

PROTOKÓŁ

z rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Mickiewicza 36VA” przy ul. Adama Mickiewicza 36VA w Pułtusku z dnia 26 marca 2015 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. 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

W dniu 26 marca 2015r. o godzinie: 17⁴⁰ 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 0,223896919 % udziałów w nieruchomości.

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

Otwarcia zebrania dokonał przedstawiciel Zarządu Wspólnoty p. Katarzyna Józwik-Kaliszewska, która stwierdziła, 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. Katarzyna Józwik-Kaliszewska

Protokolanta zebrania: p. Grzegorz Rzepkowski

Komisję skrutacyjną w składzie:

p. Łukasz Wielogórski

p. Paweł Kędel

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

p. Bogumił Szczudłowski zaproponował, aby został przeczytany protokół z poprzedniego zebrania wspólnoty. Większość obecnych członków wspólnoty nie wyraziła na to zgody, gdyż każdy mógł się z protokołem zapoznać wcześniej na dyżurach Zarządu lub stronie internetowej wspólnoty.

Kolejna uwaga, jaka została zaproponowana przez p. Bogumiła Szczudłowskiego dotyczyła możliwości podjęcia uchwały w sprawie minimalnej ilości osób obecnych na zebraniu, by zwołane zebranie było ważne.

Członek Zarządu, p. Grzegorz Rzepkowski wyjaśnił, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) Zarząd, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono obowiązany jest zwoływać 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.

Zaproponowane rozwiązanie było by niezgodne z przepisami prawa jak również niewykonalne, gdyż nie można zmusić właścicieli lokali do obecności na zebraniu wspólnoty. Niemniej jednak przedstawiono zapis art. 27 ustawy, który mówi, iż każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

Na tym zakończono dyskusję i nie podjęto decyzji o podjęciu stosownej uchwały.

Porządek obrad pozostał bez zmian.

Przystapiono do realizacji porządku obrad:

I. Sprawozdanie Zarządu za rok 2014 przedstawił p. Jarosław Wilk dot. m.in.:

- 1) najważniejszych rzeczy, jakie zostały wykonane:
 - legalizacja wodomierzy,
 - przeglądy budowlane, które w roku 2014 były powiększone o przegląd 5-letni,
- 2) bieżącej działalności Zarządu:
 - dot. rozliczeń kosztów oraz pomocy lokatorom w analizie poniesionych kosztów,
 - bieżących konserwacji bram,
 - napraw balkonów,
 - zagospodarowania zieleni,
- 3) przyszłych inwestycji:
 - krany do podlewania zieleni,
 - zagospodarowania zieleni na tyłach bloku,
 - zamontowania blokad parkingowych, które zostały zakupione w roku 2014.

Dyskusja:

Pod dyskusję została zaproponowana inwestycja dot. odwodnienia bloku.

Zarząd przekazał informację, iż na dzień dzisiejszy wokół bloku planowane są inwestycje budowlane i być może podczas tych inwestycji zostaną wykonane sączki i odwodnienia okolicznych nieruchomości. Prawidłowe odwodnienie okolicznych nieruchomości również pozytywnie wpłynie na odwodnienie bloku podczas deszczy.

Gdyby jednak w/w rozwiązanie nie przyniosło oczekiwanego skutku, Zarząd przeanalizuje możliwości i koszty związane z wykonaniem odwodnienia w celu przedstawienia na kolejnych zebraniach propozycji wykonania inwestycji.

II. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2014

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 1/2015** z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2014 oraz udzielenia absolutorium

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,210626192
przeciw:	0,013270727
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

p. Bogumił Szczudłowski przedstawił swoją opinię, iż nie jest to prawidłowe sprawozdanie finansowe, ponieważ brak jest bilansu, w związku, z czym podważył załącznik dot. planu finansowo-gospodarczego za rok 2014.

p. Stanisław Bieluch zaproponował, aby na zebraniu nie omawiać za szczegółowo każdej z uchwał, gdyż każdy z członków otrzymał stosowne projekty uchwał i mógł się z nimi zapoznać.

Przewodniczący zebrania wystosował zapytanie do obecnych na zebraniu właścicieli lokali o opinię czy akceptują zaproponowane rozwiązanie i nie omawianie szczegółowo poszczególnych uchwał, co zostało przyjęte z aprobatą większości.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

- 2) **Uchwała nr 2/2015** z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2015 rok

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,210626192
przeciw:	0,013270727
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

p. Bogumił Szczudłowski przedstawił swoją opinię, iż udziały właścicieli lokali nie są prawidłowe oraz że udziały w aktach notarialnych są błędnie wyliczone. Wyraził swoją opinię również dot. naliczania podatków przez Urząd Miasta, iż również nie są prawidłowo wyliczane w związku w w/w nieprawidłowościami.

Zarząd przedstawił swoją opinię, iż w celu weryfikacji prawidłowości naliczenia udziałów konieczne były by kroki sądowe w celu ustalenia ewentualnych prawidłowych wartości. Kolejnym krokiem, po ewentualnych koniecznych modyfikacjach było by zmiana wszystkich obecnych aktów notarialnych oraz aprobatę wszystkich właścicieli lokali.

Obecni na zebraniu właściciele lokali poprosili o zakończenie dyskusji na w/w temat, gdyż nie zamierzają podejmować w tym kierunku żadnych kroków.

Przewodnicząca zebrania poprosiła o zakończenie tematu na temat udziałów i ewentualnych nieprawidłowości.

p. Stanisław Bieluch poprosił o możliwość podsumowania dyskusji, stwierdzając, iż nasza wspólnota działa prawidłowo i część lokatorów obdarza Zarząd zaufaniem i praca Zarządu jest chwalona i powinna być doceniana przez mieszkańców.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

3) **Uchwała nr 3/2015** z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk
w sprawie: wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,210626192
przeciw:	0,013270727
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

p. Bogumił Szczudłowski przedstawił swoją opinię, iż nie zna zakresu działań poszczególnych członków Zarządu Wspólnoty.

Członek Zarządu p. Grzegorz Rzepkowski przedstawił opinię, iż praca Zarządu polega na wspólnym działaniu i podejmowaniu decyzji, gdyż odpowiadają za całą wspólnotę. Poinformował również, iż istnieje wewnętrzny podział na różnego rodzaju obowiązki pomiędzy członkami Zarządu, lecz jest to wymienne w razie potrzeby lub konieczności.

p. Urszula Pomaska poprosiła o możliwość podsumowania dyskusji, stwierdzając, iż chwali się pracą całego Zarządu. Przedstawiła pytanie, co z podejmowanymi decyzjami, które nie są jednogłębne przy składzie osobowym w ilości 6 osób, gdyż jest to liczba parzysta. Członek Zarządu, p. Grzegorz Rzepkowski przedstawił opinię, iż w razie takiej sytuacji istnieje rozwiązanie przewidziane w § 4 ust. 2 Regulaminu Pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Ogrody Mickiewicza 36VA” w Pułtusk – stanowiący załącznik do uchwały nr 24/2010 z dnia 23.11.2010r. właścicieli lokali ..., gdzie przy równym rozkładzie głosów decydujące znaczenie ma głos Przewodniczącego Zarządu.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

4) **Uchwała nr 4/2015** z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk
w sprawie: rozliczeń należności za podgrzanie wody

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,223896919
przeciw:	0,0
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

Członek Zarządu p. Jarosław Wilk wyjaśnił treść i zamysł proponowanej uchwały dot. możliwości doliczenia strat w wysokości 20% za podgrzanie wody w przypadku

zatrzymania się głównych liczników zliczających wartości podgrzanej wody.

p. Bogumił Szczudłowski wyraził swoją opinię, iż źle są rozliczane straty za podgrzanie wody dla lokali.

Członek Zarządu p. Jarosław Wilk wyjaśnił, iż jeśli p. Bogumił Szczudłowski zaproponuje prawidłowe rozwiązanie ze szczegółowym rozliczeniem – takie rozwiązanie zostanie przeanalizowane i przedstawione właścicielom wspólnoty, co zostało zaakceptowane przez pozostałych członków Zarządu. Na chwilę obecną wspólnota ma szczegółowe rozliczenia podgrzania wody, a straty podgrzania wody są ponoszone przez wszystkich właścicieli lokali równomiernie do ilości zużytej wody.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

- 5) **Uchwała nr 5/2015** z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza w sprawie: *wyrażenia zgody na nieodpłatne doprowadzenie przyłącza światłowodowego do budynku*

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,223896919
przeciw:	0,0
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

Członek Zarządu p. Grzegorz Rzepkowski wyjaśnił treść i zamysł proponowanej uchwały dot. możliwości bezpłatnego podłączenia linii światłowodowej w ramach projektu Urzędu Marszałkowskiego pn. „Internet dla Mazowsza”. Rozwiązanie takie umożliwi w przyszłości wykupienie usług szybkiego dostępu do Internetu przez właścicieli lokali po medium światłowodowym.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

- 6) **Uchwała nr 6/2015** z dnia 26.03.2015r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 36VA w Pułtusk w sprawie: *wyrażenia zgody na poprowadzenie instalacji kanalizacyjnej*

otrzymała następującą ilością udziałów:

za:	0,223896919
przeciw:	0,0
wstrzymało się:	0,0

Dyskusja:

Członek Zarządu p. Grzegorz Rzepkowski wyjaśnił treść i celowość proponowanej uchwały dot. wyrażenia zgody na podłączenie nowej inwestycji do kanalizacji sanitarnej usytuowanej na działce należącej do wspólnoty mieszkaniowej.

Inwestor zaproponował Wspólnocie w ramach ewentualnej pozytywnej decyzji uregulowanie f-r za usługi w kwocie 11.000,00 + VAT.

Przedstawiono członkom wspólnoty również warunki, jakie zostały postawione przeszłemu inwestorowi m.in.:

- przywrócenie terenu do stanu pierwotnego po wykonaniu przyłącza,
- gwarancji na wykonaną robotę i ewentualną naprawę w razie wystąpienia usterek,
- ewentualnych opłat rocznych za tzw. przesył z przeniesieniem zobowiązań na przyszłego właściciela nieruchomości.

Właściciele obecni na zebraniu zostali zapytani przez Zarząd, co w ramach zaproponowanej kwoty chcieliby wykonać na rzecz wspólnoty. Postanowiono o wykonaniu umycia i zabezpieczenia elewacji z tyłu bloku.

p. Grzegorz Rzepkowski przedstawił również sytuację 'nie wyrażenia' zgody przez właścicieli lokali. Inwestor w takiej sytuacji może wystąpić do odpowiednich służb i uzyskać decyzję administracyjną pozwalającą mu na podłączenie się do kanalizacji sanitarnej usytuowanej na terenie wspólnoty.

Przedstawiono również informację, że ewentualnym wykonawcą napraw kanalizacji jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., które wykonują naprawy bezpłatnie w ramach bieżących opłat za wodę i ścieki.

Przystąpiono do głosowania – wyniki powyżej.

IV. Po zakończeniu głosowania Przewodniczący zebrania otworzył dyskusję, w czasie, której członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej poruszyli następujące zagadnienia:

- Pytanie czy dawna firma Zabmet posiada lokale we wspólnocie. Członkowie Zarządu udzielili odpowiedzi, że posiada 2 lokale, które są we władaniu Syndyka.
 - p. Łukasz Wielogórski poprosił o kontakt do Syndyka w celu ewentualnej możliwości zakupienia piwnic.
- P. Paweł Kędel wystąpił do właścicieli lokali obecnych na zebraniu o wyrażenie zgody dot. możliwości docieplenia na własny koszt mieszkania poprzez zdjęcie powierzchni dachu nad lokalem i docieplenie. Firma wykonująca docieplenie wystawi gwarancję na wykonaną usługę.
 - Członkowie wspólnoty pozytywnie przyjęli prośbę lokatora.
 - Członek Zarządu p. Grzegorz Rzepkowski dodał, iż aby być zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – w/w usługa zostanie zakwalifikowana, jako bieżąca naprawa, co nie będzie wymagało składania dokumentów do urzędów.
- P. Łukasz Wielogórski zwrócił uwagę, na konieczność rozpoczęcia remontów tarasów od ul. Pana Tadeusza, gdyż przeciekają i woda zacieka do garażu U1. Członkowie Zarządu przedstawili informację, iż na rok 2015 w budżecie ze środków funduszu remontowego zaplanowano wykonanie remontu jednego z tarasów przy lokalu nr 39. Kolejne tarasy będą sukcesywnie remontowane w miarę możliwości finansowych wspólnoty.
 - Przedstawiono również, iż wspólnota posiada środki finansowe na funduszu remontowym, lecz nie można podjąć decyzji wydatkowania wszystkich jednocześnie, gdyż w razie wystąpienia awarii – nie będzie wystarczających środków na naprawy.

- Zarząd Wspólnoty podsumował wcześniejszą dyskusję podjętą przy uchwale nr 6/2015 i przedstawił, że za zaproponowaną kwotę wykona umycie i zabezpieczenie elewacji z tyłu bloku.
p. Witalis Talejko zaproponował, aby wyremontować ścianki pod tarasami od ul. Pana Tadeusza. Zarząd wyjaśnił, iż remont ścianek zaplanowany był przy okazji remontu poszczególnych tarasów, ale zostanie to przedyskutowane z wykonawcą.
Zarząd zapewnił, iż ze środków, jakie pozostaną po wykonaniu ustalonych prac remontowych wykona inne dodatkowe prace remontowe nieprzewidziane w budżecie wspólnoty na rok 2015.
- p. Grzegorz Rzepkowski wystąpił z wnioskiem o możliwość montażu w roku 2016 urządzenia zmiękczającego wodę pitną dla mieszkańców bloku. Propozycja została przyjęta pozytywnie. Członkowie Zarządu zobowiązali się rozeznac w kosztach i możliwości montażu urządzenia, a następnie zaproponują rozwiązanie na rok 2016 w celu ewentualnej akceptacji.
- p. Jakub Dyl wystąpił z wnioskiem o możliwość montażu w roku 2016 urządzenia zwiększającego ciśnienie wody dla mieszkańców bloku. Propozycja została przyjęta pozytywnie. Członkowie Zarządu zobowiązali się rozeznac w kosztach i możliwości montażu urządzenia, a następnie zaproponują rozwiązanie na rok 2016 w celu ewentualnej akceptacji.
- p. Wiesława Wiśniewska wystąpiła o pomoc możliwość przeniesienia lub likwidacji słupa energetycznego usytuowanego naprzeciw okien mieszkania, co zagraża bezpieczeństwu oraz psuje estetykę bloku i widok z okien mieszkania.
Członkowie Zarządu p. Jarosław Wilk oraz p. Grzegorz Rzepkowski zobowiązali się do napisania i wysłania pisma do Zakładu Energetycznego (właściciela słupa energetycznego) o możliwość przestawienia lub likwidacji w/w słupa w imieniu lokatorów jak i Zarządu Wspólnoty.
Jednocześnie przedstawiono sytuację taką, iż obecnie planowana jest inwestycja na nieruchomości z tyłu bloku wspólnoty, gdzie usytuowany jest słup energetyczny. Podczas inwestycji konieczność będzie likwidacji przewodów SN i NN, co może zaspokoi nasze żądania w spr. likwidacji słupa.
- p. Bogumił Szczudłowski wystosował zapytanie, dlaczego nie na wszystkich drzwiach do lokali widnieją numery porządkowe lokali.
Członek Zarządu p. Grzegorz Rzepkowski wyjaśnił, iż Zarząd nie ma obowiązku i prawa oznaczać lokali numerami. Obowiązek ten spoczywa na właścicielu, który powinien oznaczyć swoją nieruchomość, jaką jest lokal mieszkalny i użytkowy wg art. 64 § 1. ustawy z dnia 20 maja 1971r. Kodeks wykroczeń (Dz.U. Nr 12, poz. 114).
- dyskusja nt montażu daszków na ostatniej kondygnacji bloku (z udziałem 50% właściciel + 50% fundusz remontowy) polegała wyłącznie na przedstawieniu przez Członka Zarządu p. Grzegorz Rzepkowskiego informacji, które otrzymał z odpowiednich urzędów m.in., iż montaż daszków wymaga pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlanym, gdyż zwiększa się kubatura budynku.

Dodatkową informacją są różnego rodzaju orzeczenia sądów, które wyrażają opinię, iż koszty za daszki nie mogą pochodzić z funduszu remontowego, gdyż daszek służy wyłącznie właścicielowi danego lokalu, do którego przynależy balkon.

Członkowie wspólnoty obecni na zebraniu w większości wyrazili pozytywnie podejście Zarządu, który chce przestrzegać przepisów prawa i nie narażać się na niebezpieczeństwa związane z koniecznością zwracania nieprawidłowo wydatkowanych środków.

Dodatkowo wyrazili opinię, iż nie wszyscy właściciele chcą partycypować w kosztach związanych z montażem daszków na ostatniej kondygnacji, gdyż mieszkają poniżej, a lokale zakupywane były bez zadaszenia.

Poddano pod dyskusję możliwość ewentualnego wyrażenia zgody właścicielom do samodzielnego montażu daszków za własne środki finansowe. Jednocześnie wymagałoby to jednolitego wzoru daszków, jak również dopełnienia obowiązków określonych przepisami prawa m.in. projekt i pozwolenie na budowę.

Zarząd przekazał informację, że planuje zorganizować spotkanie właścicieli lokali posiadających lokale na ostatnich kondygnacjach z balkonami. Zainteresowanym właścicielom lokali zostaną przedstawione informacje dot. wymogów prawnych jak i organizacyjnych dot. możliwości montażu daszków w celu wypracowania jednolitego stanowiska.

- Właściciele lokali zaproponowali, aby Zarząd podjął starania o zdjęcie napisu „ZAMBET”, który usytuowany jest na elewacji bloku.

Członkowie Zarządu podejmą się ustalenia możliwości prawnych oraz technicznych zdjęcia w/w napisu i przedstawią rozwiązanie na kolejnym zebraniu wspólnoty.

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

Zebranie wspólnoty zakończyło się o godzinie 19⁴⁰

Na tym protokół zakończono.

.....
(protokołował)

.....
(przewodniczący zebrania)

Podpisy komisji skrutacyjnej:

.....
.....

Załączniki:

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