnoty:

1	Modernizacja systemu monitoringu	przewidywany koszt A	216 000 zł	540 000 zł
		przewidywany koszt M	324 000 zł	
2	Naprawa izolacji przeciwwilgociowych na balkonach i tarasach	przewidywany koszt A	250 000 zł	570 000 zł
		przewidywany koszt M	320 000 zł	
3	Naprawy w halach garażowych – doszczelnianie ścian i stropów	przewidywany koszt A	55 000 zł	145 000 zł
		przewidywany koszt M	90 000 zł	
4	Wymiana krutek ACO w garażach	przewidywany koszt A	53 000 zł	61 000 zł
		przewidywany koszt M	8 000 zł	
5	Kalibracja detektorów tlenku węgla w garażach	przewidywany koszt A	16 000 zł	40 000 zł
		przewidywany koszt M	24 000 zł	
6	Wymiana modułów awaryjnych w lampach awaryjnych	przewidywany koszt A	18 000 zł	34 000 zł
		przewidywany koszt M	16 000 zł	
7	Przerobienie lamp ulicznych na lampy LED	przewidywany koszt A	28 000 zł	70 000 zł
		przewidywany koszt M	42 000 zł	
8	Odnowienie elewacji budynku przy ul. Wyględowskiej – utworzenie rezerwy	przewidywany koszt M	180 000 zł	180 000 zł
RAZEM				1 640 000 zł

§2

Przekroczenie planowanych kosztów inwestycji wskazanych w §1 do 10% ich wartości nie powoduje konieczności uchwalenia korekty planu wydatków.

§3

Współwłaściciele udzielają pełnomocnictwa Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej do realizacji niniejszej uchwały.

Uchwała nr 06/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na połączenie dwóch lokali w budynku Przejazd 4 w Warszawie.

Działając na podstawie art. 22 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

Właściciele lokali wyrażają zgodę na połączenie lokali mieszkalnych nr 44 i nr 26 w budynku przy ul. Przejazd 4 w Warszawie poprzez wykonanie dwóch dodatkowych otworów drzwiowych w ścianie żelbetowej pomiędzy lokalami.

§2

Właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową oświadczają, że wyrażają zgodę dla każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego opisanego w §1 na dysponowanie nieruchomością wspólną, na cele budowlane w zakresie określonym w §1 powyżej.

§3

Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową udzielają pełnomocnictwa właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 44 przy ul. Przejazd 4 w Warszawie do załatwienia wszelkich formalności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały.

§4

Połączenie lokali nie pociąga za sobą zmiany udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 07/2017 z dnia 09.03.2017r.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie zmiany uchwały nr 7/2007 w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów we Wspólnocie Mieszkaniowej Marina Mokotów.

Działając na podstawie art. 22 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

Zmienić uchwałę nr nr 7/2007 z dnia 10.09.2007r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów we Wspólnocie Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie – tekst ujednolicony stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW:
KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, PODGRZANIA WODY, WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ Marina Mokotów w Warszawie.**

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 – Prawo o miarach (Dz.U. z 2004r. Nr 243, poz. 2441 z późn. zm.).
4. **Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 r. Nr 194, poz. 1291).**
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858)
6. Umowa sprzedaży energii cieplnej.
7. Umowa na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

II. OGÓLNE ZASADY I OKREŚLENIA

1. Sposób kalkulacji jednostkowych cen mediów przyjmowanych do rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym.
 - Centralne ogrzewanie – opłata zmienna – iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej, zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i sumy wskazań liczników centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jednostką miary jest. - zł/GJ (giga dżul),
 - Centralne ogrzewanie – opłata stała – iloraz kosztów stałych energii cieplnej i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary - zł/m²,
 - Podgrzanie wody – opłata zmienna – iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej, zużytej na potrzeby podgrzania wody i sumy wskazań liczników ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary - zł/m³,
 - Podgrzanie wody – opłata stała – iloraz kosztów stałych energii cieplnej i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary - zł/m²,
 - Woda i odprowadzanie ścieków – cena 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorczym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.
2. Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje rozliczenia finansowego zaliczek na koszty mediów w następujących okresach rozliczeniowych:
 - centralne ogrzewanie – raz w roku, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia;
 - podgrzanie wody – dwa razy w roku, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca i za okres od 1 lipca do 31 grudnia;
 - woda i odprowadzanie ścieków - dwa razy w roku, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca i za okres od 1 lipca do 31 grudnia;
3. Sposób kalkulacji jednostkowych cen mediów przyjmowanych do rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym.
 - Centralne ogrzewanie – opłata zmienna – iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej, zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i sumy wskazań liczników centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jednostką miary jest. - zł/GJ (Giga dżul)
 - Centralne ogrzewanie – opłata stała – iloraz kosztów stałych energii cieplnej i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary - zł/m²,
 - Podgrzanie wody – opłata zmienna – iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej, zużytej na potrzeby podgrzania wody i sumy wskazań liczników ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary - zł/m³,

- Podgrzanie wody – opłata stała – iloraz kosztów stałych energii cieplnej i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jednostka miary - zł/m²,
- Woda i odprowadzanie ścieków – cena 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorczym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Przedmiotem podziału pomiędzy indywidualnych właścicieli są koszty energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i na podgrzanie wody. W koszty te nie są wliczane koszty konserwacji wewnętrznej instalacji w budynku/budynkach. Na rzecz dostawcy energii cieplnej Wspólnota ponosi wydatki zgodne z aktualnie obowiązującą Taryfą Opłat.
2. Do kosztów opłaty stałej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody zalicza się wszelkie koszty nie stanowiące opłat zmiennych, tj. zależnych od ilości zużytej energii cieplnej.
3. Dla ustalenia wysokości kosztów zmiennych bierzemy pod uwagę odczyty liczników, tj.:
 - Licznika ciepła wskazującego ilość zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (GJ),
 - Licznika ciepła wskazującego ilość zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody (GJ).
 - Licznika ciepła wskazującego ilość zużytej energii cieplnej (GJ)
 - Licznika wody wskazującego ilość zużytej wody podgrzanej (m³)
4. Sposób kalkulacji kosztów zużycia energii cieplnej w indywidualnych lokalach:
 - podgrzanie wody – opłata stała – iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/użytkowego, jednostkowej ceny z tytułu podgrzania wody i ilości miesięcy w danym okresie rozliczeniowym – opłata stała (patrz, pkt. II, ppkt. 3)
 - podgrzanie wody – opłata zmienna – iloczyn zużycia ciepłej wody (m³) i jednostkowej ceny z tytułu podgrzania wody – opłata zmienna (patrz, pkt. II, ppkt. 3)
 - centralne ogrzewanie – opłata stała – iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/użytkowego, jednostkowej ceny z tytułu centralnego ogrzewania i ilości miesięcy w danym okresie rozliczeniowym – opłata stała (patrz, pkt. II, ppkt. 3)
 - centralne ogrzewanie – opłata zmienna - iloczyn zużycia energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania (GJ) i jednostkowej ceny z tytułu centralnego ogrzewania – opłata zmienna (patrz, pkt. II, ppkt. 3)

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Warunki dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa umowa zawarta między Wspólnotą Mieszkaniową a Dostawcą.
2. Pomiar zużycia wody wykazany na wodomierzu głównym/wodomierzach głównych określa zużycie wody w budynku/budynkach, tj.:
3. zużycie wody przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
4. zużycie wody przeznaczonej na cele ogólnie - gospodarcze.
3. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze zużycie ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
4. Różnica w kosztach zużycia wody pomiędzy kosztami wykazanymi na fakturach a kosztami wynikającymi z ilości wody zużytej w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
5. W przypadku zmiany cen wody w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do ilości miesięcy, w trakcie których obowiązywała dana cena.
6. Sposób kalkulacji kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w indywidualnych lokalach:
 - Woda i odprowadzanie ścieków – iloczyn zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalu (m³) i aktualnie obowiązującej ceny za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków.

VI. USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEBIEGU ROZLICZEŃ

1. W przypadku zaistnienia niedopłaty wynikającej z różnicy pomiędzy naliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami mediów, właściciel lokalu ma obowiązek uregulować kwotę niedopłaty w terminie wskazanym w rozliczeniu.
2. W przypadku zaistnienia nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy naliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami mediów, użytkownik lokalu może ją potrącić z kolejnej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów mediów. Powyższe ma zastosowanie w przypadku, jeśli zaliczki były wnoszone w pełnej wysokości i w terminie ustawowym. W przypadku zalegania z płatnościami na rzecz Wspólnoty nadpłata z rozliczenia mediów zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na właścicielu lokalu.
3. Członkom Wspólnoty Mieszkaniowej nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.

VII. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej sprzedażą bądź zamianą lokalu, dotychczasowy właściciel zobowiązany jest do spisania z nowym właścicielem odpowiedniego protokołu, określającego stany liczników centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody na dzień sprzedaży/przekazania lokalu, danych kontaktowych do właściciela przekazującego nieruchomość i przekazania protokołu Administratorowi. W przypadku niedostarczenia protokołu do Administratora w ciągu 14 dni od sprzedaży/przekazania lokalu dopuszcza się możliwość rozliczenia mediów proporcjonalnie do ilości miesięcy użytkowania danego lokalu. Końcowe rozliczenie z właścicielem lokalu nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w którym nastąpiła sprzedaż/przekazanie lokalu.
2. W przypadku zmiany właściciela lokalu obowiązuje termin wykonania rozliczenia mediów podany w pkt. II, ppkt. 2.
3. W przypadku braku możliwości odczytu przyrządu pomiarowego, do rozliczenia mediów ustala się ryczałt. Ryczałt jest to iloraz sumy zużyć wykazanych na licznikach odczytanych w lokalach i ilości lokali, w których zostały dokonane odczyty. W przypadku dokonania odczytu licznika w kolejnym okresie rozliczeniowym ryczałt zostaje odjęty od wykazanego zużycia, tj. podlega zwrotowi. W przypadku awarii/uszkodzenia licznika, podstawę do rozliczenia za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie z danego lokalu (niezależnie od ilości liczników) w poprzednim okresie rozliczeniowym. Ryczałt nie podlega zwrotowi. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika z winy właściciela lokalu koszty wymiany urządzenia ponosi właściciel.
4. Każdy właściciel, w przypadku wątpliwości, co do prawidłowości działania licznika ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora, celem dokonania kontroli i weryfikacji. Właściciel lokalu może żądać zbadania licznika przez niezależny podmiot posiadający upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku stwierdzenia, prawidłowości działania licznika, właściciel lokalu ponosi ewentualnie koszty ekspertyzy, legalizacji i opłombowania przyrządu pomiarowego.
5. W pozostałych nieuregulowanych sytuacjach decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd Wspólnoty.

VIII. REKLAMACJE

1. Wszystkie nieprawidłowości dotyczące rozliczenia mediów należy zgłaszać na piśmie niezwłocznie, nie później niż do zakończenia następnego okresu rozliczeniowego. Zgłoszenie może być w formie pisemnej na adres administracji osiedla ul. Warowna 1 bądź w formie mailowej na adres: administracja@marinamokotow.pl
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia właściciela z zapłaty należności, chyba że Zarząd Wspólnoty postanowi inaczej.
3. Reklamacje będą rozpatrzone przez Zarząd Wspólnoty lub firmę dokonującą rozliczenia w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji.

Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie w sprawie ustalenia zasad ruchu drogowego.

Działając na podstawie art. 22 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali właściciele nieruchomości wspólnej położonej na terenie Osiedla Marina Mokotów w Warszawie uchwalają co następuje:

§1

Na terenie nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność członków Wspólnoty Mieszkaniowej Marina Mokotów w Warszawie, tj. działek gruntowo – budynkowych położonych w Warszawie dzielnica Mokotów przy ul. Tawerny 1,2,3,4; przy ul. Warownej 1,3; przy ul. Wyględowskiej 4,6,8,10; przy ul. Fregaty 1,2,3,4; przy ul. Łagodnej 2,4,6,8; przy ul. Przejazd 4,6; przy ul. Rajskiej 3,5; przy ul. Rejsu 1,2,3,4; przy ul. Żaglowej 1,2,3,4; przy ul. Brzegowej, przy ul. Morskiej; przy ul. Szuwały; przy ul. Wytwornej; przy ul. Rymarskiej; przy ul. Ukrytej; przy ul. Mieszczańskej dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00397352/2 („**Nieruchomość wspólna**”), dla ruchu pojazdów, obowiązują zasady ruchu drogowego przewidziane w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym wraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie ww. ustawy.

§2

1. Na terenie Nieruchomości Wspólnej obowiązują zasady parkowania pojazdów zgodnie z ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym, a w szczególności:
 - a) **Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscu i w warunkach, w których jest on z dostatecznej odległości widoczny dla innych kierujących i nie powoduje zagrożenia dla życia i zdrowia, a w szczególności zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub jego utrudnienia.**
 - b) Dopuszczalne jest parkowanie na chodniku kołami jednego boku lub przedniej osi pojazdu samochodowego o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej 2,5 t, pod warunkiem, że:
 - na danym odcinku jezdni nie obowiązuje zakaz zatrzymania lub postoju,
 - szerokość chodnika pozostawionego dla pieszych jest taka, że nie utrudni im ruchu i jest nie mniejsza niż 1,5 m,
 - pojazd umieszczony przednią osią na chodniku nie tamuje ruchu pojazdów na jezdni,
 - jeżeli szerokość chodnika pozostawionego dla pieszych jest taka, że nie utrudni im ruchu i jest nie mniejsza niż 1,5 m, dopuszczalne jest parkowanie na chodniku przy krawędzi jezdni całego samochodu osobowego, motocykla, motoroweru lub roweru. Inny pojazd o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej 2,5 t może być w całości umieszczony na chodniku tylko w miejscu wyznaczonym odpowiednimi znakami drogowymi.
 - c) Niedozwolone jest parkowanie pojazdów:
 - w miejscu utrudniającym wjazd lub wyjazd, w szczególności do i z bramy, garażu, parkingu lub wnęki postojowej,
 - w miejscu utrudniającym dostęp do innego prawidłowo zaparkowanego pojazdu lub wyjazd tego pojazdu,
 - jeżeli na terenie nieruchomości zostanie ustanowiona strefa zamieszkania, niedozwolone będzie parkowanie w innym miejscu niż wyznaczone w tym celu,
 - pojazdu lub zespołu pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 16 t lub o długości przekraczającej 12 m, poza wyznaczonymi w tym celu parkingami.
 - d) Jeżeli na terenie nieruchomości wspólnej, zostanie ustanowiona strefa zamieszkania, dozwolone jest parkowanie pojazdów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych.
2. Oznaczenie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów następuje przez zastosowanie odpowiednich oznaczeń pionowych i poziomych, zgodnego z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

Do oznakowania miejsc do parkowania pojazdów stosowane będą w szczególności następujące znaki:

 - znak pionowy D-18 „parking”
 - znak poziomy P-18 „stanowisko postojowe”
 - znak poziomy P-19 „linia wyznaczająca pas postojowy”,

- znak poziomy P-20 „koperta”,
 - znak poziomy P-24 „miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej”
3. W przypadku, gdy pojazd parkuje w miejscu gdzie jest to zabronione, a w szczególności gdy parkujący pojazd w znacznym stopniu utrudnia ruch innych pojazdów, czy wręcz go uniemożliwia lub zagraża bezpieczeństwu, pojazd może być usunięty z drogi na koszt właściciela pojazdu, jeżeli pozostawiono go w miejscu, gdzie jest to zabronione i utrudnia ruch lub zagraża jego bezpieczeństwu.

§3

Wspólnota Mieszkaniowa **wyraża zgodę na ustanowienie na terenie dróg w obrębie Nieruchomości Wspólnej** (w szczególności ulic: Tawerny; Warownej; Wyględowskiej; Fregaty; Łagodnej; Przejazd; Rajskiej; Rejsu; Żaglowej; Brzegowej; Morskiej; Szuwary; Wytwornej; Rymarskiej; Ukrytej): „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania”, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym, przy czym Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia zarządcę Nieruchomości Wspólnej ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, do podjęcia decyzji odnośnie wdrożenia działań zmierzających do ustanowienia „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania”, przez co należy rozumieć, że zarządca Nieruchomości Wspólnej może:

- a) wstrzymać się z podjęciem działań zmierzających do ustanowienia „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania” do czasu przeanalizowania skutków wynikających z niniejszej uchwały w § 1 i § 2 powyżej, a przede wszystkim wpływu skutków wynikających z wykonania §1 i §2 niniejszej uchwały na uporządkowanie ruchu pojazdów na terenie Nieruchomości Wspólnej i parkowania pojazdów zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały,
- b) podjąć działania zmierzające do ustanowienia „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania” (w szczególności odpowiednio oznakować teren Nieruchomości Wspólnej), jeżeli rezultaty wynikające z wykonania §1 i §2 niniejszej uchwały okażą się niewystarczające, a w szczególności, jeżeli na terenie Nieruchomości Wspólnej parkowane będą pojazdy w sposób niezgodny z zasadami określonymi w § 2 niniejszej uchwały,
- c) dokonać samodzielnego wyboru czy na terenie Nieruchomości Wspólnej miałyby zostać wdrożona „strefa ruchu” czy „strefa zamieszkania” tak, aby zapewnić możliwie najpełniejsze osiągnięcie rezultatu w postaci uporządkowania ruchu na terenie Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności parkowanie pojazdów zgodnie z zasadami określonymi w §2 niniejszej uchwały.

§4

W przypadku ustanowienia na terenie Nieruchomości Wspólnej „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania” Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia i zobowiązuje zarządcę Nieruchomości Wspólnej do powiadamiania odpowiednich organów powołanych do kontrolowania przestrzegania zasad ruchu drogowego, o każdym przypadku naruszenia prawa.

§5

Wspólnota Mieszkaniowa udziela zarządcy Nieruchomości Wspólnej pełnomocnictwa do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych, zmierzających do wykonania uchwały, a w szczególności:

- zawarcia umów w przedmiocie zakupu i wykonania odpowiedniego oznakowania pionowego i poziomego na terenie Nieruchomości Wspólnej,
- zawarcia umowy z podmiotem świadczącym usługi w zakresie odholowywania pojazdów,
- zawarcia umowy w przedmiocie sporządzenia projektu organizacji ruchu,
- umieszczenia na terenie Nieruchomości Wspólnej oznakowania odpowiedniego dla wykonania uchwały,
- wydatkowania środków pieniężnych odpowiednich dla wykonania niniejszej uchwały.

§6

Uchwałą wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany/a _____, legitymujący/a się dowodem osobistym o numerze _____, PESEL _____, będący/a właścicielem/współwłaścicielem lokalu nr _____, położonego przy ul. _____ w Warszawie,

niniejszym udzielam p. _____ (dalej także jako „Pełnomocnik”)

legitymującemu się dowodem osobistym nr o numerze _____, PESEL _____,

pełnomocnictwa do działania w moim imieniu na dorocznym Zebraniu Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Marina Mokotów”, obejmującym w szczególności roczne sprawozdanie z działalności i ocenę pracy zarządcy za rok 2016, jak również na zebraniach będących kontynuacją tego zebrania oraz do głosowania w moim imieniu nad uchwałami jakie będą przedmiotem głosowania na ww. zebraniach (tj. zarówno zgodnie z zawiadomieniami jak i po uzupełnieniu porządku obrad na zebraniu) oraz nad wszelkimi kwestiami formalnymi związanymi z porządkiem obrad i przebiegiem ww. zebrań. Niniejszym wyłącza się stosowanie art. 108 k.c. a pełnomocnik na mocy niniejszego pełnomocnictwa może dokonywać czynności sam ze sobą.

Podpis _____

Data:

Wspólnota Mieszkaniowa Marina Mokotów
ul. Warowna 1
02-654 Warszawa

KARTA DO GŁOSOWANIA

Imię

Nazwisko

Adres

Numer uchwały	Tytuł uchwały	Za przyjęciem	Przeciw przyjęciu
01/2017	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie Porozumienia ze spółką Dom Development S.A.		
02/2017	w sprawie przyjęcia sprawozdania i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty		
03/2017	w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej za rok 2016.		
04/2017	w sprawie ustalenia planu gospodarczego oraz zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy wody, CO i odprowadzenia ścieków.		
05/2017	w sprawie ustalenia wysokości funduszu remontowego oraz realizacji inwestycji finansowanych z funduszu inwestycyjno – remontowego wspólnoty.		
06/2017	w sprawie wyrażenia zgody na połączenie dwóch lokali w budynku Przejazd 4		
07/2017	w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów		
08/2017	w sprawie ustalenia zasad ruchu drogowego		

PROSIMY O ODDANIE GŁOSU PRZEZ PODPIS W RUBRYCE „ZA PRZYJĘCIEM” LUB „PRZECIW PRZYJĘCIU”
PO ODDANIU GŁOSU PROSIMY O ZWROT KARTY PRACOWNIKOWI ADMINISTRACJI.

