

**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA „Twój Parzniew – Miasto Ogród”**  
**siedziba: 05-808 Parzniew, ul. Działkowa 55**  
**NIP: 5342425900; REGON 141855838**

Parzniew 27 marca 2023 r.

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

Szanowni Państwo,

Zarząd Wspólnoty, wykonując obowiązki ustawowe, zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (test jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.) zwołuje Zebranie ogółu właścicieli Wspólnoty mieszkaniowej „Twój Parzniew Miasto Ogród”, które odbędzie się w dniu: **20 kwietnia 2023 r. (czwartek) o godzinie 18.00 w siedzibie Biura Krajowej Rady Izb Rolniczych w Parzniewie, przy ul. Przyszłości 5 w Parzniewie.**

**Proponowany porządek zebrania:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania.
3. Zatwierdzenie porządku zebrania.
4. Sprawozdanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z działalności merytorycznej i finansowej w okresie 1.01.2022r. - 31.12.2022 r.
5. Przedstawienie planu zamierzeń na 2023 rok.
6. Głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok
7. Głosowanie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres sprawozdawczy,
8. Głosowanie uchwały w sprawie planu gospodarczego wspólnoty na 2023 r. oraz wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
9. Głosowanie uchwały w sprawie odtworzenia i modernizacji urządzeń placu zabaw,
10. Wolne wnioski.

W załączeniu przedkładamy projekty uchwał przewidzianych w porządku zebrania. Ze względu na wagę spraw przewidzianych w porządku obrad, uprzejmie prosimy o niezawodny udział w zebraniu lub pisemne upoważnienie zaufanej osoby do głosowania uchwał w Państwa imieniu. Zgodnie z kodeksem cywilnym honorowane będą pełnomocnictwa rodzajowe (druk pełnomocnictwa w załączeniu).

Ewentualne pytania i wątpliwości dotyczące załączonych materiałów prosimy kierować do zarządcy nieruchomości, firmy LEMMONHOUSE sp. z o.o., tel. 503 510 054 lub pocztą elektroniczną na adres: [biuro@lemmonhouse.pl](mailto:biuro@lemmonhouse.pl), w terminie do dnia 3 kwietnia 2023 r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej  
Twój Parzniew Miasto - Ogród

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
„TWÓJ PARZNIIEW-MIASTO OGRÓD”

Andrzej Kucharek

CZŁONEK ZARZĄDU  
Wspólnoty Mieszkaniowej  
„Twój Parzniew-Miasto Ogród”  
Anna Stantzewska

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
„TWÓJ PARZNIIEW-MIASTO OGRÓD”

Janusz Czarnocki

**Wspólnota Mieszkaniowa**  
**Twój Parzniew - Miasto Ogród**  
ul. Działkowa 55, Parzniew  
05-808 Pruszków  
NIP: 5342425900, Regon: 141855838

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ Twój Parzniew – Miasto Ogród**  
**za rok 2022**

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 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Funkcję Członków Zarządu w tym okresie pełnili:

1. Janusz Czarnecki
2. Andrzej Kucharek
3. Piotr Bielak – do dnia 30.06.2023 r.
4. Anna Staniszevska – od dnia 2.09.2023 r.

**UCHWAŁY**

W 2022 roku głosowane były następujące uchwały ogółu Właścicieli:

- Uchwała Nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2021 rok, sprawozdania finansowego za 2021 rok, podziału wyniku finansowego za 2021 rok, (podjęta dnia 22.09.2023 głosami 54,81% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 2/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2021 rok, (podjęta dnia 22.09.2023 głosami 50,78% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 3/2022 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty na 2022 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, (podjęta dnia 22.09.2023 głosami 50,46% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 4/2022 w sprawie funduszu remontowo – modernizacyjnego oraz zasad gromadzenia i wydatkowania środków finansowych w ramach tego funduszu, (podjęta dnia 22.09.2023 głosami 53,68% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 5/2022 sprawie zmiany Uchwały Nr 3/2020 z dnia 9 kwietnia 2020 r. (podjęta dnia 5 grudnia 2022 r) głosami 51,11% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 6/2022 sprawie uchwalenia regulaminu wyboru i odwoływania Członków Zarządu, (podjęta dnia 22.09.2023 głosami 52,21% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 7/2022 sprawie przyjęcia Regulaminu monitoringu wizyjnego oraz zasad udostępniania nagrań monitoringu (podjęta dnia 22.09.2023 głosami 55,91% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 8/2022 sprawie wyboru członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (Anna Staniszevska), - (podjęta dnia 2.09.2022 głosami 52,43% udziałów ZA)
- Uchwała Nr 9/2022 sprawie wyboru członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (Artur Okoń), - niepodjęta do dnia 22 września 2022 wycofana z głosowania po podjęciu uchwały nr 6/2022
- Uchwała Nr 10/2022 sprawie wyboru członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (Robert Stepień), - niepodjęta do dnia 22 września 2022 r i wycofana z głosowania po podjęciu uchwały nr 6/2022

## Skrócone sprawozdanie z działalności finansowej za rok 2022

**Przychody** z tytułu zarządu nieruchomością wspólną w 2022 roku ogółem wyniosły **1.465.303,34 zł**, w tym główne:

- Nadwyżka za rok 2021 – **83 383,53 zł**
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wpłynęły w kwocie **1 333 066,02 zł**.
- odszkodowania – **2 409,58 zł**
- przychody finansowe, odsetki od lokat – **6.265,94 zł**
- przychody z tytułu najmu części wspólnych – **8 245,40 zł**

**Przychody** z tytułu odszkodowań uzyskane w wyniku postępowań sądowych – **1 730 785,79 zł**

- przychody finansowe, odsetki od lokat z odszkodowań – **15.380,85zł**

**Dostawa mediów** (zakup ciepła – opłata stała i zmienna, woda zimna i ścieki oraz wywóz nieczystości stałych) na rzecz właścicieli lokali – koszty wyniosły **1 949 165,24 zł**. Koszty te zostały rozliczone zgodnie z indywidualnym zużyciem przez każdy z lokali.

**Koszty** eksploatacji części wspólnych w 2022 roku wyniosły łącznie **1 318.573,64 zł** i dodatkowo koszty finansowe (podatek ) w kwocie **2 599,00 zł**

**Wynik finansowy** zarządu nieruchomością jest wynikiem dodatnim (nadwyżka przychodów nad kosztami) w łącznej kwocie netto **144.130,70 zł**.

Przychody Funduszu Remontowo-Inwestycyjnego w 2022 roku wyniosły **757 414,98 zł**, z czego jest on sumą następujących pozycji:

- bilans otwarcia na 2022 rok **173 574,76 zł**
- z tytułu wpłat właścicieli w 2022 roku w wysokości **583 840,22 zł**.

Zrealizowano i opłacono prace remontowe i modernizacyjne łącznie na kwotę **253 642,02 zł**.

Saldo konta „Funduszu Remontowego” na koniec 2022 roku uwzględniające wszystkie przychody i koszty wynosi **503 772,96 zł**.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku na rachunku bankowym zgromadzono łącznie **2 745 464,00 zł**, w tym:

- **26 439,19 zł** na rachunku bieżącym PKO BP,
- **2 719 024,81 zł** na lokacie terminowej PKO BP z czego:
  - nadwyżki bieżące 1000.000,00 zł
  - odszkodowanie 1.719.024,81 zł

Szczegółowe informacje dotyczące finansów wspólnoty zawarte są w sprawozdaniu finansowym za 2022 r, stanowiącym załącznik do niniejszego sprawozdania.

Z satysfakcją informujemy Państwa, że Zarząd podjął inicjatywę uzyskania możliwości zakładania lokat terminowych na indywidualnych warunkach. W wyniku negocjacji z bankiem PKO BP SA uzyskaliśmy możliwość zakładania lokat na dowolny termin (nawet jeden dzień) i każdorazowego ustalania oprocentowania, które aktualnie wynosi 3,96 – 4,12 %. Z tego tytułu w okresie sprawozdawczym Wspólnota uzyskała przychód ponad 21.000 zł.

Racjonalnie, z dużą dyscypliną prowadzona przez Zarząd gospodarka finansowa pozwoliła na wygospodarowanie nadwyżki finansowej, która mimo znanej nam wszystkim bardzo wysokiej inflacji przekraczającej 14% r/r pozwoliła utrzymać opłaty eksploatacyjne na niezmiennym poziomie. Niestety nie mamy wpływu na ceny mediów i w związku z tym na wielkość zaliczek jakie są składnikiem tzw. „czynszu”. Wykorzystując możliwości

Zarząd wraz z Administracją doprowadził do uzyskania przez Wspólnotę cen energii ciepłej na sezon 2022/2023 na poziomie cen z września 2022 r.

#### **Rozrachunki z właścicielami w roku 2022 – windykacje.**

Zaległości właścicieli lokali z tytułu opłat za lokale oraz inne obciążenia wyniosły łącznie na koniec 2022 r. **241 562,48 zł.** Na tą kwotę składają się nie tylko bieżące należności, ale również należności ściągane komorniczo i uzyskiwane po zawarciu indywidualnych uгод.

Z tytułu nadpłat na rachunku wspólnoty widnieje kwota **314 770,92 zł.**

W roku 2022 przeprowadzono szereg rozmów i kontaktów z dłużnikami, co pozwoliło na spłaty zobowiązań Właścicieli lokali wobec Wspólnoty. Jednym ze środków dyscyplinowania i ściągania należności jest odcięcie dostawy ciepłej wody do lokalu, do czasu uregulowania w całości zobowiązania (podstawa: uchwała Wspólnoty). W 2022 roku Administracja w kilku przypadkach użyła tego środka egzekwowania zapłaty wobec właścicieli lokali.

Sprawy sądowe związane z uzyskaniem nakazu zapłaty zostały zakończone i wyegzekwowane przez komorników. Niestety w stosunku do kilku kolejnych 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. Już na początku roku 2022, w pierwszym kwartale, Zarząd podjął starania dotyczące zmiany firmy administrującej nieruchomością wspólnoty. Od dnia 1 marca 2023 administrowanie wspólnotą mieszkaniową „Twój Parzniew – Miasto Ogród” przejęła firma Lemmonhouse. Skład zespołu obsługującego nieruchomość:
  - Katarzyna Pasek – administrator
  - Jan Kuźma – administrator
  - Katarzyna Łysik - księgowa
2. Przypominamy, że wspólnota mieszkaniowa posiada własną stronę internetową na której Administracja zamieszcza najważniejsze informacje dotyczące życia Wspólnoty. Strona dostępna jest pod adresem [www.twojparzniew.com.pl](http://www.twojparzniew.com.pl)
3. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, uruchomiono dla Państwa aplikację do zgłaszania usterek za pomocą kodu QR. Jest to wygodny sposób zgłaszania zauważonych usterek, bez konieczności wysyłania maili czy wykonywania telefonów. Naklejki z kodami są rozklejone w różnych częściach osiedla, w szczególności przy drzwiach wejściowych, czy przy furtkach.
4. W grudniu 2020 r. w jednym z ogródków został postawiony namiot o powierzchni ok 20m<sup>2</sup>. Właściciel nie zastosował się do pkt.VIII ust. 4. Regulaminu Wspólnoty: „*Na ustawienie/budowę domku, pergoli, tarasu, instalacji czy innej konstrukcji należy przedstawić projekt budowli i. uzyskać pisemną zgodę Zarządu.*” Nie zdemontował go również na dwa oficjalne wezwania Zarządu. Sprawa została skierowana do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który dwukrotnie ustanawiał wizje lokalne, na które właściciel się nie stawił uniemożliwiając inspektorom podjęcie stosownych czynności. Już w roku 2023 PINB wydał Decyzję umarzającą postępowanie w tej sprawie twierdząc, że wezwanie do usunięcia tej konstrukcji z terenu osiedla powinna kierować wspólnota

mieszkaniowa w trybie roszczenia cywilnego na drodze sądowej. Zarząd wspólnoty dalsze decyzje w tej sprawie uzależnia od woli właścicieli wyrażonej podczas dyskusji na zebraniu wspólnoty

5. Z niepokojem odnotowujemy fakt, że nadal dochodzi do zapychania się przewodów kanalizacyjnych w budynkach, co prowadzi do bardzo przykrych konsekwencji w postaci wybijania nieczystości przez ubikację. Problem jest złożony. Niemniej jednak w głównej mierze winni są sami mieszkańcy, wyrzucający do toalet nieodpowiednie materiały jak: pieluszki czy koci żwirek lub wylewają olej odkładający się na kolanach rur. Przeprowadziliśmy akcję informacyjną, uświadamiającą mieszkańcom do czego to prowadzi. Drugi aspekt problemu to nieodpowiednie wykonane przez dewelopera spadki rur kanalizacyjnych. Z tej przyczyny powstała lista pionów kanalizacyjnych poszczególnych budynków, które raz na kwartał są prewencyjnie czyszczone ciśnieniowo przez konserwatorów. Jeżeli jako mieszkańcy osiedla nie zmienimy swoich zachowań i przyzwyczajęń (a być może jest to brak wyobraźni czy wręcz bezmyślność) w kwestii wrzucania nieodpowiednich rzeczy do kanalizacji sytuacje zapychania przewodów kanalizacyjnych będą się powtarzać coraz częściej powodując jednocześnie większe wydatki na ich usuwanie.
6. Pod koniec okresu wegetacji 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 ogólnoporządkowych. Wysłane zostały wezwania do poprawy stanu powyższego.
7. W listopadzie z uwagi na zły stan techniczny i zalecenia przeglądu budowlanego ostatecznie podjęto decyzję o całkowitym wyłączeniu z użytkowania urządzeń placu zabaw aby wyeliminować zagrożenia dla użytkowników. **Wraz z tegorocznymi materiałami kierowanymi do głosowania przekazujemy Państwu uchwałę w sprawie odtworzenia i modernizacji placu zabaw, uwzględniającą wyposażenie go w nowoczesne, certyfikowane urządzenia oraz wykonanie nawierzchni bezpiecznej.**
8. W związku z częstymi przerwami w dostawie wody oraz zgłoszeń mieszkańców w sprawie zauważenia obniżenia jej jakości w tym zabrudzeń, Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała się na przeprowadzenie badań wody pod kątem przydatności do spożycia. Wyniki badań wody przeprowadzone przez laboratorium SGS są do wglądu w Administracji.
9. Wspólnota Mieszkaniowa, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców w sprawie oznakowania numerycznego budynków wraz logotypem osiedla, wystąpiła do mieszkańców z prośbą o podzielenie się swoimi pomysłami w powyższej sprawie. Niestety mieszkańcy bardzo niechętnie zaangażowali się w wymyślenie rodzaju numeracji i do administracji wpłynęła tylko jedna propozycja oznakowania osiedla, tj. tablice kierunkowe umieszczone na latarniach oświetleniowych. Zarząd Wspólnoty przychylił się do pomysłu i na latarniach zostały umieszczone tablice kierunkowe, pozwalające zlokalizować poszczególne budynki.
10. Przez cały rok Administracja przyjmowała zgłoszenia właścicieli mieszkań, którzy zgłaszali usterki dotyczące części wspólnych i nie tylko. Każdorazowo wysyłany był nasz inspektor budowlany, Pan mgr inż. Marcin Krysztofik, który sporządzał każdorazowo protokół, będący podstawą do wystawienia zlecenia na naprawę.
11. Zgodnie z planem finansowym na 2022 r. przeprowadzono konieczną wymianę skorodowanego rozdzielacza ciepłej wody na węzłach w bud. 47. Poprzedni rozdzielacz był 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. W roku 2023 planowana jest wymiana rozdzielacza w ostatnim z węzłów, usytuowanym w budynku Działkowa 103.

12. Po uchwaleniu Planu gospodarczego na 2022 r. jeszcze w październiku rozpoczęły się prace związane z wymianą oświetlenia budynkowego w związku z koniecznością spełnienia wymagań oświetlenia ewakuacyjnego oraz wprowadzeniem oszczędności w kosztach użytkowania oświetlenia. Nowo montowane lampy LED dzięki wyposażeniu w czujki ruchu uruchamiane są wraz z przemieszczaniem się mieszkańca od wejścia aż do ostatniej kondygnacji dzięki czemu, w przypadku wejścia na parter lub pierwsze piętro nie aktywuje się oświetlenie w całym budynku. System wykonany został ostatecznie do końca 2022 roku zaś płatność za prace zostanie wykonana ze środków ujętych w planie budżetowym za 2023, po dokonaniu ostatecznego odbioru prac.
13. Zgodnie z wymogami przepisów RODO, zostały wykonane tabliczki informujące o podmiocie odpowiedzialnym za przetwarzanie danych osobowych (wizerunek) w związku z obecnością na terenie osiedla systemu monitoringu wizyjnego Tabliczki zostały powieszone pod każda kamerą.
14. Po przyjęciu Planu gospodarczego na rok 2022 r. zostały wdrożone do realizacji prace remontowe na balkonach w pierwszych budynkach wyznaczonych przez inspektora nadzoru ze względu na ich stan techniczny. Prace remontowe, prowadzone są wraz ze zmianą technologii wykończenia z tradycyjnej na wentylowaną. Taka zmiana zapewnia większą trwałość posadzek balkonowych i wyeliminuje problem przenikania wilgoci do lokali oraz na niższe kondygnacje. Prace zostały już ukończone w budynku nr 85. Od kwietnia, wraz z nastaniem odpowiednich warunków pogodowych prace zostaną wznowione, początkowo w budynku Działkowa 87 a potem w kolejnych uzgodnionych z inspektorem nadzoru tak aby w roku 2023 wyremontować łącznie balkony o powierzchni ok 200 m<sup>2</sup>. Prace te są uwarunkowane uchwaleniem Planu gospodarczego na 2023 r.
15. Jeszcze w listopadzie 2022 r. wraz z nadejściem nieodpowiednich warunków pogodowych do kontynuowania prac na balkonach rozpoczęły się pierwsze prace remontowe na klatkach schodowych (od budynku Działkowa 65). Prace remontowe są wykonywane w kolejności zgodnej z zaleceniami inspektora nadzoru. W ramach tych prac, w ostatecznej wersji uzgodnionej wspólnie przez Zarząd i administrację, wykonywany jest kompleksowy remont klatki uwzględniający: zamianę kolorystyki przy malowaniu całości ścian i sufitów, wykonanie napraw miejscowych, zabezpieczenie narożników ścian osłonami z aluminium, wykończenie fragmentów ścian na parterze i poziomie -1 marmolitem, wykończenie ścian do wysokości 130 cm farbą lamperyjną odporną na zabrudzenia i łatwą w czyszczeniu. W roku 2023 planowane jest kontynuowanie wysiłków remontowych tak aby na koniec roku połowa budynków na osiedlu była wyremontowana. **Prosimy wszystkich mieszkańców aby w najbliższym okresie przygotować klatki schodowe (szczególnie poziomów -1) do przeprowadzenia prac remontowych. Obecne zastawienie i zagrzenie tych przestrzeni skutecznie uniemożliwia wejście z remontem na klatki w wielu budynkach i co nie mniej ważne stanowi zagrożenie pożarowe, na co wielokrotnie zwracamy uwagę.**
16. W roku 2022 w związku z występującą nieszczelnością warstw izolacji posadzkowych i konstrukcji budynku powodującej przenikanie wód gruntowych do budynku wykonane zostało kompleksowe uszczelnienie studni technologicznych w dwóch budynkach tj. 99 i 103. Nieszczelność powodowała ciągłe załączenie się pomp w przypadku wystąpienia podwyższonego poziomu wód gruntowych
17. Pod koniec roku Zarząd wspólnoty po uzgodnieniu z administracją wprowadził na terenie osiedla wzdłuż głównej drogi na osiedlu dodatkowe oznakowania wraz z adresacją i ukierunkowaniem ruchu w odniesieniu

do lokalizacji budynków. Mamy nadzieję, że to czytelne a zarazem tanie rozwiązanie spotkało się z Państwem akceptacją i ułatwi orientację na osiedlu.

18. Został przeprowadzony coroczny przegląd przeciwpożarowy zasobów naszej Wspólnoty. Stwierdzono rażące naruszenia przepisów ppoż w budynkach głównie poprzez składowanie różnych, **w tym łatwopalnych** rzeczy na korytarzach, klatkach schodowych i poziomach -1. Zwracamy się do Państwa z prośbą i **apelujemy** o nieskładowanie rzeczy na korytarzach klatek schodowych, tj. wózki, rowery, doniczki z kwiatami, meble, drewniane elementy, kartony, itp. Przypominamy, że klatki schodowe stanowią drogę ewakuacyjną i w przypadku wystąpienia pożaru są podstawową drogą ucieczki. Pozostawione przedmioty mogą utrudnić skuteczną ewakuację i przyczynić się do szybszego rozprzestrzenienia pożaru. Zapalone elementy materiałowe, gumowe czy plastikowe wydzielają toksyczne substancje oraz powodują duże zadymienie. Dodatkowo, ubezpieczyciel może odmówić wypłaty odszkodowania na skutek rażącego naruszenia ogólnych warunków ubezpieczenia.
19. 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 kratki 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 zarodki grzybów i pleśni w narożnikach ścian i sufitu oraz na glistach, roletach okiennych. W celu zapobieżenia takim sytuacjom zaleca się usprawnić wentylację od stolarki okiennej i drzwiowej do przewodów wentylacji grawitacyjnej poprzez montaż w ramach okiennych nawiewników, posiadających odpowiednią przepustowość i atesty przydatności do użytku. Na okoliczność poprawy funkcjonowania wentylacji lokalowych Zarząd wspólnoty zleca wykonanie odrębnej opinii technicznej w tym zakresie, w wyniku której zostaną opracowane dodatkowe zalecenia do modernizacji tych instalacji w obszarze części wspólnej nieruchomości jak i w lokalach mieszkalnych.**

Wszystkie przeglądy były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia branżowe, zakończone protokołami.

20. W trakcie roku przeprowadzono szereg prac remontowych ogólnobudowlanych różnych części i elementów budynków głównie dachów i elementów związanych z poszyciem, a także elementów wyposażenia terenu wspólnego. Wszystkie prace remontowe były poprzedzone oględzinami inżyniera budownictwa z uprawnieniami ze szczegółowym określeniem przyczyn i zakresu prac do realizacji, analizą ofer i kosztorysów na wykonanie prac, sporządzeniem i zawarciem stosownej umowy / zlecenia,

a następnie wykonane pod nadzorem i odebrane przez inspektora nadzoru oraz ostatecznie rozliczone zgodnie z umową.

21. Apelujemy do Państwa o wyprowadzanie psów na smyczy. Psy są ulubionymi domowymi pupilami i mają opinię najlepszego przyjaciela człowieka. Jednak warto pamiętać, że trzymanie psa w domu to nie tylko duża przyjemność ale i odpowiedzialność. Pies może być najłagodniejszy dla właścicieli, jednak nigdy nie ma pewności, czy nie stanie się agresywny w stosunku do obcych ludzi i innych zwierząt. Biegający samopas pies, często jest obiektem strachu wśród dzieci bawiących się na osiedlu. Bardzo ważne jest też zachowanie czystości i **sprzątanie po swoich pupilach**. Psie odchody mogą być zagrożeniem dla zdrowia ludzi, gdyż czworonogi bywają nosicielami groźnych chorób. Dodatkowo, pozostawione psie odchody znacznie obniżają estetykę naszego osiedla
22. Po wieloletnim procesie sądowym z deweloperem, spółką Agro-Man sp. z o. o. w dniu 22.12.2021 r. zapadł wyrok, który z powodu oczywistej omyłki pisarskiej sądu (do której sąd się przyznał, a która nie podlegała sprostowaniu), w sentencji wyroku znalazła się nieprawidłowa kwota zasądzona na rzecz Wspólnoty 894.912,01 zł, zamiast prawidłowej kwoty 1.634.299,10 zł. Wobec powyższego usunięcie tego błędu jest możliwe w trybie procesowym i Wspólnota złożyła apelację od wyroku wraz z wnioskiem o zwolnienie z kosztów wpisu od apelacji. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie. W części nie objętej apelacją wyrok się uprawomocnił i podjęte działania windykacyjne wobec spółki Agro Man dały skutek w postaci wyegzekwowania następujących kwot:
- 894 912,01 zł z tytułu należności głównej (w części prawomocnej)
  - 835 873,78 zł z tytułu zasądzonych odsetek
- Razem 1 730 785,79 zł.**
- Powyższa kwota została zaksięgowana na koncie „Funduszu celowego dochodzenia roszczeń od dewelopera”.
- Z powyższej kwoty zostało opłacone wynagrodzenie kancelarii adwokackiej, która reprezentuje Wspólnotę w procesie, w kwocie brutto 26 610,83 zł, oraz opłata za sporządzenie poświadczonych kopii z akt sądowych sprawy w kwocie 540,00 zł, a pozostała kwota została wpłacona na rachunek lokacyjny. Na dzień 31.12.2022 r. suma uzyskanych odsetek wynosi 15.380,85 zł. Lokata jest odnawialna z kapitalizacją odsetek.

#### **W roku 2023 planuje się podjąć i kontynuować następujące prace:**

- Kontynuowanie remontu balkonów w nieruchomości.
- Kontynuowanie remontu klatek schodowych.
- Prewencyjne czyszczenie pionów kanalizacji.
- Realizacja wymiany urządzeń pomiarowych oraz zaworów przy urządzeniach pomiarowych.
- Dalsze poszukiwanie rozwiązania problemu z wodą opadową.
- Zwiększenie skuteczności ochrony poprzez wprowadzenie prewencyjnego objazdu i obchodu terenu Wspólnoty przez oznakowany patrol interwencyjny.
- Rozstrzygnięcie w drodze konsultacji z Właścicielami kwestii urządzenia placów zabaw na terenie nieruchomości.
- Inne wg potrzeb



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.

Gorąco prosimy o niezwłoczne oddanie głosów nad przedłożonymi uchwałami co pozwoli na pełną i terminową realizację zaplanowanych przedsięwzięć.

Zarząd Wspólnoty

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"

*Andrzej Kucharek*

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"

*Janusz Czarniecki*

CZŁONEK ZARZĄDU  
Wspólnoty Mieszkanlowej  
„Twój Parzniew-Miasto Ogród”

*Anna Stantszewska*  
Anna Stantszewska

**Wspólnota Mieszkaniowa**  
**Twój Parzniew - Miasto Ogród**  
ul. Działkowa 55, Parzniew  
05-808 Pruszków  
NIP: 5342425900, Regon: 141855838

**UCHWAŁA NR 1/2023**  
**z dnia 20 kwietnia 2023 r.**  
**Właściciele lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej**  
**„Twój Parzniew – Miasto Ogród”**  
**w Parzniewie przy ul. Działkowej 55**

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 rok, sprawozdania finansowego za 2022 rok, podziału wyniku finansowego za 2022 rok**

Na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ), postanawia się, co następuje:

1. Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu za 2022 r., stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zatwierdzić sprawozdanie finansowe z zarządu nieruchomością wspólną za 2022 r., stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Uzyskaną w roku 2022 pozostałą nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacyjnymi w łącznej kwocie **144.130,70 zł** przeسیęgiwać na poczet kosztów eksploatacyjnych, do wykorzystania w roku 2023.
4. Środki funduszu remontowego zgromadzone na dzień 31 grudnia 2022 roku w kwocie **503.772,96 zł** przeسیęgiwać na fundusz remontowo - inwestycyjny Wspólnoty z przeznaczeniem na wykorzystanie ich w roku 2023.
5. Saldo na koncie funduszu celowego na sprawę sądową z Agro-Man sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi **1.719.016,64 zł**. Uzyskane odszkodowanie z tytułu postępowania sądowego w sprawie przeciwko AGRO-MAN Sp z o.o wraz z odsetkami w kwocie **1.719.016,64 zł.**, zaksięgiwać na koncie funduszu celowego na sprawę sądową z Agro-Man sp. z o.o. do czasu prawomocnego zakończenia sporu.
6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wynik głosowania po uwzględnieniu głosów oddanych w trybie indywidualnym:**

**Za uchwałę:                                      udziałów**

**Przeciw uchwale:                              udziałów**

**W wyniku głosowania uchwała została przyjęta/nieprzyjęta większością udziałów.**

Głosy policzono dnia .....

.....  
Zarząd Wspólnoty:



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**Wspólnoty Mieszkanlowej Twój Parzniew - Miasto Ogród**  
**ZA ROK 2022**  
**CZĘŚĆ 1. BILANS**

Lp.	Nazwa	2021	2022
	<b>AKTYWA</b>		
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Srodki trwałe	0,00	0,00
2.	Srodki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>795 338,64</b>	<b>2 992 342,71</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy, materiały, zaliczki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>141 930,48</b>	<b>246 878,71</b>
1	Należności od właścicieli	132 750,50	241 562,48
2	Należności z tytułu dostaw i usług	9 179,98	4 822,72
3	Pozostałe należności	0,00	493,51
<b>III.</b>	<b>Środki pieniężne</b>	<b>657 932,92</b>	<b>2 745 464,00</b>
1	Srodki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2	Srodki pieniężne na bieżącym rachunku bankowym	377 924,67	26 439,19
3	Srodki pieniężne na rachunku bankowym lokaty/lokat	260 008,25	2 719 024,81
4	Inne środki pieniężne	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 475,24</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>Inne aktywa</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Suma aktywów</b>	<b>795 338,64</b>	<b>2 992 342,71</b>
	<b>PASYWA</b>	<b>Stan na początek roku</b>	<b>Stan na koniec roku</b>
<b>A.</b>	<b>Wynik finansowy</b>	<b>54 183,58</b>	<b>317 705,46</b>
1	Nadwyżka przychodów nad kosztami ( + )	83 383,53	317 705,46
2	Nadwyżka kosztów nad przychodami ( - )	-29 199,95	0,00
<b>B.</b>	<b>Fundusz na remonty i modernizacje</b>	<b>202 774,71</b>	<b>330 198,20</b>
<b>C.</b>	<b>Fundusze celowe</b>	<b>0,00</b>	<b>1 719 016,64</b>
<b>D.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>538 380,35</b>	<b>587 063,59</b>
1	Zobowiązania wobec właścicieli	233 291,23	314 770,92
2	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	297 864,48	263 294,98
3	Pozostałe zobowiązania	7 224,64	8 997,69
4	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>38 358,82</b>
1	Rozliczenia międzyokresowe przychodów		38 358,82
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00
<b>G.</b>	<b>Inne pasywa</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Suma pasywów</b>	<b>795 338,64</b>	<b>2 992 342,71</b>

Warszawa, dnia 29.03.2023 r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANLOWEJ  
„TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD”

Andrzej Kucharek

CZŁONEK ZARZĄDU  
Wspólnoty Mieszkanlowej  
„Twój Parzniew-Miasto Ogród”

Anna Stantszewska

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANLOWEJ  
„TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD”

Janusz Czarniecki

Katarzyna Szpak

Janusz Czarniecki

JK

BN

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD**  
Powierzchnia użytkowa lokali w 25948,30 mkw

<b>I</b>	<b>PRZYCHODY na koszty bieżącego zarządu nier. wspólną</b>	<b>1 465 303,34</b>
1	Saldo z roku poprzedniego	83 383,53
2	Zaliczki właścicieli lokali mieszkalnych	1 333 066,02
3	Pozostałe przychody związane z eksploatacją części wspólnych	30 361,37
4	Odsetki bankowe	6 265,94
5	Refakturowanie poniesionego kosztu	1 571,50
6	Energia elektryczna	1 011,53
7	Pozostałe przychody - pożytki	7 233,87
8	Przychody z tytułu odszkodowań	2 409,58
<b>II</b>	<b>KOSZTY bieżącego zarządu nieruchomością wspólną</b>	<b>1 318 573,64</b>
1	Utrzymanie czystości i porządku	380 801,58
	usługi porządkowe/sprzątanie	366 499,88
	pielęgnacja zieleni	10 939,19
	wydatki związane z zimowym utrzymaniem dróg i ciągów pieszych	3 153,41
	deratyzacja i dezynsekcja	209,10
2	Konserwacja bieżąca	239 310,25
	ogólna (sanitarna, elektryczna, ogólnobudowlana)	184 788,00
	usługi naprawcze świadczone przez podmioty wyspecjalizowane	15 547,44
	awarie, naprawy i materiał	38 974,81
3	Przeglądy (kontrole) techniczne budynku i instalacji wewnętrznych	29 116,56
	przeгляд ogólnobudowlany	10 086,00
	przeгляд kominarski i sanitarny	5 918,76
	przeгляд ppoż	6 037,20
	przeгляд separatorów	6 828,60
	przeгляд pompowni	246,00
4	Zużycie mediów w nieruchomości wspólnej	108 723,38
	energia elektryczna	70 948,52
	woda	37 774,86
5	Wydatki administracyjne wspólnoty	539 579,10
	wynagrodzenie zarządcy/administradora	172 000,00
	wynagrodzenie zarządu	38 550,00
	ubezpieczenie nieruchomości i wspólnoty	13 830,95
	ochrona nieruchomości	287 556,40
	obsługa bankowa i usługi pocztowe	7 400,17
	koszty obsługi prawnej i koszty procesowe	20 241,58
6	Pozostałe koszty	21 042,77
	<b>WYNIK bieżącego zarządu nieruchomością wspólną</b>	<b>146 729,70</b>
	Podatek dochodowy od osób prawnych	2599,00
<b>III</b>	<b>WYNIK bieżącego zarządu nieruchomością wspólną (rozdz.I - II)</b>	<b>144 130,70</b>
<b>IV</b>	<b>PRZYCHODY funduszu remontowego</b>	<b>757 414,98</b>
1	Saldo z roku poprzedniego	173 574,76
2	Zaliczki właścicieli lokali niemieszkalnych f.remontowy	583 840,22
<b>V</b>	<b>WYDATKI z funduszu remontowego</b>	<b>253 642,02 zł</b>
1	Koszty z funduszu remontowo – inwestycyjnego	253 642,02 zł
<b>VI</b>	<b>STAN funduszu remontowego (rozdz. IV-V)</b>	<b>503 772,96</b>
<b>VII</b>	<b>Przychody funduszu celowego na sprawę sądową z Agro-Man</b>	<b>1 746 166,64</b>
1	Uzyskane odszkodowanie z tyt.postępowania sądowego w sprawie p-ko AGRO-MAN Sp. z o.o.wraz z odsetkami	1 730 785,79
2	Odsetki bankowe z lokat	15 380,85
<b>VIII</b>	<b>Koszty funduszu celowego związane ze sprawą sądową z Agro-Man</b>	<b>27 150,00</b>
1	koszty obsługi prawnej	26 610,00
2	opłata za wykonanie uwierzytelnienia ksero akt	540,00
<b>IX</b>	<b>Stan funduszu celowego na sprawę sądową z Agro-Man</b>	<b>1 719 016,64</b>



<b>X</b>	<b>ZALICZKI na koszty usług komunalnych w lok. po rozliczeniu</b>	<b>1 949 165,24</b>
1	Centralne ogrzewanie - koszty stałe	277 813,34
2	Centralne ogrzewanie - koszty zmienne	532 417,61
3	Zimna woda i ścieki	477 831,15
4	Podgrzanie zimnej wody lub ciepła woda użytkowa	228 219,01
5	Wывóz odpadów komunalnych	432 884,13
<b>XI</b>	<b>KOSZTY usług komunalnych w lokalach</b>	<b>1 949 165,24</b>
1	Centralne ogrzewanie - koszty stałe	277 813,34
2	Centralne ogrzewanie - koszty zmienne	532 417,61
3	Zimna woda i ścieki	477 831,15
4	Podgrzanie zimnej wody lub ciepła woda użytkowa	228 219,01
5	Wывóz odpadów komunalnych	432 884,13
<b>XII</b>	<b>WYNIK finansowy usług komunalnych w lokalach</b>	<b>0,00</b>
1	Centralne ogrzewanie - koszty stałe	0,00
2	Centralne ogrzewanie - koszty zmienne	0,00
3	Zimna woda i ścieki	0,00
4	Podgrzanie zimnej wody lub ciepła woda użytkowa	0,00
5	Wывóz odpadów komunalnych	0,00
<b>XIII</b>	<b>WYNIK rozrachunków finansowych (pkt. 1-2)</b>	<b>-340 184,88</b>
1	Należności wspólnoty	246 878,71
	od właścicieli lok. wykupionych z tyt. niezapłaconych zaliczek	241 562,48
	od odbiorców i dostawców	4 822,72
	pozostałe należności	493,51
2	Zobowiązania wspólnoty	587 063,59
	wobec właścicieli lok. wykupionych z tyt. nadpłaty zaliczek	314 770,92
	wobec dostawców i odbiorców	263 294,98
	pozostałe zobowiązania	8 997,69
<b>XIV</b>	<b>ŚRODKI FINANSOWE wspólnoty</b>	<b>2 745 464,00</b>
1	Bieżący rachunek bankowy	26 439,19
2	Rachunek lokacyjny	2 719 024,81
<b>XV</b>	<b>ROZLICZENIA międzyokresowe kosztów</b>	<b>38 358,82</b>
1	Przychody przyszych okresów	20 788,05
2	Rozliczenia Międzyokresowe Kosztów	17 570,77
<b>XVI</b>	<b>SPRAWDZENIE CIĄGŁOŚCI BILANSOWEJ</b>	<b>2 745 464,00</b>

Sporządził(a):

Zatwierdził: Zarząd Wspólnoty

Warszawa, dnia 29.03.2023 r.

*Janusz Czamecki*  
*Katarzyna Szpak*

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"  
*Janusz Czamecki*

CZŁONEK ZARZĄDU  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
"TWÓJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD"  
*Anna Staniszczyńska*  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Wspólnoty Mieszkańcowej  
"Twój Parzniew-Miasto Ogród"  
*Anna Staniszczyńska*

*[Signature]*  
SM

**UCHWAŁA Nr 2/2023**  
**z dnia 20 kwietnia 2023 r.**  
**Właściciele lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej**  
**„Twój Parzniew – Miasto Ogród”**  
**w Parzniewie przy ul. Działkowej 55**

**o sprawie udzielania absolutorium Zarządowi za 2022 rok.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ), uchwała się co następuje:

**§ 1**

Wspólnota Mieszkaniowa Twój Parzniew „Miasto Ogród” udziela absolutorium za 2022 rok Zarządowi Wspólnoty w składzie:

Piotr Bielak – członek zarządu do dnia 30.06.2022 r.

Janusz Czarnecki

Andrzej Kucharek

Anna Staniszevska – członek zarządu od dnia 2.09.2022

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wynik głosowania po uwzględnieniu głosów oddanych w trybie indywidualnym:**

**Za uchwałą:                          udziałów**

**Przeciw uchwale:                  udziałów**

**W wyniku głosowania uchwała została przyjęta/odrzucona większością udziałów.**

Głosy policzono dnia .....

.....  
*Zarząd Wspólnoty:*

A handwritten signature in the bottom right corner of the document, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes.

**UCHWAŁA NR 3/2023**  
z dnia 20 kwietnia 2023 r.  
**Właściciele lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej**  
**„Twój Parzniew – Miasto ogród”**  
w Parzniewie przy ul. Działkowej 55

**w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty na 2023 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną**

Na podstawie art. 30, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), postanawia się co następuje:

1. Uchwalić plan gospodarczy wspólnoty na 2023 rok, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Ustalić następujące stawki miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną:
  - a) eksploatacja: od dnia 1 stycznia 2023 r do kolejnej zmiany – **4,38 zł/m<sup>2</sup> (bez zmian)**  
w tym:
    - koszty zarządu nieruchomością wspólną               **3,99 zł/m<sup>2</sup>**
    - koszty mediów w częściach wspólnych (zaliczka) **0,39 zł/m<sup>2</sup>**
  - b) fundusz remontowo-modernizacyjny: od dnia 1 kwietnia 2023 r – **2,00 zł/m<sup>2</sup> (bez zmian)**
3. Upoważnić Zarząd Wspólnoty do:
  - a) ustalania w ciągu roku zaliczek na pokrycie kosztów zużycia mediów w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości wspólnej stosownie do poziomu cen dostawców mediów i usług komunalnych (tj. w szczególności cen energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywozu nieczystości). W przypadku zmiany cen, opłata obciążająca właścicieli ulegnie zmianie od dnia ich wprowadzenia bez konieczności podejmowania odrębnej uchwały, o czym Zarząd będzie niezwłocznie powiadamiał Właścicieli lokali,
  - b) dokonywania niezbędnych zmian w strukturze wydatków eksploatacyjnych określonych w rozdziale A.II planu gospodarczego w ramach ogólnej kwoty przychodów eksploatacyjnych, kierując się zasadami racjonalnej gospodarki i wynikłymi potrzebami
  - c) wyboru wykonawców prac wymienionych w rozdziale B.II planu gospodarczego i zawarcia z nimi stosownych umów oraz wydatkowania środków z funduszu remontowo - modernizacyjnego na ich realizację z zastrzeżeniem możliwości przekroczenia limitu kwotowego o 15 % w uzasadnionych przypadkach.
  - d) dokonywania niezbędnych zmian w strukturze wydatków określonych w rozdziale B.II planu gospodarczego kierując się zasadami racjonalnej gospodarki i wynikłymi potrzebami.
4. Z uwagi na konieczność okresowej wymiany/legalizacji (co 5 lat) wodomierzy (ZW, CWU, CO) kosztami wymiany obciążyć właścicieli lokali (podst. Rozporządzenie MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz.U. 1999 nr. 74 poz. 836). Zaliczki w kwocie 320,00 zł/lokal doliczyć do przychodów funduszu remontowo – inwestycyjnego i rozliczyć po wykonaniu zadania. Zaliczki płatne w 4 ratach miesięcznych po 80,00 zł począwszy od maja 2023 r.
5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wynik głosowania po uwzględnieniu głosów oddanych w trybie indywidualnym:**

**Za uchwałą:                                                udziałów**

**Przeciw uchwale:                                        udziałów**

**W wyniku głosowania uchwała została przyjęta/nieprzyjęta większością udziałów.**

Głosy policzono dnia .....

.....  
Zarząd Wspólnoty:



**PLAN GOSPODARCZY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD NA ROK 2023**

Powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	25 948,30	Liczba lokali mieszkalnych:	450	Stawka/kwota		Pow., liczba miesięcy		Wartość roczna		Wykonanie PG w roku 2022		Uwagi
A - EKSPLOATACJA NIEMUCHOMOŚCI												
A-I. Przychody na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja):												
1. Comiesięczne zaliczki właścicieli lokali:												
w okresie styczeń – marzec 2023	4,38 zł		25 948,30					340 960,66 zł		1 363 427,39 zł		Zawiera koszty mediów w cz. wspólnych
w okresie kwiecień – grudzień 2023	4,38 zł						1 022 881,99 zł					
<b>2. Przeksięgowanie nadwyżki eksploatacyjnej za rok 2022</b>							144 130,70 zł			83 383,53 zł		
<b>3. Pozostałe przychody</b>							40 000,00 zł			33 873,27 zł		
<b>A-II. Koszty zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja):</b>								<b>1 547 973,35 zł</b>		<b>1 480 684,19 zł</b>		
<b>1. Utrzymanie czystości i porządku:</b>								<b>407 450,00 zł</b>		<b>380 801,48 zł</b>		
a) wynagrodzenie firmy sprzątającej								393 450,00 zł		366 499,88 zł		Waloryzacja wynagrodzenia
b) wydatki związane z pracami porządkowymi i zimowym utrzymaniem dróg i ciągów pieszych								5 000,00 zł		3 153,41 zł		
c) materiały do utrzymania zieleni i terenu zewnętrznego								8 000,00 zł		10 939,19 zł		
d) dezynsekcja i deratyzacja								1 000,00 zł		209,00 zł		
<b>2. Konserwacja:</b>								<b>285 878,00 zł</b>		<b>239 310,25 zł</b>		
a) ogólna (sanitarna, elektryczna, ogólnobudowlana)								229 878,00 zł		184 788,00 zł		Waloryzacja wynagrodzenia
b) usługi naprawcze świadczone przez podmioty wyspecjalizowane								16 000,00 zł		15 547,44 zł		
c) materiały do napraw i konserwacji bieżącej								40 000,00 zł		38 974,81 zł		
<b>3. Przeglądy techniczne budynku i instalacji:</b>								<b>23 700,00 zł</b>		<b>29 116,56 zł</b>		
a) budowlany								11 000,00 zł		10 086,00 zł		
b) kominiarski (wentylacyjny) i sanitarny								6 200,00 zł		5 918,76 zł		
c) ppoż (hydranty, gaśnice)								6 500,00 zł		6 037,20 zł		
d) pozostałe przeglądy (m.in. przepompownie i separatory)								7 000,00 zł		7 074,60 zł		
<b>4. Zużycie mediów w nieruchomości wspólnej:</b>								<b>102 000,00 zł</b>		<b>108 723,38 zł</b>		
a) energia elektryczna								70 000,00 zł		70 948,52 zł		
b) woda gospodarcza								32 000,00 zł		37 774,86 zł		
<b>5. Administrowanie nieruchomości</b>								<b>196 000,00 zł</b>		<b>172 000,00 zł</b>		Waloryzacja wynagrodzenia
<b>6. Wynagrodzenie Zarządu wspólnoty</b>								<b>44 250,00 zł</b>		<b>38 550,00 zł</b>		Uchwała nr 5/2022
<b>7. Ubezpieczenia nieruchomości (majątek + OC)</b>								<b>15 000,00 zł</b>		<b>13 830,95 zł</b>		
<b>8. Obsługa bankowa i usługi pocztowe</b>								<b>3 000,00 zł</b>		<b>7 400,17 zł</b>		
<b>9. Obsługa prawna i koszty procesowe</b>								<b>30 000,00 zł</b>		<b>46 851,58 zł</b>		
<b>10. Usługa telekomunikacyjna</b>								<b>1 300,00 zł</b>		<b>1 231,44 zł</b>		
<b>11. Koszty pozostałe, w tym podatki, organizacja zebrań</b>								<b>20 000,00 zł</b>		<b>20 351,33 zł</b>		
<b>12. Ochrona nieruchomości</b>								<b>358 100,00 zł</b>		<b>287 556,40 zł</b>		Waloryzacja wynagrodzenia
<b>13. Rezerwa</b>								<b>61 295,35 zł</b>		<b>0,00 zł</b>		

Janina  
25



**B - FUNDUSZ REMONTOWO - MODERNIZACYJNY**

B-I. Przychody funduszu remontowo - modernizacyjnego		1 272 452,16 zł
1. Saldo początkowe (stan na 31.12.2022 r.)		503 772,96 zł
2. Comiesięczne zaliczki właścicieli lokali w okresie styczeń – grudzień 2023	25 948,30	
3. Zaliczki właścicieli na wymianę wodomierzy	2,00 zł	622 759,20 zł
B-II. Koszty planowanych remontów i modernizacji		145 920,00 zł
z uwagi na koniec okresu legalizacji urzędzeń		1 272 452,16 zł
1. Modernizacja oświetlenia w budynkach, w tym wymiana oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego		190 000,00 zł
2. Remonty balkonów zgodnie z zaleceniami inspektora nadzoru		250 000,00 zł
3. Remonty klatek schodowych		350 000,00 zł
4. Naprawy bieżące i remonty dachów oraz obróbek blacharskich wraz z naprawami i modernizacją kominów		50 000,00 zł
5. Naprawy i remonty doraźne po przeglądach obligatoryjnych (ogólnobudowlane)		30 000,00 zł
6. Obsługa inspektora nadzoru		56 088,00 zł
7. Wymiana wymiennika ciepła		22 000,00 zł
8. Wymiana i modernizacja centrali sterującej w przepompowni kanalizacji		22 000,00 zł
9. Wymiana legalizacyjna urządzeń pomiarowych wraz z wymianą zaworów przy wodomierzach		244 000,00 zł
10. Remont pomieszczeń ochrony i administracji		5 000,00 zł
11. Wykonanie ekspertyzy w zakresie wydajności wentylacji lokalowej		9 348,00 zł
12. Modernizacja placu zabaw		40 000,00 zł
13. Rezerwa planowana		4 016,16 zł
<b>B-III. Planowany stan funduszu remontowo – modernizacyjnego na koniec 2023r:</b>		<b>0,00 zł</b>

**C - FUNDUSZ CELOWY - SĄDOWY**

C-I. Przychody funduszu celowego-sądowego:		1 719 016,64 zł
1. Saldo początkowe (stan na 31.12.2022 r.)		1 719 016,64 zł
2. Wpłaty właścicieli lokali	0,00	0,00
C-II. Koszty planowanych działań		0,00 zł
1. Koszty zastępstwa procesowego		0,00 zł
2. Koszty wpisów sądowych		0,00 zł
3. Koszty ekspertyz		0,00 zł
4. Koszty sądowe		0,00 zł
<b>C-III. Planowany stan funduszu celowego sądowego na koniec 2023r:</b>		<b>1 719 016,64 zł</b>


  
**CZŁONEK ZARZĄDU**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej**  
**„Twoje Parzniew-Miasto Ogród”**  
**Anna Startyszewska**


  
**CZŁONEK ZARZĄDU**  
**WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**  
**„TWOJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD”**  
**Andrzej Kucharek**


  
**CZŁONEK ZARZĄDU**  
**WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**  
**„TWOJ PARZNIEW-MIASTO OGRÓD”**  
**Janusz Czamecki**

**UCHWAŁA NR 4/2023**  
**z dnia 20 kwietnia 2023 r.**  
**Właściciele lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej**  
**„Twój Parzniew – Miasto ogród”**  
**w Parzniewie przy ul. Działkowej 55**

**w sprawie odtworzenia i modernizacji urządzeń placu zabaw**

Mając na uwadze poprawienie funkcjonalności i estetyki nieruchomości oraz zwiększenie poziomu bezpieczeństwa użytkowników placu zabaw, na podstawie z art.22 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1048 z późniejszymi zmianami) postanawia się, co następuje:

1. Upoważnić zarząd Wspólnoty do wykonania docelowej modernizacji i doposażenia placu zabaw w nowe urządzenia atestowane wraz z wykonaniem nawierzchni bezpiecznej, zgodnie z koncepcją projektową stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.
2. Upoważnić zarząd Wspólnoty do sfinansowania kosztów prac, o których mowa w ust.1, w kwocie do 400.000,00 zł, ze środków zgromadzonych na funduszu remontowo – inwestycyjnym wspólnoty.
3. Zezwolić Zarządowi na realizację prac, o których mowa w ust.1 etapowo przeznaczając na ten cel środki w kwocie określonej corocznie w Planie gospodarczym.
4. Upoważnić zarząd Wspólnoty do wyboru wykonawcy prac, o których mowa w pkt.1 i 3 niniejszej uchwały i zawarcia z nim stosownej umowy.
5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wynik głosowania po uwzględnieniu głosów oddanych w trybie indywidualnym:**

**Za uchwałą:                                      udziałów**

**Przeciw uchwałę:                              udziałów**

**W wyniku głosowania uchwała została przyjęta/nieprzyjęta większością udziałów.**

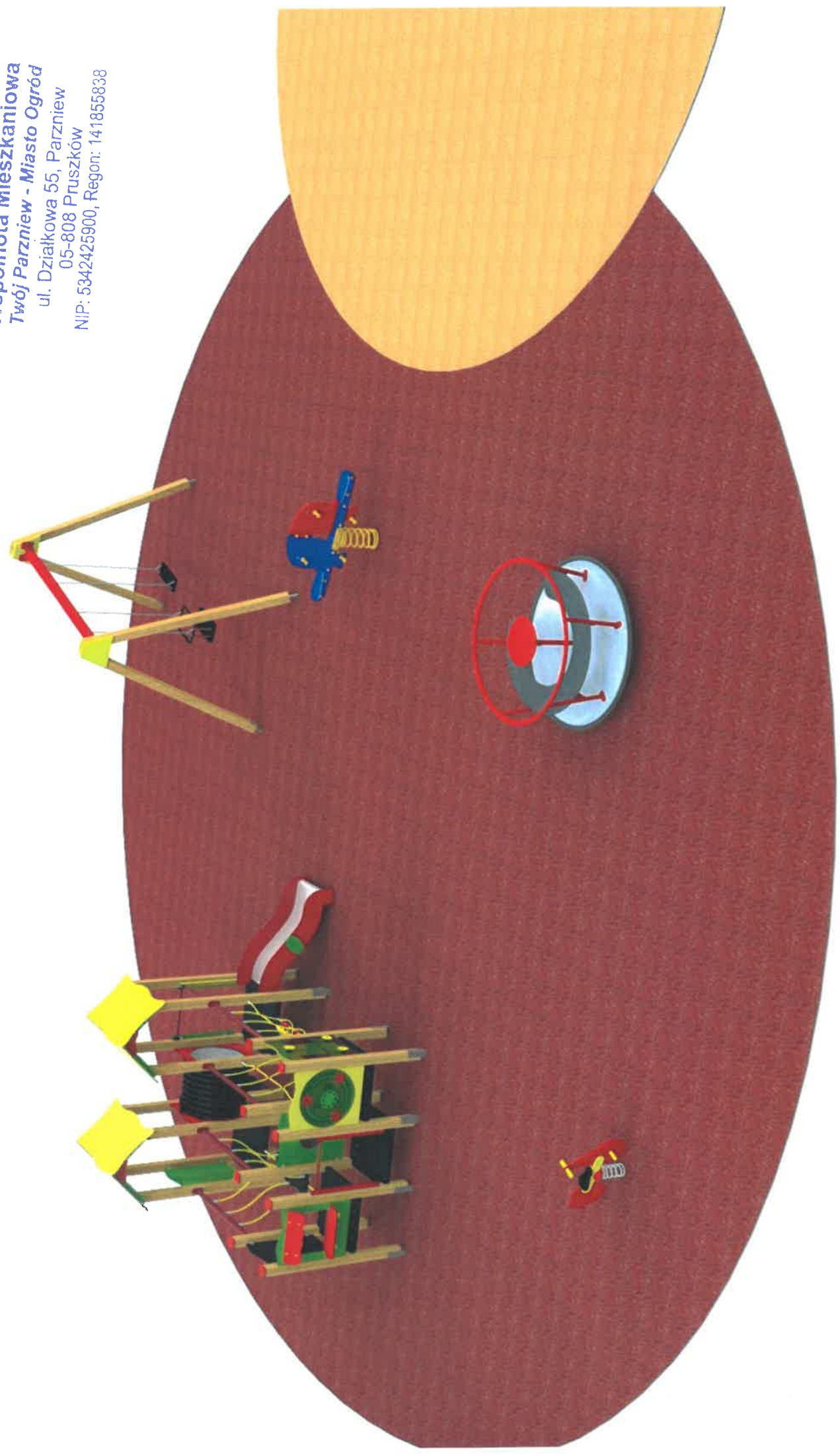
Głosy policzono dnia .....

.....

*Zarząd Wspólnoty:*

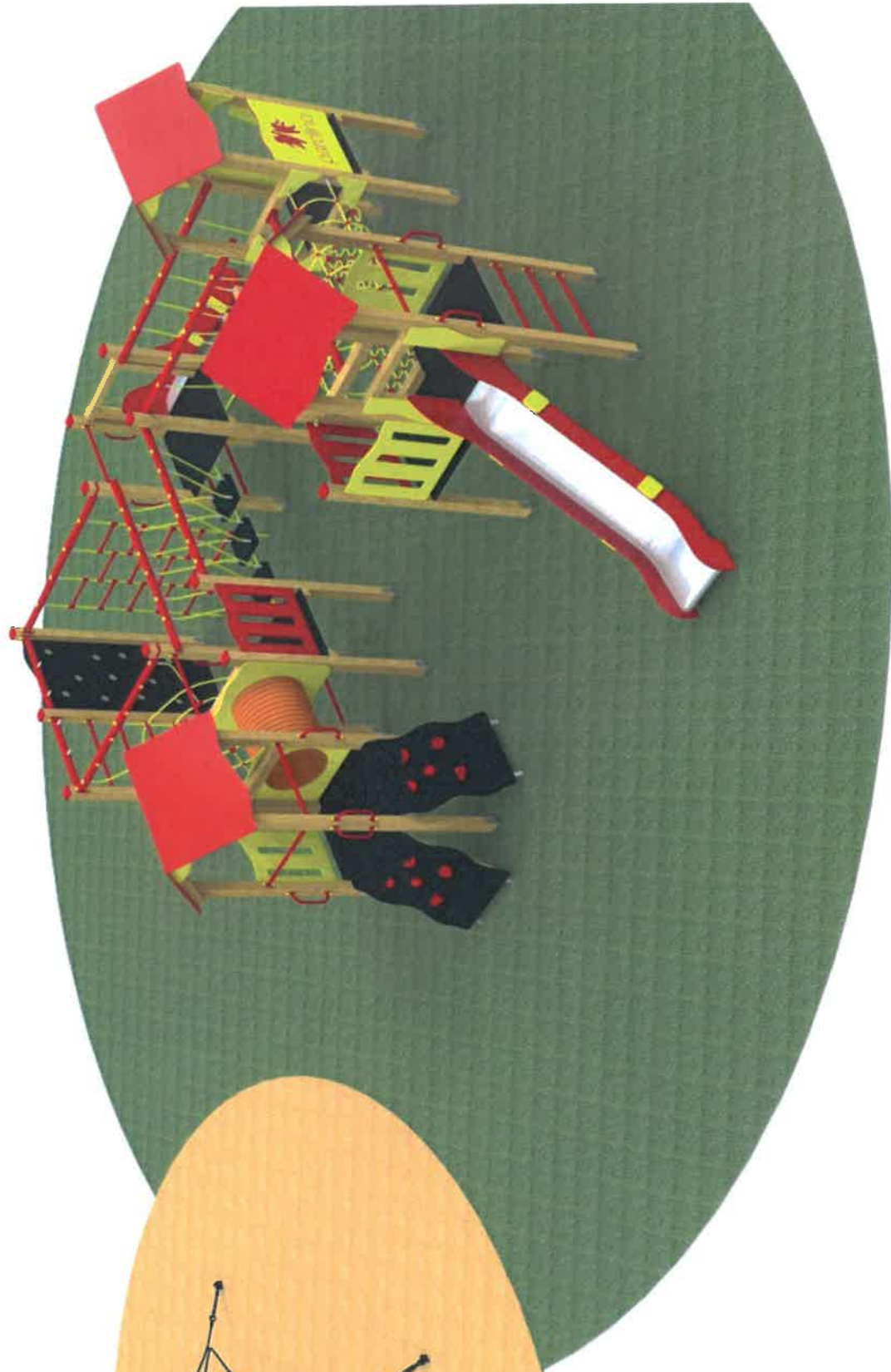
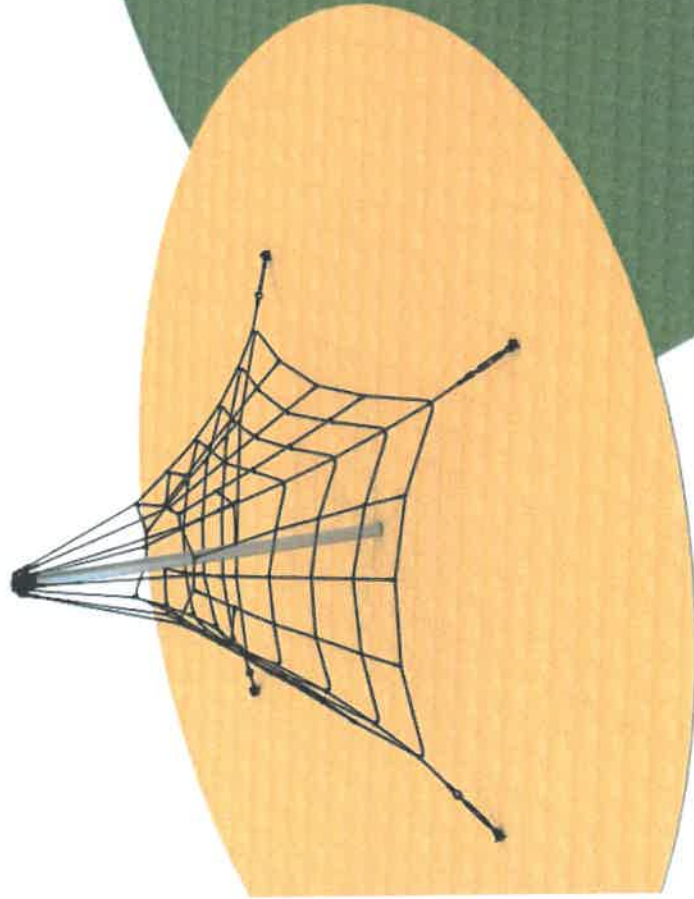


**Wspólnota Mieszkaniowa  
Twój Parzniew - Miasto Ogród**  
ul. Działkowa 55, Parzniew  
05-808 Pruszków  
NIP: 5342425900, Regon: 141855838





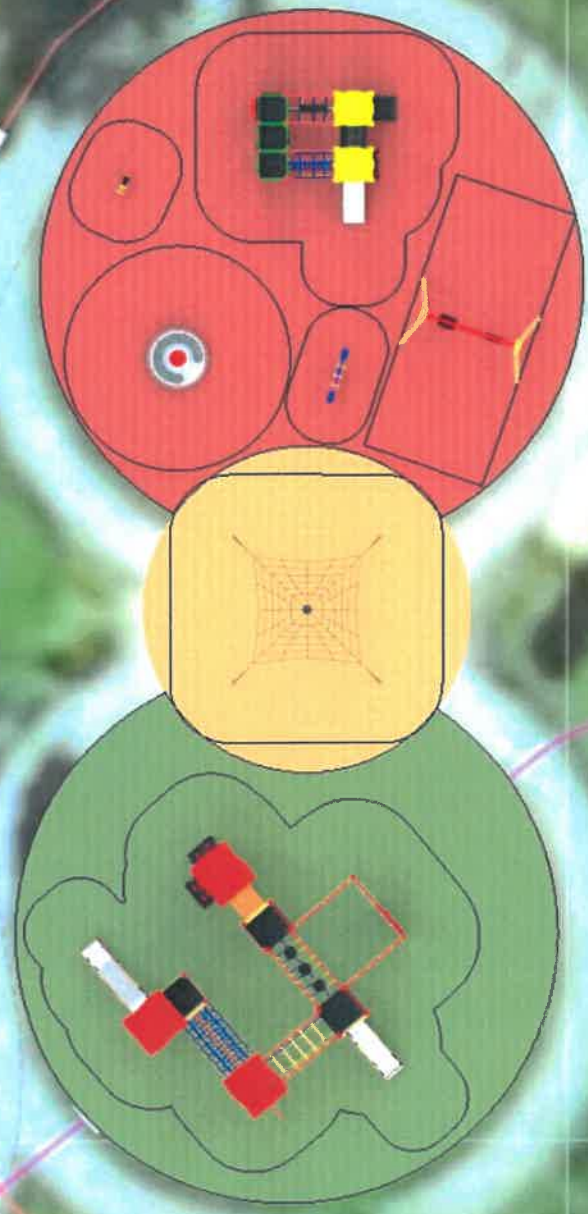
**Wspólnota Mieszkaniowa**  
**Twój Parzniew - Miasto Ogród**  
ul. Działkowa 55, Parzniew  
05-808 Pruszków  
NIP: 5342425900, Regon: 141855333





Wspólnota Mieszkaniowa  
Twój Parziew - Miasto Ogród  
ul. Działkowa 55, Parzew  
05-808 Pruszków  
NIP: 5342425900, Regon: 141855555

ch. b1

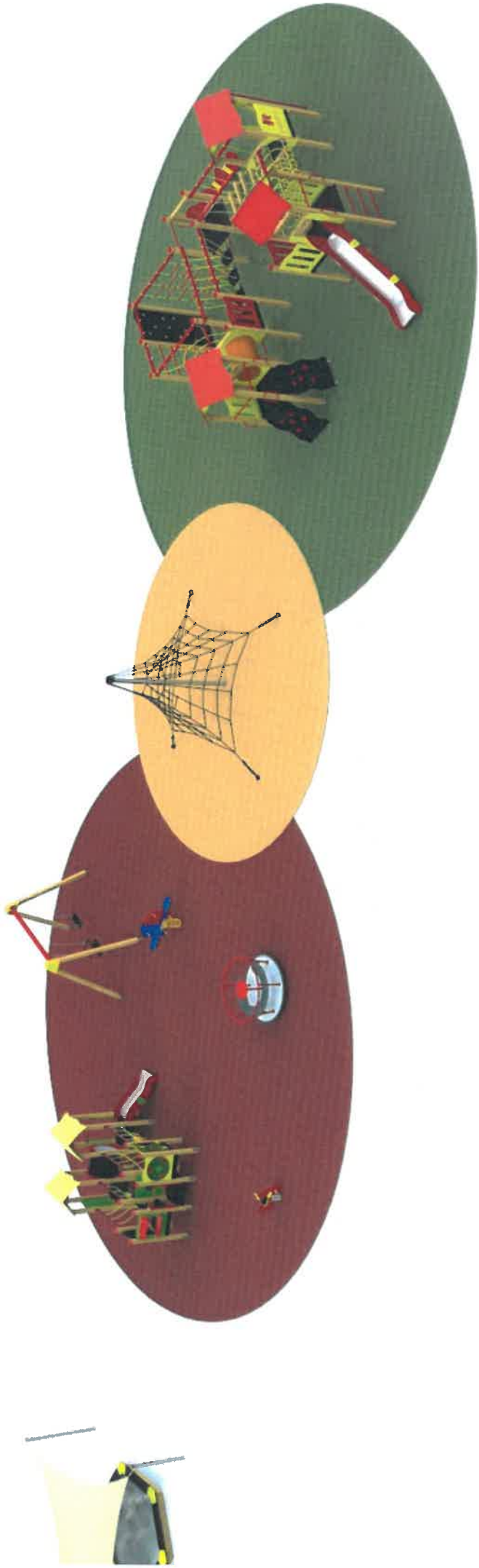


99.06  
| 97.73

98.37

99.58

**Wspólnota Mieszkaniowa  
Twój Parzniew - Miasto Ogród**  
ul. Działkowa 55, Parzniew  
05-808 Pruszków  
NIP: 5342425900, Regon: 141855863



.....  
Nazwisko i imię / nazwa właściciela lokalu

Właściciel(ka) lokalu nr ..... przy ul. Działkowej ..... w Parzniewie

## PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym upoważniam p. ...., legitymującą/ego się dowodem osobistym seria ..... nr ....., do reprezentowania mnie na zebraniu ogółu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Twój Parzniew Miasto Ogród” w dniu 20 kwietnia 2023 r., oraz do głosowania w moim imieniu uchwał głosowanych na ww. zebraniu wspólnoty.

Parzniew, dnia ..... 2023r.

.....  
(czytelny podpis)

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

Imię i Nazwisko właściciela: .....

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

Data: .....

<b>Uchwała w sprawie:</b>	<b>Głosuję ZA</b>	<b>Głosuję PRZECIW</b>
Głosowanie uchwały Nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 rok, sprawozdania finansowego za 2022 rok, podziału wyniku finansowego za 2022 rok	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 2/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022 rok.	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 3/2023 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty na 2023 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)
Głosowanie uchwały Nr 4/2023 w sprawie odtworzenia i modernizacji urządzeń placu zabaw	..... (czytelny podpis)	..... (czytelny podpis)

**INSTRUKCJA:**

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

Następnie kartę można przesłać skanem na adres: [i.kuzma@lemmonhouse.pl](mailto:i.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.