

UCHWAŁA Nr 1 /2025

z dnia 11.12. 2025 roku

Wspólnoty Mieszkaniowej

tworzonej przez właścicieli nieruchomości wspólnej położonej przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu.

w sprawie: określenia nazwy, zatwierdzenia statutu oraz upoważnienia do zawarcia umowy o powierzenie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i ustalenia wynagrodzenia Zarządu

Współwłaściciele nieruchomości wspólnej położonej w Kołobrzegu przy ul. Wylotowej 6, działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.2020.532 t.j. z dnia 2020.03.26 z późn. zm.), uchwalają, co następuje:

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa, którą tworzy ogół Właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości wybudowanej na działce gruntu nr 246/1 w Kołobrzegu przy ul. Wylotowej 6 będzie funkcjonować pod nazwą: **„Wspólnota Mieszkaniowa WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu”**.

§ 2

Wprowadza się uregulowania zawarte w treści Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały jako podstawę zasad funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu.

§ 3

W związku z określeniem w akcie notarialnym Rep./2025, sporządzonym w dniu 11.12.2025 przez notariusza Macieja Klajno, prowadzącego kancelarię notarialną w Kołobrzegu, sposobu zarządu nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej opisanej w księdze wieczystej numer KO1L/00022042/1 w oparciu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali firmie **POSESJA** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, wpisanej do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0001024919, REGON 3369430, NIP 6692336824 (dalej Zarządcy) upoważnia się Ismenę Jasińską (pesel [REDACTED]) do zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej West Park przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu z Zarządcą umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i powierzenie danych osobowych (dalej Umowa), ustalając miesięczne wynagrodzenie netto Zarządcy określane na dzień podjęcia niniejszej uchwały według stawki 0,95 zł/m² powierzchni użytkowej budynku przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu (powierzchni lokali i części wspólnych). Treść Umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały. Upoważnienie obejmuje również możliwość wprowadzania zmian w tej Umowie w formie aneksów w sytuacjach uzasadnionych zmianami warunków prowadzenia działalności przedsiębiorcy, w szczególności zmianami przepisów prawa bądź uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4

1. Lista właścicieli z oddanymi głosami pod uchwałą stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały. Głosowanie przeprowadzono udziałami Właścicieli.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została podjęta w dniu 11.12.2025 roku, głosami współwłaścicieli reprezentujących 100% udziałów w nieruchomości wspólnej, co potwierdzają poprzez złożenie podpisów na liście głosowania.

STATUT

Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK

przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

§ 1

Ogół Właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości wybudowanej na działce gruntu nr 246/1 w Kołobrzegu przy ul. Wylotowej 6 dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1L/00022042/1, tworzy Wspólnotę Mieszkaniową funkcjonującą zgodnie z ustawą z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.532 t.j. z dnia 2020.03.26 z późn. zm.) oraz postanowieniami niniejszego Statutu.

§ 2

Organami Wspólnoty są:

1. Zebranie Wspólnoty
2. Zarząd lub Zarządca

§ 3

1. Zarząd nieruchomością wspólną może być jednoosobowy lub kilkuosobowy, wyłaniany spośród osób fizycznych będących właścicielami lokali lub nienależącymi do grona właścicieli, na zasadach art. 20 ustawy o własności lokali.
2. Sposób zarządu może również zostać określony jako powierzony osobie prawnej – zwanej dalej Zarządcą, na zasadach art. 18 ustawy o własności lokali, w drodze umowy właścicieli bądź uchwały zaprotokołowanej przez notariusza.
3. Zmiana osób fizycznych wchodzących w skład Zarządu lub osoby prawnej, której zarząd powierzono, na inną osobę prawną, nie jest traktowana jako zmiana sposobu zarządu i dla tych czynności nie jest wymagana forma uchwały zaprotokołowanej przez notariusza.

§ 4

Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2 kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje jej interesy na zewnątrz, a także w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 5

Oświadczenia woli za Wspólnotę składają w przypadku Zarządu wieloosobowego przynajmniej dwaj członkowie Zarządu bądź Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2, przy czym w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu oświadczenie woli może być składane jedynie na podstawie pełnomocnictw udzielonych uchwałą Wspólnoty.

§ 6

1. Czynności zwykłego zarządu podejmowane są samodzielnie przez Zarząd lub Zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2.
2. Do czynności zwykłego zarządu należą w szczególności:
 - 2.1 zawieranie umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości, świadczenie usług kominiarskich, konserwację wind, utrzymanie instalacji teletechnicznych oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;
 - 2.2 zawieranie umów o wykonanie w nieruchomości wspólnej robót porządkowych, konserwatorskich i remontowych oraz usuwanie awarii i skutków awarii;
 - 2.3 zawieranie umów o świadczenie na rzecz nieruchomości wspólnej innych usług, w tym ochrony i kontroli obszarów wspólnych oraz wykonywania przeglądów i ekspertyz technicznych, jak również ubezpieczenia nieruchomości i Wspólnoty;
 - 2.4 zakup i najem osprzętu oraz wyposażenia części wspólnych mające na celu realizację programu funkcjonalnego obiektu, w tym przestrzeni rekreacyjnych na terenach zewnętrznych, etc., utrzymujących lub podwyższających standard użytkowy obiektu, realizowane w ramach środków z zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej;
 - 2.5 dochodzenie uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi udzielonych dla elementów nieruchomości wspólnej;
 - 2.6 dochodzenie na drodze postępowania przedsądowego, sądowego oraz egzekucyjnego, należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania lokali stanowiących ich własność, a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.

§ 7

Do podjęcia przez Zarząd lub Zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2, czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała Właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

1. ustalenie warunków umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną oraz zasad wynagrodzenia Zarządu bądź Zarządcy,
2. przyjęcie planu gospodarczego;
3. ustalenie wysokości zaliczek i opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

4. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
5. udzielenie zgody na nadbudowę lub rozbudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
6. wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu przeciwko Właścicielowi, który zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
7. udzielenie Zarządowi lub Zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2, pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej;
8. połączenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu.

§ 8

Do kompetencji Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej należy:

1. uchwalenie rocznego planu finansowo-rzeczowego zarządu nieruchomością wspólną;
2. ocena pracy Zarządu lub Zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2.
3. przyjęcie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium;
4. zwiększenie obciążeń Właścicieli lokali z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnione jest to sposobem korzystania z tych lokali.
5. ustalanie zmiany warunków umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną bądź jej wypowiedzenie.

§ 9

1. Jeżeli Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2, nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy z Właścicieli może żądać ustanowienia przez sąd Zarządcy przymusowego.
2. Jeżeli Zarząd lub któryś z jego członków, z przyczyn leżących po ich stronie, nie mogą dalej pełnić swoich obowiązków, mogą złożyć rezygnację na zebraniu Wspólnoty. W przypadku nieprzyjęcia rezygnacji lub niewyłonienia nowego składu Zarządu, mogą oni żądać ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego. Wystąpienie do sądu musi być poprzedzone zwołaniem zebrania Wspólnoty w trybie § 12 poniżej.

3. Jeżeli Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2, z przyczyn leżących po jego stronie, nie może dalej pełnić swoich obowiązków, może za powiadomieniem właścicieli wypowiedzieć umowę o zarządzanie z dochowaniem terminów umownych, zwołując w okresie wypowiedzenia umowy zebranie Wspólnoty.

§ 10

1. Uchwały Właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd lub Zarządcę.
2. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
3. Uchwały, niezależnie od sposobu oddawania głosów, zapadają większością głosów oddanych przez Właścicieli lokali, liczoną według wielkości posiadanych przez Właścicieli udziałów w nieruchomości wspólnej, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w ten sposób postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.
4. Jeżeli większość udziałów należałaby do jednego właściciela, to na wniosek właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów nieruchomości, można wprowadzić głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.
5. Właściciele mogą uczestniczyć w głosowaniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo może być udzielone wyłącznie na piśmie, pod rygorem nieważności, dla osoby fizycznej, ze wskazaniem szczegółowego zakresu umocowania, w tym głosowanych uchwał.
6. O treści każdej uchwały Właściciel lokalu bądź ustanowiony przez niego pełnomocnik powinien być powiadomiony przez Zarząd lub Zarządcę drogą elektroniczną lub pocztą tradycyjną.

§ 11

1. Zebranie Wspólnoty zwołuje Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2.
2. Prawo żądania zwołania zebrania Wspólnoty przysługuje w każdym przypadku na wniosek minimum 1/10 ogółu Właścicieli. Żądanie zawierające proponowany porządek obrad należy złożyć na piśmie Zarządowi lub Zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono.
3. O miejscu i terminie oraz proponowanym porządku zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Zarząd lub Zarządca powiadamia Właścicieli na piśmie, przynajmniej na jeden tydzień przed terminem zebrania. Przekazywanie korespondencji drogą mailową traktuje się równorzędnie z korespondencją na piśmie.

4. Termin i miejsce zebrania zwoływanego wg § 11 ust. 2 oraz § 12 ust. 2 określa Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, przy czym termin zebrania nie może być odleglejszy o więcej niż 1 miesiąc od daty zawartej we wniosku.

§ 12

1. Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, zobowiązany jest zwołać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż do 31 marca każdego roku, w celu podjęcia przez Właścicieli uchwał zatwierdzających rozliczenia roku poprzedniego, o których mowa w § 8 ust. 1 – 3 niniejszego statutu. W szczególnych wypadkach, w tym wynikających z sezonowego (letniego) charakteru użytkowania lokali przez Właścicieli, zebranie sprawozdawcze za rok poprzedni, może zostać zwołane w innym terminie, jednak nie później niż do 30 września roku następnego.
2. Jeżeli Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, nie zwoła corocznego zebrania w terminie do 31 marca danego roku, może to uczynić każdy z Właścicieli, z uwzględnieniem zasad określonych w § 11 ust. 3 i 4.
3. Zebraniom, o których mowa w § 12 ust. 1 przewodniczy członek Zarządu lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono. Zebraniu zwołanemu na wniosek Właścicieli w trybie określonym w § 11 ust. 2 przewodniczy wskazany przez uczestników zebrania Właściciel lub jeżeli wolę taką (określaną udziałami) wyrazi większość uczestników zebrania, Zarządca lub członek Zarządu.

§ 13

1. Z każdego zebrania wspólnoty sporządzany jest protokół.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zebrania, wymienić podjęte uchwały, liczbę głosów oddanych na każdą uchwałę oraz przeciwko niej.
3. Protokół podpisują – przewodniczący zebrania i protokolant, przy czym możliwe jest sporządzanie protokołu przez przewodniczącego zebrania w przypadku wyrażenia takiej woli przez zebranych.
4. Dokumentację zebrania stanowi zaproszenie, lista obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa, protokół, treści uchwał, wnioski, karty głosowań oraz inne dokumenty w oparciu, o które podjęte zostały uchwały.
5. Kopia protokołu przekazywana jest wszystkim Właścicielom.

§ 14

1. W razie braku zgody większości Właścicieli, Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich Właścicieli.

2. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową Właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, w terminie 6-ciu tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu Właścicieli albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zabierania głosów.
3. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.
4. Za datę powiadomienia uznaje się datę wysyłki korespondencji drogą elektroniczną lub datę doręczenia listu nadanego pocztą tradycyjną bądź w razie niemożności doręczenia przesyłki – 14 dzień od dnia podjęcia próby doręczenia przesyłki przez operatora pocztowego.
5. Adresem doręczeń jest wskazany Zarządowi lub Zarządcy, przez Właściciela, adres korespondencyjny, w tym również adres e-mail, a w przypadku braku jego wskazania, adres lokalu należącego do Właściciela w budynku przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu.

§ 15

Każdy Właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to kompetencjom Zarządu bądź Zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w § 3 ust. 2.

§ 16

Właściciele lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, uwzględniając warunki korzystania określone w drodze uchwał wspólnoty oraz wynikające z umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, zawieranych z poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 17

1. Właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, są zobowiązani utrzymywać je w należytym stanie, przestrzegać ustalonych zasad porządkowych, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych Właścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
2. Właściciele mogą prowadzić w swoich lokalach działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali, a także wynajmować lokale jako osoby fizyczne, nieprowadzące działalności gospodarczej, ponosząc przy tym wszelką odpowiedzialność za działania osób wynajmujących od nich lokal.

3. Właściciele mogą ustanawiać pełnomocników do ich reprezentowania wobec Zarządu lub Zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, jak również do głosowania w ich imieniu nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej z określeniem zakresu umocowania.
4. Na żądanie Zarządu lub Zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, Właściciele lokali są zobowiązani zezwolić na wstęp do stanowiących ich własność lokali, ilekroć jest to niezbędne dla przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynków, ich części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź urządzenia.

§ 18

Na koszt zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
2. opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepła i wody, odbiór ścieków i nieczystości stałych, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
3. opłaty za utrzymanie i konserwację instalacji wentylacyjnych, sanitarnych, grzewczych, elektrycznych, w tym zasilania lokali i oświetlenia części wspólnych, domofonowej, teletechnicznej, w tym dostawy sygnałów RTV telewizji publicznej i umożliwienia dostępu do sieci Internet, sygnalizacji pożaru i oddymiania, wind wraz komunikacją awaryjną, wymiennikowni ciepła i innych urządzeń służących właścicielom lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
4. ubezpieczenie mienia wspólnoty od ognia i innych zdarzeń oraz odpowiedzialności cywilnej Wspólnoty,
5. podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez Właścicieli poszczególnych lokali;
6. koszty prowadzenia rachunku bankowego i korespondencji wspólnoty,
7. wydatki na utrzymanie porządku, czystości, zieleni i bezpieczeństwa,
8. wydatki dotyczące utrzymania pomieszczeń i elementów wspólnych w zakresie zgodnym z ich przeznaczeniem funkcjonalnym,
9. wynagrodzenia członków zarządu lub Zarządcy,
10. inne koszty wynikające z podjętych uchwał oraz ustanowionych na rzecz Wspólnoty służebności.

§ 19

1. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi grunt oraz znajdujące się w budynkach i ich otoczeniu elementy, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a obejmujące: fundamenty, ściany podziemia, ściany nadziemia, schody, stropy, korytarze, przedsionki, klatki schodowe, windy, dachy, elewacje, w tym balustrady i ich wypełnienia, izolacje cieplne i przeciwwodne, okna i drzwi w częściach wspólnych, kominy, elementy

ogrodzenia terenu wspólnoty, elementy wykończenia i wyposażenia pomieszczeń komunikacji ogólnej oraz pomieszczeń wspólnych, piony kanalizacyjne, piony wodne do zaworów za indywidualnymi licznikami lokalowymi, a także instalacje elektryczne do zabezpieczeń w lokalach, instalacje radiowo – telewizyjne i domofonowe bez urządzeń w lokalach, przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącza kanalizacji deszczowej, instalacja wewnętrznego ogrzewania do zaworów za indywidualnymi – lokalowymi licznikami ciepła, urządzenia wentylacyjne, dojścia i dojazdy, place utwardzone i zieleń, elementy „małej architektury” i oświetlenia zewnętrznego. Ponadto, w skład nieruchomości wspólnej wchodzi pomieszczenia wspólne, w tym pomieszczenia gospodarcze i techniczne, elementy komunikacji wewnętrznej budynku - korytarze i klatki schodowe. Szczegółową lokalizację pomieszczeń i ich powierzchnie określa dokumentacja inwentaryzacyjna budynku oraz treść działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w którym ujawniona została treść umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej. Ograniczenia i/lub warunki korzystania z części wspólnych nieruchomości oraz nieruchomości sąsiednich określają ustanowione służebności i prawa wyłącznego użytkowania opisane w księdze wieczystej KO1L/00022042/1.

2. Pożytki i koszty utrzymania, w tym koszty napraw i remontów, dotyczące części nieruchomości wspólnej, w stosunku do których, właścicielom lokali przysługuje prawo do wyłącznego z nich korzystania, przypadają i będą ponoszone odpowiednio - wyłącznie przez właścicieli tych lokali. Pozostała całość pożytków i kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli lokali, będą ponoszone i przypadają właścicielom lokali na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

§ 20

1. Na pokrycie kosztów zarządu i wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, Właściciele uiszczają miesięczne opłaty i zaliczki płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przy czym zaliczki podlegają rozliczeniu w cyklach kalendarzowych.
2. Opóźnienie we wnoszenie opłat i zaliczek stanowi podstawę do naliczania odsetek w wysokości ustawowej. Decyzję o nienaliczaniu odsetek w uzasadnionych sytuacjach podejmuje Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono bądź zebranie Wspólnoty na wniosek zainteresowanego. Za datę zapłaty traktuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wspólnoty.
3. Podstawę naliczeń opłat i zaliczek, jak również ich stawkę i zasady rozliczeń ustala się w drodze uchwały.

§ 21

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy Właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

UMOWA

O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ
I POWIERZENIE DANYCH OSOBOWYCH

zawarta w dniu 2025 r. w Kołobrzegu pomiędzy:

Wspólnota Mieszkaniowa WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu zwana dalej „**Wspólnota Mieszkaniowa**” lub „**Wspólnota**”, reprezentowana przez Ismenę Jańską, legitymującą się dowodem osobistym serii DHN numer 653755 na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale Wspólnoty nr 1/2025 z dnia 11.12.2025 r.,

a

POSESJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu (adres: 78-100 Kołobrzeg, ulica Ogrodowa 7), posiadającej REGON: 331369430, NIP 6692336824, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem **KRS 0001024919** reprezentowaną przez Prezesa Zarządu spółki Artura Tuligłowskiego zwaną dalej „**ZARZĄDCĄ**” lub „**Wykonawcą**”,

§ 1.

Przedmiotem Umowy jest świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej, w rozumieniu Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Nieruchomość wspólna położona jest w Kołobrzegu przy ul. Wylotowej 6. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1L/00022042/1.

Nieruchomość składa się z działki gruntu nr 246/1 o obszarze 2990 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym sześciokondygnacyjnym, z pięcioma kondygnacjami mieszkalnymi nadziemnymi (parter + 4 piętra) i jedną kondygnacją podziemną z halą garażową na 95 pojazdy (w tym 43 na platformach hydraulicznych) o powierzchni 1.383,33 m² stanowiącą część wspólną. Ponadto w budynku znajduje się 74 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych wynoszącej 3.930,23 m² oraz 47 komórek lokatorskich o łącznej powierzchni 304 m² traktowanych jako pomieszczenia do wyłącznego korzystania oraz 2 lokalami użytkowymi / usługowymi w parterze budynku o łącznej powierzchni 219,57 m².

Łączna powierzchnia samodzielnych lokali wynosi 4149,82 m², części wspólne wewnątrz budynków mają powierzchnię 2.550,74 m², stąd łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 6.700,56 m². Zestawienie powierzchni części wspólnych oraz lokali wraz z przypadającymi udziałami w nieruchomości wspólnej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Na terenie zewnętrznym urządzono dojścia do budynków oraz tereny zielone, ponadto wydzielono tereny ogródków przydomowych przylegających do poszczególnych mieszkań w parterze budynku z przeznaczeniem do wyłącznego użytkowania w ramach umów quoad usum. Obszary te wskazano na załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

50,74

§ 2.

1. Wspólnota oświadcza, że:

a) **Wspólnota Mieszkaniowa powstała z mocy ustawy** o własności lokali w dniu 11.12.2025 roku, w związku z ustanowieniem odrębnej własności pierwszego z lokali w nowo wybudowanym budynku i przeniesienia jej na rzecz nowych właścicieli, zgodnie z aktem notarialnym Rep A Nr/2025 sporządzonym przez notariusza Macieja Kaljno w kancelarii notarialnej w Kołobrzegu.

b) **W § 10 pkt 1 oraz pkt 2 w/w aktu dokonano określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez powierzenie go**, w oparciu o art. 18 pkt 1 ustawy o własności lokali Zarządcy – POSESJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu wpisanej do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0001024919.

c) W skład nieruchomości wspólnej wchodzi grunt oraz znajdujące się w budynku opisanych w § 1 oraz ich otoczeniu elementy, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, m.in.: fundamenty, ściany konstrukcyjne, dachy, klatki schodowe i korytarze, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, instalacje domofonowe, instalacja centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, oddymiania, instalacje elektryczne i teletechniczne, pomieszczenia wspólne.

2. Na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) oraz zapisów § 2. pkt 1b z dniem zawarcia umowy **Wspólnota zleca wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną**, w szczególności czynności opisane w § 3 niniejszej Umowy, a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje.

3. **Wspólnota udziela pełnomocnictw Zarządcy** do reprezentowania Wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali w zakresie zadań i czynności objętych niniejszą umową, w tym do składania wszelkich oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty przed urzędami, sądami i organami administracji, właścicielem i zarządcą działek sąsiednich, w tym zawierania umów, składania deklaracji i wyjaśnień podatkowych przed Urzędem Skarbowym jak również w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi oraz udzielania dalszych pełnomocnictw. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczającej zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

4. Zarządca oświadcza, że czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami będą wykonywane profesjonalnie, zgodnie z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali i innych przepisów prawa. Zarządca będzie wykonywał czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami samodzielnie lub przy pomocy innych osób lub firm wykonujących czynności pomocnicze, działających na jego rzecz i pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność.

5. Zarządca oświadcza, że posiada aktualną i obowiązującą polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, za szkody mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami oraz zobowiązuje się do kontynuowania ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania niniejszej umowy. Na wniosek Wspólnoty Zarządca przekaże jej kopie obowiązującej polisy OC Zarządcy.

§ 3.

1. Zakres uprawnień i obowiązków Zarządcy wynika z przepisów ustawy o własności lokali, z przepisów odrębnych ustaw oraz z niniejszej umowy o zarządzanie nieruchomością.
2. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczającej zwykły zarząd, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności, przy czym w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, Zarządca uprawniony jest w ramach postanowień niniejszej umowy do podejmowania decyzji i czynności wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu, mając na celu zapobieżenie szkodzie oraz jej powiększaniu. O takim fakcie zobowiązany jest on złożyć wyjaśnienia w sprawozdaniu rocznym z zarządu.
3. Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują działania w obszarze części wspólnych nieruchomości – budynków i terenów zewnętrznych, w szczególności:
 - 1) ewidencjonowanie stanu prawnego i faktycznego w zakresie użytkowania lokali poprzez prowadzenie wykazu lokali i ich właścicieli wraz z przypadającym im udziałem w częściach wspólnych nieruchomości;
 - 2) prowadzenie księgi obiektu budowlanego dla każdego z budynków oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
 - 3) reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed urzędami, instytucjami, sądami, etc., w tym składania i odbioru pism, deklaracji podatkowych, deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i innych oświadczeń dotyczących opłat lokalnych i administracyjnych,
 - 4) przygotowywanie projektów planu gospodarczego w formie planu rzeczowo - finansowego oraz ewentualnych korekt tego planu po wniesieniu uwag przez zebranie Wspólnoty – w tym wydatków z funduszu remontowego i przychodów z nieruchomości;
 - 5) przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczego, o którym mowa w pkt. 4;
 - 6) otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy,
 - 7) prowadzenie odpowiedniej księgowości, pozwalające na bieżącą analizę kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz rozliczenia zaliczek wnoszonych przez Właścicieli;
 - 8) zawieranie umów w imieniu i na koszt Wspólnoty o dostawy, roboty i usługi, związane z realizacją zadań wymienionych w poniższych podpunktach (a - i), kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych:
 - a. zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, Urzędu Dozoru Technicznego, przepisów p. poż i innych wymogów prawnych,
 - b. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej oraz indywidualnych lokali dostaw energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzenie ścieków i wywozu nieczystości,

Załącznik nr 3 do uchwały nr 1/2025 Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

- c. zapewnienie usług kominiarskich, serwisów instalacyjnych, konserwacji i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- d. zapewnienie wykonywania bieżących konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej, w szczególności działań umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, wody, wentylacji, ogrzewania, instalacji teletechnicznych i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
- e. zapewnienie usuwania awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w § 6 umowy,
- f. wykonywanie we własnym zakresie lub zlecanie firmom specjalistycznym rozliczeń kosztów mediów dotyczących poszczególnych lokali, tj. ogrzewania lokali, dostaw wody i jej podgrzania oraz odbioru ścieków, na podstawie indywidualnych liczników i zbiorczych układów pomiarowych, wraz z uwzględnieniem kosztów dotyczących części wspólnych nieruchomości, w oparciu o przyjęte w drodze uchwały przez Wspólnotę zasady rozliczeń, a w przypadku braku takiego określenia w oparciu o dostępne normy oraz zasady określone w branżowych opracowaniach naukowych i instrukcjach producentów systemów dostarczania mediów,
- g. zapewnienie ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych, a Wspólnoty od odpowiedzialności cywilnej,
- h. zapewnienie usług dozoru nieruchomości wspólnej i kontroli systemów sygnalizacji pożaru w zakresie wymagań nałożonych przez przepisy ochrony pożarowej i zalecenia Powiatowej Komendy Państwowej Straży Pożarnej oraz decyzje właścicieli wyrażone w drodze uchwał Wspólnoty.
- i. zapewnienie utrzymywania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku oraz terenu nieruchomości i jego urządzeń służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, chodnika przed nieruchomością i innych terenów w tym zieleni, jeżeli taki obowiązek wynika z zawartych umów (w tym również służebności) bądź z przepisów ustaw,
- a. zakup osprzętu i wyposażenia części wspólnych mających na celu realizację programu funkcjonalnego obiektu, realizowane w ramach środków z zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej.
- 9) przekazywanie korespondencji na adresy do doręczeń wskazane przez właścicieli lokali, pocztą tradycyjną lub elektroniczną, przy czym koszt opłat pocztowych ponosi Wspólnota,
- 10) przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty, w tym sprawozdawczego zebrania Wspólnoty za poprzedni rok finansowy według zasad określonych w Statucie Wspólnoty,
- 11) dochodzenie pokrycia szkód wyrządzonych na nieruchomości wspólnej;
- 12) rozliczanie z właścicielami lokali rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną z uwzględnieniem zaliczek do wnoszenia których zobowiązani są właściciele lokali w ciągu roku w formie miesięcznych wpłat na konto bankowe Wspólnoty określanych uchwałą właścicieli lokali, poprzez określenie wysokości wpłat uzupełniających naliczone zaliczki bądź nadwyżek naliczeń z tego tytułu. Wraz z rozliczeniem rocznym właścicielom lokali przedstawiana będzie informacja o ich saldzie rozrachunkowym uwzględniającym naliczane zaliczki, wynik rozliczenia rocznego oraz rzeczywiste wpłaty na rachunek bankowy Wspólnoty zaliczone na poczet pokrycia zobowiązań danego właściciela,
- 13) sporządzanie i przekazywanie członkom Wspólnoty rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego Wspólnoty;
- 14) egzekwowanie należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
- 15) windykacja opłat należnych od właścicieli, przy czym koszty obsługi prawnej, postępowań sądowych i komorniczych ponoszone są przez Wspólnotę.

§ 4.

1. Strony ustalają, że na opłaty stałe i zaliczki wnoszone przez właścicieli lokali comiesięczną wpłatą na konto Wspólnoty składać się będą w szczególności:

A. zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w skład których mogą wchodzić:

1) opłaty za dostawę energii elektrycznej oraz wody i odbiór ścieków - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej tj. dla potrzeb oświetlenia i sprzątania klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych, wind i innych urządzeń i instalacji oraz utrzymania terenów wspólnych na zewnątrz budynku,

2) wydatki na utrzymanie czystości i porządku, bezpieczeństwo i ochronę pożarową części wspólnych

3) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących napraw instalacji i urządzeń w nieruchomości wspólnej takich jak: windy, wymiennikownia ciepła, urządzenia terenowe, instalacje wentylacyjne, elektryczne, wodno-kanalizacyjne, grzewcze i teletechniczne oraz inne niewymienione urządzenia stanowiące współwłasność właścicieli lokali,

4) koszty korespondencji oraz obsługi rachunku bankowego Wspólnoty,

5) koszty obsługi prawnej oraz opinie rzeczoznawców realizowane dla potrzeb Wspólnoty,

6) ubezpieczenie części wspólnych nieruchomości i odpowiedzialności cywilnej Wspólnoty,

7) podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

8) koszty sądowej i przed sądowej windykacji należności Wspólnoty, jeżeli nie zostaną zasądzone pozwanemu.

Zaliczki wymienione w dziale A rozlicza się poprzez odniesienie zaliczek do zaewidencjonowanych przez Wspólnotę w danym roku finansowym kosztów, przy czym pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2026 r. Rozliczenie dokonuje się poprzez określenie przypadających na każdego z Właścicieli kosztów według posiadanego przez niego udziału w nieruchomości wspólnej ustalając wysokości wpłat uzupełniających wniesione zaliczki bądź nadpłat z tytułu wniesionych zaliczek. Wysokości stawek zaliczek określi Wspólnota w drodze uchwały Wspólnoty. Dopuszcza się kontraktowanie przez Wspólnotę usług na rzecz wydzielonych obszarów lub grup Właścicieli z odrębnym prowadzeniem ewidencji kosztów i ich rozliczeń.

B. Wpłaty na wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane będą koszty remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej w zakresie przyjętym w drodze uchwały w planie gospodarczym Wspólnoty i na zasadach funkcjonowania funduszu określonych w drodze uchwały Wspólnoty.

C. Wynagrodzenie Zarządcy z tytułu realizacji zadań niniejszej umowy.

D. Zaliczki na świadczenia i media dostarczane do indywidualnych lokali, w tym: ogrzewanie lokali, dostawę wody i jej podgrzanie, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości, sygnał RTV i Internet.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 1/2025 Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

E. Zaliczki na opłaty publicznoprawne, w tym podatki od nieruchomości obciążające bezpośrednio Wspólnotę oraz opłaty środowiskowe np. z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi, opłaty wodnoprawne, etc.

F. Zaliczki na pokrycie ponoszonych przez Wspólnotę kosztów dotyczących ustanowionych na rzecz Wspólnoty służebności oraz obszarów wspólnych przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali – takich jak ogródki przydomowe, miejsca parkingowe w hali garażowej, etc.

2. Wysokości zaliczek na pokrycie kosztów wymienionych w pkt 1 A - D oraz podstawy ich naliczeń i zasady rozliczeń określone są postanowieniami niniejszej umowy, i mogą być zmienione uchwałą właścicieli lokali z dochowaniem zasad określonych w ustawie o własności lokali.
3. Wysokości zaliczek na pokrycie kosztów wymienionych w pkt. 1 E - F oraz podstawy ich naliczeń określone są uchwałami Rady Gminy, przepisami skarbowymi lub środowiskowymi oraz warunkami służebności i umów zawartych przez Wspólnotę, i w przypadku, jeśli nie dotyczą części wspólnych nieruchomości rozliczane są według zasad stosowanych przy naliczaniu tych opłat.
4. Zarządca zobowiązany jest do wprowadzenia zmian w wysokościach naliczanych Właścicielom zaliczek i opłat od kolejnego miesiąca po podjęciu uchwały, o której mowa w pkt 2 oraz w przypadku zaistnienia okoliczności skutkujących powstaniem kosztów, o których mowa w pkt 1. E - F lub zmianą ich wysokości bez potrzeby podejmowania uchwały w tej sprawie.

§ 5.

1. Zarządca jest uprawniony do przeprowadzenia remontu nieruchomości wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego prawomocną uchwałą właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności.
2. Zarządca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli lokali.
3. W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zarządca może samodzielnie z posiadanych środków Funduszem Remontowym Wspólnoty usunąć awarię i jej skutki, z powiadomieniem właścicieli lokali w formie pisemnej i złożeniem informacji na najbliższym Zebraniu Wspólnoty.

§ 6.

1. Zarządca wykonuje czynności wynikające z niniejszej umowy za wynagrodzeniem miesięcznym, wynikającym z przemnożenia łącznej powierzchni użytkowej budynku Wspólnoty, określonej w § 1, wynoszącej 6.700,56 m² oraz stawki 0,95 zł / m² (+ należny podatek VAT), stanowiąc łącznie kwotę netto 6.365,53 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć i 53/100 złotych).
2. Według przepisów obowiązujących na dzień zawarcia umowy usługa zarządzania nieruchomością mieszkaniową będąca przedmiotem niniejszej umowy (przewaga powierzchni mieszkalnej), jest zwolniona z podatku VAT. W przypadku zmiany zasad opodatkowania bądź stawki podatku od towarów i usług (VAT) wynagrodzenie Zarządcy określone w pkt. 1 ulegnie odpowiedniej zmianie od daty zmiany zasad lub stawki podatku VAT.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 1/2025 Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

3. W przypadku wzrostu kosztów świadczenia usług zarządzania, co uznaje się w przypadku wzrostu rocznego wskaźnika inflacji powyżej 3%, wynagrodzenie określone w pkt 1 będzie zwaloryzowane o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim (w przypadku rezygnacji z publikacji tego wskaźnika zastąpi go inny wskaźnik odpowiadający mu charakterem). Waloryzacja będzie wprowadzana od kolejnego miesiąca po ogłoszeniu w/w wskaźnik. Pierwsza waloryzacja może zostać wprowadzona dla wynagrodzenia w roku 2027 wskaźnikiem inflacji za rok 2026.
4. Wynagrodzenie Zarządcy może zostać podwyższone w drodze uchwały Wspólnoty.
5. Zmiana wynagrodzenia Zarządcy według zasad określonych w pkt 2, 3, i 4 nie wymaga aneksu do umowy.
6. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie faktury wystawianej przez Wykonawcę, w terminie do 7 dni po zakończeniu miesiąca, którego płatność dotyczy.
7. Nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy przez Zarządcę należy do wszystkich właścicieli lokali.

§ 7.

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.
2. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy z właścicieli lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§ 8.

1. Właściciele lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki i opłaty wymienione w § 4 z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie karty wymiaru opłat bądź innego dokumentu księgowego wystawianych w imieniu Wspólnoty przez Zarządcę bądź wskazany przez niego podmiot.
2. Nieuiszczanie opłat wymienionych w pkt. 1 w określonym terminie może powodować naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę w zapłacie. Okres opóźnienia w zapłacie, po którym naliczane będą odsetki, jak również inne warunki i zasady prowadzenia windykacji określi Wspólnota w uchwale właścicieli.
3. Jeżeli właściciel zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 4, przez okres co najmniej trzech miesięcy Zarządca uprawniony jest do wystąpienia na drogę sądową bez potrzeby podejmowania odrębnych uchwał Wspólnoty upoważniających go do tego działania.

§ 9.

Właściciel lokalu zbywając własność swojego lokalu na rzecz innej osoby lub dokonując innych zmian w zakresie praw własności lokalu zobowiązany jest zawiadomić o tym Zarządcę wskazując nowego właściciela danego lokalu.

§ 10.

I. Powierzenie przetwarzania danych osobowych

1. Zleceniodawca jako administrator danych osobowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, powierza przechowywanie i przetwarzanie tych danych Wykonawcy, będącemu podmiotem przetwarzającym powierzone dane osobowe, w trybie art. 28 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej jako „RODO”). Przekazywane i powierzone dane zawierają informacje o osobach fizycznych.
2. Zleceniodawca powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych jedynie w zakresie określonym w pkt II.

II. Zakres i cel przetwarzania danych

1. Wykonawca będzie przetwarzał dane osobowe, powierzone na podstawie niniejszej umowy, gromadzone w następujących zbiorach:
 - a) dane właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową,
 - b) dane osobowe przedsiębiorców lub ich przedstawicieli będących dla wspólnoty stroną stosunku cywilnoprawnego,
 - c) dane osobowe osób występujących do wspólnoty z wnioskami lub żądaniami, w tym osób kierujących do wspólnoty pisma w sprawach administracyjnych, prywatnych i sądowych.
2. Powierzone przez Zleceniodawcę dane osobowe będą przetwarzane przez Wykonawcę przez okres trwania niniejszej umowy, a po jej wygaśnięciu - przez okres właściwy dla przedawnienia roszczeń, wyłącznie w celu prowadzenia czynności zarządzania i administrowania częściami wspólnymi nieruchomości w oparciu o niniejszą umowę oraz na warunkach i zgodnie z treścią obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. W szczególności przetwarzanie powierzonych danych odbywało się będzie zgodnie z postanowieniami RODO oraz wydanymi na jego podstawie krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych, w tym ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2018.1000 z dnia 2018.05.24).

III. Sposób wykonania umowy w zakresie przetwarzania danych osobowych

1. Wykonawca zobowiązuje się, jeszcze przed przystąpieniem do przetwarzania danych osobowych, o których mowa w pkt II ust.1, do ich zabezpieczenia poprzez wdrożenie i utrzymywanie środków technicznych i organizacyjnych, w szczególności, o których mowa w art. 32 RODO, odpowiednich do rodzaju przetwarzania danych.
2. Wykonawca oświadcza, że dysponuje środkami umożliwiającymi prawidłowe przetwarzanie i zabezpieczenie danych osobowych; przetwarzanie powierzonych danych osobowych odbywać się będzie w formie papierowej oraz przy wykorzystaniu środków informatycznych.
3. Wykonawca zobowiązuje się:
 - a) dołożyć szczególnej staranności przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych, w tym zwłaszcza zgodnie z zasadami bezpiecznego użytkowania i zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych,
 - b) przetwarzać powierzone mu dane osobowe zgodnie z niniejszą umową oraz przepisami chroniącymi prawa osób, których dane dotyczą,

Załącznik nr 3 do uchwały nr 1/2025 Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

c) przetwarzać dane powierzone przez Zleceniodawcę jedynie przez osoby upoważnione przez Wykonawcę, jak również prowadzić ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych,

d) zachować i zapewnić zachowanie w tajemnicy przetwarzane dane zarówno przez Wykonawcę jak i przez osoby, które upoważni do przetwarzania danych osobowych.

4. Wykonawca zobowiązuje się prowadzić ewidencję i dokumentację dotyczącą:

a) żądania i udostępnienia bądź odmowy udostępnienia danych osobowych, przez organy administracji, instytucje bądź inne podmioty i osoby,

b) żądania osoby, której dane przetwarza, dotyczącego zmiany jego danych bądź ich usunięcia,

c) przeprowadzenia przez Urząd Ochrony Danych Osobowych kontroli zgodności przetwarzania danych osobowych i jej wynikach oraz o innych czynnościach organów władzy publicznej dotyczących tych danych.

5. Zleceniodawca upoważnia Wykonawcę do udostępniania danych osobowych organom administracji publicznej w celu wykonania obowiązków publicznoprawnych, ubezpieczycielowi nieruchomości lub firmom pracującym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z którymi zawarto odpowiednią umowę o powierzenie lub podpowierzenie przetwarzania danych, jak również funkcjonariuszom Policji w przypadku prowadzenia przez nich czynności związanych z osobą, której danymi dysponuje Zleceniobiorca.

6. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia uchybień i poprawy bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych oraz udzielania odpowiedzi na każde pytanie Zleceniodawcy dotyczące przetwarzania powierzonych danych osobowych. Zleceniodawca ma prawo do kontroli sposobu wykonywania Umowy oraz żądania składania przez Wykonawcę pisemnych wyjaśnień.

7. Wykonawca jako organ reprezentujący Wspólnotę, jest uprawniony do powierzania danych osobowych Zlecającego podmiotom trzecim, jedynie w celach związanych z realizacją zadań określonych w niniejszej umowie, po zawarciu z tymi podmiotami pisemnej umowy o powierzenie danych.

8. Udostępnienie danych osobowych właścicieli lokali takich jak adres korespondencyjny, adres e-mail, nr telefonu innym właścicielom lokali należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej wymaga pisemnej zgody każdego z właścicieli, którego dane miałyby być udostępnione.

§ 11.

Niniejsza umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy bądź jej warunków na 3 miesiące naprzód licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym skutecznie złożono wypowiedzenie. Dniem zakończenia obowiązywania umowy jest określony powyżej dzień zakończenia okresu wypowiedzenia.

§ 12.

1. Zmiana warunków umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem pkt 2.

2. Podjęcie przez Wspólnotę uchwały o zmianie sposobu zarządu lub zmianie Zarządcy Wspólnoty skutkuje rozpoczęciem biegu okresu wypowiedzenia niniejszej umowy liczonego od dnia uprawomocnienia się uchwały Wspólnoty – tj. od dnia, w którym upłynął termin dla jej zaskarżenia.

§ 13.

Po rozwiązaniu umowy na podstawie § 11, Zarządca zobowiązany jest do:

1. sporządzenia w terminie do 1-go miesiąca od zakończenia okresu wypowiedzenia, z udziałem pełnomocników Wspólnoty, protokołu zdawczo - odbiorczego dotyczącego:
 - a) stanu technicznego nieruchomości,
 - c) stanu prawnego nieruchomości,
 - d) stanu zobowiązań i praw Wspólnoty;
2. przedłożenia w terminie do 1 – go miesiąca od zakończenia okresu wypowiedzenia sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego, w tym finansów Wspólnoty;
3. niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty, w tym rachunku bankowego oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw Wspólnoty – w tym dokumentacji budowlanej i innej dotyczącej strony prawnej nieruchomości oraz zawartych w imieniu Wspólnoty umów, przy czym przekazującemu przysługiwać będzie prawo wglądu do przekazanych dokumentów celem przygotowania sprawozdań wg pkt. 1 i 2.
4. niezwłocznego, jednak nie później niż w terminie do 14 dni kalendarzowych od dnia zakończenia okresu wypowiedzenia, zwrócenia wszelkich danych osobowych, których przetwarzanie zostało powierzone Wykonawcy oraz zniszczenia danych osobowych przechowywanych w wersji papierowej, natomiast może pozostawić te dane we własnych systemach informatycznych przez okres właściwy dla przedawnienia roszczeń, tj. 6 lat od dnia rozwiązania niniejszej umowy. Zleceniodawca ma prawo, w tym okresie, od uzyskiwania kopii papierowych danych osobowych przechowywanych w systemach informatycznych, po pokryciu kosztów sporządzenia opracowań i wydruku.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego oraz inne odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 15.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: 1 - dla Zarządcy i 2 - dla Wspólnoty, w tym 1 dla pełnomocnika stojącego do umowy w imieniu Wspólnoty.

W imieniu Zarządcy

W imieniu Wspólnoty

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1/2025
Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK
przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

Lista głosowania właścicieli lokali uchwały nr 1/2025

w sprawie określenia nazwy, zatwierdzenia statutu oraz upoważnienia do zawarcia umowy o powierzenie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i ustalenia wynagrodzenia Zarządu.

L.P.	Imię i Nazwisko / Nazwa Właściciela	Wielkość udziałów	za uchwałą	przeciw uchwale
1	INTER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z reprezentowana przez Pełnomocniczkę p. Ismenę Jańską	KOMPLEKS ograniczoną przez Spółki	98.927 / 100.000	
2	Magdalena Rafał Krafczyk	Krafczyk	1.073 / 100.000	
3				
Kołobrzeg, dnia 11.12.2025 r.		100.000 / 100.000		