

WYJAŚNIENIE do pkt.28 protokołu z zebrania

Począwszy od miesiąca kwietnia 2019 stawki dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej zostały przeliczone proporcjonalnie do posiadanego udziału liczonego w stosunku do powierzchni całkowitej, na który składa się:

pow.	mieszkań	pow. piwnic
	3786,4	195,3
pow.	lok usługowych	pow. piwnic
	251,4	18,8
pow.	hali garażowej	
	1026,8	
suma:	5064,6	214,1
	<u>pow. całkowita:</u>	<u>5278,7</u>

PODSTAWA prawna: Art. 3. Ustawa o własności lokali

3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

PODSTAWA prawna: Art. 12. Ustawa o własności lokali

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

PODSTAWA prawna: Art. 14. Ustawa o własności lokali

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,*
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,*
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,*
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,*
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy*

Wobec powyższego zróżnicowane zostały opłaty w zależności od wielkości lokali: lokale o mniejszej otrzymały niższe opłaty, większe wyższe – rozliczenie porównawcze w załączniku.

W analizie przesłanego zestawienia należy zwrócić uwagę, że wprowadzona została podwyżka na koszty utrzymania zieleni/akcji zima (z 469,00zł na 1319,68) oraz wprowadzono dodatkowe opłaty dla właścicieli miejsc postojowych w hali garażowej na:

fundusz remontowy HALI GARAŻOWEJ (do wykorzystania na prace remontowe wyłącznie w hali)

koszty utrzymania HALI GARAŻOWEJ (do wykorzystania na bieżące koszty utrzymania: wymiana świetlówek, konserwacja bramy, przegląd sprzętu p.poż itp. występujących w hali garażowej)