

**PROTOKÓŁ ZE ZWYCZAJNEGO ZEBRANIA WŁAŚCICIELI LOKALI
przy nieruchomości „Ogrody Mickiewicza” przy ulicy A. Mickiewicza 36VA w Pułtusk
w dniu 31.03.2011r. w Szkole Podstawowej nr 3 ul. Al. 1000-lecia 14 w Pułtusk**

1. Zebranie otworzyła o godzinie 17:40 Członek Zarządu Wspólnoty, Pani Katarzyna Józwik. Następnie poprosiła o zgłoszenie kandydata na Przewodniczącego Zebrania. Obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty jednogłośnie zdecydowali, że Przewodniczącym Zebrania będzie Pan Grzegorz Rzepkowski.

Na protokolanta zgłosił się Pan Jakub Dyl, a do Komisji Skrutacyjnej został wybrany Pan Tomasz Chrzanowski oraz Pan Artur Bednarek. W wyniku jawnego głosowania wszystkie trzy osoby zostały jednogłośnie zaakceptowane.

Do reprezentowania lokali użytkowych U1 i U2 zostali wybrani odpowiednio Pani Jolanta Pianka oraz Pani Ewa Chrzanowska. W głosowaniu jawnym osoby te zostały jednogłośnie zaakceptowane.

Przewodniczący Zebrania oświadczył, że Zebranie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, można więc na nim rozpatrywać i poddawać pod głosowanie uchwały właścicieli lokali. Następnie stwierdza, że w Zebraniu bierze udział 36 właścicieli /w tym 18 przez pełnomocników na podstawie upoważnień podłączonych do listy obecności – zał. nr 1 do protokołu/, posiadają oni 0,485840263 udziałów w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że do podjęcia lub odrzucenia przygotowanych uchwał niezbędne będzie zbieranie podpisów w trybie indywidualnym.

Do zaproponowanego porządku obrad uwagę zgłosił Pan Jacek Budniak i poprosił o możliwość odczytania swojego sprawozdania z działalności dotyczącej konserwacji urządzeń elektrycznych na osiedlu. Propozycja ta została przyjęta jednogłośnie.

Innych uwag odnośnie porządku obrad nie zgłoszono.

2. Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad zostało omówione Sprawozdanie Zarządu za rok 2010. Głos w tej sprawie zabrał członek Zarządu Jarosław Wilk. Przedstawił on ogólną kondycję finansową Wspólnoty, działania wykonane przez Zarząd do tej pory, negocjacje Zarządu z wykonawcą PPU Zambet S.A., a także bieżące sprawy dotyczące funkcjonowania Wspólnoty. Wyjaśniał również w jaki sposób zostały rozliczone media za 15 miesięcy funkcjonowania Wspólnoty. Głos w tej sprawie zabrała także Katarzyna Józwik. Poinformowała ona, że w przypadku osób, które mają duże dopłaty i nie mogą jednorazowo uregulować tych płatności, dopuszczalne jest zapłacenie należności w dwóch lub trzech ratach.

W punkcie tym zostały omówione również sprawy bieżące, na przykład przeglądy okresowe, spotkania z lokatorami i inne. Sprawozdanie Zarządu za rok 2010 – załącznik Nr 2.

3. Kolejnym tematem omówionym na zebraniu było sprawozdanie Komisji Rewizyjnej. Głos zabrał Pan Bogumił Szczudłowski, który stwierdził, że rozliczenie finansowe dostarczone przez Zarząd do lokatorów przed zebraniem jest nieważne i źle wykonane, ale dokumenty dostarczone w dniu zebrania zmieniają postać rzeczy. Stwierdził również, że rozliczenie uśredniające koszty wspólne za 15 miesięcy usprawiedliwia poprzedniego administratora z niedociągnięć i popełnionych błędów i jest bezprawne. Zarzucił również Zarządowi, że ten przekroczył przyjętą kwotę 0,50 zł/m² na wynagrodzenie, gdyż wynajął radcę prawnego, księgową oraz zwrócił członkowi Zarządu koszty poniesione na paliwo. Przedstawiciele Komisji Rewizyjnej stwierdzili, że są niewielkie rozbieżności między kwotami przedstawionymi przez Panią księgową, a kwotami przedstawionymi lokatorom (dotyczyło funduszu remontowego i konserwacji domofonów). Zabrakło również kwoty przychodu za 2010r. Wyrazili także swoje wątpliwości dotyczące wpłacanych przez lokatorów zaliczek. W trakcie dyskusji poruszone zostały również sprawy odczytu liczników i rozliczenia kwotowego i ilościowego za media, padł również zarzut, że 7 dni przed zebraniem Komisja dostała nieaktualne dokumenty. Przedstawiony dokument pod nazwą Ocena i wnioski Komisji Rewizyjnej – załącznik Nr 3.

Następnie głos zabrała P. Katarzyna Józwick reprezentująca Zarząd. Wyjaśniała ona wątpliwości i zarzuty członków Komisji.

Stanowisko Zarządu dotyczące uśrednionych rozliczeń za 15 miesięcy - zdaniem Zarządu taka forma rozliczenia była jedynym słusznym sposobem na uporządkowanie spraw księgowych i rozliczenie zobowiązań wykonawcy osiedla wobec Wspólnoty i Wspólnoty wobec PPU Zambet (dotyczące czynszów za mieszkania wykonawcy, podziału kosztów energii elektrycznej na potrzeby kotłowni, podziału kosztów przegrodzenia wiaty śmietnikowej, podziału kosztów za ogrzewanie części B osiedla itp.).

Odnośnie przekroczenia kwoty przeznaczonej na wynagrodzenie Zarządu 0,50 złotych/m², argumenty Zarządu były takie, że w przyjętym budżecie na 2010 rok zaplanowana była kwota na pomoc prawną oraz księgową. Kwota ta nie została przekroczona. Zarzuty dotyczące zwrotu kosztów paliwa również są bezpodstawne, bo dotyczą okresu, w którym Zarząd nie pobierał wynagrodzenia za swoją pracę i nie miał sprecyzowanego budżetu i ustalonego z lokatorami schematu działania. Kwota, którą Zarząd zwrócił za paliwo jednemu członkowi Zarządu była zgodna z obowiązującymi limitami.

Odnośnie rozbieżności pomiędzy wyliczeniami księgowej, a tymi, które zostały przedstawione lokatorom Zarząd wyjaśniał, że ogólna kwota jest zgodna. Rozbieżności spowodowane są nieprecyzyjnym uwzględnieniem niektórych wydatków. Na przykład nie ma budżetu na konserwacje domofonów, ale owa czynność księgowana jest wspólnie z konserwacją elektryczną osiedla, na którą uwzględniony jest budżet.

Katarzyna Józwick zaznaczyła także, że statystyka zużycia mediów jest prowadzona, a liczniki spisywane są raz w miesiącu od miesiąca września 2010 roku. Wcześniej liczniki spisywane były raz na kwartał zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Zarządu oraz dodatkowo przed uruchomieniem i wyłączeniem CO.

4. Pan Jacek Budniak odczytał sprawozdanie z działalności firmy SCANMEDIA na osiedlu, a także omówił sprawy związane z bezpieczeństwem użytkownika pomieszczeń garażowych i domofonów – załącznik nr 4.

Jacek Budniak po omówieniu sprawozdania ze swojej działalności wspomniał również o zbyt wysokich, jego zdaniem, stawkach za media, a w szczególności za centralne ogrzewanie. Głos w tej sprawie zabrała Katarzyna Józwick wyjaśniając, że stawka ta była wręcz niemożliwa do ustalania przed początkiem okresu grzewczego. Było to spowodowane tym, że podgrzanie wody i ogrzewanie CO jest realizowane z pieców gazowych, które mają tylko jeden licznik zużycia gazu. Po okresie grzewczym było możliwe wyliczenie stawki za ogrzewanie bazując na przyjętych wcześniej stawkach podgrzania wody. Stawki za podgrzanie wody wyszły niskie, ale stało się to kosztem wyższej ceny za CO. Zarząd jednak nie chciał samodzielnie zmienić przyjętej wcześniej stawki za podgrzanie wody bez konsultacji z lokatorami. Zdaje sobie jednak sprawę, że aby zbliżyć stawki za media do realnych, należy podnieść koszt podgrzania wody. Tym samym stawka za CO spadnie. Stąd też zaproponowana przez Zarząd uchwała dotycząca zmiany kosztów mediów.

5. Członek Zarządu Jakub Dyl przypomniał, że na zebraniu nie ma wystarczającej frekwencji i niezbędne będzie zbieranie głosów w trybie indywidualnym. Następnie Przewodniczący Zebrania przeszedł do głosowania nad zaproponowanymi przez Zarząd uchwałami.

Uchwała nr 2/2011 dotyczyła zmiany sposobu głosowania :

Za przyjęciem tej uchwały - 0,0485840263 udziałów / za głosowali wszyscy zgromadzeni na zebraniu członkowie Wspólnoty/

Natomiast wyniki głosowania po zebraniu podpisów pod uchwałami w trybie indywidualnym, przedstawiają się następująco:

| |
|--|
| za przyjęciem uchwały – 55 właścicieli/w tym 21 przez pełnomocników/, posiadający łącznie 0,719873386 udziałów |
| przeciw – 0,015640956 udziałów /1 właściciel/ |
| wstrzymało się – 0 |

Uchwała została przyjęta większością głosów.

6. Głosowanie nad uchwałą Nr 3/2011 dotyczyło przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2010 rok i udzielenia absolutorium. Po zebraniu podpisów pod uchwałami w trybie indywidualnym wyniki głosowania przedstawiają się następująco:

| | |
|-----------------------|-------------|
| za przyjęciem uchwały | – 45 głosów |
| przeciw | – 11 głosów |
| wstrzymało się | – 2 głosy |

Uchwała została podjęta.

7. Przed głosowaniem nad uchwałą Nr 4/2011 dotyczącą przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2011 rok i ustalenia wysokości opłat na pokrycie mediów powstała wątpliwość dotycząca łączenia dwóch różnych spraw. Aby uniknąć nieporozumień Zarząd zasugerował rozdzielenie tej uchwały na dwie, jedną o przyjęcie planu finansowo-gospodarczego na 2011 rok i drugą dot. ustalenia wysokości opłat na pokrycie mediów

W sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2011 rok, o czym traktuje uchwała Nr 4/2011 wynik głosowania przedstawia się następująco:

| | |
|-----------------------|------------|
| za przyjęciem uchwały | – 53 głosy |
| przeciw | – 0 głosów |
| wstrzymało się | – 5 głosów |

Uchwała została podjęta.

Uchwała Nr 5/2011 dotyczy zmiany kosztów mediów. Wynik głosowania nad tą uchwałą przedstawia się następująco:

| | |
|-----------------------|-------------|
| za przyjęciem uchwały | – 39 głosów |
| przeciw | – 16 głosów |
| wstrzymało się | – 3 głosy |

Uchwała została podjęta.

8. Głosowanie nad uchwałą Nr 6/2011 dotyczyło zakupu piwnicy przez Wspólnotę. Wynik głosowania nad tą uchwałą przedstawia się następująco:

| | |
|-----------------------|-------------|
| za przyjęciem uchwały | – 56 głosów |
| przeciw | – 0 głosów |
| wstrzymało się | – 2 głosy |

Uchwała została podjęta.

9. W wolnych wnioskach lokatorów głos zabrał Pan Witalis Talejko. Zgłosił on problem hałasującego silnika elektrycznego bramy wjazdowej U1. Zarząd zadeklarował się możliwie szybko rozwiązać problem. Nadmieniał jednak, że procedura reklamacyjna może potrwać kilka lub kilkanaście dni i nie jest możliwa samodzielna ingerencja w bramę i jej osprzęt. Informację tę potwierdził konserwator urządzeń i instalacji elektrycznej Jacek Budniak.

Jacek Budniak zasygnalizował problem gołębi zbierających się na dachu. Zarząd zadeklarował, że sprawdzi cenę montażu zabezpieczeń przeciw tym ptakom i przedstawi ją na najbliższym zebraniu.

Jacek Budniak sugerował także, że Zarząd bezprawnie zabezpieczył wejście do pojedynczego pomieszczenia piwnicznego, do którego wchodzi się bezpośrednio z pomieszczenia U1. Stanowisko Zarządu było takie, że skoro w planach powykonawczych jest naniesione wejście do tej piwnicy, to obowiązkiem Zarządu było zabezpieczenie również i tego pomieszczenia zgodnie z podjętą uchwałą.

Jacek Budniak nadmienił, że w drzwiach wejściowych klatki nr 3 jest pęknięta szyba. Zarząd zadeklarował, że niezwłocznie złoży zamówienie na szybę z usługą wymiany i pokryje koszty z funduszu remontowego.

Jacek Budniak zaproponował montaż na dachu bloku krat anty śniegowych. Zarząd zadeklarował się, że sprawdzi możliwości techniczne i koszt wykonania takich zabezpieczeń. Zaznaczył jednak, że na dachach o takiej konstrukcji, jak na naszym bloku nie jest konieczne montowanie krat anty śniegowych.

Jacek Budniak wspomniał o zaleceniach Straży Pożarnej dotyczącej wejść do pomieszczeń U1 i U2 i zapytał, czy będą modernizowane schody. Zarząd odpowiadając nadmienił, że schody wykonane są zgodnie z projektem budowlanym i nie ma podstaw, aby zmuszać wykonawcę bloku do wykonania zmian w tym zakresie.

Głos w sprawie ankiety przeprowadzonej na naszym osiedlu zabrał jej pomysłodawca Pan Bogumił Szczudłowski. Jednak niewielkie zainteresowanie tym tematem ze strony lokatorów spowodowało, że Pan Bogumił nie dokończył tego wątku.

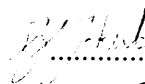
Zebranie zakończył pan Grzegorz Rzepkowski o godzinie 21:05.

Protokół sporządził: Jakub Dyl

Za zgodność: Grzegorz Rzepkowski

Podpis

Data

.....

17.04.2011

.....

17.04.2011

Załączniki:

1. Lista obecności
2. Sprawozdanie Zarządu za rok 2010
3. Ocena i wnioski Komisji Rewizyjnej
4. Sprawozdanie firmy Scanmedia
5. Pełna treść wszystkich przyjętych uchwał
6. Listy do głosowania w trybie indywidualnym
7. Protokół Komisji Skrutacyjnej