



Repertorium A nr 1326/2007

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego kwietnia dwa tysiące siódmego roku (2007-04-16),-----
przede mną **Markiem Zielińskim notariuszem w Warszawie**, w mojej kancelarii notarialnej
przy ulicy Jagiellońskiej nr 6 lok. 15 w Warszawie, stawili się: -----

1. Pan Jarosław Jaczewski, zamieszkały pod adresem: ulica *, legitymujący się dowodem
osobistym *, PESEL * według oświadczenia NIP *, -----
zwany w dalszej części tego aktu również „**Pełnomocnikiem Spółki**”. -----

Pan Jarosław Jaczewski oświadczył, iż przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz
spółki pod firmą „**Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT**” **Spółka z**
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, mającej adres ulica Dzieci
Warszawy nr 27 A lok. 173 (kod 02-495) Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000062385** oraz
do Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej pod numerem
REGON 006219225, zwanej w dalszej części niniejszego aktu również „**Spółką**”, stosownie
do treści okazanego przy niniejszym akcie odpisu aktualnego z rejestru przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego wydanego w dniu 19 stycznia 2007 roku przez Centralną
Informację Krajowego Rejestru Sądowego Oddział w Warszawie, za numerem
WA/19.01/470/2007 - **jako pełnomocnik tej Spółki**, właściwie w tym celu umocowany na
podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 13 kwietnia 2007 roku przez czyniącego
notariusza za numerem repertorium A nr 1290/2007. -----

Pełnomocnik Spółki zapewnił, że wszystkie dane ujawnione w wymienionym wyżej odpisie z
rejestru przedsiębiorców są prawdziwe, a powyższe pełnomocnictwo nie zostało dotąd

odwołane, zmienione, ani nie wygasło, zaś Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, posiadającym numer identyfikacji podatkowej NIP 521-00-84-402. -----

2. **Pani ** ****, córka *, *, zamieszkała pod adresem: *, legitymująca się dowodem osobistym *, PESEL *, według oświadczenia NIP *. -----

Tożsamość Stawających czyniący notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których serie i numery powołano przy ich nazwiskach. -----

UMOWA ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

§ 1.1. Pełnomocnik Spółki oświadczył, że spółka pod firmą „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest wpisana jako właściciel w dziale II księgi wieczystej nr **WA1M/00003348/6**, którą **Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 11/1 i nr 11/3, obie z obrębu ewidencyjnego nr 2-11-15, położonej przy ulicy Dzieci Warszawy w Dzielnicy Ursus Miasta Stołecznego Warszawy, w województwie mazowieckim.-----

Zgodnie z treścią powyższej księgi wieczystej nr WA1M/00003348/6: -----

- a) nieruchomość gruntowa objęta tą księgą wieczystą oznaczona jest jako działki ewidencyjne nr 11/1 i nr 11/3, obie z obrębu ewidencyjnego nr 2-11-15, położona jest przy ulicy Dzieci Warszawy w Dzielnicy Ursus Miasta Stołecznego Warszawy, w województwie mazowieckim, zaś jej powierzchnia wynosi 1,7485 ha,-----
- b) w dziale II tej księgi wieczystej wpisana jest jako właściciel spółka pod firmą „Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, -----
- c) w dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest: -----

- użytkowanie na rzecz spółki pod firmą „STOEN Stołeczny Zakład Energetyczny Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie, zgodnie z treścią § 2 lit. A oświadczenia o ustanowieniu prawa użytkowania sporządzonego w dniu 08 listopada 2005 roku przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie, za numerem repertorium A 11303/2005, -----
- użytkowanie na rzecz przedsiębiorstwa „Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji” z siedzibą w Warszawie, zgodnie z treścią § 2 lit. B powołanego wyżej oświadczenia z dnia 08 listopada 2005 roku, -----
- użytkowanie na rzecz spółki pod firmą „Mazowiecka Spółka Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie, zgodnie z treścią § 2 lit. C powołanego wyżej oświadczenia z dnia 08 listopada 2005 roku,-
- roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego lokalu na rzecz osób trzecich, które to roszczenia - według zapewnienia Pełnomocnika Spółki - nie dotyczą lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, -----
- d) w dziale IV tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma, -----
- e) we wszystkich działach tej księgi wieczystej brak jest wzmianek. -----

Na potwierdzenie powyższego oświadczenia Pełnomocnik Spółki okazał przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej nr WA1M/00003348/6 wydany w dniu 08 marca 2007 roku przez Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie na wniosek sygn. WA2M/08.03/34/2007. -----

Pełnomocnik Spółki wyjaśnił, iż nieruchomości gruntową objętą księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6 Spółka nabyła od osób fizycznych na mocy sporządzonej w dniu 17 czerwca 2005 roku przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie, za numerem repertorium A 4867/2005 umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży. -----

2. Pełnomocnik Spółki zapewnił, że:-----

- a) przedstawiony wyżej stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6 od chwili wydania powołanego wyżej odpisu tej księgi wieczystej

- nie uległ zmianie, z wyjątkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu na mocy umowy opisanej w § 2 niniejszego aktu, -----
- b) opisana wyżej nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczeniami w rozporządzaniu bądź ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi niż wyżej opisane użytkowanie i roszczenia, oraz wolna jest od wad prawnych, a ponadto nie jest przedmiotem dzierżawy, -----
- c) nie ogłoszono upadłości Spółki, jak również nie toczy się żadne postępowanie w tym przedmiocie, a ponadto nie jest ona dłużnikiem w jakimkolwiek postępowaniu egzekucyjnym bądź obowiązany w postępowaniu zabezpieczającym, -----
- d) nieruchomość objęta księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6 nie jest zajęta w żadnym postępowaniu egzekucyjnym, a ponadto nie toczy się w stosunku do niej postępowanie wywłaszczeniowe bądź dotyczące ustalenia jej granic, -----
- e) nie toczy się żadne postępowanie w sprawie prawidłowości nabycia przez Spółkę nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6, jak też nie zachodzi w tym zakresie spór z osobami trzecimi, -----
- f) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej **Spółka wybudowała** na części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 11/1 **dwa budynki wielorodzinne („G1” i „G2”) z garażami podziemnymi**, na podstawie ostatecznej **decyzji nr 687/2005 o pozwoleniu na budowę**, wydanej w dniu 30 września 2005 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, okazanej przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii, na mocy której to decyzji zatwierdzono projekt budowlany inwestycji pod nazwą „SKOROSZE VIII” obejmującej cztery budynki mieszkalne wielorodzinne (G1, G2, G3, G4) z garażami podziemnymi, dwie portiernie (P1, P2) i stację trafo, oraz udzielono Spółce pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na budowie I etapu składającego się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (G1, G2) z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą (place zabaw, mała architektura, śmietniki, zieleń), budynku portierni (P1), chodników i dróg osiedlowych z parkingami oraz wyjazdem na ul. Dzieci Warszawy na działce o nr ewidencyjnym 11 z obrębu ewidencyjnego nr 2-11-15 położonej przy ulicy Dzieci Warszawy w Warszawie, -----

- g) **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wydał** w dniu 28 marca 2007 roku, okazaną przy niniejszym akcie w poświadczonej notarialnie kopii, ostateczną **decyzję nr IIOT/113/U/2007 udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem w części podziemnej**, wybudowanego na działce ewidencyjnej nr 11/1 w obrębie 2-11-15 przy ulicy Dzieci Warszawy nr 25A w Warszawie, oznaczonego literą „G1” na projekcie zagospodarowania terenu z wyłączeniem placu zabaw, który będzie wybudowany przy realizacji budynku mieszkalnego „G2”, przy czym budynek „G1” ma następujące parametry: powierzchnia całkowita - 14.003,00 m², powierzchnia użytkowa mieszkań - 9.674,10 m², kubatura - 55.211,00 m³, powierzchnia użytkowa garażu – 3.413,00 m², ilość lokali mieszkalnych – 174,-----
- h) budynek oznaczony w projekcie zagospodarowania terenu symbolem „G1” oznaczony jest obecnie numerem porządkowym 25 A (dwadzieścia pięć „A”) od ulicy Dzieci Warszawy, na potwierdzenie czego okazał zawiadomienie wydane w dniu 16 stycznia 2007 roku za nr BG-D-XI-ZS/7411/1/07 przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy,-----
- i) w budynku nr 25A przy ulicy Dzieci Warszawy w Warszawie oraz w budynku oznaczonym w planie zagospodarowania numerem G2 znajdują się ogółem 391 samodzielnych lokali, a ponadto 1 lokal w budynku przy ulicy Dzieci Warszawy nr 25 B przeznaczony będzie na Biuro Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,-----
-
- j) ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich samodzielnych lokali oraz pomieszczeń przynależnych znajdujących się w budynkach usytuowanych na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6, stanowiąca podstawę do wyliczenia wysokości udziału w nieruchomości wspólnej wynosi 22.872,40 m²,-----
- k) do chwili obecnej zawarto jedną, opisaną w § 2 niniejszego aktu, umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczącą lokalu usytuowanego w budynkach znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości gruntowej,-----
- l) nie zawierano dotychczas żadnej umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną.-----

§ 2. Pani ** ** oświadczyła, iż na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży sporządzonej w dniu dzisiejszym przez czyniącego notariusza za numerem repertorium A 1317/2007 nabyła stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr * w budynku przy ulicy Dzieci Warszawy nr 25 A w Warszawie, posadowionym na nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 niniejszego aktu. -----

W § 7 powyższej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży określono zasady podziału do korzystania nieruchomości wspólnej. -----

§ 3.1. Stawający oświadczyli, iż Spółka oraz Pani ** **, obie zwane dalej „**Właścicielami**”, w związku z zawarciem umowy opisanej w § 2 niniejszego aktu, są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, która stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 ze zm.) stanowi grunt, opisany w § 1 tego aktu, oraz części położonych na nim budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. -----

2. Strony stwierdziły, iż na mocy art. 6 ust. 1 powołanej ustawy o własności lokali Właściciele tworzą **Wspólnotę Mieszkaniową „Wspólnota Mieszkaniowa Dzieci Warszawy 25A i 25B”**, zwaną dalej „**Wspólnotą**”, która zgodnie z przepisem powyższego artykułu może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. -----

§ 4. Właściciele zgodnie oświadczyli, iż stosownie do art. 18 powołanej ustawy o własności lokali **zawierają** na niżej podanych warunkach **umowę zarządu nieruchomością wspólną**, wskazaną w § 3 ust. 1 niniejszego aktu. -----

§ 5. Organami Wspólnoty są:-----

1. Zebranie Właścicieli,-----
2. Zarząd.-----

§ 6.1. Zebranie Właścicieli podejmuje uchwały w sprawach: -----

- wskazanych w ustawie o własności lokali,-----

- przedstawionych przez Zarząd, -----
- przedstawionych przez każdego z właścicieli lokali, tworzących Wspólnotę. -----

2. Uchwały właścicieli mogą być również podejmowane poza zebraniem w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. -----

Zarząd w zakresie zbierania głosów upoważniony jest do posłużenia się innymi osobami. -----

3. Uchwała właścicieli może być także podjęta częściowo w drodze głosowania na Zebraniu Właścicieli, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. -----

4. W głosowaniach nad uchwałami może uczestniczyć wyłącznie właściciel lokalu, który okazał Zarządowi dokument poświadczający jego prawo własności do lokalu lub jego pełnomocnik, który przedłoży Zarządowi swoje pełnomocnictwo wraz z dokumentem poświadczającym prawo własności jego mocodawcy do lokalu. -----

§ 7.1. Zarząd składa się z dwóch do czterech członków. -----

2. Na okres od dnia 16 kwietnia 2007 roku do dnia 31 marca 2009 roku w skład Zarządu zostają powołane następujące osoby: -----

1. Michał Kostyra, -----
2. Katarzyna Kozyra, -----
3. Tomasz Nieradka, -----
4. Teresa Żuprańska. -----

3. Członkowie Zarządu mogą być odwołani uchwałą Zebrania Właścicieli w każdym czasie. --
Każdy z Członków Zarządu może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji. -----

4. W przypadku, gdy na skutek rezygnacji Członka lub Członków Zarządu skład Zarządu, stanie się niezgodny z ust. 1 niniejszego paragrafu, składający rezygnację pełni swe obowiązki do chwili powołania Zarządu we właściwym składzie, nie dłużej jednak niż 3 miesiące. -----

§ 8. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. -----

§ 9. Oświadczenia woli za Wspólnotę składają zawsze co najmniej dwaj członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej działający łącznie. -----

§ 10.1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej samodzielnie. -----

2. Do podjęcia przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. -----
Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są czynności wskazane w art. 22 ust. 3 i ust. 4 powołanej ustawy o własności lokali oraz inne czynności wskazane przepisami prawa, a nadto czynności wskazane w niniejszej umowie. -----

§ 11. Udzielanie, jak też zaciąganie kredytów lub pożyczek jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. -----

§ 12.1. Zarząd uprawniony jest w szczególności do:-----

- a) podpisywania, z osobami prawnymi lub fizycznymi umów związanych z prowadzeniem ewidencji pozaksięgowej, jak też do określenia sposobu i zakresu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej, kosztów zarządu nieruchomością wspólną, oraz prowadzenia rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, -----
- b) otwierania rachunków bankowych i dysponowania środkami finansowymi Wspólnoty zgromadzonymi na rachunkach bankowych, -----
- c) zlecania osobom fizycznym lub prawnym dokonywania określonych czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu, -----
- d) zawierania na warunkach według uznania Zarządu z wybranymi przezeń osobami fizycznymi bądź prawnymi umów dotyczących administrowania nieruchomością wspólną, oraz udzielania w ten sposób określönemu administratorowi pełnomocnictw do dokonywania określonych w nim czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością Wspólnoty, -----

- e) udzielania pełnomocnictw procesowych w imieniu Wspólnoty. -----
2. Dokonanie czynności określonych w ust. 1 tego paragrafu nie wymaga uchwały Właścicieli.
3. Na zasadach określonych w ustawie o własności lokali Zarząd uprawniony jest ponadto do dokonywania innych czynności prawnych i faktycznych, stanowiących jego kompetencje zgodnie z przepisami tej ustawy. -----

§ 13. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:-----

1. podatki i inne świadczenia publicznoprawne, -----
2. wydatki na remonty i bieżącą konserwację budynków i urządzeń infrastruktury technicznej, -----
3. składki na fundusz remontowy, -----
4. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, odbiór odpadów stałych i ciekłych, w zakresie nie stanowiącym świadczeń indywidualnych właścicieli poszczególnych lokali, -----
5. opłaty za eksploatację i konserwację urządzeń wspólnych, -----
6. koszty ubezpieczenia budynków, -----
7. wydatki związane z utrzymaniem porządku i czystości, -----
8. koszty administrowania, -----
9. wynagrodzenie Zarządu. -----

§ 14.1. Zarząd ma prawo do takiego gospodarowania środkami finansowymi z tytułu opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat eksploatacyjnych, aby zapewnić Wspólnocie optymalną płynność finansową. Dotyczy to w szczególności prawa do decydowania o priorytecie alokowania gotówki na poczet poszczególnych kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat eksploatacyjnych w trakcie roku obrachunkowego Wspólnoty.

2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej określone w § 13 niniejszej umowy będą ponoszone przez właścicieli poszczególnych lokali w wysokości wstępnie określonej przez Zarząd. -----

Zakres czynności wchodzących w skład poszczególnych pozycji kosztów w utrzymaniu nieruchomości wspólnej, określony jest w **załączniku nr 1** do niniejszego aktu. -----

§ 15. Indywidualne opłaty za dostawę energii cieplnej i wody oraz za odbiór odpadów stałych i ciekłych, właściciele poszczególnych lokali ponosić będą w wysokości wstępnie określonej przez Zarząd.-----

Rozliczenie kosztów za dostawę energii cieplnej, zimnej wody, ciepłej wody oraz odbiór odpadów ciekłych będą rozliczane nie rzadziej niż raz do roku, na podstawie odczytów licznikowych. W terminie jednego miesiąca, od dokonania rozliczenia o którym mowa w zdaniu poprzednim, właściciele poszczególnych lokali, zobowiązani będą do dopłacenia różnicy, lub Wspólnota zaliczy nadpłaty na poczet przyszłych płatności. -----

Opłaty te naliczane będą w stosunku do wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. -----

§ 16. Właściciele poszczególnych lokali, oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, o których mowa w § 13 niniejszego aktu, ponosić będą – w wysokości wstępnie określonej przez Zarząd – **koszty związane z ochroną nieruchomości wspólnej**. -----

Opłaty z tytułu pokrycia kosztów ochrony naliczane będą w takiej samej wysokości w stosunku do każdego lokalu. -----

§ 17. Oprócz kosztów i opłat, o których mowa w § 13, § 15 i § 16, właściciele poszczególnych nieruchomości lokalowych, usytuowanych w budynkach posadowionych na opisanej w § 1 nieruchomości gruntowej, którym zgodnie z umową podziału do korzystania nieruchomości wspólnej przysługuje prawo korzystania – na zasadach wyłączności – ze wskazanych w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali, miejsc postojowych w halach garażowych tych budynków, ponosić będą – w wysokości wstępnie określonej przez Zarząd – **koszty związane z eksploatacją garaży podziemnych** w tych budynkach.-----

Opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w zdaniu poprzednim naliczane będą w takiej samej wysokości w stosunku do każdego miejsca postojowego.-----

- § 18.1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną uiszczane będą przez właścicieli poszczególnych lokali w formie miesięcznych zaliczek, poczynając od dnia protokolarnego przejęcia budynku w zarząd. -----
2. Opłaty z tytułu świadczeń indywidualnych, określonych w § 15 niniejszego aktu, uiszczane będą przez właścicieli poszczególnych lokali w formie miesięcznych zaliczek, poczynając od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu. -----
3. Opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w § 16 niniejszego aktu (koszty ochrony nieruchomości wspólnej), uiszczane będą przez właścicieli poszczególnych lokali w formie miesięcznych zaliczek poczynając od dnia protokolarnego przejęcia budynku w zarząd. -----
4. Opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w § 17 niniejszego aktu (koszty związane z eksploatacją garaży podziemnych), uiszczane będą przez zobowiązanych do tego właścicieli lokali w formie miesięcznych zaliczek, poczynając od dnia protokolarnego przejęcia budynku w zarząd. -----
5. Zaliczki, o których mowa w ust. 1 – 4 niniejszego paragrafu, płacone będą w terminie do dnia dziesiątego każdego miesiąca, którego zaliczka dotyczy (tzw. „płatność z góry”). -----
Pierwsze zaliczki w wysokości jeden i jedna druga wysokości miesięcznej zaliczki winny być uiszczone do dnia 10 maja 2007 roku. -----
6. Wysokość zaliczek o których mowa w ust. 1 - 4 niniejszego paragrafu będzie ustalana w uchwale Zebrania Właścicieli zatwierdzającej bilans Wspólnoty za dany okres rozliczeniowy. -
7. Zmiana wysokości zaliczek ustalonych w sposób wskazany w ust. 6 niniejszego paragrafu może nastąpić w czasie trwania roku obrotowego na podstawie uchwały Zarządu tylko w wypadku zmiany cen świadczenia usług przez dostawcę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody lub odbiorcę odpadów stałych i ciekłych.-----
8. Do czasu podjęcia przez Zebranie Właścicieli uchwały zatwierdzającej koszty zarządu na kolejny okres rozliczeniowy, wysokość zaliczek, do których uiszczania zobowiązani są właściciele poszczególnych nieruchomości lokalowych – poczynając od dnia protokolarnego przejęcia budynku nr 25 A przy ulicy Dzieci Warszawy w Warszawie – zostaje ustalona w wysokości opisanej w **załączniku nr 2** do niniejszego aktu. -----

§ 19.1. W wypadku opóźnienia w uiszczaniu opłat związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną, kosztami eksploatacyjnymi, zaliczkami za media, kosztami ochrony i wpłatami na wyodrębniony fundusz remontowy: -----

1. naliczane będą odsetki ustawowe, -----
2. w przypadku nie uiszczenia należności, o których mowa w paragrafie niniejszym, przez okres dłuższy niż: -----
 - a) 2 miesiące – Zarząd wezwie dłużnika na piśmie do natychmiastowego uregulowania powstałej zaległości, pod rygorem wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy o własności lokali, -----
 - b) 3 miesiące – Zarząd ma prawo wystąpić do sądu o wydanie nakazu zapłaty, po uprawomocnieniu się nakazu zapłaty Zarząd skieruje tytuł wykonawczy do egzekucji komorniczej,-----
 - c) 6 miesięcy – Zarząd ma prawo, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, wystąpić z wnioskiem o wpis dłużnika do rejestru niewypłacalnych dłużników Krajowego Rejestru Sądowego.-----

2. Jeżeli właściciel lokalu 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, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. -----

§ 20.1. Członkom Zarządu przysługuje wynagrodzenie. -----

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu, miesięczne wynagrodzenie dla Zarządu wynosi równowartość trzech przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, w czwartym kwartale roku ubiegłego, ogłaszanych w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. -----

3. Miesięczne wynagrodzenie dla Zarządu za okres od dnia 17 kwietnia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku stanowić będzie równowartość trzech przeciętnych miesięcznych

wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w lutym 2007 r. ogłoszonych w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 marca 2007 roku, przy czym pierwsze wynagrodzenie naliczone zostanie od dnia 17 kwietnia 2007 roku. --

4. Podział wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu następuje wedle zasad przyjętych przez Zarząd.-----

5. Zmianę wynagrodzenia członków Zarządu będzie uchwalać Zebranie Właścicieli. -----

§ 21. Do zmiany elewacji budynku wymagana jest zgoda Zarządu.-----

§ 22. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej wykorzystywane będą na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. -----

§ 23. Na żądanie Zarządu właściciel lokalu zobowiązany jest do zezwolenia na wstęp do lokalu osobom wskazanym przez Zarząd, ilekroć będzie to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii albo dokonania odczytu liczników w danym lokalu lub konieczne ze względu na bezpieczeństwo sanitarne mieszkańców budynku. -----

§ 24. Każdy właściciel lokalu zobowiązany jest do okazania Zarządowi:-----

- wypisu aktu notarialnego, dokumentującego czynność prawną na mocy której nabył własność swego lokalu lub innego dokumentu stanowiącego jego tytuł własności do tego lokalu, w szczególności orzeczenia sądowego,-----
- zawiadomienia o założeniu księgi wieczystej dla jego nieruchomości lokalowej lub uzyskanego na swój koszt odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej, dokumentującego przysługujące mu prawo własności. -----

§ 25.1. Każdy właściciel zobowiązany jest podać Zarządowi swój nowy adres do korespondencji, ilekroć ulegnie on zmianie. -----

2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu korespondencja będzie wysyłana przez Zarząd na dotychczas podany adres ze skutkiem doręczenia. -----

§ 26. Do niniejszego aktu załączono zestawienie powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych w budynkach posadowionych na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr WA1M/00003348/6, w którym wskazano wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, stanowiącą ilość głosów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali na Zebraniu Właścicieli. -----

§ 27. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową i regulaminem porządku domowego uchwalonym przez Zarząd stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności w zakresie obowiązków właścicieli poszczególnych lokali oraz Zarządu.-----

§ 28. Strony stwierdziły, iż niniejsza umowa, zgodnie z art. 18 ust. 2 powołanej ustawy o własności lokali odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy lokalu w budynkach usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości. -----

§ 29. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka.-----

§ 30. Wypisy niniejszego aktu można wydawać współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości wspólnej oraz Zarządowi Wspólnoty. -----

§ 31. Strony wnoszą do **Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych** o wpisanie w **dziale III** księgi wieczystej nr **WA1M/00003348/6** **roszczenia wynikającego z określenia** na mocy niniejszej umowy **zarządu nieruchomością wspólną**. ---

§ 32. Opłaty od niniejszego aktu wynoszą:-----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 5 w zw. z § 3 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148, poz. 1564 ze zm.), w kwocie-----**350,00 zł**,

- podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535 ze zm.) od wynagrodzenia notariusza według stawki 22%, w kwocie- -----**77,00 zł**,
- opłata sądowa na podstawie art. 43 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398 ze zm.) uiszczona przez Spółkę, i zapisana w ewidencji opłaty sądowej pod numerem repertorium niniejszego aktu, w kwocie----- ----- **150,00 zł.**

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY PRZYJĘTY I PODPISANY.