

Szanowni Państwo
Właściciele Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej
„Twój Parzniew – Miasto Ogród”

Szanowni Państwo,

w ślad za ostatnimi ustaleniami ze spotkania sprawozdawczo – informacyjnego naszej Wspólnoty mieszkaniowej, w załączeniu przekazujemy komplet materiałów dotyczący skierowania uchwał do głosowania. Uchwały głosowane są w trybie obiegowym (za pomocą kart do głosowania, w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz głosowania elektronicznego). Wszystkie uchwały są już dostępne do głosowania za pośrednictwem e-kartoteki (instrukcja głosowanie poniżej). Wraz z uchwałami, które były Państwu prezentowane na spotkaniu oraz we wcześniej wysłanych materiałach, Zarząd wspólnoty kieruje dodatkowo do głosowania:

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia Regulaminu monitoringu wizyjnego oraz zasad udostępniania nagrań monitoringu – w związku z koniecznością spełnienia wymagań ochrony danych osobowych (RODO).
2. Uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu wyboru i odwoływania Członków Zarządu. Uchwałę kierujemy do głosowania w związku z otrzymanym jeszcze podczas restrykcyjnych ograniczeń epidemicznych wnioskiem, złożonym przez grupę właścicieli posiadających ponad 10% udziałów w nieruchomości wspólnej o odwołanie Zarządu oraz powołanie nowego składu Zarządu Wspólnoty. W tej sytuacji i w trosce o dobro Wspólnoty i jej Członków zachodzi potrzeba przyjęcia mocą uchwały Właścicieli zasad odwoływania i wyboru członków Zarządu. Zarząd Wspólnoty nie uchylając się od odpowiedzialności pragnie godnie poddać się ocenie ogółu Właścicieli i przeprowadzić odwołanie i wybory członków Zarządu w sposób godny i obiektywny, zgodny z dotychczasową praktyką (zapoczątkowaną w 2017 roku), która zdała egzamin i według której wybranych zostało dotychczas pięciu członków Zarządu, którzy corocznie otrzymywali pozytywną ocenę swej działalności poprzez uzyskiwanie absolutorium od ogółu Właścicieli. Wspomniany wniosek nie zawierał żadnego uzasadnienia i wskazywał kandydatów o nieznanym ogółowi Właścicieli kompetencjach. Ustalona procedura

byłaby obowiązująca w przyszłości i zapobiegła żywiołowej przypadkowości. Projekt uchwały i Regulaminu był konsultowany z Radą Wspólnoty i uzyskał aprobatę oraz rekomendację do podjęcia uchwały.

Równocześnie informujemy, że Zarząd planuje zwołanie zebrania ogółu Właścicieli w czerwcu br.

Wraz z materiałami otrzymują Państwo również dokładne sprawozdanie opisowe z podjętych w ubiegłym roku działań.

Aby zagłosować poprzez e-kartotekę należy:

1. Wejść na stronę www.e-kartoteka.pl
2. Zalogować się za pomocą indywidualnego LOGINU i HASŁA
3. Otworzyć zakładkę UCHWAŁY
4. Należy zmienić hasło dostępu i wprowadzić własne (jeżeli wcześniej nie było zmieniane)
5. Po zapoznaniu się z treścią Uchwały oddać głos (ZA, PRZECIW)

Prosimy o jak najszybsze oddanie głosu.

Z poważaniem,

**Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Twój
Parzniew – Miasto ogród**

Piotr Bielak, Janusz Czarnecki,
Andrzej Kucharek

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ Twój Parzniew – Miasto Ogród za rok 2021

Szanowni Państwo

Pragniemy podziękować wszystkim Właścicielom lokali oraz Członkom Rady Wspólnoty za zaangażowanie i współzarządzanie nieruchomością wspólną, jak również podziękować za szereg nowych pomysłów i propozycji rozwiązań.

Zgodnie z zapisami art. 30 ust. 1, 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali Zarząd Wspólnoty przedstawia Państwu sprawozdanie z działalności wykonywanej na rzecz Wspólnoty w okresie od 1 stycznia 2021 r do 31 grudnia 2021 r.

Funkcję Członków Zarządu w tym okresie pełnili:

1. Janusz Czarnecki
2. Piotr Bielak
3. Andrzej Kucharek

UCHWAŁY

W 2021 roku głosowane były następujące uchwały ogółu Właścicieli:

- **uchwała nr 1/2021** – w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za 2020 rok. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA 60,0855 %, PRZECIW 11,0853 %, udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta i weszła w życie od dnia 30.11.2021 roku,
- **uchwała nr 2/2021** – w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA 56,4483 %, PRZECIW 11,6601 %, udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta, weszła w życie z dniem 30.11.2021 roku
- **uchwała nr 3/2021** – w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2021 oraz wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego oraz zaliczek na media w 2021r. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA 51,1038 %, PRZECIW 16,9439 % udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta i weszła w życie od dnia 30.11.2021, i obowiązuje od 1.05.2021 roku.
- **uchwała nr 4/2021** – w sprawie zatwierdzenia wydatków z funduszu remontowego na realizację prac remontowych. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA 57,9386 % i PRZECIW 10,9495 %, udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta i weszła w życie od dnia 30.11.2021 roku,
- **uchwała nr 5/2021** – w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie otworu i montażu stolarki okiennej w ścianie budynku przy ul. Działkowej 61 w Parzniewie. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA **60,8369** %, PRZECIW 8,3199 % , udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta i weszła w życie od dnia 30.11.2021 roku,
- **uchwała nr 6/2021** – w sprawie przeprowadzenia kompleksowego audytu działalności Wspólnoty Mieszkaniowej w latach 2019, 2020. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA 50,9972 %, PRZECIW 13,5302 % udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta i weszła w życie od dnia 30.11.2021 roku,
- **uchwała nr 7/2021** – w sprawie wyrażenia zgody na instalację zbiornika retencyjnego wód opadowych. Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA, **55,9326** %, PRZECIW 8,7747 % udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała została podjęta i weszła w życie od dnia 30.11.2021 roku,
- **uchwała nr 8/2021** – w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (dodatkowe miejsce postojowe). Po przeprowadzonym głosowaniu uzyskała wyniki: ZA 48,2126 %, **PRZECIW 16,2817** % udziałów Właścicieli w nieruchomości wspólnej, uchwała nie uzyskała wymaganej większości i nie została podjęta.

Saldo konta „Funduszu Remontowego” na koniec 2021 roku uwzględniające wszystkie przychody i koszty wyniosły **173 574,76 zł.**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku na rachunku bankowym zgromadzono łącznie **637 932,92 zł**, w tym:

- 377 924,67 zł na rachunku bieżącym PKO BP,
- 260 008,25 zł na lokacie terminowej PKO BP

Szczegółowe informacje dotyczące finansów wspólnoty zawarte są w sprawozdaniach finansowych za 2021 r, stanowiącym trzy załączniki do niniejszego sprawozdania.

Rozrachunki z właścicielami w roku 2021 – windykacje.

Zaległości właścicieli lokali z tytułu opłat za lokale oraz inne obciążenia wyniosły łącznie na koniec 2021 r. **132 750,50 zł.** Na tą kwotę składają się nie tylko bieżące należności, ale również należności ściągane komorniczo i uzyskiwane po zawarciu indywidualnych ugód.

Z tytułu nadpłat na rachunku wspólnoty widnieje kwota **223 514,20 zł.**

W roku 2021 przeprowadzono szereg rozmów i kontaktów z dłużnikami, co pozwoliło na spłaty zobowiązań Właścicieli lokali wobec Wspólnoty. Jednym ze środków ściągania należności jest odcięcie dostawy ciepłej wody do lokalu, do czasu uregulowania w całości zobowiązania. W 2021 roku Administracja w kilku przypadkach użyła tego środka egzekwowania zapłaty wobec właścicieli lokali.

Obecnie sprawy sądowe związane z uzyskaniem nakazu zapłaty zostały zakończone i wyegzekwowane przez komorników. Niestety w stosunku do kilku Właścicieli, którzy nie reagują na przesyłane wezwania w trybie polubownym Wspólnota będzie zmuszona wejść na drogę postępowania sądowego w celu wyegzekwowania należnych wspólnocie środków.

Przypominamy, że każdy z Właścicieli ma możliwość bieżącego monitorowania salda swoich zobowiązań za pomocą elektronicznej platformy e-kartoteka dostępnej on-line na platformie MIESZCZANIN lub poprzez uzyskanie informacji bezpośrednio u Zarządcy Nieruchomości. Dziękujemy wszystkim właścicielom, którzy terminowo i regularnie dokonują wpłat na z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu wspólnego.

Sprawozdanie z dokonanych czynności:

1. Od początku roku kontynuowane były prace wdrożeniowe nowego systemu kontroli dostępu (SKD). W trakcie prac wystąpił problem skomunikowania szlabanów od ul. Wolności z centralą mieszczącą się w budynku ochrony. Rozpatrywane były różne warianty rozwiązania problemu. Ostatecznie Zarząd w oparciu o opinię specjalistów SKD, podjął decyzję o poprowadzeniu przewodu światłowodowego, który zapewni najlepszy rezultat. Przed uruchomieniem SKD Administracja przeprowadziła akcję wydania kart wszystkim właścicielom, za pomocą których otwierane są szlabany. Należało przeszkolić pracowników ochrony z obsługi programu. W oparciu o szkolenie producenta, administracja przygotowała czytelną instrukcję w wersji papierowej. System ruszył 05.02.2021 r. niestety nie bez problemów. Przede wszystkim mieszkańcy musieli nauczyć się korzystać z nowego systemu. Administracja stale służyła pomocą, regularnie spotykała się z poszczególnymi mieszkańcami, którzy mieli problem z działaniem SKD. Każdy przypadek był traktowany oddzielnie. Administracja była w stałym kontakcie z producentem, który wysyłał swoich pracowników celem lepszego ustawienia anten.

Aby poprawić efektywność, zostały wymalowane pasy z napisem STOP, aby pojazdy prawidłowo były wykrywane przez pętle indukcyjne, znajdujące się pod kostką. Nie obyło się bez szkód. Odnotowaliśmy w 2021 roku cztery przypadki uszkodzenia szlabanów, w wyniku których trzeba było wymienić ramię (koszt pokrywany z OC sprawców). W żadnym przypadku nie doszło jednak do trwałego unieruchomienia żadnego z nich.

Pod koniec maja zostało umożliwione właścicielom wyrobienie duplikatów kart.

zasady dostawania się i przemieszczania dostawców, przewoźników i wpuszczania gości na teren Wspólnoty (uwzględniając obowiązujące regulaminy we Wspólnocie.)

9. W marcu przeprowadzona została planowana modernizacja monitoringu. Poza wymianą starych kamer na nowe, posiadające dużo lepsze parametry (5mpix), zostały zainstalowane dwa nowe monitory do obserwacji obrazu z kamer, oraz większe dyski na których obraz jest czasowo przechowywany. Dużym ograniczeniem w poprawie jakości transmisji obrazu z kamer do monitorów okazał się stan infrastruktury kablowej. W celu minimalizacji tego czynnika dokonano poprawy wszystkich połączeń oraz w kilku przypadkach zastosowano wzmacniacze wizyjne. W ten sposób uzyskano optymalny efekt.
10. W kwietniu na wniosek Zarządu, Administracja przyjrzała się stanowi zieleni w ogródkach przynależnych do lokali z uwagi na zapisy Regulaminu Wspólnoty ust.VIII, pkt. 1, 3, 6 i 8 dotyczącego ogrodzeń, żywopłotów i ogólno-porządkowych. Wysłane zostały wezwania do poprawy stanu powyższego. Przybywa na osiedlu roślinności. W związku prowadzonymi wiosennymi porządkami i regulacją roślinności na osiedlu, otrzymaliśmy nadwyżkę odpadów zielonych, których wywozu zakontraktowane kontenery z gminy nie były w stanie pokryć i byliśmy zmuszeni trzykrotnie skorzystać z usług firmy zewnętrznej. Ostatecznie odebranych zostało 27 kontenerów na bio odpady. Dla porównania, w 2020 roku zostało odebranych zaledwie 13 kontenerów na bio.
11. W maju z uwagi na zły stan techniczny przeprowadzono remont placu zabaw. Spróchniałe elementy zostały zastąpione nowymi, brakujące plastikowe wykończenia zostały uzupełnione. Do większych prac należało – postawienie nowej konstrukcji huśtawki oraz rekonstrukcja zadaszenia piaskownicy. Wszystkie elementy placu zabaw zostały ponownie zaimpregnowane farbą.
12. Jak dotąd nieuregulowaną kwestią było parkowanie motocykli na terenie wspólnoty. Mieszkańcy skarżyli się na utrudnienia w przemieszczaniu się z powodu parkowania motocykli w nieodpowiednich miejscach, właściciele skarżyli się na brak wyznaczonych miejsc. Uchwałą nr Z/1/2021 z dnia 14.05.2021 r. Zarząd Wspólnoty wyznaczył 11 miejsc, odpowiednio oznaczonych, gdzie można parkować motocykle, nie utrudniając innym mieszkańcom przejścia. Niestety nie wszyscy mieszkańcy użytkownicy jednośladów zastosowali się do tych reguł.
13. Problem z dziećmi grającymi w piłkę nożną na osiedlu był powszechny – niszczenie zieleni i płotków w ogródkach, szukanie sprawcy szkody to w naszej wspólnotcie przykra norma. Doszło do konfrontacji z młodzieżą, która uskarżała się, że nie ma gdzie grać. Z inicjatywy Administracji przeprowadzono akcję społeczną naprawy murawy boiska znajdującego się za osiedlem, przy ul. Działkowej. Dziury w murawie zostały zasypane. Ponadto właściciel firmy sprzętującej zaoferował się, że nie pobierając dodatkowej opłaty, będzie kosić boisko wedle potrzeb, za co bardzo dziękujemy. W efekcie młodzież odzyskała miejsce do gry, z czego regularnie korzystają.
14. Pod koniec marca Zarząd poddał pod głosowanie Ogółu Właścicieli dziewięć uchwał zawierających min.:
 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego, podziału wyniku finansowego za 2020 rok.
 - udzielenia absolutorium Zarządowi za 2020 rok
 - przyjęcia planu gospodarczego na rok 2021 oraz wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego oraz zaliczek na media w 2021r. Niestety zainteresowanie mieszkańców było znikome, nie obyło się bez żmudnego pozyskiwania głosów licznymi akcjami przypominającymi o trwaniu głosowania na stronie www, w wersji papierowej do skrzynek, plakatów rozwieszanych po klatkach, telefonach do mieszkańców i ostatecznie osobistym zbieraniu ich przez Administratora. Ostatecznie większość uchwał zostało przegłosowanych dopiero 30 listopada 2021.

terenie sąsiedniego osiedla TPMO2. Zbiornik ten jednak podczas silnych ulew szybko się zapełnia. Zarząd usilnie poszukuje alternatywy. Rozwiązaniem miało być umieszczenie pod drogą zbiornika retencyjnego. Zostało to opatrzone oddzielną uchwałą, jednak brak jej podjęcia do listopada 2021 roku spowodował ograniczenia realizacyjne do przeprowadzenia konsultacji ze specjalistami w dziedzinie hydrologii. Wnioski płynące z konsultacji wskazują, że pierwotnie przyjęta koncepcja może okazać się mało efektywna w związku z czym Zarząd zdecydował o prowadzeniu dalszych analiz w celu optymalizacji rozwiązania. Mając gotowy projekt koncepcyjny zwrócimy się do Państwa Właścicieli o ocenę w formie odrębnej uchwały

22. Zebranie Wspólnoty w 2021 r. nie odbyło się z powodu obostrzeń sanitarnych związanych z sytuacją epidemiologiczną spowodowaną wirusem Covid-19. Obawa o zdrowie mieszkańców jak i wspomniane obostrzenia w opinii Zarządu wykluczały możliwość zwołania takiego zebrania. Mamy nadzieję, że w 2022r. sytuacja na tyle się ustabilizuje, że do takiego zebrania będzie mogło dojść.
23. Zgodnie z planem finansowym na 2021 r. przeprowadzono konieczną wymianę dwóch skorodowanych rozdzielaczy ciepłej wody na węzłach w bud. 61 i 83. Poprzednie rozdzielacze były z tzw. ocynku, obecne zostały zrobione z stali kwasoodpornej, co zagwarantuje im długą żywotność. Wymiana została przeprowadzona sprawnie z wyłączeniem ciepłej wody przez parę godzin.
24. Odbył się obowiązkowy przegląd PPOŻ, który w raporcie stwierdził powszechny problem z awaryjnym oświetleniem. Przyczyną są popękane akumulatory od podtrzymywania napięcia. Należy zaplanować w 2022 r. ich wymianę.
25. Nadal, pomimo wezwań w wielu budynkach na klatkach od najniższych do najwyższych poziomów brak jest utrzymywania należytego porządku. Zastawiane są przejścia i ciągi komunikacyjne rowerami, wózkami, meblami, co jest niedopuszczalne ze względów bezpieczeństwa i ewakuacji w razie pożaru. W wielu budynkach obserwujemy ten narastający problem, w związku z tym w 2022 roku planujemy kontynuację akcji usuwania pozostawionych przedmiotów z części wspólnych budynków, w celu doprowadzenia ciągów komunikacyjnych do zgodności z przepisami ppoż.
26. Przeprowadzone również zostały okresowe kontrole stanu budynku i terenu nieruchomości wspólnej zgodnie z zapisami ustawy Prawo Budowlane, Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów:
 - a) roczna obowiązkowa kontrola ogólnobudowlana - konstrukcji budynków i instalacji narażonych na szkodliwe działania czynników atmosferycznych przeprowadzana raz w roku, nie wykazała żadnych usterek zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańcom.
 - b) okresowa kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej przeprowadzana raz w roku. Powyższe kontrole poza dostępem do części wspólnych, wymagały wejścia do indywidualnych lokali, gdzie znajdują się dostępy do przewodów wentylacyjnych. W wyniku kontroli stwierdzono, że wentylacja w budynkach jest sprawna. Przeprowadzone pomiary potwierdzają występowanie ciągu w kanałach wentylacji grawitacyjnej. W kanałach zabudowanych i z podłączonymi okapami kuchennymi nie było możliwe sprawdzenie ciągu, należy więc niezwłocznie udrożnić te kanały, a okapy kuchenne podłączyć do właściwych kanałów. Brak otwartej wentylacji nie stwarza zagrożenia przy kuchniach elektrycznych, ale wymiana powietrza powinna odbywać się od stolarki okiennej i drzwiowej do krutek wentylacji grawitacyjnej. **Dlatego bardzo istotnym jest rozszczelnienie okien w pomieszczeniach lokali. Przy szczelnie zamkniętych oknach w mieszkaniach w przewodach wentylacji powstaje ciąg wsteczny, który nie tylko wychładza pomieszczenia ale również potrafi zaciągnąć nieprzyjemne zapachy z przestrzeni nad kominem. Przy tym pojawiają się załzki grzybów i pleśni w narożnikach ścian i sufitu oraz na glicach, roletach okiennych. W celu zapobieżenia takim sytuacjom zaleca się usprawnić wentylację od stolarki okiennej i drzwiowej do przewodów wentylacji**

Zarząd przedstawia powyższe sprawozdanie w poczuciu należytej spełnionej obowiązku i wnosi o przyjęcie sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności oraz o udzielenie absolutorium członkom pełniącym obowiązki w okresie sprawozdawczym.

Zarząd Wspólnoty

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
"TWÓJ PARZNIEM-MIASTO OGRÓD"


Janusz Czarniecki

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnoty Mieszkaniowej
"Twój Parznie - Miasto Ogród"


Piotr Bielak

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
"TWÓJ PARZNIEM - MIASTO OGRÓD"


Andrzej Kucharek

CZĘŚĆ 1:

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Wspólnoty Mieszkaniowej Twój Parzniew - Miasto Ogród
ZA ROK 2021

BILANS

AKTYWA		2020	2021	
A	AKTYWA TRWAŁE		0,00 zł	0,00 zł
	I	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00 zł	0,00 zł
	II	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	0,00 zł	0,00 zł
B	AKTYWA OBROTOWE		663 227,54 zł	795 338,64 zł
	I	ZAPASY, MATERIAŁY, ZALICZKI		
	II	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	346 931,51 zł	141 930,48 zł
	a)	NALEŻNOŚCI OD WŁAŚCICIELI	341 826,22 zł	132 750,50 zł
	b)	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	5 105,29 zł	9 179,98 zł
	III	ŚRODKI PIENIĘŻNE	292 615,11 zł	637 932,92 zł
	a)	rachunek bieżący	72 169,60 zł	377 924,67 zł
	b)	rachunek lokacyjny	220 445,51 zł	260 008,25 zł
	IV	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	23 680,92 zł	15 475,24 zł

SUMA AKTYWÓW (A+B)	663 227,54 zł	795 338,64 zł
---------------------------	----------------------	----------------------

PASYWA		2020	2021	
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		87 487,32 zł	256 958,29 zł
	I	FUNDUSZ REMONTOWY	-29 199,95 zł	173 574,76 zł
	a)	FUNDUSZ REMONTOWY Z LAT UBIEGŁYCH	0,00 zł	-29 199,95 zł
	b)	FUNDUSZ REMONTOWY ZA ROK BIEŻĄCY	-29 199,95 zł	202 774,71 zł
	II	FUNDUSZ CELOWY	0,00 zł	0,00 zł
	III	WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM ZA ROK OBROTOWY	116 687,27 zł	83 383,53 zł
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		575 740,22 zł	538 380,35 zł
	I	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		
	II	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	575 740,22 zł	538 380,35 zł
	a)	zobowiązania wobec właścicieli	130 665,94 zł	233 291,23 zł
	b)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	438 214,59 zł	297 864,48 zł
	c)	zobowiązania z tytułu budżetów	127,00 zł	
	d)	pozostałe zobowiązania	6 732,69 zł	7 224,64 zł
	III	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE przychodów	0,00 zł	

SUMA PASYWÓW (A+B)	663 227,54 zł	795 338,64 zł
---------------------------	----------------------	----------------------

Parzniew, 22.02.2022

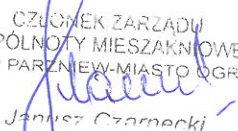
Zarządca Nieruchomości:
 Karina Krawczykowska

CZŁONEK ZARZĄDU
 Wspólnoty Mieszkaniowej
 "Twój Parzniew - Miasto Ogród"

 Piotr Bielek

CZŁONEK ZARZĄDU
 WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
 "TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD"

 Andrzej Kucharek

CZŁONEK ZARZĄDU
 WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
 "TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD"

 Janusz Czarniecki

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Wspólnoty Mieszkaniowej Twój Parzniew - Twój Ogród
ZA ROK 2021
RACHUNEK WYNIKÓW

<i>Nazwa</i>		<i>rok 2020</i>	<i>rok 2021</i>
A	PRZYCHODY NA POKRYCIE KOSZTÓW ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ	1 263 562,94 zł	1 241 892,13 zł
1	Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną	1 241 782,94 zł	1 233 066,05 zł
	a Wynik roku ubiegłego -	55 249,68 zł	0,00 zł
	b Zaliczki roku bieżącego	1 186 533,26 zł	1 233 066,05 zł
2	Przychody finansowe (odsetki od Właścicieli i z lokat)	12 509,06 zł	3 909,55 zł
3	wypłata ubezpieczyciela na likwidację szkód	950,00 zł	1 992,60 zł
4	Pozostałe przychody operacyjne (zwrot kosztów sądowych i adwokackich po spłacie nakazów, refaktury kosztów)	8 320,94 zł	2 923,93 zł
B	KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ	1 146 748,67 zł	1 158 508,60 zł
1	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 091 914,47 zł	1 153 305,71 zł
	a Wynik roku ubiegłego -	0,00 zł	
	b Koszty roku bieżącego	1 091 914,47 zł	1 153 305,71 zł
2	Pozostałe koszty operacyjne - sądowe, adwokackie, komornicze ze spraw windykacyjnych, ułożone roszczenia	53 787,86 zł	4 966,84 zł
3	Koszty finansowe - odsetki od nieterminowych płatności	1 046,34 zł	236,05 zł
C	WYNIK Z TYTUŁU ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ BRUTTO	116 814,27 zł	83 383,53 zł
D	ZALICZKI NA REMONTY I MODERNIZACJE	467 083,29 zł	554 570,61 zł
1	a Wynik roku ubiegłego	-51 000,98 zł	-29 199,95 zł
	b zaliczki na remonty i modernizacje	518 084,27 zł	583 770,56 zł
2	KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI	496 283,24 zł	380 995,85 zł
3	WYNIK REMONTÓW I MODERNIZACJI	-29 199,95 zł	173 574,76 zł
E	ZALICZKI NA FUNDUSZ CELOWY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OD DEWELOPERA	0,00 zł	0,00 zł
1	a Wynik roku ubiegłego	-41 429,00 zł	0,00 zł
	b zaliczki / inne przychody	41 429,00 zł	0,00 zł
2	KOSZTY	0,00 zł	0,00 zł
3	WYNIK FUNDUSZU CELOWEGO DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OD DEWELOPERA	0,00 zł	0,00 zł
F	ZALICZKI NA MEDIA DOSTARCZANE DO LOKALI	2 063 909,31 zł	2 204 368,17 zł
1	Centralne ogrzewanie	737 470,53 zł	883 657,77 zł
2	Woda i kanalizacja	298 562,99 zł	535 604,94 zł
3	Ciepła woda (koszt podgrzania + zimna woda)	541 631,83 zł	685 745,42 zł
4	Wywóz nieczystości	388 848,54 zł	0,00 zł
5	Media w części wspólnej (energia elektryczna, ciepło, woda gosp.)	97 395,42 zł	99 360,04 zł
G	KOSZTY MEDIÓW DOSTARCZANYCH DO LOKALI	2 063 909,31 zł	2 204 368,17 zł
1	Koszty zakupu ciepła	737 470,53 zł	1 223 164,47 zł
2	Woda i kanalizacja	298 562,99 zł	495 568,59 zł
3	Ciepła woda (koszt podgrzania + zimna woda)	541 631,83 zł	0,00 zł
4	Wywóz nieczystości	388 848,54 zł	423 735,53 zł
5	Media w części wspólnej (energia elektryczna, ciepło, woda gosp.)	97 395,42 zł	61 899,58 zł
H	WYNIK MEDIÓW DOSTARCZANYCH DO LOKALI (F-G)	0,00 zł	0,00 zł
I	PRZYCHODY OGÓŁEM	3 327 472,25 zł	3 446 260,30 zł
J	KOSZTY OGÓŁEM	3 210 657,98 zł	3 362 876,77 zł
K	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	116 814,27 zł	83 383,53 zł
L	ZYSKI NADZWYCZAJNE	0,00 zł	0,00 zł
M	STRATY NADZWYCZAJNE	0,00 zł	0,00 zł
N	PDOP	127,00 zł	0,00 zł
O	WYNIK FINANSOWY NETTO	116 687,27 zł	83 383,53 zł

Bien


P	STAN ROZRACHUNKÓW	-209 845,05 zł	-364 755,78 zł
1	NALEŻNOŚCI WOBEC WSPÓLNOTY	366 728,80 zł	163 847,54 zł
a	OD WŁAŚCICIELI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE	321 761,28 zł	117 324,74 zł
b	OD WŁAŚCICIELI Z TYTUŁU ODSETEK	0,00 zł	0,00 zł
c	OD WŁAŚCICIELI Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	22 807,97 zł	9 548,70 zł
d	OD WŁAŚCICIELI Z TYTUŁU ZAWARTYCH UGÓD	2 986,46 zł	12 318,88 zł
e	POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI (KONTRACHENCI, KOSZTY WYŁOŻONE, ROSZCZENIA SPORNE)	3 131,27 zł	9 179,98 zł
f	rozliczenia między okresowe przychodów	16 041,82 zł	15 475,24 zł
2	ZOBOWIĄZANIA WSPÓLNOTY	576 573,85 zł	528 603,32 zł
a	NADPŁATY WŁAŚCICIELI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE	122 115,08 zł	223 514,20 zł
b	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (DOSTAWCY, ODBIORCY)	437 937,04 zł	298 356,43 zł
c	KAUCJE GWARANCYJNE	6 732,69 zł	6 732,69 zł
d	podatki	127,00 zł	0,00 zł
e	rozliczenia między okresowe kosztów	9 662,04 zł	0,00 zł

R	STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKACH BANKOWYCH	292 178,00 zł	637 932,92 zł
1	RACHUNEK BIEŻĄCY	72 169,60 zł	377 924,67 zł
2	LOKATY	220 008,40 zł	260 008,25 zł

Parzniew, 22.02.2022

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Zarządca Nieruchomości:
Karina Krawczykowska

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
"TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD"

Andrzej Kucharek

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnoty Mieszkaniowej
"Twój Parzniew - Miasto Ogród"

Piotr Bielak

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"

Janusz Czarniecki

**Fundusz Remontowy w 2021 r.
Wspólnota Mieszkaniowa "Twój Parzniew - Miasto Ogród"**

LP.	Planowane wydatki funduszu remontowego	Planowane koszty	uwagi	poniesione koszty	opis	PLAN finansowy funduszu remontowego
1	system kontroli dostępu (bez pilotów)	65 000,00 zł	kontynuacja prac zgodnie z uchwałą 2/2020 - załącznik nr 2	63 080,50 zł	FV/48/21 SKD - ETAP II	WYNIK NA DZIEŃ 31 grudnia 2020 r -29 199,95 zł
2	Modernizacja systemu monitoringu	80 000,00 zł	kontynuacja prac zgodnie z uchwałą 2/2020 - załącznik nr 2	93 457,86 zł	FV/174/21 - 59 897,00 zł FV/266/21 - 19 965,67 zł FV/267/21 - 13 595,19 zł	
3	Place zabaw	25 000,00 zł	zgodnie z uchwałą 2/2020 - załącznik nr 2	33 087,00 zł	FV 7/05/2021 FV 5/08/2021	Przebiegowany wynik z roku 2020 116 687,27 zł
4	remont wymienników ciepła w węzłach	34 000,00 zł		32 840,00 zł	FV 378/2021 - 2021.11.03 KRAMAR	
5	remonty ogólnobudowlane: - remonty klatek schodowych z modernizacją oświetlenia wewnętrznego obróbki blacharskie, - izolacje balkonów i fundamentów, - prace brukarskie, - inne niezbędne prace	100 000,00 zł		14 476,49 zł	FV 12/MAG/2021 ANDAL - remont bocznej bramy przesuwnej	NALICZENIA na fundusz remontowy w 2021 roku 467 083,29 zł
6	naprawy dachów (przecieki, papa, uszczelnienie kominów)	70 000,00 zł	kontynuacja prac	92 394,00 zł	FV 5/2021 - bud.63- turbowenty uszczelnienie FV 40/2021 prace dekarские bud. 71,65, 53, 51, 63 FV 48/2021 - prace dekarские i inne bud. 95/12, 109/1, 75 klatka, 59, 61 FV 56/2021 - prace bud. 79, 105/12, 75/10, kontener, bud.61 FV 10/01/2021 - 2021-01-31 FV 8/02/2021 - 2021-02-28 FV 6/03/2021 - 2021-03-31 FV 4/04/2021 - 2021-04-30 FV 3/05/2021 - 2021-05-31 FV 3/06/2021 - 2021-06-30 FV 4/07/2021 - 2021-07-31 FV 4/08/2021 - 2021-08-31 FV 2/09/2021 - 2021-09-30 FV 3/10/2021 - 2021-10-31 FV 4/11/2021 - 2021-11-30 FV 5/12/2021 - 2021-12-31	
7	wynagrodzenie inspektora nadzoru	51 660,00 zł		51 660,00 zł		Wydatki w 2021 r 380 995,85 zł
8	zbiornik na deszczówkę z montażem	34 000,00 zł	realizacja pracy po podjęciu uchwały			
9	rezerwa	94 910,61 zł				WYNIK NA DZIEŃ 31 grudnia 2021 r 173 574,76 zł
RAZEM - wydatki z funduszu remontowo-modernizacyjnego w 2021 r.				554 570,61 zł	380 995,85 zł	

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnota Mieszkaniowej
"Twój Parzniew - Miasto Ogród"

Flora Białak

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnota Mieszkaniowej
"Twój Parzniew - Miasto Ogród"

Andrzej Kucharek

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnota Mieszkaniowej
"Twój Parzniew - Miasto Ogród"

Janusz Czarniecki

PLAN GOSPODARZY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ TWÓJ PARZNIW - MIASTO OGRÓD NA ROK 2022				
Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	25 948,30 Liczba lokali mieszkalnych: 456		Wartość roczna	Uwagi
	Stawka/kwota	Pow., liczba miesięcy		
Wyszczególnienie przychodów i kosztów				
A - EKSPLOATACJA NIERUCHOMOŚCI				
A-I. Przychody na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólną (eksploatacja):			1 436 986,50 zł	
1. Comiesięczne zaliczki właścicieli lokali:				
w okresie styczeń - marzec 2022	3,99 zł	25 948,30	310 601,15 zł	nie zawiera kosztów mediów w cz. wsp
w okresie kwiecień - grudzień 2022	0,39 zł		10 119,84 zł	
2. Przeksięgowanie nadwyżki eksploatacyjnej za rok 2021	4,38 zł		1 022 881,99 zł	Wliczone media w częściach wspólnych
5. Pozostałe przychody			83 383,53 zł	
			10 000,00 zł	
A-II. Koszty zarządu nieruchomości wspólną (eksploatacja):			Wykonanie PG w roku 2021	
1. Utrzymanie czystości i porządku:				
a) wynagrodzenie firmy sprzątającej			395 000,00 zł	
b) wydatki związane z pracami porządkowymi i zimowym utrzymaniem dróg i ciągów pieszych	30 600,00 zł	12	366 000,00 zł	
c) materiały do utrzymania zieleni i terenu zewnętrznego			10 000,00 zł	
e) dezynsekcja i deratyzacja			15 000,00 zł	
2. Konserwacja:			4 000,00 zł	
a) ogólna (sanitarna, elektryczna, ogólnobudowlana)			279 400,00 zł	
b) usługi naprawcze świadczone przez podmioty wyspecjalizowane			206 400,00 zł	
h) materiały do napraw i konserwacji bieżącej			40 000,00 zł	
3. Przeglądy techniczne budynku i instalacji:			29 813,01 zł	
a) budowlany			22 477,93 zł	
b) kominiarski (wentylacyjny) i sanitarny			19 666,47 zł	
c) ppoż (hydranty, gaśnice)			10 000,00 zł	
4. Zużycie mediów w nieruchomości wspólnej:			5 500,00 zł	
a) energia elektryczna			5 500,00 zł	
b) woda gospodarcza			133 600,00 zł	
b) ogrzewanie w części wspólnych			83 600,00 zł	w roku 2021 pozycje rozliczane odrębnie, nie w ramach kosztów zarządu
5. Administrowanie nieruchomością			8 000,00 zł	
6. Wynagrodzenie Zarządu wspólnoty			6 752,53 zł	
7. Ubezpieczenia nieruchomości (majątek + OC)			42 000,00 zł	
8. Obsługa bankowa i usługi pocztowe			172 000,00 zł	
9. Obsługa prawna			38 600,00 zł	
10. Koszty pozostałe, w tym podatki			15 000,00 zł	
11. Ochrona nieruchomości			3 000,00 zł	
12. Rezerwa			10 000,00 zł	
			15 000,00 zł	
			297 000,00 zł	
			6 510,10 zł	
			287 634,20 zł	
			18 786,50 zł	
			50 000,00 zł	

B - FUNDUSZ REMONTOWO - MODERNIZACYJNY

B-I. Przychody funduszu remontowo - modernizacyjnego

1. Saldo początkowe (stan na 31.12.2021 r.)				757 411,51 zł
2. Comiesięczne zaliczki właścicieli lokali				173 574,76 zł
w okresie styczeń - marzec 2022			25 948,30	
w okresie kwiecień - grudzień 2022	1,50 zł			116 767,35 zł
B-II. Koszty planowanych remontów i modernizacji	2,00 zł			467 069,40 zł
1. Naprawy i remonty bieżące				657 400,00 zł
1.1. Naprawy i remonty doraźne po przeglądach obligatoryjnych (ogólnobudowlane)				100 000,00 zł
1.2. Remonty balkonów zgodnie z zaleceniami inspektora nadzoru				200 000,00 zł
1.3. Naprawy bieżące i remonty dachów oraz obróbek blacharskich				70 000,00 zł
1.4. Modernizacja oświetlenia w budynkach, w tym wymiana oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego				190 000,00 zł
1.5. Obsługa inspektora nadzoru				58 500,00 zł
1.6. Wymiana zaworów przy urządzeniach pomiarowych (wodomierze lokalowe)				10 000,00 zł
1.7. Wymiana wymiennika ciepła				17 000,00 zł
1.8. Remont pomieszczeń ochrony i administracji				11 900,00 zł
B-III. Planowany stan funduszu remontowo - modernizacyjnego na koniec 2022r:				100 011,51 zł

C - FUNDUSZ CELOWY - SĄDOWY

C-I. Przychody funduszu celowego-sądowego:

1. Saldo początkowe (stan na 31.12.2021 r.)				0,00 zł
2. Wpłaty właścicieli lokali				0,00
C-II. Koszty planowanych działań	0,00			0,00
1. Koszty zastępstwa procesowego				36 970,00 zł
2. Koszty wpisów sądowych				0,00 zł
3. Koszty ekspertyz				36 970,00 zł
4. Koszty sądowe				0,00 zł
C-III. Planowany stan funduszu celowego sądowego na koniec 2022r:				-36 970,00 zł

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnoty Mieszkaniowej
"Twój Parzniew-Miasto Ogród"
Piotr Fiełek
Piotr Fiełek

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"
Andrzej Kuchaj
Andrzej Kuchaj

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"
Janusz Czarniecki
Janusz Czarniecki

UCHWAŁA NR 4/2022
z dnia 13 kwietnia 2022 r.
Właściciele lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej
„Twój Parzniew – Miasto Ogród”
w Parzniewie przy ul. Działkowej 55

w sprawie: funduszu remontowo- modernizacyjnego oraz zasad gromadzenia i wydatkowania
środków finansowych w ramach tego funduszu

Mając na uwadze przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), potrzebę ujednoczenia dotychczasowych przepisów uchwał ogółu właścicieli w sprawie funduszu remontowo – modernizacyjnego oraz przepisy ustawy o rachunkowości w zakresie dotyczącym wspólnot mieszkaniowych, postanawia się co następuje:

§ 1

Przyjąć z dniem uchwalenia niniejszej uchwały nazwę funduszu celowego „Fundusz Remontowo-Modernizacyjny”, zgodnie z nazwą funduszu utworzonego mocą uchwały właścicieli nr 8/2009 z dnia 26.10.2009 r. zwany w dalszej treści uchwały Funduszem.

§ 2

- a) Fundusz stanowi źródło finansowania remontów (także będących następstwem poważniejszych awarii lub decyzji administracyjnych), a także modernizacji i inwestycji, wykonywanych na nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej.
- b) Środki gromadzone na Funduszu mogą być przeznaczone wyłącznie na finansowanie remontów, modernizacji i inwestycji (rozumianych jako ulepszenie, usprawnienie lub poprawienie własności użytkowych lub estetycznych nieruchomości) dotyczących elementów budynków, zagospodarowania terenu oraz elementów małej architektury, a także urządzeń technicznych i przyłączy, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej oraz jej części składowych, oraz finansowania wydatków bezpośrednio związanych z ww. zakresem (prace projektowe, geodezyjne, koszty uzgodnień, nadzór inspektorski itp.).
- c) Wydatkowanie środków z Funduszu możliwe jest wyłącznie za zgodą właścicieli lokali wyrażoną w uchwale zatwierdzającej plan gospodarczy na dany rok, z wyjątkiem remontów będących następstwem awarii lub innego nagłego zdarzenia, których niezwłoczne wykonanie jest konieczne do usunięcia zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców oraz ich mienia.

§ 3

Środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym nie wolno wykorzystywać do finansowania remontów, które nie dotyczą nieruchomości wspólnej, lub które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają właścicieli lokali.

§ 4

Fundusz mogą zasilać:

- a) comiesięczne zaliczki właścicieli lokali ustalone uchwałą wspólnoty,
- b) jednorazowe wpłaty ustalone uchwałą wspólnoty,
- c) nadwyżki zaliczek eksploatacyjnych nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną za dany rok obrachunkowy, pod warunkiem przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały w sprawie zasilenia Funduszu tymi środkami pieniężnymi,
- d) wynik finansowy Funduszu za poprzedni rok obrachunkowy,
- e) odszkodowania z tytułu ubezpieczeń, orzeczonych kar, nawiązek itp.

UCHWAŁA NR 5/2022
z dnia 13 kwietnia 2022 r.
Właściciele lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej
„Twój Parzniew – Miasto Ogród”
w Parzniewie przy ul. Działkowej 55

w sprawie zmiany Uchwały Nr 3/2020 z dnia 09.04.2020 r.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), postanawia się co następuje:

§ 1

W uchwale nr 3/2020 r. z dnia 9 kwietnia 2020 roku wprowadza się następujące zmiany:

§ 1 otrzymuje brzmienie:

Wspólnota Mieszkaniowa Twój Parzniew Miasto - Ogród ustala minimalne wynagrodzenie Zarządu w kwocie 2400 zł brutto miesięcznie, które będzie corocznie waloryzowane w planie gospodarczym na dany rok według wskaźnika średniorocznej inflacji (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem R/R) publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny, począwszy od 2023 roku.

§ 2

Pozostałe postanowienia Uchwały nr 3/2020 z dnia 9 kwietnia 2020 roku w sprawie ustalenia wysokości i wynagrodzenia Zarządu pozostają bez zmian.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022 r.

Wynik głosowania po uwzględnieniu głosów oddanych w trybie indywidualnym:

Za uchwałą: udziałów

Przeciw uchwale:udziałów

W wyniku głosowania uchwała została przyjęta/nieprzyjęta większością udziałów.

Zarząd Wspólnoty:

.....

**REGULAMIN
WYBORU I ODWOŁYWANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ TWÓJ PARZNIEW MIASTO – OGRÓD**

§ 1

Wybór i odwołanie członków Zarządu odbywa się poprzez podjęcie uchwały Właścicieli lokali o wyborze lub odwołaniu.

§ 2

Wyboru dokonuje się spośród nieograniczonej liczby kandydatów na wakujące miejsca w trzysobowym składzie Zarządu.

§ 3

Kandydaci do Zarządu winni złożyć pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie.

§ 4

Kandydaci do Zarządu są zobowiązani do przedstawienia autoprezentacji na zebraniu ogółu Właścicieli i do udzielenia odpowiedzi na zadane im pytania.

§ 5

Zgłoszenia kandydatów przyjmuje Zarząd Wspólnoty w terminie podanym w ogłoszeniu o rozpoczęciu procedury zmierzającej do przeprowadzenia wyborów. Termin ten nie może być krótszy niż 14 dni i dłuższy niż 30 dni.

Możliwe jest zgłaszanie kandydatów do Zarządu bezpośrednio do prezydium zebrania ogółu Właścicieli dokonującego wyboru Członków Zarządu z zastrzeżeniem § 3 i 4.

Do Zarządu nie mogą kandydować osoby, które uprzednio pełniły funkcje Członków Zarządu i zostały odwołane mocą uchwały Właścicieli lokali.

§ 6

1. Głosowanie nad wyborem członka Zarządu odbywa się odrębnie na każdego kandydata spełniającego warunki. W skład Zarządu wybrani zostają kandydaci, którzy w wyniku głosowania uzyskali w kolejności największą ilość ponad 50% ważnie oddanych głosów liczonych według wielkości udziałów.

Za głos ważny uważa się głos oddany „ZA” na tyłu kandydatów ilu jest wybieranych członków Zarządu.

Po osiągnięciu wyników głosowania ponad 50% „ZA” na wszystkie wakujące miejsca w Zarządzie procedurę głosowania uważa się za zakończoną.

2. W przypadku łącznego głosowania nad odwołaniem i powołaniem członków Zarządu skuteczność wyboru jest uzależniona od odwołania poszczególnych członków Zarządu. Funkcje członków Zarządu na wakujące miejsca po odwołanych członkach zarządu obejmują kandydaci w kolejności uzyskanej ilości głosów (ponad 50%).

3. Rozpoczęcie głosowania ogłasza przewodniczący zebrania Ogółu Właścicieli.

4. Głosowanie może odbywać się w sposób mieszany: osobiście na zebraniu ogółu Właścicieli, na kartach do głosowania złożonych w Administracji osiedla, drogą elektroniczną lub w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.

§ 7

Mandat Członka Zarządu wygasa na skutek:

- rezygnacji złożonej w formie pisemnej,
- odwołania mocą uchwały ogółu Właścicieli,
- śmierci.

§ 8

1. Wniosek o odwołanie poszczególnych Członków Zarządu może złożyć:
 - Zarząd Wspólnoty,
 - Właściciele lokali dysponujący co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wniosek o odwołanie Członka Zarządu musi być pisemnie uzasadniony.

§ 9

1. Głosowanie nad odwołaniem członka Zarządu odbywa się odrębnie na każdego członka. Za odwołanego uważa się członka Zarządu, za odwołaniem którego oddano ponad 50% ważnie oddanych głosów liczonych według wielkości udziałów.
2. Głosowanie może odbywać się w sposób mieszany: osobiście na zebraniu ogółu Właścicieli, na kartach do głosowania złożonych w Administracji osiedla, drogą elektroniczną lub w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.

§ 10

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie i obowiązuje z dniem podjęcia uchwały ogółu Właścicieli.

**REGULAMIN MONITORINGU WIZYJNEGO
ORAZ ZASAD UDOSTĘPNIANIA NAGRAŃ MONITORINGU**

§ 1

Zapisy ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa:
 1. Cel i zasady funkcjonowania systemu monitoringu wizyjnego we Wspólnocie Mieszkaniowej „Twój Parzniew – Miasto Ogród” (dalej „Wspólnota Mieszkaniowa” lub „Wspólnota”)
 2. Zasady zapisu obrazu;
 3. Zasady udostępniania nagrań z monitoringu wizyjnego.
2. Administratorem systemu monitoringu wizyjnego jest podmiot pełniący funkcję Administratora lub Zarządcy nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Administratorem danych osobowych zgromadzonych w systemie jest Wspólnota Mieszkaniowa.
4. W sytuacjach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE. L Nr 119, str.1) dalej: „RODO” oraz ustawy z 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r. poz. 1000 z późn. zm.)

§ 2

Cel monitoringu

System monitoringu wizyjnego ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa i porządku oraz ochronę osób i mienia na terenie Wspólnoty, co stanowi prawnie uzasadniony interes administratora danych osobowych w rozumieniu art. 6 ust. 1 lit. f) RODO.

§ 3

Obszar i zasady monitoringu

1. Obszar chroniony monitoringiem wizyjnym może objąć:
 - a) teren wokół budynków w tym place zabaw (z wyłączeniem tarasów, balkonów i ogródków przeznaczonych do wyłącznego użytkowania)
 - b) ciągi komunikacyjne i miejsca postojowe
 - c) ciągi piesze i pieszo jezdne na terenie nieruchomości wspólnej
 - d) pomieszczenia i altany śmietnikowe
 - e) wejścia do budynków
 - f) pomieszczenia wspólne
2. Obszar objęty monitoringiem powinien być oznaczony znakami graficznymi wraz z odpowiednią informacją o administratorze danych osobowych.
3. Nagrania z systemu monitoringu wizyjnego obejmują jedynie obraz zarejestrowany za pomocą kamer, bez rejestracji dźwięku.
4. Monitoring wizyjny jest prowadzony całodobowo.

5. Okres przechowywania nagrań z monitoringu wizyjnego nie przekracza 30 dni, licząc od momentu zarejestrowania.

§ 4

Zakres monitoringu

System monitoringu wizyjnego obejmuje kamery, okablowanie, urządzenia zapisujące obraz z kamer, monitory pozwalające na podgląd nagrań oraz urządzenia zasilające i podtrzymujące zasilanie (UPS) znajdujące się w pomieszczeniu ochrony budynku lub w innym przeznaczonym do tego pomieszczeniu.

Odpowiedzialnym za serwis i konserwację sprzętu wchodzącego w skład systemu monitoringu jest podmiot zewnętrzny, zgodnie z odpowiednią umową na wyżej wymienione czynności, zapewniającą zachowanie funkcjonalności systemu i bezpieczeństwa danych osobowych.

Kopię nagrań z monitoringu sporządza osoba upoważniona przez Administratora Danych.

Dostęp do bieżącego podglądu (w tym dostęp zdalny) oraz do nagrań monitoringu wizyjnego, na podstawie upoważnienia udzielonego przez Administratora Danych mogą mieć uprawnieni przedstawiciele:

- a) agencji Ochrony,
- b) Administratora/Zarządcy nieruchomości
- c) podmiotu serwisującego system.

§ 5

Udostępnienie nagrań

1. Nagrania z systemu monitoringu wizyjnego udostępnia się na pisemny wniosek uprawnionym do tego organom – np. Policji, Straży Miejskiej, prokuraturze, sądom w zakresie prowadzonych przez nie czynności.
2. Nagrania z systemu monitoringu mogą być udostępnione ubezpieczycielowi na wniosek ubezpieczonego, w zakresie w jakim jest to niezbędne dla wykazania powstania szkody lub innego zdarzenia związanego z ubezpieczeniem.
3. Nagrania z systemu monitoringu nie są udostępniane bezpośrednio osobom fizycznym z uwagi na ochronę praw i wolności osób trzecich.
4. W przypadku uzasadnionych wniosków osób fizycznych, ww. organów lub ubezpieczyciela, tj. jeśli nagrania miałyby stanowić dowód w postępowaniu przygotowawczym, sądowym, administracyjnym lub likwidacyjnym (likwidacja szkody), istnieje możliwość przedłużenia terminu przechowywania nagrań o czas niezbędny do zakończenia postępowania.
5. Osoba fizyczna zainteresowana zabezpieczeniem nagrania z monitoringu wizyjnego na poczet przyszłego postępowania, może złożyć pisemny wniosek w tej sprawie. Wniosek z prośbą o zabezpieczenie nagrania skierowany do Administratora Danych powinien zostać złożony do Zarządcy lub Administratora nieruchomości wspólnej. Wzór wniosku o zabezpieczenie nagrania z monitoringu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
6. Wniosek o zabezpieczenie nagrania z monitoringu powinien wskazywać najbardziej przybliżoną datę i godzinę faktycznego zdarzenia, w przeciwnym razie istnieje ryzyko braku odnalezienia odpowiedniego obrazu.
7. Kopia z wnioskowanego nagrania monitoringu wizyjnego jest wykonywana przez Zarządcę nieruchomości lub przez podmiot zewnętrzny obsługujący system monitoringu wizyjnego za pisemną zgodą Administratora Danych. Kopia jest odpowiednio opisana tzn. wskazuje numer kopii, datę sporządzenia kopii, źródło danych – zakres nagrania, datę i czas nagrania.
8. Kopia nagrania jest przechowywana przez Zarządcę nieruchomości wspólnej, w sposób

zabezpieczający przed dostępem osób postronnych na okres sześciu miesięcy. W uzasadnionych przypadkach z uwagi na prowadzone postępowanie, dopuszczone jest przedłużenie tego terminu na dalszy czas określony. Po tym terminie kopia jest niszczone.

9. Wniosek o zabezpieczenie nagrania musi dotyczyć zdarzeń faktycznych, które miały miejsce i stanowiły faktyczne przestępstwo, wykroczenie, uszkodzenie mienia lub naruszenie dóbr osobistych, podlegających weryfikacji przy pomocy nagrania wideo.

§ 6

Zapisy końcowe

1. Dane osobowe zarejestrowane za pomocą systemu monitoringu wizyjnego podlegają ochronie, nie stanowią informacji publicznej i nie podlegają udostępnieniu nieuprawnionym podmiotom.
2. Osoby mające wgląd do obrazu rzeczywistego lub nagrań archiwalnych z monitoringu wizyjnego, zobowiązane są do przestrzegania przepisów prawa dotyczących ochrony danych osobowych zgodnie z wydanym tym osobom upoważnieniami do przetwarzania danych osobowych oraz zgodnie z zawartymi umowami powierzenia przetwarzania danych osobowych.

.....
(miejscowość, data)

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres)

.....
(numer telefonu)

Do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
Twój Parzniew – Miasto Ogród

WNIOSEK O UDOSTĘPNIENIE ZAPISU MONITORINGU WIZYJNEGO

Data zdarzenia:

Zakres czasowy nagrania:

Miejsce nagrania (umiejscowienie kamery):

Okoliczność uzasadniająca żądanie:

.....
.....

Szczegóły zdarzenia (np. uszkodzony lub skradziony przedmiot, ubiór poszkodowanej osoby, opis i numer rejestracyjny samochodu):

.....
.....
.....

Cel uzyskania kopii nagrania:

.....
.....

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

Sposób rozpatrzenia wniosku (wypełnia Administrator/Zarządca nieruchomości wspólnej):

.....
(czytelny podpis upoważnionej osoby)

Wspólnota Mieszkaniowa „Twój Parzniew – Miasto Ogród”
KARTA DO GŁOSOWANIA UCHWAŁ

Imię i Nazwisko właściciela:

Adres lokalu: Parzniew, ul. Działkowa lok.....

Data:

Uchwała w sprawie:	Głosuję ZA	Głosuję PRZECIW
Głosowanie uchwały Nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2021 rok, sprawozdania finansowego za 2021 rok, podziału wyniku finansowego za 2021 rok	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 2/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2021 rok.	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 3/2022 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty na 2022 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 4/2022 w sprawie funduszu remontowo – modernizacyjnego oraz zasad gromadzenia i wydatkowania środków finansowych w ramach tego funduszu	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 5/2022 w sprawie zmiany Uchwały Nr 3/2020 z dnia 09.04.2020	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 6/2022 sprawie uchwalenia regulaminu wyboru i odwoływania Członków Zarządu	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 7/2022 sprawie przyjęcia Regulaminu monitoringu wizyjnego oraz zasad udostępniania nagrań monitoringu	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)

INSTRUKCJA:

Aby oddać ważny głos należy wypełnić czytelnie nagłówki karty oraz dla każdej z uchwał złożyć podpis w kolumnie „Głosuję ZA” lub „Głosuję PRZECIW”.

Następnie kartę można przesłać skanem na adres: j.kuzma@lemmonhouse.pl a oryginał wysłać pocztą na adres biura administratora: ul. Sarmacka 18 lok 143, 02-972 Warszawa lub dostarczyć bezpośrednio do skrzynki pocztowej administracji, którą odnajdziecie Państwo u ochrony oraz w budynku ADM na końcu osiedla.