

**Protokół z głosowania nad uchwałami
podczas zebrania w dniu 02.02.2015 r.
oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów
Właścicieli lokali nieruchomości Zielony Ogrody
ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznówola**

UCHWAŁA NR 01/2015

Właścicieli lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznówola
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2014

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2014, przedstawione w załączniku do niniejszej uchwały zamykające się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 17.007,98 zł.

§ 2.

Wykazaną w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2014 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 17.007,98 zł przekazać na Fundusz Remontowy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały

UCHWAŁA NR 02/2015

Właścicieli lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznówola
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium okres od 16.10.2014 do 31.12.2014 roku

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§ 1.

Udzielić absolutorium za okres od 16.10.2014 do 31.12.2014 roku Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej Zielone Ogrody w osobach:

- Krzysztof Danelczyk – członek zarządu
- Maciej Redliński – członek zarządu
- Ewa Strzelecka - Kupiec – członek zarządu

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały

UCHWAŁA NR 03/2015

Właścicieli lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznówola
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§ 1.

Zatwierdzić plan gospodarczy Wspólnoty przedstawiony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zaliczka i opłata wynikająca z planu gospodarczego Wspólnoty obowiązuje od 01 stycznia 2015 r. do dnia 31.03.2016 roku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały

UCHWAŁA NR 04/2015

Właścicieli lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznówola
z dnia 02.02.2015 r.

**w sprawie przeznaczenia środków z funduszu remontowego
na remonty części wspólnych nieruchomości**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§ 1.

Wyrazić zgodę na przeznaczenie środków z funduszu remontowego na bieżące remonty części wspólnych nieruchomości zgodnie z decyzją Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w miarę posiadanych środków finansowych:

1. wykonanie prac remontowych wykazywanych w przeglądach prawem wymaganych:

między innymi: zgodnie z protokołem z okresowej kontroli przewodów kominowych, zgodnie z protokołem z przeglądu instalacji gazowej, zgodnie z przeglądem ogólnobudowlanym, zgodnie z pomiarami inst. elektrycznej i instalacji odgromowej itp.

2. Inne prace zgodnie z decyzją Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym w szczególności:

- ✓ Usunięcie przecieków dachu
- ✓ zamknięcie przewodów wentylacyjnych metalowymi siatkami jako zabezpieczenie przed gołębiami
- ✓ Wykonanie nowej studni wodomierzowej (prowadzącej do przejścia na indywidualne rozliczanie dostarczanej wody - *każdy z mieszkańców podpisze indywidualną umowę*, wykonanie przyłącza wody gospodarczej w pomieszczeniu gospodarczym)
- ✓ Przeróbka instalacji oświetleniowej na osiedlu (włączenie do oświetlenia wspólnego lamp zainstalowanych na elewacji budynków oraz wykonanie oświetlenia planowanej altany śmietnikowej i tablicy ogłoszeniowej, odcięcie oświetlenia znajdującego się poza terenem wspólnoty, podpisanie umowy z dostawcą energii PGE)
- ✓ Budowa tymczasowej altany śmietnikowej
- ✓ Zmiana przeznaczenia dotychczasowej altany śmietnikowej na pomieszczenie gospodarcze
- ✓ Wykonanie bramy wjazdowej i furtki
- ✓ Naprawa ogrodzenia i osuwającej się kostki brykowej od strony rowu melioracyjnego
- ✓ Renowacja elementów metalowych balustrad balkonach i okiennych
- ✓ Zagospodarowanie zieleni na terenie osiedla

§ 2.

W przypadku nie wykonania w roku 2015 wszystkich prac z przedmiotowej uchwały kontynuacja realizacji uchwały będzie następowała w latach następnych w miarę posiadanych środków finansowych.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

UCHWAŁA NR 05/2015

Właścicieli lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznów
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Porządku Domowego

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§1.

Z dniem 01.02.2015 r. zatwierdzić Regulamin Porządku Domowego. Treść Regulaminu zawarto w załączniku, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Załącznik do UCHWAŁY nr 05/2015

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 1.

Postanowienia ogólne:

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.

2. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:

- zachowanie osób korzystających z jego lokalu,
- przestrzeganie Regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych gości,
- zgłoszenie administratorowi lub Zarządowi informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie.

3. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić administratora lub Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności oraz skonsultować zamierzone ewentualne przeróbki budowlane. W szczególności dotyczy to przeróbek mających wpływ na konstrukcję budynku, oraz ingerencji w stropy i ściany nośne) lub wygląd i kolorystykę elewacji (wymiana okien lub szyb balkonowych). Bezwzględnie postanawia się, iż w przypadku wymiany okien, zostanie zachowana wielkość otworu okiennego i kolorystyka ram okiennych, w przypadku wymiany szyb balkonowych, zostanie zachowana kolorystyka i rozmiar szyb. Inne zmiany tych elementów (zmiana wielkości otworu okiennego, zmiana kolorystyki, materiału wykonania bariery balkonowej), wymagają zgody Wspólnoty, wyrażonej w formie uchwały.

§ 2.

Obowiązki mieszkańców:

1. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania zasad współżycia społecznego, a w szczególności do dbania o budynek oraz do dochowania należytej staranności celem jego ochrony przed dewastacją.

2. W przypadku jakiegokolwiek awarii należy zgłosić ją natychmiast bez zbędnej zwłoki od momentu powzięcia wiadomości o powyższym do administratora lub Zarządu Wspólnoty, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.

3. Właściciel lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom remontowym, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia

konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.

4. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie administratora lub Zarządu Wspólnoty, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

5. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

6. Mieszkańcy są zobowiązani do usuwania śniegu z balkonu /tarasu/ przynależnego do lokalu, z zastrzeżeniem nie zsypywania śniegu na balkony i tarasy innych właścicieli.

7. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne.

8. Zakaz wyrzucania wszelkich nieczystości w szczególności opakowań, butelek PET i innych poprzez balkony /tarasy/.

§ 3.

Przepisy porządkowe:

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do dochowania należytej staranności zgodnie z zasadami współżycia społecznego, aby trzymane przez nich w lokalu zwierzęta nie stanowiły zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie zakłócały spokoju mieszkańców. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych. Mieszkańcy zobowiązują się, iż nie będą wyprowadzać zwierząt na terenie posesji na teren zieleni. Właściciele zwierząt zgodnie z właściwymi przepisami są zobowiązani do sprzątania po swoich czworonogach. Właściciele zwierząt winni prowadzić psy na smyczy.
4. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Wszelkie przedmioty luźno umieszczone na balkonach nie mogą niebezpiecznie wystawać poza barierki balkonów.
5. W pomieszczeniach gospodarczych, przedsiionkach, na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
6. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
7. Nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami ciągów komunikacyjnych w obrębie posesji.
8. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
9. Właściciele są zobowiązani kontrolować swoje pojazdy przed wyciekami olejów i płynów łatwopalnych.
10. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych w pomieszczeniu śmietnika, uwzględniając zasadę segregacji odpadów.
11. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu oraz innych odpadów wielkogabarytowych odbywa się na koszt właściciela tego lokalu.
12. Parkowanie na drodze dojazdowej dozwolone jest wyłącznie na przeznaczonych miejscach postojowych. Zastawianie ciągów komunikacyjnych jest zabronione.
13. Zabrania się, w szczególności:
 - zanieczyszczania wspólnych części budynku i nieruchomości,
 - pisania i drapania na ścianach budynku,
 - uszkodzania pojemników na śmieci,
 - niszczenia zieleni,
 - używania systemów ppoż bez potrzeby
 - malowania na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych, które stanowią części wspólne budynku, wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów i urządzeń, w szczególności na elewacji budynku, oraz we wnękach balkonowych, zabudowywania balkonów, bądź ingerencji w elewację budynku w obrębie własnego mieszkania bez zgody wspólnoty wyrażonej w formie uchwały.
 - odprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych, w szczególności:
 - odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności: żwiru, piasku, popiołu, szkła, tworzyw sztucznych, wytłoczyn, drożdży, szczeciny, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym, artykułów sanitarnych, a w szczególności: pampersów, pieluch, podpasek, tamponów itp.
 - odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smoł i ich emulsji, mieszanin cementowych, itp.,
 - substancji palnych i wybuchowych,
 - substancji żrących i toksycznych.
14. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
15. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania drzwi na osiedle domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom. Mieszkańcy zobowiązani są do domyknięcia drzwi na osiedle. Mieszkańcy są także zobowiązani do domyknięcia furtki zewnętrznej.
16. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
17. W przypadku niestosowania się do zasad określonych niniejszym Regulaminem, jak też w przypadku powstania jakichkolwiek wątpliwości sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów jest sąd miejsca położenia nieruchomości.

UCHWAŁA NR 06/2015

Właściciele lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznów
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie dostarczania dokumentów „wspólnotowych” do właścicieli lokali

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.):

§1.

Właściciele lokali wyrażają zgodę na możliwość wysyłania przez Wspólnotę Mieszkaniową dokumentów w postaci:

1. druków „Zawiadomienia o rocznym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej” i każdym innym zebraniu,
2. druków „protokoły z głosowania nad uchwałami”, druków indywidualnych „rozliczeń mediów”,
3. druków „not odsetkowych”, w przypadku wystawienia takiej dla danego właściciela lokalu.
4. druków indywidualnych „naliczeń”, tj. informacji o wysokości opłat za lokal, w wyniku podjętych uchwał przez Wspólnotę,
5. druków „wezwań do zapłaty”, tj. informacji o zaległości właściciela wobec Wspólnoty,
6. innych dokumentów dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej oraz lokalu,

drogą elektroniczną, na pocztę mailową Właścicieli lokali.

Dla skutecznego wyrażenia zgody na przesyłanie drogą elektroniczną, dokumentacji wskazanej w niniejszym paragrafie, koniecznym jest przedłożenie do Wspólnoty Mieszkaniowej podpisanego oświadczenia, które stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§2.

Właścicielom lokali, którzy nie dostarczą oświadczenia wskazanego w §1:

1. „dokumenty wspólnotowe” ze względu na możliwość ograniczenia kosztów „wysyłek pocztowych” oraz usprawnienia odbioru przez właścicieli niektórej korespondencji dystrybuowane będą poprzez wrzut do skrzynek pocztowych, w szczególności niżej wymienione:

- a) druki „Zawiadomienia o rocznym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej” i każdym innym zebraniu,
- b) druki „protokoły z głosowania nad uchwałami”, druków indywidualnych „rozliczeń mediów”,
- c) druki „not odsetkowych”, w przypadku wystawienia takiej dla danego właściciela lokalu.

2. W przypadku podania (w formie pisemnej) innego adresu do korespondencji aniżeli adres lokalu, korespondencja powyższa zostanie przesłana listem poleconym. Każdorazowo dokonujący wrzutki do skrzynek pocztowych pracownik firmy administrującej, zobowiązany jest do sporządzenia z niniejszej czynności „zbiorczego oświadczenia o przeprowadzonej wrzutce” i załączenia a/a.

3. Wspólnota Mieszkaniowa zachowuje formę dostarczania osobistego „do rąk adresata”, a podczas jego nieobecności do wysyłki korespondencji listem poleconym na adres lokalu lub adres „do korespondencji” (w przypadku podania takiego, przez właścicieli w formie pisemnej w przypadku dokumentów „wspólnotowych” takich jak:

- a) druków indywidualnych „naliczeń”, tj. informacji o wysokości opłat za lokal, w wyniku podjętych uchwał przez Wspólnotę,
- b) druków „wezwań do zapłaty”, tj. informacji o zaległości właściciela wobec Wspólnoty”.

Obowiązek dokonania tzw. „dostarczenia osobistego” i wysyłki pocztowej ciąży na pracownikach firmy administrującej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały

UCHWAŁA NR 07/2015

Właścicieli lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznów
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie sposobu i zakresu prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§1.

1. Przyjmuje się prowadzenie pozaksięgowej ewidencji finansowej w sposób uproszczony, w ramach, której rejestrowane są wszystkie koszty ponoszone przez nieruchomość, związane z tymi kosztami zaliczki a także rozliczenia z innych tytułów dokonywane na rzecz nieruchomości wspólnej.
2. Prowadzona ewidencja finansowa musi umożliwiać sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego na dzień kończący rok obrotowy oraz powinna pozwolić na ustalenie:
 - 1) wielkości należnych zaliczek od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - 2) wielkości pozostałych przychodów i pożytków,
 - 3) wielkości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności:
 - a) wydatków na remonty,
 - b) wydatków na konserwację,
 - c) opłat za dostawę energii elektrycznej i wody,
 - d) wydatków z tytułu ubezpieczenia, podatków i innych opłat publicznoprawnych (z wyjątkiem opłat bezpośrednio pokrywanych przez właścicieli poszczególnych lokali),
 - e) wydatków na utrzymanie porządku i czystości,
 - f) wydatków związanych z wywozem nieczystości,
 - g) wynagrodzeń członków zarządu lub zarządcy oraz innych opłat.
 - 4) stanu rozrachunków (należności i zobowiązań),
 - 5) stanu środków pieniężnych, ich przychodów i rozchodów.
 - 6) wielkości kosztów pokrywanych przez właścicieli poszczególnych lokali a dotyczących indywidualnych mediów.
3. Prowadzona ewidencja pozaksięgowa kosztów zarządu nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana przy użyciu urządzeń księgowych zwanych kontami - przy użyciu komputera.
4. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.
5. Uchwała niniejsze wykonuje ustawowe prawo i obowiązek Wspólnoty: „określenie zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną” /art. 22 ust. 3 pkt. 10 i art. 29 ust. 1 Ustawy o własności lokali/.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

UCHWAŁA NR 08/2015

Właściciele lokali w nieruchomości Zielone Ogrody ul. Poprzeczna 54, 05-506 Lesznowola
z dnia 02.02.2015 r.

w sprawie zezwolenia zabudowy klatek schodowych

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 poz. 903 z dnia 26. września 2000 r.) postanawiamy:

§1.

Zezwala się na zabudowę klatek schodowych prowadzących do górnych lokali w celu zabezpieczenia przed opadami atmosferycznymi oraz zwiększenia termicznego zabezpieczenia budynków.

§2.

1. Koszty zabudowy pokrywane są w całości przez właścicieli górnych lokali mieszkalnych.
2. Wykonana zabudowa musi być jednolita materiałowo i kolorystycznie z istniejącą elewacją budynków.
3. Przed rozpoczęciem prac należy przedstawić projekt zabudowy Administracji lub Zarządowi w celu akceptacji pod względem estetyki ogólnej.
4. Zabudowa, o której mowa winna być wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami, w szczególności p. poż. oraz bezpieczeństwa konstrukcji.
5. Odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku wykonania w/w zabudowy oraz za brak uzyskania stosownych zezwoleń i pozwoleń prawem przewidzianych ponoszą właściciele górnych lokali mieszkalnych.

Za uchwałą głosowało: 35693/69511 tj. 51,35%

Przeciw uchwale głosowało: 0/69511

Karta do głosowania stanowi załącznik do niniejszej uchwały

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Administrator nieruchomości

1. Krzysztof Danelczyk.....

Agnieszka Zaorska

2. Maciej Redliński

3. Ewa Strzelecka

Komisja skrutacyjna

1. Łukasz Misiowiec