



Dział Eksploatacji

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-13, fax.:+48-81-537-12-01
e-mail: znk@znk-lublin.pl , ePUAP: /znk lublin/SkrytkaESP , www.znk-lublin.pl

EE/MM/171/01/2026

Lublin, 29 stycznia 2026 r.

Odpowiadając na wniosek otrzymany w dniu 26 stycznia 2026 r. o udostępnienie informacji publicznej w zakresie przekazania pełnej treści aktualnej umowy pomiędzy ZNK w Lublinie, a podmiotem Zakład Wielobranżowy „LUB-KOM” Sp. z o.o. w zakresie zarządzania/administrowania ww. nieruchomością, wykazu wymogów technicznych, jakie ZNK stawia administratorowi w zakresie rzetelności pomiarów (atesty urządzeń) oraz aktualności dokumentacji technicznej przekazywanej organom nadzoru budowlanego, informacji o karach umownych przewidzianych za nienależyte wykonywanie nadzoru technicznego lub dostarczanie dokumentacji niezgodnej ze stanem faktycznym informujemy, iż budynek o adresie Droga Męczenników Majdanka 42 stanowi na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U.1994 Nr 85 poz .388) wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z art. 6 wyżej przytoczonej ustawy ogół właścicieli lokali tworzy wspólnotę mieszkaniową zaś artykuły 3 – 7 regulują wyodrębnienie lokali i udział w nieruchomości wspólnej. Należy zaznaczyć, iż Gmina Lublin reprezentowana przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie jest jednym z udziałowców rzeczowego budynku i nie jest w nim udziałowcem większościowym. Sprawy nieokreślone w ustawie o własności lokali regulowane są również kodeksem cywilnym , czy też prawem budowlanym. We wspólnocie mieszkaniowej części wspólne to te elementy nieruchomości, które nie należą wyłącznie do jednego właściciela lokalu, tylko służą wszystkim mieszkańcom - ustawa o własności lokali (art. 3 ust. 2). Do części wspólnej należą m.in. : grunt, na którym stoi budynek, fundamenty, ściany nośne, dach, klatki schodowe, korytarze, windy, instalacje wspólne: wodna, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna (do punktu odgałęzienia do lokalu), piwnice, strychy, wózkownie – o ile nie są przypisane do konkretnego lokalu, elewacja, balkony (konstrukcja i płyta), drzwi wejściowe do budynku, parkingi, drogi wewnętrzne, chodniki, zieleń etc. W przedmiotowej wspólnocie mieszkaniowej granice nieruchomości wspólnej ustalone zostały uchwałą nr 8/98 z dnia 07.03.1998 roku (załącznik nr 1) zaś zawarcie umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zostało uregulowane na podstawie uchwały nr 9/99 z dnia 04.03.1999 roku (załącznik nr 2) co znalazło potwierdzenie w zawartej umowie z dnia 21 lipca 2004 roku (załącznik nr 3). W Polsce rzetelność pomiarów jest regulowana głównie przez kilka ustaw systemowych, a także przez akty wykonawcze i normy które są powszechnie obowiązujące to między innymi : ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – prawo o miarach, ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji, ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności, ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska , czy też ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane. Odpowiedzialność zarządcy nieruchomości za aktualność dokumentacji technicznej w Polsce wynika głównie z Prawa budowlanego oraz przepisów wykonawczych. Zarządca odpowiada za to, żeby dokumentacja była kompletna, przechowywana i aktualizowana, choć nie zawsze on ją „tworzy”. Odpowiedzialność tą kształtują m.in. : art. 61 i 62 Prawa budowlanego, art. 60 i 61 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego. Ponadto Zarządca budynku (działający w imieniu właściciela lub wspólnoty) m.in. ma obowiązek :

Zapewnić prowadzenie i aktualizację dokumentacji technicznej, w szczególności:

- książki obiektu budowlanego,
- protokołów okresowych kontroli (rocznych, pięcioletnich, instalacji gazowych, elektrycznych itd.),
- dokumentacji powykonawczej,

- decyzji administracyjnych, ekspertyz, opinii technicznych.

Dbać o aktualność dokumentów po zmianach, np.:

- po remontach, przebudowach, modernizacjach,
- po zmianie sposobu użytkowania,
- po usunięciu usterek wskazanych w protokołach.

Odnosząc się zaś do punktu 3 wniosku o udostępnienie informacji publicznej odpowiedzialność za brak lub nieaktualność dokumentacji może skutkować odpowiedzialnością wykroczeniową (art. 93 Prawa budowlanego – grzywna), odpowiedzialnością cywilną (np. za szkody wynikłe z braku przeglądów), odpowiedzialnością zawodową (utrata licencji, sankcje umowne), pośrednio nawet karną, jeśli zaniedbania doprowadzą do zagrożenia życia lub zdrowia.

Z up. DYREKTORA ZN
Z-ca DYREKTORA
ds. Eksploatacji
mgr Jan Jarowicki

Załączniki:

1. Uchwała nr 8/98 z dnia 07.03.1998 roku
2. Uchwała nr 9/99 z dnia 04.03.1999 roku
3. Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 21 lipca 2004 roku

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

zakup w.s.

Uchwała Nr 8/98

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Dr. Mele Majdanka 42 w Lublinie
podjęta w dniu 7.03.1998
w sprawie ustalenia granic nieruchomości wspólnej.

Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła granice pomiędzy samodzielnymi lokalami a częścią wspólną nieruchomości.

1. Własność lokalu obejmuje :
- lokal i ewntualne pomieszczenie przynależne określone usytuowaniem i powierzchnią w akcie notarialnym.
 - tynki, posadzki, ścianki działowe/ nie stanowiące konstrukcji budynku /, otwory drzwiowe i okienne i pozostałe elementy wyposażenia lokalu
 - wewnętrzną instalację gazową od licznika dla lokalu, a w przypadku jego braku od zaworu odcinającego dopływ gazu do lokalu.
 - wewnętrzną instalację elektryczną od licznika dla lokalu
 - wewnętrzną instalację wodociagową i centralnej ciepłej wody od zaworu odcinającego dla lokalu a w przypadku jego braku od trójnika na pionie.
 - wewnętrzną instalację kanalizacyjną od trójnika na pionie
 - ~~grzejniki centralnego ogrzewania~~
2. Wszystkie pozostałe elementy budynku i instalacji oraz grunt stanowią współwłasność.

Za uchwałą:	<u>41,393</u>	% udziałów
Przeciw uchwale	<u>.....</u>	% udziałów
Wstrzymało się	<u>.....</u>	% udziałów

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz zebrania :

Przewodniczący zebrania :

[Signature]

[Signature]

KLAD WIELOB
UB-KOM" Spółka
23 Lublin, ul. Jastrząb
74-415-30, 74-4

Ze zespół
[Signature]

Uchwała nr 9/99

Wspólnota Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Lublinie
przy ul. *Dr. Młoc. Maja 42*
podjęta dnia *04* 03.1999 r.

w sprawie zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną.

I. Wspólnota Mieszkaniowa została zapoznana :

- 1. Z opracowanym przez Gminę projektem umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. *
- 2. Z uwagami do projektu przedstawionymi przez Zarząd Wspólnoty. *
- ~~3. Innymi projektami umów. *~~

II. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami Dz. U. nr 115/97 art. 185 pkt. 2 Wspólnota Mieszkaniowa postanawia:

- 1. Zawrzeć umowę cywilno – prawną z wybranym Uchwałą Nr 2/1997 Zarządem Wspólnoty, normującą szczegółowe obowiązki Członków Wspólnoty i Zarządu.
- ~~2. Obowiązuje umowa :~~
 - ~~a) bez nanoszenia korekt *~~
 - ~~b) z naniesionymi korektami *~~
 - ~~c) umowa opracowana przez~~ *
- 3. Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa :

.....

do zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną.

Głosowanie odbyło się przy obecności *91,264%*

Za uchwałą *91,264%*
 Przeciw uchwale
 Wstrzymało się

Uchwała obowiązuje od chwili podjęcia.

Sekretarz Zebrania

Przewodniczący Zebrania

[Signature]

[Signature]

Za Zarząd Wspólnoty

[Signature]

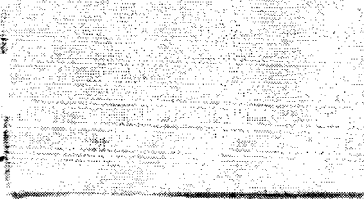
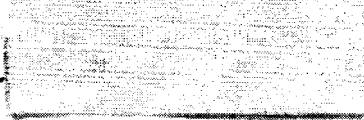
* / niepotrzebne skreślić /

Zatwierdził w. 3

Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną

zawarta dnia 21 lipca 2004 roku w Lublinie pomiędzy :

**Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości , położonej w Lublinie przy ulicy
Droga Męczenników Majdanka 42**
reprezentowaną przez przedstawicieli , wybranych uchwałą właścicieli z dnia 21 lipca 2004 r. Nr 5/2004

1. (nazwisko i imię) 
wpisany do księgi wieczystej.
2. (nazwisko i imię) 
wpisany do księgi wieczystej. PESEL.

zwaną dalej „Wspólnotą” .

a

Zakładem Wielobranżowym „LUB-KOM” spółka z o.o. w Lublinie , ul. Jastrzębia 3 , zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców , prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin XI Wydział KRS pod nr 0000035350, reprezentowaną przez członków Zarządu :

1. Prezesa - Zbigniewa Kołbusia , licencja zarządcy nr 663
 2. Wiceprezesa - inż. Grażynę Sikora, licencja zarządcy nr 5056
- wybranego uchwałą Nr 5/2004 Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21 lipca 2004 r. na Zarząd Wspólnoty, pełniący jednocześnie funkcję zarządu i zarządcy nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej , zwany dalej „Zarządcą”

w oparciu o przepisy art. 185-186 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz.741 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18-33 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz.388 z późniejszymi zmianami)

o następującej treści :

§ 1

Strony oświadczają zgodnie , że nieruchomość wspólna, której dotyczą czynności zarządu określone niniejszą umową , składa się z działki gruntu o powierzchni 523 m2 oraz domu mieszkalnego – objętego Kw. Nr 103423 prowadzoną dla tejże nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lublinie.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Zarządcę w oparciu o przepisy cytowane w komparycji umowy , czynności zarządu nieruchomością wspólną oraz administrowania nieruchomością wspólną w ramach środków finansowych, posiadanych przez Wspólnotę na rachunku bankowym.
2. Zarządca podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu , a czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu , na podstawie uchwał Wspólnoty.

§ 3

Czynności zwykłego zarządu , wykonywanego przez Zarządcę nieruchomością wspólną obejmują :

1. Prowadzenie wykazu lokali,
2. Prawidłowe prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz bieżącej dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego.
3. Zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości, a także urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego , wytycznymi Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami .
4. Utrzymanie na bieżąco w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz terenu określonego odpowiednią uchwałą Wspólnoty.
5. Nadzoru nad realizacją umów dotyczących dostaw energii elektrycznej , energii cieplnej , gazu , wody , odprowadzenia ścieków i wywozu śmieci.
6. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie prawidłowego funkcjonowania wszystkich urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej .

[Signature]

7. Wykonywanie w ramach posiadanych środków na koncie Wspólnoty - bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej , a w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z urządzeń technicznych należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej.
8. Usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej.
9. Ubezpieczenie budynków położonych na nieruchomości wspólnej.
10. Zawieranie umów o dostawy , roboty bądź usługi , o ile roboty te, zlecane na zewnątrz są związane z realizacją zadań wymienionych w pkt. 3-9 umowy.
11. Reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach dotyczących interesów Wspólnoty przed sądami i organami administracji RP , wyłącznie w ramach uprawnień Zarządcy, o których mowa w par. 2 pkt 1)
12. Przygotowywanie , zwoływanie i obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej.
13. Prowadzenie rozrachunków na rachunku bankowym wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy z tym , że dla funduszu remontowego będą prowadzone odrębne księgowania.
14. Prowadzenie rachunkowości w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i wg zasad przyjętych uchwałą wspólnoty.
15. Sporządzanie i udostępnianie właścicielom rocznego sprawozdania finansowego nie później niż na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego.
16. Przygotowanie na żądanie właścicieli nieruchomości wspólnej informacji półrocznych o przychodach , rzeczywistych wpłatach i poniesionych kosztach z rozbiorem ich na poszczególne rodzaje wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej i realizacji rocznego planu gospodarczego z uwzględnieniem udziału poszczególnych właścicieli w tych kosztach za dodatkową opłatą.
17. Pobieranie należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości.
18. Wynajem pomieszczeń nieruchomości wspólnej i regularne egzekwowanie za nie należności.
19. Wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.
20. Rozliczanie wykonania rocznego planu gospodarczego , w tym funduszu remontowego.
21. Rozliczanie wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy.
22. Windykacja opłat należnych od właścicieli lokali i części nieruchomości stanowiących pożytki Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniu sądowym, nadzór nad postępowaniem egzekucyjnym
23. Prowadzenie bieżącej kontroli wykonywanych prac własnych i prac zleconych.
24. Zapewnienie obsługi budynku w przypadku awarii elektrycznych, urządzeń wodno-kanalizacyjnych ,c.o. , poprzez zawarcie umowy z Pogotowiem Technicznym na obsługę w dni powszednie w godz. 15.00-22.00 a w dni wolne od pracy w godz. 7.00-22.00 .

§ 4

1. Strony ustalają , że opłaty wnoszone przez właścicieli lokali składają się z :

1) **opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej** , przeznaczonych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością , w skład której wchodzi wydatki na :

1.1. Utrzymanie czystości

2.1. Konserwację i naprawy budynku-usługi własne

2.2. Remonty i konserwacje zlecone

- obowiązkowe przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego
- konserwacja co

3.1. Usługi kominiarskie

3.2. Energię elektryczną

3.3. Deratyzację

3.4. Środki czystości

3.5. Ubezpieczenie budynku

3.6. Prowizje bankowe

3.7. Koszty ogólnoadministracyjne, w tym wydatki ponoszone na reprezentowanie Wspólnoty w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz związanych z windykacją należności .

3.8. Utrzymanie zieleni.

4.1. Wynagrodzenie Zarządu.

opłat na tzw. świadczenia tj. pokrycie kosztów dostawy do lokali c.o. , zimnej wody , odprowadzenie ścieków z lokalu oraz wywozu śmieci i dostawę innych mediów.

3) **odpisu na fundusz remontowy.**

2. Powyższe koszty rozlicza się w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej lokali, za wyjątkiem opłat o których mowa w ust. 1. pkt 2) niniejszego paragrafu.

§ 5

1. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej, właściciele lokali płacić będą zaliczkę a także dokonywać wpłat na fundusz remontowy w wysokości uchwalonej z góry, do dnia 10 każdego miesiąca. Ostateczne rozliczenie nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później niż do 31 marca roku następnego.

2. Strony ustalają, że na poczet dostawy świadczeń (mediów) indywidualni właściciele lokali płacić będą zaliczkę z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przy czym ostateczne jej rozliczenie nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego wg umów podpisanych z dostawcami usług lecz nie później niż do 31 marca roku następnego.

3. Opłaty :

- za c.o. , będą rozliczane wg wskazań urządzeń pomiarowych lub udziałów w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

- za zimną wodę i odprowadzenie ścieków z lokalu , zgodnie ze wskazaniami wodomierza lub w stosunku do liczby zamieszkałych osób w lokalu . Ewentualne różnice pomiędzy zużyciem faktycznym, a wynikającym ze wskazań urządzeń pomiarowych, będą rozliczane w stosunku procentowym do zużyć indywidualnych członków wspólnoty. W przypadku, gdy budynek nie jest w całości opomiarowany, różnice, o których mowa wyżej rozliczane będą na właścicieli lokali nieopomiarowanych w stosunku procentowym przypadającym na osobę.

- za wywóz śmieci, w stosunku do liczby zamieszkałych osób w lokalu.

4. W przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za c.o., energię elektryczną, wywóz śmieci, zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz inne usługi mające wpływ na wysokość opłaty – opłata zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona od dnia zmiany cen – przez Zarządcę, który ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia właścicieli o dokonanej podwyżce lub obniżce.

§ 6

1. Zarządca dysponuje funduszem remontowym Wspólnoty w ramach rocznego planu gospodarczego.

2. W przypadku awarii, przekraczającej zakres bieżących konserwacji, zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia a także przypadku groźby powiększenia szkody, Zarządca może samodzielnie z posiadanych środków i z środków funduszu remontowego usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem przedstawicieli Wspólnoty i złożeniem informacji jak również przedstawieniem protokołu poawaryjnego na najbliższym zebraniu.

§ 7

Zarządca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą Zebrania Wspólnoty.

§ 8

1. Zarządca z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy ponosi wobec Wspólnoty odpowiedzialność na zasadach ogólnych określonych w przepisach kodeksu cywilnego oraz przepisach szczególnych, w tym cyt. Ustawy o własności lokali.

2. Zarządca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania.

§ 9

1. Zarządca działając jako Zarząd, lub na pisemny wniosek Zarządu zobowiązany jest zwołać zebranie właścicieli (zawiadomić właścicieli o miejscu, terminie i porządku dziennym zebrania):

1) co najmniej jeden raz w roku

[Handwritten signature]

- 2) na wniosek pisemny co najmniej 1/10 ogółu właścicieli, w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku
2. Jeśli Zarząd pomimo wniosku nie zwoła zebrania, wówczas uprawnienie zwołania zebrania przysługuje właścicielom posiadającym co najmniej 51 % udziałów.

§ 10

1. Strony ustalają, że nie udzielenie absolutorium Zarządcy działającemu jako Zarząd powoduje jego odwołanie.
2. W takim przypadku Zarząd pełni swoje czynności do momentu powołania nowego Zarządu.

§ 11

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia jej zawarcia.
2. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Po zakończeniu sprawowania funkcji Zarządcy i powołaniu nowego Zarządcy – dotychczasowy Zarządca obowiązany jest do:

1. Sporządzenia i przekazania w terminie 1 miesiąca (z udziałem pełnomocników właścicieli lokali i nowego Zarządcy) protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:
 - a) stanu technicznego nieruchomości oraz przekazania posiadanej dokumentacji technicznej budynku i książki obiektu.
 - b) stanu prawnego nieruchomości,
 - c) stanu zobowiązań długów i wierzytelności,
 - d) rozliczenia finansowego.
2. Przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.
3. Niedotrzymanie terminu o którym mowa w ust. 1. spowoduje odpowiedzialność Zarządcy na zasadach ogólnych.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego.

§ 15

1. Spory wynikłe na skutek realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowy sąd powszechny w Lublinie
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Umowę podpisali:

Za Zarząd
PREZES ZARZĄDU
„LUB-KOM” Spółka z o.o.
licencja zarządcy Nr 663

1. *Zbigniew Kotłus*

2. WICEPREZES ZARZĄDU
„LUB-KOM” Spółka z o.o.
licencja zarządcy Nr 5056

mgr Grażyna Sikora

ZAKŁAD WIELOBRANŻOWY
„LUB-KOM” Spółka z o.o.
20-323 Lublin, ul. Jastrzębia 3
tel. 74-415-30, 74-416-39

Za Wspólnotę

1. *Flanka*
2. *Sakg*