

Protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej KEN 54 i 56 z dnia 22.03.2006.

I. Zebranie zostało otwarte przez Panią Sochę działającą w imieniu Zarządu wspólnoty mieszkaniowej KEN 54 i 56, zarządzających w 2005 roku tj. Panów Rogowskiego i Piekuta. Właściciele wybrali:

- protokolanta: Adam Józwiak,
- komisję skrutacyjną: Adama Rzeźnicki i Witold Smolik,
- przewodniczącego zebrania: Andrzej Stalmach.

II. Przewodniczący potwierdził prawomocność zebrania.

III. Przewodniczący zebrania zgłosił wniosek o zmianę w porządku zebrania, polegającą na dodaniu do punktu 6 uchwały nr 5/2006 w sprawie wykonania audytu technicznego nieruchomości (załącznik nr 3 do protokołu)

Nikt z zebranych nie zgłosił sprzeciwu, wobec czego wniosek o dodanie powyższej uchwały do porządku obrad, został zaakceptowany.

III. Andrzej Stalmach przedstawił stan prawny wspólnoty mieszkaniowej oraz ostatnie działania Zarządu jako wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2005.

Stan prawny wspólnoty mieszkaniowej:

- W kwietniu 2005 właściciele podjęli uchwałę o odwołaniu Zarządu wspólnoty mieszkaniowej KEN 54 i 56.
- Uchwała ta została zaskarżona przez Wersal Podlaski.
- Sąd wydał postanowienie wstrzymujące wykonanie uchwały na czas procesu. Oznacza to, że Panowie Rogowski i Piekut nadal są w Zarządzie wspólnoty.
- Andrzej Stalmach wniósł do sądu zażalenie na powyższe postanowienie. Sąd wezwał Pana Stalmacha do uzupełnienia zażalenia, co może oznaczać, że decyzja co do postanowienia zostanie wkrótce wydana.
- Właściciele uchwałą z lutego 2006 powołali Pana Adama Józwiaka, Andrzeja Stalmacha i Witolda Smolika do Zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
- Obecnie działa Zarząd 5 osobowy: R.Rogowski, A.Piekut, A.Józwiak, A.Stalmach i W.Smolik.

Ostatnie działania Zarządu:

- Zarząd wspólnoty mieszkaniowej prowadzi konkurs ofert na zarządzanie nieruchomością. Zapytania ofertowe zostały rozesłane do 7 firm w tym do obecnego administratora Pani Marii Sochy. Celem jest wybranie najlepszej oferty od firmy, która będzie zarządzała nieruchomością wspólnoty KEN 54 i 56.
- Zarząd cofnął wszelkie pełnomocnictwa wydane dla Pani Marii Sochy przez Zarząd wspólnoty mieszkaniowej KEN 54 i 56. Od dnia 21.03.2006 wszystkie faktury i umowy podpisuje Zarząd.
- Wstrzymane zostały wszystkie wydatki, z wyjątkiem tych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, do czasu zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2006.

IV. Andrzej Stalmach jako członek Zarządu poinformował, że sprawozdanie finansowe za rok 2005 zostało przygotowane przez Zarząd, który działał w 2005 roku, czyli Panów Rogowskiego i Piekuta.

V. Andrzej Stalmach jako członek Zarządu poinformował, że plan gospodarczy na rok 2006 został przygotowany przez Panów Rogowskiego i Piekuta bez udziału Panów Józwiaka, Smolika i Stalmacha. Stało się tak mimo prośby skierowanej do Pani Marii Sochy o skonsultowanie planu gospodarczego z Panami A.Józwiakiem, A.Stalmachem, W.Smolikiem.

VI. Zebrani zwrócili uwagę na błąd w dacie na karcie głosowania i zaproszeniu na zebranie, przy planie gospodarczym powinien być rok 2006, nie 2005.

Pani Maria Socha przedstawiła sprawozdanie finansowe za rok 2005 oraz odpowiedziała na pytania:

- Nadwyżka na kosztach ochrony, w stosunku do projektu planu gospodarczego 2005, wynika z negocjacji cen z firmą ochroniarską przeprowadzonych przez Panią Sochę. Przekroczenie kosztów energii elektrycznej części wspólnych o ponad 8000zł, w stosunku do projektu planu gospodarczego 2005, wynika ze wzrostu cen energii.
- Całkowita nadwyżka finansowa wspólnoty wynosi 29 074,46zł. Nadwyżka z kosztów zarządu 84 161,40zł jest kwotą sporną, uzależnioną od wyroku sądu w sprawie zaskarżenia przez Wersal Podlaski uchwały odwołującej zarząd. Natomiast kwota 88 313,16zł dotyczy poszczególnych lokali i nastąpią zwroty lub dopłaty przy rozliczeniach indywidualnych.
- Wersal Podlaski nie płaci zaliczek na koszty zarządzania za posiadane przez siebie lokale. Zebrani poprosili Zarząd o wyjaśnienie tej sprawy i doprowadzenie do uregulowania przez Wersal Podlaski zobowiązań w stosunku do wspólnoty. Wersal Podlaski posiada 19% głosów liczone udziałami.

- Koszty windykacji 2 124,89zł dotyczą kosztów poniesionych przez wspólnotę do momentu uzyskania ugody z jednym z właścicieli zalegającym z zaliczkami. Właściciel został tymi kosztami obciążony jednak do tej pory ich nie zapłacił. Zebrani oprosili Zarząd o wyegzekwowanie tej kwoty.

VII. Andrzej Stalmach w imieniu swoim i Panów Józwiaka oraz Smolika zarekomendował odrzucenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2005 ze względu na:

- jego niekompletność – sprawozdanie nie uwzględnia faktur za grudzień 2005,
- wydanie przez Zarząd wspólnoty kwoty 32 824,98zł bez zgody właścicieli.

VIII. Pani Socha nie przedstawiła planu gospodarczego od razu poprosiła o pytania. Odpowiedzi Pani Marii Sochy na pytania zadane przez uczestników zebrania:

- Planowane pożyczki na 2006 są mniejsze ponieważ ekipy filmowe najprawdopodobniej nie będą już filmować na terenie naszej wspólnoty. Nie ma umów między wspólnotą a studiami filmowymi, które kręciły filmy na naszej nieruchomości. Do tej pory ekipy kręciły na podstawie zgody na każdorazowe wejście na nieruchomość udzielane przez Panią Sochę.
- Niezgodność w planie gospodarczym na 2006 w sumie stawek za m2 pozycji kosztów zarządzania i administrowania oraz utrzymania czystości z sumą wpływów na rachunek wspólnoty pozycji koszty zarządu oraz koszty administrowania i utrzymania czystości wynikają z potrąceń, których dokonuje Wersal Podlaski między zaliczkami które powinien uiszczać jako właściciel lokali z wynagrodzeniem jakie otrzymuje jako Zarząd. Andrzej Stalmach zgłosił wątpliwość co do zgodności z prawem takich potrąceń i porosił Zarząd o zajęcie się tą sprawą.
- Zebrani poprosili Zarząd o sprawdzenie czy na zeszłorocznym, marcowym zebraniu wspólnoty została rozstrzygnięta uchwała o tym, że Zarząd działa nieodpłatnie.

IX. Uczestnicy zebrania głosowali uchwały: 1/2006, 2/2006, 3/2006, 4/2006, 5/2006 zawarte w porządku zebrania oraz uchwały 6/2006, 7/2006, 8/2006, 9/2006, 10/2006, 11/2006, 12/2006 zgłoszone w wolnych wnioskach.

Uchwały nie zostały rozstrzygnięte poprzez głosowanie na zebraniu, zarząd dokończy głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

X. W punkcie wolne wnioski zostały zgłoszone następujące uchwały oraz wnioski:

- Uchwała 6/2006, właściciele postanawiają zwolnić właścicieli garaży z kosztów konserwacji dźwigów.
- Uchwała 7/2006, właściciele postanawiają zwolnić właścicieli lokali użytkowych z kosztów konserwacji dźwigów.
- Uchwała 8/2006, właściciele postanawiają zwolnić właścicieli lokali na parterze z kosztów konserwacji dźwigów.
- Uchwała 9/2006, właściciele postanawiają rozliczać koszty wywozu nieczystości od lokalu oraz zwolnić z kosztów wywozu nieczystości właścicieli garaży.
- Uchwała 10/2006, właściciele postanawiają zwolnić właścicieli lokali na V i VII piętrze z kosztów konserwacji dźwigów.
- Przewodniczący zebrania zgłosił swoją wątpliwość co do zgodności z prawem powyższych uchwał.
- Uchwała 11/2006, właściciele zobowiązują Zarząd wspólnoty do wyboru firmy zarządzającej oraz przedstawienia planu gospodarczego na rok 2006 w terminie do końca czerwca 2006.
- Uchwała 12/2006, właściciele postanawiają, że Zarząd wspólnoty podejmuje decyzje większością głosów.
- Wniosek o zamontowanie tzw. psich toalet i egzekwowanie przez Zarząd zakazu wyprowadzania psów na terenie ogrodzonego podwórka należącego do wspólnoty,
- Wniosek o zamontowanie domofonów na pozostałych furkach wejściowych przy ogrodzeniu lub wywieszenie informacji jak trafić do wejścia z domofonem.
- Wniosek o wymianę siatki w bramie śmietnikowej.

Komisja skrutacyjna zebrała 28 kart do głosowania.

Załączniki:

1. Zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wraz ze sprawozdaniem za rok 2005 i planem gospodarczym na rok 2006.
2. Porządek zebrania.
3. Uchwały nr 1/2006, 2/1006, 3/2006, 4/2006, 5/2006.
4. Lista obecności.
5. Pełnomocnictwa do głosowania w imieniu właścicieli.
6. Karty do głosowania.

Przewodniczący Zebrania – Andrzej Stalmach

Protokolant – Adam Józwiak