

Oryginał

## Uchwała nr \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2024

właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie dotycząca ustalania zaliczek i ich rozliczania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów.

W związku z faktami nierzetelnego, nieczytelnego, niezgodnego z obowiązującym prawem rozliczania pobranej wody, odprowadzonych ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych wywołującymi konflikty między właścicielami lokali przez obecnego administratora to jest firmę Manez Zarządzanie Nieruchomościami – właściciela Michała Cygana w Olsztynie przy ulicy Kętrzyńskiego 1B lokal 4 właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie postanawiają:

## § 1

Na podstawie art. 23 ust. 2a Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1048 z dnia 4 czerwca 2021 r. – dalej u.w.l.) niżej wymienieni właściciele lokali zażądali przeprowadzenia głosowania według zasady, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos w sprawie podjęcia uchwały dotyczącej: ustalania zaliczek i ich rozliczania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów na potrzeby właścicieli lokali:

Tabela 1

Nr lokalu	Imię i nazwisko/nazwa właściciela/i lokalu	Udziały wg Księgi Wieczyst.	Pow. lokalu w m <sup>2</sup> wg KŚ. W.	Data głosowania	Za (czytelny podpis)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	Jankowska Dorota	126/1000	91,80			
2	Lenartowicz Justyna Lenartowicz Przemysław	10/100	69,40			
3	Majdzik Grażyna	25/1000 <sup>1)</sup>	99,66			2)
	Wiecierzycka Marzena	125/1000 <sup>1)</sup>				
4	Dawidczyk Zdzisław	10/100	69,70			
5B	Napiórkowski Wojciech	7/100	48,20			
6	Mitulska Barbara Mitulski Andrzej	10/100	66,49			
7	Żelechowski Mirosław	70/1000 <sup>1)</sup>	89,91			2)
	Żelechowski Paweł	35/1000 <sup>1)</sup>				
	Żelechowska Katarzyna	35/1000 <sup>1)</sup>				
9	Habedank Barbara Habedank Andrzej	12/100	78,69			
5,5A,8	Gmina Olsztyn	Lokale niesamodzielne	Brak danych			2)
Suma kontrolna						

1) Udziały wyliczono na podstawie art. 3 ust. 3a Ustawy o własności lokali.

2) Wymagane pełnomocnictwo rodzajowe.

- Suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1;
- $\frac{1}{5}$  udziałów =  $\frac{200}{1000}$ . Głosowało \_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających łącznie \_\_\_\_ /1000 udziałów według zapisów w Księgach Wieczystych lokali wyodrębnionych.
- Brak dokumentacji, na podstawie której można ustalić powierzchnię lokali a tym samym udział w nieruchomości wspólnej samodzielnych, niewyodrębnionych lokali będących własnością Gminy Olsztyn stosownie do art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali.

4. Udziały podane w Księgach Wieczystych są wyliczone niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l.
5. Głosowanie dotyczy określonej sprawy tj. ustalania zaliczek i ich rozliczania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów przez właścicieli lokali.
6. Warunki określone w art. 23 ust. 2a Ustawy o własności lokali zostały spełnione.

## § 2

Zasady rozliczania opłat za pobraną wodę, odprowadzonych ścieków, wywozu odpadów komunalnych przez właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

1. Adresatem informacji o zaliczkach, rozliczeń jest:
  - a) właściciel lokalu/lokali;
  - b) wskazany z imienia i nazwiska współwłaściciel lokalu w przypadku, gdy lokal jest współwłasnością kilku osób.
2. Wodomierze radiowe:
  - a) wodomierz jest częścią nieruchomości wspólnej. Granicą instalacji wodociągowej jako część nieruchomości wspólnej są śrubunki za wodomierzem;
  - b) wodomierz winien posiadać aktualną legalizację;
  - c) wodomierz winien posiadać oplombowanie;
  - d) wodomierz winien posiadać dokumentację montażu.
3. Urządzenie do radiowego odczytu wskazań wodomierzy stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej.
4. Właściciel obowiązany jest udostępnić lokal w celu:
  - a) wymiany wodomierza;
  - b) sprawdzenia prawidłowości odczytu, legalizacji, montażu, oplombowania wodomierza.
5. Okres rozliczenia:
  - a) okresem rozliczenia pobranej wody, odprowadzonych ścieków i wywozu odpadów jest miesiąc.
6. Wysokość zaliczki ustalana jest jako iloczyn pobranej wody (średnia poboru z ostatnich trzech miesięcy) z okresu przed rozliczeniem, ceny jednostkowej za wodę, ścieki i odpady;
  - a) jednostką miary pobranej wody jest 1,000 m<sup>3</sup> (do trzech miejsc po przecinku);
  - b) jednostką miary odpadów (ustalana wg poboru wody) jest 1,000 m<sup>3</sup> (do trzech miejsc po przecinku);
  - c) cena jednostkowa 1 m<sup>3</sup> za wodę i ścieki określana jest według faktury wystawionej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie;
  - d) cena jednostkowa za odpady określana jest według uchwały Rady Miasta w Olsztynie.
7. Różnicę między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach - tak zwany uchyb - wylicza się proporcjonalnie do ilości pobranej wody poszczególnych wodomierzy.
8. Ilość ścieków ustalana jest w proporcji 1:1 w stosunku do pobranej ilości wody.
9. Ilość odpadów ustalana jest w proporcji 1:1 w stosunku do pobranej ilości wody.
10. Procedura wyliczania należności za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i odpady:
  - a) za wodę: ilość pobranej wody × zł za 1 m<sup>3</sup> za wodę = wartość do zapłaty;
  - b) za ścieki: ilość pobranej wody × zł za 1 m<sup>3</sup> za ścieki = wartość do zapłaty;
  - c) za odpady: ilość pobranej wody × zł za 1 m<sup>3</sup> za odpady = wartość do zapłaty;

**UWAGA:** ilość pobranej wody = ilość pobranej wody według wodomierzy w lokalu ± uchyb.
11. Pisemne rozliczenie pobranej wody, odprowadzonych ścieków i wywozu odpadów winno zawierać co najmniej:
  - a) dane wystawcy: nazwę, adres, NIP, nr rachunku bankowego, datę i podpis osoby sporządzającej oraz członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, numer dokumentu;
  - b) dane odbiorcy: imię i nazwisko/nazwę, adres;
  - c) okres rozliczeniowy, którego dotyczy;
  - d) numer wodomierza;
  - e) stan wodomierza na początek okresu rozliczeniowego;
  - f) stan wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego;
  - g) ilość pobranej wody, cenę jednostkową, wartość osobno dla wody, ścieków, odpadów;
  - h) nadpłatę/zaległość z okresu poprzedzającego bieżące rozliczenie;
  - i) odsetki za nieterminowe wpłaty w wysokości odsetek pobieranych przez PWiK w Olsztynie;
  - j) należność do zapłaty w bieżącym okresie rozliczeniowym: osobno dla wody, ścieków, odpadów;
  - k) wpłacone rzeczywiście zaliczki zgodne z zapisami na rachunku bankowym;
  - l) podsumowanie – wartość liczbową oraz wartość liczbową słownie;

- w przypadku gdy wartość liczbowa jest dodatnia  $> 0$  z dopiskiem: NADPŁATA oraz: nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności za wodę, ścieki i odpady lub zostanie zwrócona na żądanie odbiorcy;
  - w przypadku gdy wartość liczbowa jest ujemna  $< 0$  z dopiskiem: DO ZAPŁATY oraz: kwotę» DO ZAPŁATY «właściciel lokalu obowiązany jest wpłacić do dnia \_\_\_\_\_ na rachunek bankowy przypisany do właściciela lokalu;
  - w przypadku gdy wartość liczbowa jest równa  $= 0$  z dopiskiem: NALEŻNOŚĆ do zapłaty/do zwrotu za wodę, ścieki i odpady nie występuje.
12. W przypadku uszkodzenia w lokalu przyłącza wodomierza, uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb, uniemożliwienia wymiany wodomierza właściciel lokalu:
- a) ponosi wszystkie wydatki związane z przywróceniem stanu prawidłowej pracy wodomierza;
  - b) ponosi wszystkie wydatki za pobór wody wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu dotychczasowy właściciel winien zgłosić stan wodomierza w momencie opuszczenia lokalu. Na wniosek dotychczasowego właściciela występująca nadpłata zostanie zwrócona po potrąceniu kosztów operacji bankowej, pocztowej.
14. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien zsynchronizować odczyt wodomierza głównego z odczytami wodomierzy w lokalach (podając stan wodomierza głównego do PWiK przez internet z jednoczesnym odczytem indywidualnych wodomierzy w lokalach).

### § 3

1. Zasady postępowania w przypadku awarii sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w części nieruchomości wspólnej:
- a) w przypadku awarii przyłącza do sieci lub wodomierza głównego będących własnością PWiK w Olsztynie natychmiastowe, w zależności od miejsca awarii, zamknięcie zaworów wodnych znajdujących się przed jak i za wodomierzem głównym;
  - b) natychmiastowe powiadomienie o awarii pogotowia wodno-kanalizacyjnego PWiK w Olsztynie;
  - c) powiadomienie mieszkańców o awarii, wywieszenie pisemnej informacji na klatce schodowej o awarii; w miarę możliwości przyczynach, czasu usunięcia awarii, braku wody, niemożliwości korzystania z kanalizacji;
  - d) powiadomienie o awarii zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej;
  - e) podjęcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej stosownych czynności dokumentujących awarię w celu (między innymi) uzyskania ewentualnego odszkodowania od ubezpieczyciela za powstałe szkody;
  - f) podjęcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz/lub administratora nieruchomości wspólnej natychmiastowych działań zmierzających do znalezienia wykonawcy usunięcia awarii.

### § 4

1. Zasady udzielania informacji dotyczących zaległości w opłatach za pobraną wodę, odprowadzone ścieki, wywozu odpadów komunalnych:
- a) właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ma prawo do informacji o zadłużeniu innych członków wspólnoty z ograniczeniem tychże informacji do wskazania numerów lokali zadłużonych właścicieli (bez podawania ich danych osobowych), okresu zadłużenia oraz wysokości zadłużenia;
  - b) właściciel lokalu składa wniosek o udzielenie informacji o zadłużeniu innych członków wspólnoty bezpośrednio do zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Wniosek nie musi zawierać uzasadnienia.
  - c) zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki udzielić odpowiedzi, nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku w formie wskazanej przez wnioskodawcę.
2. Zasady dostępu do dokumentacji związanej z dostawą wody, odprowadzonych ścieków, wywozu odpadów komunalnych przez właścicieli lokali w szczególności umów, faktur:
- a) na wniosek właściciela lokalu o wydanie kopii, kserokopii umów zawartych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na dostawę wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów komunalnych oraz faktur z informacją czy zostały opłacone zarząd wspólnoty mieszkaniowej winien niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki udzielić odpowiedzi nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku w formie wskazanej przez wnioskodawcę;
  - b) wniosek właściciela lokalu nie musi zawierać uzasadnienia.

## § 5

1. Zasady wystawiania faktury VAT (refakturowania) za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów komunalnych na żądanie właścicieli lokalu:
  - a) na wniosek właściciela lokalu o wydanie faktury VAT z tytułu dostawy towarów i usług (wody, odprowadzonych ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych) związanych z potrzebami właścicieli lokali a związane bezpośrednio z utrzymaniem ich lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do wystawienia faktury VAT;
  - b) zarząd wspólnoty mieszkaniowej obowiązany jest do wystawienia faktury VAT niezwłocznie, bez zbędnej zwłoki nie później jednak niż 14. dnia od dnia otrzymania wniosku.

## § 6

Za uchwałą głosowali:

**PODPISY WŁAŚCICIELI LOKALI** – głosujących w sprawie ustalania zaliczek i ich rozliczania za pobraną wodę, odprowadzone ścieki i wywozu odpadów przez właścicieli lokali:

Tabela 2

Nr lokalu	Imię i nazwisko/nazwa właściciela/i lokalu	Głos	Data głosowania	Za uchwałą (czytelny podpis)	Przeciw uchwale (czytelny podpis)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	Jankowska Dorota	1				
2	Lenartowicz Justyna Lenartowicz Przemysław	1				
3	Majdzik Grażyna Wiecierzycka Marzena	1				2)
4	Dawidczyk Zdzisław	1				
5B	Napiórkowski Wojciech	1				
6	Mitulska Barbara Mitulski Andrzej	1				
7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	1				2)
9	Habedank Barbara Habedank Andrzej	1				
5,5A,8	Gmina Olsztyn	1				2)
Suma kontrolna						

2) Wymagane pełnomocnictwo rodzajowe.

## § 7

A: Podsumowanie głosów:

- 1) za uchwałą głosowało \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ głosów;
- 2) przeciw uchwale głosowało \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ głosów;
- 3) wstrzymało się od głosowania \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ głosów;
- 4) nie głosowało \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ głosów;
- 5) głosów nieważnych \_\_\_\_\_ właścicieli lokali posiadających \_\_\_\_\_ głosów.

**B:** Uchwała została podjęta/nie została podjęta<sup>3)</sup> stosunkiem głosów \_\_\_\_ / \_\_\_\_.

- 1) w dniu \_\_\_\_\_ na zebraniu właścicieli lokali;
- 2) w dniu \_\_\_\_\_ w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty;
- 3) w dniu \_\_\_\_\_ w trybie mieszanym, tj. na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

O podjęciu/niepodjęciu<sup>3)</sup> uchwały poinformował przewodniczący zebrania \_\_\_\_\_

*(imię i nazwisko przewodniczącego)*

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2011 r., sygn. akt VI ACa 567/11:

*"Nawet jeśli za podjęciem uchwały na zebraniu właścicieli głosowała większość udziałów, to stwierdzenie podjęcia uchwały na zebraniu nie należy do kompetencji właścicieli poszczególnych lokali, ale do przewodniczącego zebrania".*

**C:** Uwagi: Uchwała obowiązuje od dnia następnego po jej podjęciu to jest z dniem:<sup>3)</sup>

\_\_\_\_\_

*Uchwała obowiązuje od 1. dnia następnego miesiąca po jej podjęciu to jest*

\_\_\_\_\_

*z dniem:<sup>3)</sup>*

\_\_\_\_\_

**D:** Załączniki:

\_\_\_\_ egz. pełnomocnictwa rodzajowe<sup>3)</sup>,

\_\_\_\_ egz. karty do głosowania<sup>3)</sup>.

\_\_\_\_\_

*(data i czytelny podpis przewodniczącego zebrania)*

\_\_\_\_\_

*(data i czytelny podpis protokolanta)*

\_\_\_\_\_

*(data i czytelny podpis członka Zarządu)*

\_\_\_\_\_

*(data i czytelny podpis członka Zarządu)*

<sup>3)</sup> *niepotrzebne skreślić*