

# PROTOKÓŁ

z rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Mickiewicza 36VA”  
przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku z dnia 31 marca 2016 roku.

Zebranie zwołane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z art. 30, ust. 1, pkt 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015r., poz. 1892).

Przed oficjalnym rozpoczęciem zebrania wyłoniła się dyskusja na kilka tematów m.in.:

- 1) kosztów ubezpieczenia osiedla – wyjaśniono, iż ubezpieczenie obejmuje wielkopowierzchniowy blok, garaże podziemne, kotłownię na gaz ziemny od różnego rodzaju zdarzeń losowych jak również od wypadków lokatorów na osiedlu - stąd wysoka stawka ubezpieczenia. Zarząd kilkakrotnie wyceniał ubezpieczenie w/w zakresu w innych towarzystwach ubezpieczeniowych i wybierał zawsze ofertę najkorzystniejszą pod względem ceny oraz zawartości pakietu ubezpieczeniowego.
- 2) obowiązku uczestniczenia na zebraniu właścicieli lokali – kilku właścicieli lokali zwróciło się z pytaniem czy nie można wymusić na właścicielach lokali, aby przychodzili na zebranie. Został również zaproponowany pomysł podjęcia uchwały w sprawie minimalnej ilości osób obecnych na zebraniu, by zwołane zebranie było ważne.

Członkowie Zarządu, wyjaśnili, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2015r., poz. 1892) Zarząd, któremu zarząd nieruchomości wspólną powierzono obowiązany jest zwołać zebranie ogółu właścicieli, co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Ustawodawca nie wspomina o minimalnej ilości koniecznej do przeprowadzenia zebrania i jego ważności pod tym względem. Jednocześnie w art. 23 ust. 1 w/w ustawy ustawodawca daje możliwość uzyskania brakujących głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.

- 3) uczestniczenie przy zbieraniu głosów w trybie indywidualnym – obecne na początku spotkania p. Anna Dubaj oraz p. Anna Wójcik - wyraziły chęć uczestniczenia przy zbieraniu głosów w trybie indywidualnym, który wykonuje Zarząd. Uczestniczenie przy zbieraniu głosów ma na celu upewnienie się czy członkowie zarządu nie przekonują do swoich racji właścicieli lokali, a co za tym idzie sugerują, jak ma głosować właściciel lokalu.

Zarząd nie ma nic przeciwko uczestnictwie właścicieli lokali w czynnościach dot. zbierania głosów. W związku z powyższym członkowie zarządu będą informować Panie o terminie zbierania głosów.

- 4) podziału kosztów wspólnych, a w szczególności obciążeń za lokale piwniczne. Zarząd wyjaśnił, że obowiązujące rozliczenia są kompromisem zaakceptowanym przez większość lokatorów. Jest to potwierdzone Uchwałą nr 4/2014 z dnia 27.03.2014r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusku w sprawie: określenia zasad i sposobu prowadzenia ewidencji finansowej oraz sporządzania sprawozdań rocznych i okresowych. Ponadto aktualne rozliczenie jest zgodne z udziałami mieszkańców

w części wspólnej budynku, które jest zapisane w aktach notarialnych. O takim podziale kosztów mówi również Ustawa o własności lokali.

W dyskusji padło oskarżenie na Zarząd Wspólnoty, że ten powinien zmienić akty notarialne. Nie padła jednak informacja, kto miałby pokryć koszty takiej zmiany.

- 5) rezygnacji członków zarządu – padła również propozycja kilku właścicieli lokali obecnych na zebraniu, aby to Zarząd podał się do dymisji w celu wybrania nowych członków Zarządu z jednoczesnym możliwym wariantem wybrania firmy zewnętrznej do zarządzania wspólnotą.

Zarząd przedstawił swoją opinię, iż jeśli jest wola lokatorów do zmiany Zarządu przed upływem kadencji, która trwa do walnego zebrania w I kwartale 2017r. – właściciele lokali mogą zebrać 1/10 udziałów pod projektem uchwały – następnie zostanie zwołane zebranie dot. głosowania nad proponowaną uchwałą.

Zarząd wspominał również, że brak jakiegokolwiek Zarządu we Wspólnocie jest okupiony dość znacznymi kosztami i komplikacjami prawnymi. Obecny zarząd, w całości składający się z lokatorów Wspólnoty, dba o dobrą kondycję finansową Wspólnoty, jak też o stan techniczny budynku. Argumenty potwierdzające te słowa zostały przedstawione w sprawozdaniu Wspólnoty za rok 2015, a dodatkowe argumenty w rozmowie ustnej na zebraniu.

- 6) bezpieczeństwo dzieci wchodzących na dach kotłowni – propozycją zabezpieczenia dachu kotłowni przed wchodzeniem dzieci – jest montaż siatki zabezpieczającej. Zarząd przedstawił informację, iż niejednokrotnie zwracał się z prośbą do rodziców, aby nie pozwalali swoim dzieciom wchodzić na dach ze względów bezpieczeństwa, lecz nie przyniosło to oczekiwanych skutków.

Zarząd przeanalizuje możliwość zabezpieczenia dachu kotłowni oraz kosztów jakie trzeba ponieść na ten cel. W przypadku nie dużych kosztów zabezpieczenie zostanie zrealizowane.

- 7) planowanie remontu i pomalowania barierek balkonowych – propozycją właścicieli lokali było, aby na następny rok tj. 2017r. zaplanować remont i pomalowanie barierek balkonowych na całym bloku.

Zarząd przedstawił informację, iż rozważał taką czynność w roku 2016, lecz w pierwszej kolejności zostaną odnowione klatki schodowe. Remont i malowanie barierek zostanie zaplanowany na rok 2017.

- 8) przeszkadzająca tuja po prawej stronie wyjazdu z garażu U1 – poruszone tematem, była również prośba właściciela lokalu o możliwość przycięcia tui rosnącej z prawej strony wyjazdu z garażu U1, która zasłania widoczność na drogę.

Zarząd poinformował, iż jeśli będzie możliwość przycięcia drzewka bez jego nadmiernego uszkodzenia – czynność zostanie wykonana, w celu ułatwienia wyjazdu z garażu.

- 9) woda w piwnicy – zgłoszonym tematem była również awaria polegająca na przedostawaniu się wody do pomieszczeń piwnicznych. Próby naprawy nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. Zarząd zapewnił, iż podejmie temat naprawy przecieku.

W dniu 31 marca 2016r. o godzinie: 19<sup>00</sup> rozpoczęło się zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Mickiewicza 36VA” przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku.

W zebraniu wzięli udział właściciele lokali wg załączonej listy obecności (załącznik nr 1), reprezentujący 0,12662428 % udziałów w nieruchomości (*pomniejszone o trzy osoby, które opuściły salę*).

Zawiadomienie, porządek obrad zebrania, sprawozdanie i projekty uchwał zostały przedstawione właścicielom lokali w zawiadomieniu (załącznik nr 2).

Otwarcia zebrania dokonał przedstawiciel Zarządu Wspólnoty p. Jakub Dyl, który stwierdził, że zebranie zostało zwołane w sposób prawidłowy, lecz aby uchwały mogły być przyjęte lub odrzucone konieczne będzie zbieranie głosów w trybie indywidualnym na podstawie art. 23 ustawy.

**Członkowie zebrania wybrali:**

Przewodniczącego zebrania: p. Jakub Dyl  
Protokolanta zebrania: p. Grzegorz Rzepkowski  
Komisję skrutacyjną w składzie:  
p. Łukasz Wielogórski  
p. Marcin Sitek

Przewodniczący zebrania przedstawił porządek obrad, który poddał pod dyskusję i możliwość wniesienia zmian.

W związku z tym, iż nie zgłoszono propozycji zmian porządku obrad przystąpiono do jego realizacji.

**Przystąpiono do realizacji porządku obrad:**

**I. Sprawozdanie Zarządu za rok 2015 przedstawił p. Jarosław Wilk dot. m.in.:**

- 1) najważniejszych rzeczy, jakie zostały wykonane:
  - przeglądy budowlane oraz techniczne,
- 2) bieżącej działalności Zarządu:
  - dot. rozliczeń kosztów oraz pomocy lokatorom w analizie poniesionych kosztów,
  - bieżących konserwacji bram,
  - zagospodarowania zieleni,
  - zamontowania blokad parkingowych,
- 3) przyszłych inwestycji:

- wykonanie chodnika od ul. Pana Tadeusza,

#### Dyskusja:

- stwierdzono przez obecnych członków, iż osiedle jest zagospodarowane i utrzymywane w czystości i ładzie estetycznym,
- zauważono również, iż wkładany wysiłek osób zajmujących się utrzymaniem porządku czasem zostaje nie doceniony przez samych lokatorów, którzy potrafią zaśmiecać na własnym podwórku,

## **II. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2015**

Z powodu braku obecności członków Komisji Rewizyjnej oraz sprawozdania, pkt pozostał bez omówienia i dyskusji.

## **III. Następnie Przewodniczący zebrania przeszedł do głosowania nad uchwałami:**

- 1) **Uchwała nr 1/2016** z dnia 31.03.2016r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: *przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2015 oraz udzielenia absolutorium*

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,12662428
przeciw:	0,0
wstrzymało się:	0,0

#### Dyskusja:

Zarząd omówił treść i cel podejmowanej uchwały po czym przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

- 2) **Uchwała nr 2/2016** z dnia 31.03.2016r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: *przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2016 rok*

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,12662428
przeciw:	0,0
wstrzymało się:	0,0

#### Dyskusja:

Zarząd omówił treść i cel podejmowanej uchwały z uwzględnieniem pytań właścicieli lokali dot. szczegółów zaplanowanych wydatków na 2016r. w niektórych pozycjach planu finansowo-gospodarczego.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

- 3) **Uchwała nr 3/2016** z dnia 31.03.2016r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk  
*w sprawie: powołania Komisji Rewizyjnej*

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,12662428
przeciw:	0,0
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

Zarząd omówił treść i cel podejmowanej uchwały.

Jako jednym z kandydatów do Komisji Rewizyjnej zgłosił się p. Łukasz Wielogórski.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

- 4) **Uchwała nr 4/2016** z dnia 31.03.2016r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk  
*w sprawie: wyrażenia zgody na usunięcie reklamy dewelopera z części wspólnej*

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,01478203
przeciw:	0,06713974
wstrzymało się:	0,04470251

Dyskusja:

Zarząd omówił treść i cel podejmowanej uchwały po czym przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

**IV. Po zakończeniu głosowania Przewodniczący zebrania otworzył dyskusję, w czasie, której członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mogli wnieść wolne wnioski:**

Przewodniczący zebrania wystosował pytanie do obecnych na zebraniu właścicieli lokali czy mają jeszcze tematy, które można było by omówić w wolnych wnioskach.

W związku z dyskusją jaka miała miejsce przed rozpoczęciem się zebrania – nie podjęto dyskusji.

**V. Przewodniczący zebrania stwierdził, że wyczerpany został porządek obrad i podziękował zebranych za uczestnictwo w zebraniu.**

Zebranie wspólnoty zakończyło się o godzinie 20<sup>00</sup>  
Na tym protokół zakończono.

*Grzegorz Rzepkuszka*  
.....  
(protokołował)

*PA Jakub*  
.....  
(przewodniczący zebrania)

*Podpisy komisji skrutacyjnej:*

*Marcin S. tek*  
.....  
*Jakub Włodarczyk*  
.....

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Zawiadomienie, porządek obrad zebrania, sprawozdanie i projekty uchwał.