

**Uchwała Nr 14/WHG/ 2014**  
**Właściciele lokali położonych przy ul. Dużej 5 A-J w Markach**

z dnia .....

**w sprawie akceptacji porozumień zawartych przez Zarząd Wspólnoty  
z właścicielami wózkarni i schowków**

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt. 2 i 3, art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), Właściciele lokali oświadczają co następuje:

**§ 1**

Akceptują i zatwierdzają postanowienia porozumień, w brzmieniu załączników nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, które zawarł Zarząd Wspólnoty w dniu 23.01.2014 r. z firmą KS Inwestycje Sp. z o.o. oraz w dniu 21.01.2014 r. z właścicielami wózkarni i schowków położonych na terenie osiedla „Horowa Góra” w Markach

**§ 2**

Uchwałę wykonuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej uchwalenia.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

100% = 276618 udziałów	Liczba udziałów
50 % + 1 = 138310 udziałów	
za uchwałą	
przeciw uchwale	

Uzasadnienie:

Od 2011 roku między Wspólnotą Mieszkaniową „Horowa Góra” a spółką TB Millenium Sp. z o.o. prowadzony jest spór o pomieszczenia niemieszkalne, potocznie zwane wózkarniami i schowkami. Do dnia dzisiejszego nie udało się sporu rozstrzygnąć.

Na początku 2012 roku spółka TB Millenium na podstawie umowy sprzedaży zbyła te pomieszczenia na rzecz spółki KS Inwestycje Sp. z o.o. (dalej KS Inwestycje) natomiast w dalszej kolejności nowy właściciel (KS Inwestycje) sukcesywnie sprzedawał poszczególne pomieszczenia indywidualnym osobom (lub grupom osób, np. cała klatka) – do dnia 23.01.2014 – sprzedano 21 lokali. Nabywcy lokali zgłaszali się do Wspólnoty o wydanie miejsc postojowych, które na mocy aktów notarialnych przynależą do pomieszczeń. Wspólnota odmawiała wydania tych miejsc oraz kwestionowała posiadane przez Właścicieli wózkarni dokumenty.

Spółka KS Inwestycje wystąpiła na drogę sądową o zadośćuczynienie za bezumowne korzystanie z miejsc postojowych, jak również kilkoro właścicieli wózkarni, pisemnie i ustnie zgłaszało taki zamiar.

W listopadzie 2013 r. wypowiedzenie umowy złożył mecenas Piotr Witaszek, którego Kancelaria świadczyła usługi prawne na rzecz Wspólnoty – w tym w ww. opisywanej sprawie. Ostatecznie umowa wygasła z dniem 01.02.2014 r.

W dniach 21 i 23 stycznia 2014 roku Zarząd Wspólnoty oraz obecni właściciele wózkarni i schowków, po uprzednich dwóch spotkaniach, podpisali porozumienia ugodowe. Na mocy porozumień, Wspólnota rezygnuje z roszczeń za zaległe należności w stosunku do właścicieli pomieszczeń (wózkarni i schowków) za okres od 01.02.2012 do 28.02.2014 – kwota około 40.000 zł, natomiast właściciele pomieszczeń rezygnują z roszczeń za bezumowne korzystanie z miejsc postojowych przez Wspólnotę za okres od 01.02.2012 do 28.02.2014 – kwota około 100.000 zł

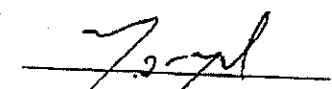
Ponadto spółka KS Inwestycje zobowiązała się do wycofania spraw sądowych dotyczących tych pomieszczeń i miejsc postojowych przeciw Wspólnotie. Ponadto, po spełnieniu określonego warunku, spółka KS Inwestycje zobowiązała się do odstąpienia od spraw sądowych przeciw poszczególnym członkom wspólnoty. Zobowiązania w stosunku do Wspólnoty spółka KS Inwestycje wykonała w całości – stosowne potwierdzenie jest w posiadaniu Wspólnoty.

## POROZUMIENIE

Zawarte w dniu 21.01.2014 r. w Markach pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Horowa Góra w Markach, a Niżej podpisanymi właścicielami wózków i schowków położonych przy ul. Dużej 5 A-J w Markach, o treści:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Horowa Góra w Markach w osobach Jacka Orycha i Andrzeja Kamińskiego – Członków Zarządu Wspólnoty - oświadcza, że do dnia 03.03.2014 r. wyda Niżej podpisanym miejsca postojowe<sup>e</sup> położone na części nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej Horowa Góra w Markach, związanych<sup>e</sup> z przysługującym im tytułem własności wózków.
2. Z dniem wydania miejsc postojowych, Niżej podpisani zrzekają się wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Horowa Góra w Markach<sup>2</sup> wszelkich roszczeń związanych z brakiem dostępu do miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, od dnia nabycia wózków do dnia 03.03.2014 r.
3. Wspólnota Mieszkaniowa Horowa Góra w Markach oświadcza, że zrzeka się wobec Niżej podpisanych roszczeń związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną dotyczących wózków i schowków, począwszy od dnia ich nabycia do dnia 28.02.2014 r.  
Koszty zarządu nieruchomością poniesione na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Horowa Góra w Markach przez Niżej podpisanych zostaną im zaliczone na poczet zaliczek za kolejne miesiące.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Horowa Góra w Markach:

  
\_\_\_\_\_  
Jacek Orych

  
\_\_\_\_\_  
Andrzej Kamiński

## Porozumienie ugodowe

zawarte w Markach w dniu 23 stycznia 2014 r. pomiędzy:

1. **Wspólnotą Mieszkaniową „Horowa Góra”** z siedzibą w (05 – 270) Markach, przy ulicy Dużej 5 A – J, posiadającą NIP 125-141-55-49, REGON 140752020, zwaną dalej „Wspólnotą”, reprezentowaną przez:

**Pana Andrzeja Kamińskiego** – Członka Zarządu Wspólnoty,

**Pana Jacka Orycha** – Członka Zarządu Wspólnoty,

uprawnionych do łącznej reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra”

a

2. **KS Inwestycje Sp. z o. o.** z siedzibą w (00 – 379) Warszawie, przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 31/33 lok. 906, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000118596, NIP 526-26-49-336, REGON 017513255, zwaną dalej „Spółką”, reprezentowaną przez:

**Pana Dariusza Szarek** – Prezesa Zarządu,

uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji Spółki, zgodnie z odpisem z rejestru przedsiębiorców z dnia 21 stycznia 2014 r., stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

Zważywszy, że:

1. pomiędzy Stronami prowadzony jest długotrwały spór o pomieszczenia niemieszkalne (wózkarnie i schowki) oraz miejsca postojowe, którego wynikiem są wzajemne postępowania sądowe i administracyjne wszczynane zarówno przez Wspólnotę, jak i Spółkę oraz postępowania sądowe wszczynane przez Spółkę w stosunku do indywidualnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach;
2. wolą Stron jest ugodowe uregulowanie sporu wskazanego w ust. 1 powyżej, przy przyjęciu zasady wspólnego dbania o interesy Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach, bez powodowania zbędnych skutków ekonomicznych,

Strony oświadczają, co następuje:

### § 1.

1. Wspólnota oświadcza, że z dniem podpisania niniejszego Porozumienia ugodowego zaprzestaje kwestionowania prawa własności Spółki do pomieszczeń niemieszkalnych wyszczególnionych w ust. 3 poniżej, położonych w budynkach wielomieszkaniowych przy ulicy Dużej 5 A – J w (05 – 270) Markach (zwanach dalej w skrócie „lokalami”) dla których księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, jak również prawa własności podmiotów które nabyły od Spółki lokale, a także z dniem upływu terminu wypowiedzenia umów najmu dotyczących miejsc postojowych, nie później jednak niż do dnia 03 marca 2014 r. umożliwi Spółce dostęp do miejsc postojowych położonych na części nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach, według Wykazu stanowiącego Załącznik nr 2

do niniejszej Umowy. Wykaz, o którym mowa w zdaniu poprzednim obejmuje wyłącznie ilość miejsc postojowych odpowiadającą liczbie lokali, do których tytuł własności w dniu podpisania niniejszego Porozumienia ugodowego posiada Spółka, a także zawiera przyporządkowanie udostępnianych miejsc postojowych, do lokali będących własnością Spółki.

2. W celu realizacji obowiązku Wspólnoty w zakresie umożliwienia Spółce dostępu do miejsc postojowych, Spółka zakupi od Wspólnoty magnetyczne karty wjazdowe na teren nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach według Wykazu, o którym mowa w ust. 1.
3. Lista i lokalizacja lokali, o których mowa w ust. 1 wygląda następująco:
  - 1) lokale niemieszkalne (wózkownie) – \_\_\_ lokali położonych w:
    - budynku 5B kl. 1–2 lokale Nr 18
    - budynku 5C kl. 1–4 lokale Nr 34–35;
    - budynku 5D kl. 1–5 lokale Nr 53,54,55,57;
    - budynku 5E kl. 1–5 lokale Nr 56,59,60
    - budynku 5F kl. 1–4 lokale Nr 44
    - budynku 5G kl. 1–4 lokale Nr 45,47,48;
    - budynku 5H kl. 1–5 lokale Nr 56,58,60;
    - budynku 5I kl. 1–5 lokale Nr 53,54,56;
  - 2) lokale niemieszkalne (schowki) – \_\_\_ lokali położonych w:
    - budynku 5F kl. 1–4 lokale Nr 47;
    - budynku 5I kl. 1–5 lokale Nr 59;
    - budynku 5J kl. 1–3 lokale Nr 36;
4. Spółka oświadcza, że w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszego Porozumienia ugodowego dopełni wszelkich czynności potrzebnych do cofnięcia wszystkich wytoczonych przeciwko Wspólnocie powództw i skarg dotyczących pomieszczeń niemieszkalnych i miejsc postojowych, łącznie ze zrzeczeniem się roszczeń w tych sprawach oraz przekaże Wspólnocie dokumenty wskazujące na realizację poczynionych ustaleń.
5. W przypadku zwrotu Spółce w terminie 21 dni od dnia podpisania niniejszego Porozumienia ugodowego lokali zajmowanych bezumownie przez indywidualnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach, Spółka oświadcza, że dopełni wszelkich czynności potrzebnych do cofnięcia powództw wytoczonych przeciwko takim członkom Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach, łącznie ze zrzeczeniem się roszczeń w tych sprawach oraz przekaże Wspólnocie dokumenty wskazujące na realizację poczynionych ustaleń.

## § 2.

1. Strony oświadczają, że zawarcie niniejszego Porozumienia ugodowego wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia Stron związane z lokalami wózkarni i schowków oraz



miejscami postojowymi, w tym roszczenia związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną w zakresie tych lokali, powstałe do dnia 28 lutego 2014 r.

2. W przypadku niezrealizowania przez Strony wzajemnych zobowiązań, o którym mowa w niniejszym Porozumieniu ugodowym każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć niniejsze Porozumienie ugodowe w terminie 21 dni od dnia dowiedzenia się o uchybieniu w realizacji zobowiązań strony przeciwnej.
3. Wspólnota zastrzega, że wszelkie oświadczenia złożone w niniejszym Porozumieniu ugodowym zachowują skutek i ważność do czasu podjęcia odmiennych decyzji lub uchwał przez Wspólnotę w tym zakresie, w szczególności w trakcie Zebrań Rocznych Wspólnoty.

### § 3.


1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Porozumienia ugodowego, odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*.
2. Wszelkie zmiany do niniejszego Porozumienia ugodowego wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Porozumienie ugodowe sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.
4. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia Stron dotyczące niniejszego Porozumienia ugodowego powinny być, pod rygorem bezskuteczności, doręczone osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adresy wskazane w komparycji niniejszego Porozumienia ugodowego.
5. Jeżeli którakolwiek ze Stron Porozumienia ugodowego zmieniła siedzibę lub adres korespondencyjny i nie zawiadomiła o tym pisemnie listem poleconym drugiej strony Porozumienia ugodowego, przyjmuje się, że jakiegokolwiek pismo wysłane pod ostatni adres znany drugiej stronie Porozumienia ugodowego ma skutki doręczenia.
6. Strony zgodnie ustalają, że wszelkie spory powstałe w związku z wykonaniem niniejszego Porozumienia ugodowego rozstrzygał będzie sąd właściwy dla przedmiotu Porozumienia.
7. Integralną część niniejszego Porozumienia ugodowego stanowi Załącznik nr 1 – odpis z rejestru przedsiębiorców z dnia 21 stycznia 2014 r. dotyczący Spółki oraz Załącznik nr 2 – Wykaz miejsc postojowych.



Andrzej Kamiński

  
Jacek Orych

PREZES ZARZADU

  
Dariusz Szarek

KS INWESTYCJE Sp. z o.o.  
00-379 Warszawa  
ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 31/33 lok. 906  
NIP: PL 526-26-49-336, REGON: 017513255  
(1)

Załącznik nr 2 do Porozumienia Ugodowego z dn. 23.01.2014r.

**Lista przydziału miejsc parkingowych właścicielom wózków**

nr. wozkowni	Imię i Nazwisko Właściciela	Nr przydzielonego miejsca postojowego
--------------	-----------------------------	---------------------------------------

**Budynek 5B**

18	KS Inwestycje	281
----	---------------	-----

**Budynek 5C**

34	Ks Inwestycje	035C
35	KS Inwestycje	035B

**Budynek 5D**

53	KS Inwestycje	019A
54	KS Inwestycje	248
55	KS Inwestycje	249
57	KS Inwestycje	254

**Budynek 5E**

56	KS Inwestycje	251
59	KS Inwestycje	261
60	KS Inwestycje	262

**Budynek 5F**

44	Ks Inwestycje	263
----	---------------	-----

**Budynek 5G**

45	KS Inwestycje	264
47	KS Inwestycje	265
48	KS Inwestycje	266

**Budynek 5H**

56	KS Inwestycje	47A
58	KS Inwestycje	270
60	KS Inwestycje	268

**Budynek 5I**

53	KS Inwestycje	273
54	KS Inwestycje	274
56	KS Inwestycje	280

Dariusz Szarek

*[Handwritten signature]*  
H. Kamiński