



Wrocław, dnia 28.02.2024 r.

Właściciele lokali  
przy ul. Braniborskiej 44, 46, 48  
we Wrocławiu  
**Zebranie 2024 r.**

L.dz. 01/2024

## ZAWIADOMIENIE O ZEBRANIU

**Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44,46,48” uprzejmie zaprasza na zebranie Właścicieli**

**Termin zebrania: 26.03.2024 r., godz. 17.30**

**Miejsce zebrania: Sala konferencyjna Domar, przy ul. Braniborskiej 14 (sala nad Rossmannem w części parkingowej)**

Porządek zebrania :

1. Otwarcie zebrania
2. Wybór przewodniczącego, protokolanta i komisji skrutacyjnej
3. Zatwierdzenie porządku obrad
4. Omówienie i poddanie pod głosowanie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie:
  - a) przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządcy i udzielenia absolutorium za rok 2023
  - b) przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2023
  - c) przyjęcia planu gospodarczego
  - d) przyjęcia regulaminu rozliczania mediów
  - e) udzielenia zgody na nabycie przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze przelewu na podstawie umów cesji zawieranej z właścicielami lokali przysługujących tym osobom roszczeń wynikających z rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych prawa cywilnego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązań przez dewelopera *ACTIV BRANIBORSKA Sp. z o.o. spółka jawna KRS:0000909288*
5. Wolne wnioski
6. Zakończenie zebrania do godz. 19:30

Załączniki do wszystkich uchwał są dla Państwa niezmiennie dostępne w portalu e-kartoteka.

Jeżeli termin zebrania koliduje z Państwa planem zajęć, prosimy o oddanie głosów poprzez jeden z poniższych sposobów:

- podpisanie kart uchwał i przesłanie ich:
  - ◆ pocztą na adres: „FORUM ZN” sp. z o.o., ul. Skarbowców 94c, 53-025 Wrocław
  - ◆ drogą e-mailową na adres: [administrator1@forum.wroc.pl](mailto:administrator1@forum.wroc.pl) (zdjęcie lub skan)
  - ◆ drogą MMS na nr tel.: 533- 519-514 (zdjęcie)
- za pośrednictwem strony internetowej: [www.forum.wroc.pl](http://www.forum.wroc.pl) w zakładce GŁOSOWANIA – UCHWAŁY
- za pośrednictwem portalu e-kartoteka

Kod QR do aplikacji e-kartoteka:



Do wiadomości :

1. Adresat

2. a a

FORUM Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.  
ul. Skarbowców 94c, 53-025 Wrocław

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej

**FORUM**

**Anna Geller**  
Dyrektor Biura

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU,  
VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### **UCHWAŁA NR 1/2024**

##### **Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44, 46, 48”**

poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty i uzupełniona w drodze indywidualnego zbierania głosów  
**w sprawie: przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządcy i udzielenia absolutorium za rok 2023**

*Na podstawie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z póź. zm.),  
Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Braniborska 44,46,48” we Wrocławiu postanawiają:*

##### **§1**

Przyjąć sprawozdanie z działalności Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2023.

##### **§2**

Udzielić absolutorium Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej.

##### **§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

---

#### **UCHWAŁA NR 2/2024**

##### **Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44, 46, 48”**

poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty i uzupełniona w drodze indywidualnego zbierania głosów  
**w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2023**

*Na podstawie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z póź. zm.),  
Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Braniborska 44,46,48” we Wrocławiu postanawiają:*

##### **§1**

Przyjąć sprawozdanie finansowe za rok 2023, które stanowi załącznik do uchwały. Załącznik stanowi integralną część uchwały.

##### **§2**

1. Nadwyżkę wynikającą z rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnej za rok 2023, przeksięgować na przychody Funduszu Remontowego.
2. Nadwyżkę wynikającą z rozliczenia kosztów garaży za rok 2023, przeksięgować na Fundusz Remontowy.

##### **§3**

Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

---

#### **UCHWAŁA NR 3/2024**

##### **Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44, 46, 48”**

poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty i uzupełniona w drodze indywidualnego zbierania głosów  
**w sprawie: przyjęcia planu gospodarczego**

*Na podstawie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z póź. zm.),  
Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Braniborska 44,46,48” we Wrocławiu postanawiają:*

##### **§1**

1. Przyjąć roczny plan gospodarczy dla Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44, 46, 48”.
2. Integralną część uchwały stanowi załącznik określający wysokość planowanych kosztów, w rozbiciu na poszczególne pozycje.

##### **§2**

Plan gospodarczy obowiązuje od 01.01.2024 r. do dnia przyjęcia nowego planu finansowego.

##### **§3**

1. Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów mediów właściciele lokali uiszczają w formie bieżących opłat, z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wspólnoty.
2. Zobowiązać Zarządcę do:  
- dokonania przeliczeń wielkości zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli,

- powiadomienia każdego Właściciela o wysokości należnej zaliczki,
- rozliczenia zaliczek, po zakończeniu roku kalendarzowego.

#### §4

W przypadku podwyższenia cen przez dostawców: wody i odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej, energii cieplnej, Wspólnota upoważnia Zarządcę do zmiany stawki danej zaliczki w adekwatnej do podwyżki proporcji.

#### §5

Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

### UCHWAŁA NR 4/2024

#### Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44, 46, 48”

poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty i uzupełniona w drodze indywidualnego zbierania głosów  
*w sprawie: przyjęcia regulaminu rozliczania mediów*

*Na podstawie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z póź. zm.),  
Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Braniborska 44, 46, 48” we Wrocławiu postanawiają:*

### REGULAMIN

**rozliczania kosztów dostawy mediów, napraw, legalizacji urządzeń  
pomiarowych centralnego ogrzewania, podgrzania wody oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków we  
Wspólnocie Mieszkaniowej, przy ul. Braniborskiej 44, 46, 48**

#### PODSTAWY PRAWNE:

1. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( t. jedn. Dz. U. 2023 poz. 537 z późniejszymi zmianami) wraz z odpowiednimi przepisami wykonawczymi;
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (t. jedn. Dz. U. 2022 poz. 11835 z późniejszymi zmianami) wraz z odpowiednimi przepisami wykonawczymi;
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. jedn. Dz. U. 2021 poz. 1048);
4. Umowa Wspólnoty o dostawę wody i odprowadzenie ścieków i umowa dostarczania ciepła.

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

1. **Administrator** – podmiot, któremu powierzono bieżące administrowanie nieruchomością wspólną lub powierzono zarząd nieruchomością wspólną na zasadzie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.
2. **Główny licznik ciepła** – zespół przyrządów pomiarowych wskazujących ilość energii cieplnej dostarczanej do nieruchomości do ogrzewania nieruchomości.
3. **Główny licznik ciepłej wody użytkowej** – zespół przyrządów pomiarowych wskazujących ilość energii cieplnej dostarczanej do nieruchomości do podgrzania wody.
4. **Licznik indywidualny ciepła (ciepłomierz)** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość GJ zużytych do ogrzania lokalu.
5. **Lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy.
6. **Media** – ciepło i woda dostarczane do lokali za pośrednictwem Wspólnoty Mieszkaniowej.
7. **Okres Rozliczeniowy** – okres liczony od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

- 8. Okresowy odczyt liczników** – odczyt liczników indywidualnych ciepła i wodomierzy w lokalach użytkowników.
- 9. Rozliczenie zużycia mediów** – dokument przedstawiający wyliczenia należności za zużycie mediów wg wskazań indywidualnych liczników ciepła i wodomierzy indywidualnych, pomniejszonej o sumę naliczonych zaliczek na poczet poszczególnych mediów w rozliczanym okresie.
- 10. Ryczałt** – ilość jednostek m<sup>3</sup> lub GJ wynikająca z postanowień tego regulaminu.
- 11. Urządzenia pomiarowe** – indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze) oraz liczniki wody zimnej i ciepłej (wodomierze).
- 12. Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu.
- 13. Wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy wodociągowym do budynku.
- 14. Wodomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody w lokalu.
- 15. Współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, który wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lub kubatury lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lub kubatury lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany. Współczynniki wyrównawcze LAF oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.

## §1

Całkowite koszty wody i odprowadzania ścieków oraz koszty centralnego ogrzewania dostarczonych do nieruchomości obciążają Wspólnotę Mieszkaniową, a każdego użytkownika lokalu w części odpowiadającej postanowieniom niniejszego regulaminu i uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej.

## § 2

### PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
  - a) udostępnienie lokalu w wyznaczonym terminie upoważnionym pracownikom administratora lub innym upoważnionym przedstawicielom wspólnoty mieszkaniowej w celu wykonania odczytu indywidualnych liczników ciepła oraz wodomierzy indywidualnych (w przypadku, gdy nie są one umiejscowione w częściach wspólnych, a w przypadku urządzeń z funkcją zdalnego odczytu, w przypadku braku technicznej możliwości odczytu zdalnego lub na potrzeby jego weryfikacji) pod rygorem zastosowania obciążeń ryczałtowych;
  - b) udostępnienie lokalu w wyznaczonym terminie upoważnionym pracownikom administratora lub innym upoważnionym przedstawicielom wspólnoty mieszkaniowej w celu instalowania, wymiany, legalizacji, ekspertyzy, zabezpieczenia, opłombowania indywidualnych liczników ciepła oraz wodomierzy indywidualnych oraz modernizacji przyłączy wodomierzowych i ciepłowniczych pod rygorem zastosowania obciążeń ryczałtowych;
  - c) zamknięcie w oddzielnym pomieszczeniu zwierząt domowych na czas obecności w lokalu pracowników administratora lub przedstawicieli wspólnoty w celu umożliwienia sprawnego oraz bezpiecznego wykonania czynności opisanych w pkt. a) i b);

- d) dbałość o stan urządzeń zainstalowanych na potrzeby dostarczania, regulacji oraz rozliczenia zużycia c.o. , c.w. i z.w.;
  - e) natychmiastowego informowania administratora o uszkodzeniu ciepłomierza lub wodomierza indywidualnego, naruszeniu ich plomb, stwierdzenia niewłaściwego działania tych urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku, gdy Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie albo nie wykona uchwały w przedmiocie wymiany lub legalizacji ciepłomierzy lub wodomierzy indywidualnych, wymiana lub legalizacja tych urządzeń pomiarowych na własny koszt jest obowiązkiem użytkownika lokalu.
  3. W przypadku braku możliwości wykonania odczytu przez przedstawicieli administratora lub innego upoważnionego przedstawiciela wspólnoty mieszkaniowej z jakichkolwiek przyczyn, użytkownik lokalu zobowiązany jest do dokonania samodzielnie odczytów urządzeń pomiarowych w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego i przekazania ich do dnia 10-tego stycznia danego roku w formie pisemnej lub dokumentowej (list, e-mail, skrzynka korespondencyjna z administracją).
  4. Użytkownik lokalu ma prawo:
    - a) zażądać od Wspólnoty w każdym czasie wykonania ekspertyzy indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła; w przypadku stwierdzenia, że urządzenia pomiarowe są sprawne technicznie użytkownik ponosi koszty ekspertyzy, legalizacji i opłombowania indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła;
    - b) złożenia pisemnej reklamacji dotyczącej rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia (dotyczy to wyłącznie rozliczeń wykonanych na podstawie odczytów wykonanych przez administratora lub umocowanego przedstawiciela wspólnoty albo przekazanych administratorowi w terminie wskazanym w Regulaminie).
  5. Użytkownik lokalu nie może odłączyć lub przyłączyć do istniejącej instalacji centralnego ogrzewania swojego lokalu bez zgody Wspólnoty.
  6. Użytkownik lokalu nie może ingerować w instalację grzewczą oraz wodno-kanalizacyjną, a w szczególności:
    - a) montować dodatkowych grzejników lub dokładać elementów grzejnych do istniejących grzejników oraz demontować grzejników;
    - b) wymieniać istniejących grzejników na grzejniki o innych parametrach technicznych;
    - c) montować zaworów termostatycznych;
    - d) zmieniać nastaw wstępnych zaworów;
    - e) samowolnie spuszczać wodę z instalacji grzewczej.

### § 3.

#### PRAWA I OBOWIĄZKI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

1. Do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej należy:
  - a) dokonywanie odczytów urządzeń pomiarowych w wyznaczonym terminie;
  - b) wymiana lub legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy w terminach wynikających z odrębnych przepisów lub norm;
  - c) wykonanie rozliczenia kosztów dostawy wody, odbioru ścieków i dostawy ciepła w terminie do dnia 31 marca każdego roku za rok poprzedni; w przypadkach niezależnych od administratora i wspólnoty termin do wykonania rozliczenia może ulec wydłużeniu o czas niezbędny;
  - d) prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia mediów w budynku w systemie komputerowym.

2. Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo:
  - a) dokonywania kontroli sprawności wodomierza i liczników ciepła:
    - poprzez chwilowe uruchomienie punktu poboru ciepła i/lub wody oraz stwierdzenie pomiaru zużycia ciepła oraz wody przez indywidualne liczniki ciepła i wodomierze,
    - na podstawie oględzin zewnętrznych indywidualnego licznika ciepła i/lub wodomierza indywidualnego.
  - b) wedle własnego wyboru wymiany na nowy lub powtórnego montażu zalegalizowanego indywidualnego licznika ciepła i/lub wodomierza, zgodnego z obowiązującymi przepisami.
3. W przypadku, gdy montaż urządzenia pomiarowego wykonał na własny koszt użytkownik lokalu wspólnota ma prawo do poddania urządzenia ekspertyzie lub dokonania jego wymiany w przypadku stwierdzenia, iż urządzenie pomiarowe jest nieprawidłowo zamontowane lub działa nieprawidłowo.
4. Użytkownicy lokali, którzy nie udostępnili lokali w czasie wyznaczonym na przeprowadzenie prac dotyczących instalacji, wymiany lub konserwacji integralnych elementów instalacji grzewczej lub wodno-kanalizacyjnej, mogą być obciążeni przez wspólnotę dodatkowymi kosztami wykonania tych prac poza ustalonym terminem, na podstawie faktur wystawionych przez wykonawcę prac.

#### **§ 4**

##### **ZALICZKI**

1. Użytkownicy są zobowiązani do wpłacania na konto Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczek na pokrycie kosztów mediów w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie należnych zaliczek Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo domagania się zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie. Za dzień wpłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Wysokość zaliczki ustalana jest w oparciu o średnie normy zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz prognozowanych cen dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków. W przypadku zmian cen dostawców lub niedoszacowania albo przeszacowania zużycia wspólnota uprawniona jest do zmiany wysokości zaliczek w trakcie trwania okresu rozliczeniowego oraz wykonania rozliczenia mediów, niezależnie od tego czy upłynął termin rozliczenia.
4. Wysokość indywidualnych zaliczek może być też zmieniona na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu. Wspólnota uprawniona jest do podniesienia obniżonej na wniosek użytkownika zaliczki w przypadku, gdy zaliczka użytkownika lokalu jest rażąco niska w stosunku do zużycia mediów.

#### **§ 5**

##### **CENY MEDIÓW**

1. Cena za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i 1 m<sup>3</sup> odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ/dostawcę, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków.
2. Cena podgrzania 1m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej ustalana jest na podstawie faktycznie ponoszonych na rzecz dostawcy kosztów dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody zgodnie ze wskazaniem licznika głównego ciepłej wody użytkowej.
3. Cena GJ - ustalana w oparciu o obowiązującą taryfę dla ciepła przez dostawcę.

4. Wysokość opłaty stałej c.o. ustalana na podstawie kosztów stałych c.o. - zamówionej mocy cieplnej, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali.
5. Wysokość opłaty na ciepło wspólne/straty przesyłu ustalana na podstawie kosztów ogrzewania budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali.
6. W przypadku zastosowania przez dostawców mediów zróżnicowanych stawek dla poszczególnych grup odbiorców ceny mediów będą uwzględniać odpowiednio taryfy (ceny) dla poszczególnych lokali w nieruchomości, w zależności od rodzaju odbiorcy.
7. W przypadku zmiany cen mediów w trakcie okresu rozliczeniowego zużycie w całym okresie rozliczeniowym będzie rozdzielane proporcjonalnie do ilości dni przed zmianą ceny i po zmianie ceny.

## § 6

### OKRES ROZLICZENIOWY

#### I OKREŚLENIE PODZIAŁÓW KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

1. Za okres rozliczeniowy kosztów dostawy mediów przez Wspólnotę Mieszkaniową przyjmuje się okres 12 miesięcy: od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków stanowi suma wszystkich kosztów wynikająca z faktur wystawionych przez dostawcę dotyczących danego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty dostawy ciepła stanowi suma wszystkich kosztów wynikająca z faktur wystawionych przez dostawcę ciepła dotyczących danego okresu rozliczeniowego.
4. Przyjmuje się podział całkowity kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków na:
  - a) koszty zmienne liczone na podstawie zużycia mierzonego przez wodomierze indywidualne użytkowników lokali oraz w wysokości wynikającej z przyjętych ryczałtów;
  - b) koszty stałe w postaci opłaty abonamentowej wg faktur od dostawcy wody.
5. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu różnicy pomiędzy kosztem całkowitym zimnej wody i odprowadzenia ścieków poniesionym przez wspólnotę, a sumą zużyć wg odczytów liczników indywidualnych oraz przyjętych ryczałtów dla poszczególnych użytkowników lokali, powstała różnica stanowi koszt nieruchomości wspólnej i podlega rozliczeniu zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej przypadającym na dany lokal.
6. Przyjmuje się podział całkowity kosztów zakupu ciepła dla celów centralnego ogrzewania:
  - a) koszty stałe w postaci opłaty za moc zamówioną rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali;
  - b) koszty zmienne wg wskazań licznika głównego ciepła rozliczane są zgodnie ze wskazaniami indywidualnych liczników ciepła oraz w wysokości wynikającej z przyjętych ryczałtów skorygowane o wartość współczynników wyrównawczych (LAF) dla danego lokalu.
7. Różnica pomiędzy sumą wskazań indywidualnych liczników ciepła a zużyciem ciepła wynikającym ze wskazania licznika głównego rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.
8. Koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej rozlicza się wg wskazań licznika głównego ciepłej wody użytkowej rozliczany na sumę zużyć na indywidualnych licznikach oraz określonych ryczałtach.

## § 7

### RYCZAŁTY

1. Zużycie ciepła, ciepłej wody użytkowej oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się w wartościach ryczałtowych w następujących przypadkach:

- a) braku możliwości dokonania odczytu wskutek nieudostępnienia lokalu albo nieprzekazania w terminie odczytu przez użytkownika;
  - b) braku możliwości wykorzystania odczytu wskutek braku legalizacji urządzenia pomiarowego z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu;
  - c) nieprawidłowego działania urządzenia pomiarowego z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.
2. Ryczałt zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się w wysokości iloczynu średniej ilości ciepła (GJ) przypadającego na m<sup>2</sup> powierzchni lokali, zużytego dla celów centralnego ogrzewania w budynku, wynikającego z wskazania urządzeń pomiarowych z lokali, z których odczyty uzyskano w danym okresie rozliczeniowym oraz powierzchni danego lokalu.
3. Ryczałt zużycia wody zimnej oraz ciepłej wody użytkowej ustala się w wysokości iloczynu średniej ilości (m<sup>3</sup>) zużytej wody przypadającej na osobę w budynku, ustalonej na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych z lokali, z których odczyty uzyskano w danym okresie rozliczeniowym oraz ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
4. W przypadku eksploatacyjnego uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza indywidualnego rozliczenia dokonuje się w oparciu o średnioroczne zużycie mediów dla lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

## §8

### ROZLICZENIE NADPŁAT I NIEDOPŁAT

1. Po rozliczeniu kosztów zużycia mediów danego okresu powstałe nadpłaty przeznacza się w kolejności na:
  - a) pokrycie wszelkich wymagalnych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, poczynając od najdalej wymagalnych,
  - b) poczet opłat za lokal za miesiąc, w którym nastąpiło rozliczenie i za miesiące następne po miesiącu rozliczeniowym.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty, po potrąceniu wymagalnych zobowiązań wobec Wspólnoty Mieszkaniowej zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku na rachunek bankowy użytkownika lokalu.
3. Po rozliczeniu okresu rozliczeniowego powstałą niedopłatę użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapłaty na konto Wspólnoty Mieszkaniowej w terminie 14 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki.
4. W indywidualnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty.
5. W przypadku dokonania rozliczenia w oparciu o ryczałty na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest dokonanie śródkresowego rozliczenia faktycznego zużycia mediów, o ile uzyskane zostaną wiarygodne odczyty urządzeń pomiarowych. Do ewentualnych nadpłat albo niedopłat stosuje się zapisy powyższe, przy czym koszty dodatkowego odczytu i rozliczenia ponosi zainteresowany.



## §9

### PRZYPADKI SZCZEGÓLNE

1. W przypadku zbycia lokalu dotychczasowy użytkownik i nowy użytkownik dokonują odczytów wodomierzy i liczników ciepła w ramach protokołu zdawczo – odbiorczego. Administrator wprowadza stosowne dane z protokołu zdawczo – odbiorczego do komputerowego systemu księgowego i dokona rozliczenia dotychczasowego użytkownika wg daty z protokołu zdawczo – odbiorczego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku dokonania zbycia lokalu lub innej zmiany własności lokalu, bez sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego rozliczeń mediów dokonuje się na dzień zmiany własności lokalu proporcjonalnie do ilości dni przed zmianą własności i po zmianie własności, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku jakichkolwiek utrudnień w dostępie do odczytu i wymiany wodomierzy i liczników ciepła powstałych z winy użytkownika lokalu (przeróbka instalacji bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, zabudowa wodomierzy i liczników ciepła, będzie on otrzymywał naliczone zaliczki wg ryczału, do czasu potwierdzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową usunięcia tych utrudnień.

## § 10

Użytkownicy lokali zobowiązują się przestrzegać zapisów zawartych w Regulaminie Rozliczania Mediów.

## § 11

Uchwała obowiązuje od pierwszego pełnego okresu rozliczeniowego po jej podjęciu.

---

### UCHWAŁA NR 5/2024

#### Wspólnoty Mieszkaniowej „Braniborska 44, 46, 48”

poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty i uzupełniona w drodze indywidualnego zbierania głosów

***w sprawie: udzielenia zgody na nabycie przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze przelewu na podstawie umów cesji zawieranej z właścicielami lokali przysługujących tym osobom roszczeń wynikających z rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych prawa cywilnego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązań przez dewelopera ACTIV BRANIBORSKA Sp. z o.o. spółka jawna KRS:0000909288***

*Na podstawie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.), Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Braniborska 44,46,48” we Wrocławiu postanawiają:*

## §1

1. Wyrazić zgodę na nieodpłatne nabycie przez Wspólnotę Mieszkaniową „Braniborska 44, 46, 48” przysługujących właścicielom lokali wobec **ACTIV BRANIBORSKA Sp. z o.o. spółka jawna KRS:0000909288., poprzednio Activ sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie KRS: 0000680866, REGON:367438775,** roszczeń z tytułu rękojmi wynikających z umów o budowę lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego i o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego oraz przysługujących właścicielom na zasadach ogólnych prawa cywilnego roszczeń odszkodowawczych wynikających z nienależytego wykonania tych umów - w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej.
2. Celem nabycia w/w praw przez Wspólnotę będzie dochodzenie spełnienia świadczenia odszkodowawczego na drodze przedsądowej i sądowej, a także egzekucja orzeczeń sądowych zapadłych we wszczętych w tym celu postępowaniach sądowych; Wspólnota działać będzie w imieniu własnym.
3. Koszty czynności, o jakich mowa w ust. 2 powyżej ponosić będzie Wspólnota Mieszkaniowa.

## §2

Udzielić Zarządcy nieruchomości pełnomocnictwa do:

1. zawarcia umów cesji, o jakich mowa w § 1 ust. 1,
2. zawarcia z podmiotem wybranym z wolnej ręki umowy o obsługę prawną procesu dochodzenia roszczeń wynikających z zawartych umów na zasadach określonych w § 1 ust. 2 i 3 oraz udzielenia pełnomocnictwa procesowego zawodowemu pełnomocnikowi procesowemu (radcy prawnemu lub adwokatowi), z

zastrzeżeniem, że wynagrodzenie ryczałtowe pełnomocnika nie będzie przekraczać stawki minimalnej określonej w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1964 z późn. zm.), powiększonej o należny podatek VAT, a wraz z ewentualnych wynagrodzenie dodatkowym w postaci tzw. premii za sukces, nie będzie przekraczać dwukrotności stawki minimalnej powiększonej o należny podatek VAT.

3. Zlecenia wykonania niezależnej opinii technicznej nieruchomości wspólnej.

### §3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

✓

## **SPRAWOZDANIE ROCZNE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDCY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „BRANIBORSKA 44, 46, 48”**



**ul. Braniborska 44, 46, 48**

### *Obsługa budynku:*

Administrator:  
Justyna Lach  
tel: 533 519 514  
e-mail: [administrator11@forum.wroc.pl](mailto:administrator11@forum.wroc.pl)

Księgowość:  
Małgorzata Bundyra  
tel: 533 703 080 wew. 30  
e-mail: [ksiegowosc12@forum.wroc.pl](mailto:ksiegowosc12@forum.wroc.pl)

Koordynator działu technicznego  
Paweł Kordyl  
tel: 502 408 799

### **Wydarzenia w roku 2023:**

#### **Zebrania:**

1. Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej odbyło się w dniu 21.02.2023 roku.

#### **Przeglądy techniczne:**

1. Przegląd roczny budowlany – 2 razy do roku
2. Przegląd kominiarski – 2 razy do roku
3. Przegląd i serwis separatorów
4. Przegląd wentylacji mechanicznej w garażach
5. Przegląd zestawu hydroforowego KSB – roczny
6. Przegląd zaworu pierwszeństwa
7. Przegląd pompowni deszczowej – 2 razy do roku
8. UDT wind – resurs
9. Przegląd p.poż nieruchomości – roczny

#### **Stała obsługa nieruchomości wspólnej:**

1. SCHINDLER - konserwacja dźwigów
2. TECH-STAL - usługi pogotowania wod-kan., e.e.,
3. BUDMAX – serwis bram garażowych
4. MPWiK S.A. - dostawa, odbiór wody i ścieków
5. TAURON – dystrybucja energii elektrycznej
6. AXPO – sprzedaż energii elektrycznej
7. FORTUM - dystrybucja ciepła
8. CLEANING SERVICES Monika Bocheńska - usługa sprzątania i utrzymania zieleni na terenie nieruchomości
9. EKOSYSTEM Wrocław - odbiór nieczystości stałych
10. INTERNET UNION, KORBANK, NETASK MEDIA, NETIA, ORANGE, UPC – dostawcy internetu
11. FORUM ZN – zarządzanie nieruchomością wspólną,

Strona: 1/7

**Plany na rok 2023:**

1. Wykonanie koniecznych przeglądów nieruchomości.
2. Wyposażenie rowerowni/wózkowni w stojaki rowerowe w klatce B. 46 – po podjęciu się Uchwały numer 4/2023.
3. Bieżąca obsługa i realizacja zdarzeń na nieruchomości.
4. Bieżąca obsługa zgłoszeń Mieszkańców zgodnie z procedurą gwarancyjną.
5. Koordynacja usuwania wad/ usterek powstałych na częściach wspólnych nieruchomości prowadzonych przez Dewelopera w ramach obowiązującego okresu rękojmi.
6. Aktywnie zbieranie umów cesji przez administratora, po podjęciu się uchwały nr 5/2024.

**Status Uchwał podjętych oraz uchwał nierozstrzygniętych w roku 2023:**

NR	W SPRAWIE:	ZA:	PRZECIW:	STATUS:
1/2023	<b>przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządcy i udzielenia absolutorium za rok 2023</b>	55,05%	0,73%	Podjęta ZA <b>28.06.2023</b>
2/2023	<b>przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2023</b>	55,05%	0,73%	Podjęta ZA <b>28.06.2023</b>
3/2023	<b>przyjęcia planu gospodarczego</b>	51,72%	1,25%	Podjęta ZA <b>28.06.2023</b>
4/2023	<b>utworzenia funduszu celowego na zakup i montaż stojaków rowerowych</b>	46,27%	14,05%	<b>nierozstrzygnięta</b>

**Remonty, awarie i prace modernizacyjne wykonane w 2023:**

LP	AWARIE / NAPRAWY / MODERNIZACJE/ INNE CZYNNOŚCI	MIESIĄC:	WYKONAWCA:
1.	Weryfikacja nieprawidłowości w działaniu wentylacji mechanicznej w lokalach 44/8 oraz 44/50 – <b>uzyskano zwrot od Właściciela</b>	styczeń	Komin-Pol
2	Prace remontowe – usunięcie skutków dewastacji w klatkach 44 oraz 48 na poziomie parteru – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	styczeń	Han-Bud
3	Usunięcie skutków zalania po awarii z sieci MPWiK na poziomie -1 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	styczeń	Han-Bud
4	Poszukiwanie przyczyn awarii na instalacji wentylacji mechanicznej	luty	Komin-Pol
5	Usunięcie skutków zalania części wspólnej z lokalu 44/17 – <b>uzyskano zwrot kosztów od Właściciela</b>	luty	Han-Bud

Strona: 2/7

LP	AWARIE / NAPRAWY / MODERNIZACJE/ INNE CZYNNOŚCI	MIESIĄC:	WYKONAWCA:
6	Zabezpieczenie wyłazów dachowych poprzez montaż klódek szyfrowych na drabinach	luty	konserwator
7	Interwencyjna naprawa bramy garażowej C – dewastacja – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	marzec	AD-Serwis
8	Interwencyjna wizyta serwisu bram – ingerencja osób trzecich w centralę sterowania bramy A – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	marzec	AD-Serwis
9	Zakup koszy ulicznych z podstawą betonową oraz zakup podajników „Psi Pakiet”	marzec	Morawski
10	Zakup i montaż naklejek informacyjnych: zakaz naklejania reklam, zakaz palenia, obiekt monitorowany.	marzec	administrator
11	Zakup i montaż słupków drogowych wzdłuż drogi pożarowej	marzec	DlaPrzemysłu
12	Przeprowadzenie zabiegu dezynsekcji pod kątek zwalczania pluskwy domowej	marzec	Jaro-Sekt
13	Zakup i montaż tablic korkowych „ogłoszenia mieszkańców”	marzec	administrator
14	Interwencyjna wizyta technika wentylacji – wentylator dachowy uszkodzony przez wicherę B.46 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	kwiecień	Komin-Pol
15	Awaria na instalacji C.O. w klatce B.48	kwiecień	Tech-Stal
16	Zakup i montaż wkładek systemowych celem zabezpieczenia wejść do garaży	kwiecień	KLOCK
17	Zlecenie i koordynacja programowania dodatkowych breloków zbliżeniowych	maj	administrator
18	Wykonanie prac remontowo budowlanych – usunięcie skutków dewastacji klatek na poziomie parteru – <b>uzyskano częściowy zwrot z odszkodowania</b>	maj	New Color
19	Wykonanie dodatkowych nasadzeń zieleni na patio, przy klatce 46 oraz przy klatce 44 i 48	maj	Cleaning Sevice
20	Montaż gałko-kłamek w drzwiach komórek lokatorskich, w celu zabezpieczenia mienia prywatnego Mieszkańców (po próbie kradzieży)	maj	konserwator
21	Konserwacja elementów drewnianych na patio nieruchomości	czerwiec	New Color
22	Poszukiwanie przyczyn awarii na instalacji domofonowej B.48	czerwiec	Tesla
23	Poszukiwanie przyczyn zalania w lokalu 48/15 przy szachcie wentylacyjnym – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	czerwiec	Komin-Pol
24	Poszukiwanie przyczyn awarii na systemie aspiracyjnym szybu windowego B.44	lipiec	AT-Projekt
25	Poszukiwanie przyczyn awarii na instalacji domofonowej B.48 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	lipiec	Tesla
26	Lokalizacja i usunięcie awarii na instalacji z.w., w lokalu usługowym – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	lipiec	Tech-Stal

Strona: 3/7



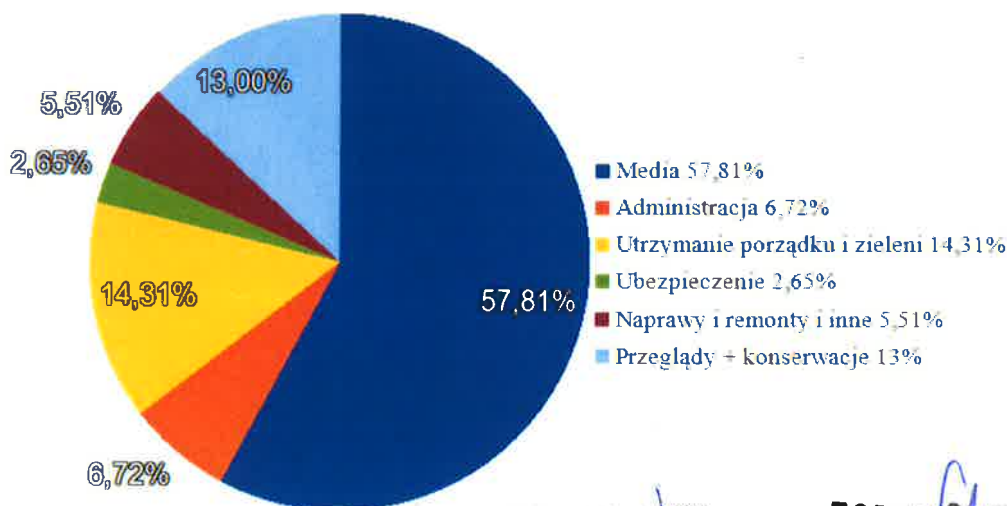
LP	AWARIE / NAPRAWY / MODERNIZACJE/ INNE CZYNNOŚCI	MIESIĄC:	WYKONAWCA:
27	Wymiana rygli w drzwiach komór śmietnikowych po dewastacji	lipiec	konserwator
28	Poszukiwanie przyczyn awarii na instalacji domofonowej B.46 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	sierpień	Tesla
29	Roczny serwis gwarancyjny systemu monitoringu CCTV	wrzesień	M3Group
30	Poszukiwanie przyczyn zalewania LU 46UB z dachu – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	wrzesień	Elbo
31	Przeprowadzenie zabiegu deratyzacji sieci kanalizacyjnej przyległej do budynku pod kątem tępienia szczurów	wrzesień	Jaro-Sekt
32	Poszukiwanie przyczyn awarii na instalacji domofonowej B. 46/9 – wymiana zasilacza – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	wrzesień	Tesla
33	Poszukiwanie przyczyn awarii na instalacji domofonowej B. 44	październik	Tesla
34	Poszukiwanie przyczyn zalania części wspólnych nieruchomości z lokalu 46/37 – <b>uzyskano zwrot z polisy sprawcy</b>	październik	Tech-Stal
35	Usunięcie nieprawidłowości po przeglądzie p.poż	listopad	Poż-Uniwer
36	Interwencyjne zabezpieczenie drzwi na poziomie -1 nieruchomości po próbie włamania do komórek lokatorskich montaż płyt antywłamaniowych	listopad	Skoczylas
37	Rozbudowa systemu monitoringu na nieruchomości o kamery w przedsiionkach garaży	listopad	M3Group
38	Wymiana dwóch koszy ulicznych z powodu dewastacji	listopad	Morawski
39	Zakup i montaż znaków: „zakaz parkowania”, „prosimy sprzątać po psie” „zakaz śmiecenia” „ telefony alarmowe”	listopad	administrator
40	Przegląd roczny dachu wraz z usługą konserwacji elementów pokrycia celem zgłoszenia wad do dewelopera	listopad	Elbo
41	Poszukiwanie przyczyn zalewania lokalu usługowego z dachu metodą dymową	listopad	Elbo
42	Usunięcie awarii na instalacji elektrycznej B.44 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	listopad	Tesla
43	Aranżacja holu głównego B.46 – zakup dwóch donic i dwóch figowców – <b>koszty częściowe pokryte przez WM Braniborska 50-52</b>	listopad	Cleaning Services
44	Akcja Zima – zakup soli i piasku w celu zabezpieczenia chodników i dróg	listopad	Cleaning Services
45	Deratyzacja nieruchomości wiosna-jesień 2023	listopad	PHU IRENA
46	Interwencyjne udrożnienie odpływu z tarasu B.48 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	grudzień	Lupus Instal

Strona: 4/7

LP	AWARIE / NAPRAWY / MODERNIZACJE/ INNE CZYNNOŚCI	MIESIĄC:	WYKONAWCA:
47	Przywrócenie poprawności działania instalacji z.w., zawieszony zawór podpionowy – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	grudzień	Tech-Stal
48	Usunięcie awarii na instalacji pionu i poziomą kanalizację sanitarną w B. 46 garaż – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	grudzień	Tech--Stal
49	Przywrócenie poprawności działania instalacji C.O., B.46/10, 37, 38 – <b>uzyskano zwrot z odszkodowania</b>	grudzień	Tech-Stal
50	Obsługa zgłoszeń otrzymanych od Właścicieli lokali mieszkalnych/ obsługa zgłoszeń gwarancyjnych / kierowanie zgłoszeń do Dewelopera/ oględziny, wizyty, inspekcje	cały rok	administrator
51	Wezwania Dewelopera Activ do usunięcia wad nieruchomości	cały rok	administrator

**Ubezpieczenie (w okresie 01.01.2023 r.– 31.12.2023 r.):**

- Polisa nr 645520278637  
Nieruchomość została ubezpieczona w Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. UNIQA (Ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej)
- wartość ubezpieczenia: 59 332 452 złotych
- składka: 30 100,00 złotych
- Uzyskane zwroty z odszkodowania: 44 574,29 złotych**

**Podział kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej w 2023r.:**


**FORUM**  Zarządzanie  
Nieruchomościami Sp. z o.o.  
**Kamila Łuczowska**  
Wiceprezes zarządu

Strona: 5/7

**FORUM**  Zarządzanie  
Nieruchomościami Sp. z o.o.  
**Anna Celler**  
Wiceprezes zarządu

Dotyczy: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "BRANIBORSKA 44, 46, 48"

**BRANIBORSKA 44,46,48 SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK.**

Załącznik do uchwały nr 2/2024

I	ROZLICZENIE KOSZTÓW ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
1.	Zarządzanie	52 899,91	52 899,66	0,25
2.	Utrzymanie czystości NW, terenu zewnętrznego i zieleni w tym :	130 903,92	138 607,11	-7 703,19
	- usługi ogrodnicze, aranżacja holu		8 622,37	
3.	Konserwacja bieżąca	24 208,28	24 208,29	-0,01
4.	Awarie, naprawy bieżące, w tym:	40 233,67	39 831,10	402,57
	- przychody z tyt. odszkodowań	29 971,58		
	- refaktury kosztów ind. właścicieli	400,00		
5.	Przeglądy techniczne (budowlany, kominiarski, ppoż)	13 449,35	11 560,54	1 888,81
6.	Inne (bank, materiały eksploatacyjne, deratyzacja, usługi prawne), w tym :	8 801,48	14 910,87	-6 109,39
	- montaż dodatkowego licznika ciepła do C.W.U		6 211,50	
	- refaktury kosztów ind. właścicieli	726,00		
7.	Konserwacja domofonu, anteny, monitoringu	7 008,75	13 077,55	-6 068,80
	- przychody z tyt. odszkodowań	4 319,07		
8.	Konserwacja hydroforni	2 689,68	2 214,00	475,68
9.	Wentylacja mechaniczna	20 167,68	21 750,09	-1 582,41
	- przychody z tyt. odszkodowań	442,80		
10.	Ubezpieczenie NW	22 416,05	20 909,68	1 506,37
11.	Energia elektryczna NW	85 177,71	39 157,61	46 020,10
12.	Akcja zima	896,88	514,76	382,12
13.	Konserwacja windy/ UDT/ Resurs	28 691,53	28 392,75	298,78
14.	Konserwacja przepompowni	2 655,70	3 936,00	-1 280,30
	- refaktura kosztów na WM Braniborska 50,52	863,26		
15.	Woda na cele gospodarcze, abonament	2 689,96	8 744,69	-6 054,73
16.	Oplata za odprowadzanie ścieków opadowych	2 689,96	3 182,23	-492,27
<b>Razem od 1 do 16</b>		<b>445 580,51</b>	<b>423 896,93</b>	<b>21 683,58</b>

II	ROZLICZENIE KOSZTÓW - GARAŻ			
1.	Zarządzanie	23 251,79	23 257,56	-5,77
2.	Utrzymanie czystości NW, terenu zewnętrznego i zieleni	23 639,26	23 639,26	0,00
3.	Konserwacja bieżąca	9 455,48	9 457,92	-2,44
4.	Awarie, naprawy bieżące, monitoring	4 338,07	980,42	3 357,65
5.	Konserwacja wentylacji, gazex, ppoż	4 729,85	5 860,79	-1 130,94
6.	Konserwacja bram garażowych	16 540,62	22 276,23	-5 735,61
	- przychody z tyt. odszkodowań	9 840,84		
7.	Przegląd budowlany	1 571,75	1 465,51	106,24
8.	Inne (bank, materiały eksploatacyjne, deratyzacja, akcja zima)	1 571,75	4 799,85	-3 228,10
9.	Ubezpieczenie	9 063,47	9 190,32	-126,85
10.	Separator	1 969,92	3 213,00	-1 243,08
11.	Energia elektryczna	35 461,32	17 210,71	18 250,61
12.	Woda do celów gospodarczych	1 179,91	3 800,67	-2 620,76
13.	Oplata za odprowadzanie ścieków opadowych	1 576,68	1 398,67	178,01
<b>Razem od 1 do 13</b>		<b>134 349,87</b>	<b>126 550,91</b>	<b>7 798,96</b>



Dotyczy: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "BRANIBORSKA 44, 46, 48"

**BRANIBORSKA 44,46,48 SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK.**

III	OPLATA ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI			
1.	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	87 290,52	87 290,52	0,00

OGÓŁEM NADWYŻKA DOT. NIERUCHOMOŚCI		667 220,90	637 738,36	29 482,54
------------------------------------	--	------------	------------	-----------

IV	ROZLICZENIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z LOKALAMI - MEDIA			
1.	Zimna woda i ścieki	146 544,38	126 779,70	19 764,68
2.	Energia ciepła, w tym:	504 668,88	367 829,78	136 839,10
	- podgrzanie wody	194 296,80	79 744,38	114 552,42
	- centralne ogrzewanie opłata zmienna	190 676,04	163 868,91	26 807,13
	- centralne ogrzewanie opłata stała	105 798,96	110 312,93	-4 513,97
	- ciepło wspólne	13 897,08	13 903,56	-6,48
RAZEM		651 213,26	494 609,48	156 603,78

V	PRZEGLĄDY 5-LETNIE, WYMIANA LICZNIKÓW	
1.	Przeгляд 5-letni budowlany	2 581,19
2.	Przeгляд 5-letni elektryczny nw	2 581,19
3.	Przeгляд 5-letni elektryczny w lokalu	5 599,80
4.	Wymiana wodomierzy	57 535,20
RAZEM		68 297,38

VI	FUNDUSZ REMONTOWY na dzień 31.12.2023r.	
1.	Bilans otwarcia na 01.01.2023r. w tym :	36 580,75
	- nadwyżka przychodów nad kosztami z 2022r.	5 492,29
2.	Przychody funduszu remontowego w 2023r., w tym:	35 434,80
	- naliczenia funduszu remontowego	32 267,46
	- odsetki od lokat	3 167,34
3.	Koszty funduszu remontowego w roku 2023	872,00
	- podatek dochodowy	872,00
Razem		71 143,55

VII	STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA 31.12.2023r.	
1.	Rachunek bieżący	73 490,00
2.	Lokaty	352 519,11
RAZEM		426 009,11

VIII	STAN ROZRACHUNKÓW - NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZAŃ NA 31.12.2023r.	NALEŻNOŚCI	ZOBOWIĄZANIA
1.	Współwłaścicieli	24 632,25	20 953,19
2.	Kontrahentów	6 433,50	110 594,42
Ogółem na 31.12.2023r.		31 065,75	131 547,61

FORUM Zarządzenie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Kamila Łuczowska  
Wiceprezes zarządu

Sporządził(a): Joanna Łuka

FORUM Zarządzenie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Anna Celler  
Wiceprezes zarządu

**PLAN GOSPODARCZY**  
**BRANIBORSKA 44-48**

Powierzchnia użytkowa lokali i pomieszczeń przynależnych  
Powierzchnia użytkowa garażu

7419,16  
3283,98      10703,14

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej - LOKAL						
Lp	Nazwa należności	jednostka	za jednostkę 2024	Miesięcznie 2024	Rok 2024	za jednostkę 2023
1	Zarządzanie	m <sup>2</sup>	0,65	4822,45	57869,45	0,59
2	Utrzymanie czystości NW, terenu zewnętrznego, utrzymania zieleni, usługi ogrodnicze	m <sup>2</sup>	1,63	12093,23	145118,77	1,46
3	Konserwacja bieżąca	m <sup>2</sup>	0,30	2225,75	26708,98	0,27
4	Awarie, drobne remonty	m <sup>2</sup>	0,11	816,11	9793,29	0,11
5	Przeglądy techniczne (2x rok-budowlany, kominiarski, ppoż)	m <sup>2</sup>	0,17	1261,26	15135,09	0,15
6	Inne (bank, materiały eksploatacyjne, pozostałe)	m <sup>2</sup>	0,09	667,72	8012,69	0,09
7	Konserwacja domofonu, anteny	m <sup>2</sup>	0,05	370,96	4451,50	0,03
8	Konserwacja hydroforni	m <sup>2</sup>	0,03	222,57	2670,90	0,03
9	Wentylacja mechaniczna	m <sup>2</sup>	0,25	1854,79	22257,48	0,22
10	Ubezpieczenie NW	m <sup>2</sup>	0,28	2077,36	24928,38	0,25
11	Energia elektryczna NW	m <sup>2</sup>	0,65	4822,45	57869,45	0,95
12	Akcja zima	m <sup>2</sup>	0,01	74,19	890,30	0,01
13	Konserwacja windy/ UDT/ Resurs	m <sup>2</sup>	0,36	2670,90	32050,77	0,32
14	Konserwacja przepompowni	m2	0,03	222,57	2670,90	0,02
15	Opłata za odprowadzanie ścieków opadowych	m <sup>2</sup>	0,04	296,77	3561,20	0,03
RAZEM 1-15			4,65	34499,09	407757,03	4,53
Media indywidualne						
16	Zimna woda i ścieki	m3	11,79	wg indywidualnych norm		11,79
17	Podgrzanie wody- lokale mieszkalne	m3	19,00	wg indywidualnych norm		24,00
18	Podgrzanie wody- lokale usługowe	m3	37,00	wg indywidualnych norm		24,00
19	CO opłata zmienna- lokale mieszkalne /1GJ/	GJ	95,00	wg indywidualnych norm		90,55
20	CO opłata zmienna- lokale usługowe /1GJ/	GJ	111,00	wg indywidualnych norm		90,55
21	CO opłata stała	m <sup>2</sup>	1,36	10090,06	121080,69	1,18
22	Woda na cele gospodarcze, abonament	m <sup>2</sup>	0,09	963,28	11559,39	0,03
23	Energia ciepła wspólna	m <sup>2</sup>	0,20	1483,83	17805,98	0,20
24	Wywóz odpadów komunalnych	os.	41,24	wg złożonych deklaracji		
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej - GARAŻ						
Lp	Nazwa należności	jednostka	za jednostkę 2024	Miesięcznie 2024	Rok 2024	za jednostkę 2023
25	Zarządzanie	m <sup>2</sup>	0,65	2134,59	25615,04	0,59
26	Utrzymanie czystości NW, terenu zewnętrznego, utrzymania zieleni, usługi ogrodnicze	m <sup>2</sup>	0,67	2200,27	26403,20	0,60
27	Konserwacja bieżąca	m <sup>2</sup>	0,27	886,67	10640,10	0,24
28	Awarie, naprawy bieżące	m <sup>2</sup>	0,11	361,24	4334,85	0,11
29	Konserwacja wentylacji, gazex, ppoż	m <sup>2</sup>	0,15	492,60	5911,16	0,12
30	Konserwacja bram garażowych	m <sup>2</sup>	0,25	821,00	9851,94	0,17
31	Przegląd budowlany	m <sup>2</sup>	0,04	131,36	1576,31	0,04
32	Inne (bank, materiały eksploatacyjne, pozostałe)	m <sup>2</sup>	0,10	328,40	3940,78	0,04
33	Ubezpieczenie	m <sup>2</sup>	0,26	853,83	10246,02	0,23
34	Separator	m <sup>2</sup>	0,08	262,72	3152,62	0,05
35	Energia elektryczna	m <sup>2</sup>	0,65	2134,59	25615,04	0,90
36	Opłata za odprowadzanie ścieków opadowych	m <sup>2</sup>	0,05	164,20	1970,39	0,04
RAZEM 25-36			3,28	10771,45	129257,45	3,13
Fundusz remontowy						
37	Fundusz Remontowy	m <sup>2</sup>	0,40	4281,26	51375,07	0,25
Przeglądy 5-cio letnie; Wymiana liczników- 2026						
38	Przegląd budowlany 5 letni	m <sup>2</sup>	0,01	107,03	1284,38	0,01
39	Przegląd elektryczny 5 letni NW	m <sup>2</sup>	0,01	107,03	1284,38	0,01
40	Przegląd elektryczny 5 letni /lokal	lokal	1,35	238,95	2867,40	1,35
41	Wymiana liczników (1 zw; 1cw; 1 CO)- radiowe	lokal	16,00	2832,00	33984,00	15,00

Wspólnota Mieszkaniowa  
„Braniborska 44, 46, 48”  
we Wrocławiu

Czytelny podpis:.....

Adres: ul. Braniborska ...../.....we Wrocławiu

Data: .....

### KARTA DO GŁOSOWANIA

LP	UCHWAŁA	GŁOSUJĘ ZA*	GŁOSUJĘ PRZECIW*
1	Uchwała 1/2024 w sprawie: przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządcy i udzielenia absolutorium za rok 2023		
2	Uchwała 2/2024 w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2023		
3	Uchwała 3/2024 w sprawie: przyjęcia planu gospodarczego		
4	Uchwała 4/2024 w sprawie: przyjęcia regulaminu rozliczania mediów		
5	Uchwała 5/2024 w sprawie: udzielenia zgody na nabycie przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze przelewu na podstawie umów cesji zawieranej z właścicielami lokali przysługujących tym osobom roszczeń wynikających z rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych prawa cywilnego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązań przez dewelopera ACTIV BRANIBORSKA Sp. z o.o. spółka jawna KRS:0000909288		

\* W każdym z wersów 1-5 prosimy o złożenie czytelnego podpisu, w zależności od Państwa opinii **ZA** bądź **PRZECIW**.

**FORUM**   
Anna Celier  
Dyrektor Biura