Protokół ze spotkania Zarządu Wspólnoty z Biurem Obsługi Mieszkańców w dniu 23.01.2018

Na wstępie spotkania ustalono, że BOB prześle umowę na zarządzanie do której zostaną sporządzone dwa aneksy:

* Zakres obowiązków konserwatorów
* Mapka terenu Wspólnoty
1. Uporządkowanie zieleni :
	1. BOB wystosował pismo do ZDiZ w sprawie przejęcia pielęgnacji zieleni i kosztów z tym związanych w pasie miedzy skrajnią ulicy a chodnikiem, to jest na terenie, który nie należy do Wspólnoty. Do chwili obecnej Wspólnota ponosiła ten koszt więc zasadne jest zwrócenie się do ZDIZ o przejecie pielęgnacji lub refundacje tego kosztu. Dalsze decyzje zapadną po otrzymaniu odpowiedzi ZDiZ
	2. Fagus – umowa z tą firma jest bezterminowa więc na dodatkowe czynność zgodnie z ofertą nie ma konieczności zawierania nowej. Na początku kwietnia wykonane mają być prace przedstawione w ofercie firmy Fagus. Zarząd na bieżąco będzie ustalał zakres dodatkowych prac związanych z nasadzeniami, podcięciami i prześwietleniem krzewów i żywopłotu. Nadzór ze strony Zarządu – T.Leroch
2. Modernizacja i wyciszenie bramy garażowej – usługa została wykonana i w dniu 30.01.2018 planowany jest jej odbiór
3. Okresowy przegląd klatek schodowych i usunięcie usterek
	1. Zaciek na ścianie w wejściu do piwnicy od strony śmietnika – patrz pkt (14) sprawozdania
	2. Do naprawy/wymiany  płotki wzdłuż chodnika – otrzymano 2 oferty od firm Optima i Holzkompleks . Zarząd zalecił sprawdzenie innych ofert w tym możliwość samodzielnego zakupu elementów montażowych. Planowana naprawa lub wymiana przełom marca i kwietnia – Nadzór ze strony Zarządu - E.Kosznik
	3. Uzupełnić / powiesić brakujące numerki na drzwiach lokali – zakwestionowano możliwość mocowania numerków; zostaną kupione nowe na koszt BOB, mieszkańcy którzy nie mają numerków na drzwiach zostaną poinformowani o akcji ich montażu. Praca zostanie wykonana do 06.02.2018. Nadzór ze strony Zarządu - p.A.Wierchoła
	4. Urządzić w nieużywanym pomieszczeniu wejścia do piwnicy miejsce do przechowywania rowerów i wózków. Planowane zakończenie zadania – 22.02.2018 . Nadzór ze strony Zarządu – p. A.Wierchoła
4. Podtapianie hali garażowej – według informacji BOB Panorama zaniedbała przekazania drogi miastu i obecnie tylko ona może to uczynić. W obecnym stanie prawnym wszelkie postulaty odnośnie odwodnienia w pasie drogowym które zapobiegło by okresowemu podtapianiu hali garażowej, oczyszczenia studzienek kanalizacyjnych, ustawienia znaku zakazu postoju nie powinny być kierowane do Gminy Gdynia lecz do Panoramy. Zdecydowano wystąpić do Gminy Gdynia i Panoramy o informację o statusie drogi i planowanych działaniach zmierzających do uregulowania statusu drogi osiedlowej. W przypadku braku odpowiedzi ze strony Panoramy do marca br. Zarząd skieruje do Panoramy pismo zwracające uwagę na ponoszone obecnie koszty oraz możliwość dochodzenia ich zwrotu na drodze sądowej. Nadzór ze strony Zarządu – T.Leroch
5. Ubezpieczenie budynku – zostało zawarte i kopia przekazana Zarządowi
6. Wynagrodzenie Zarządu – na Walnym Zgromadzeniu mieszkańców zostanie poddany pod głosowanie wniosek dotyczący likwidacji tej pozycji i przesunięcia dotychczas zatrzymanej kwoty na fundusz remontowy. Jednocześnie Zarząd zwróci się o rozpatrzenie postulatu pokrycia kosztów posiedzeń Zarządu ( kawa, herbata) w kwocie do 100 PLN miesięcznie. Rozliczenie wydatków będzie następowało na podstawie faktur.
7. Węzeł cieplny oraz rozliczenie mediów – pkt 7 i (B) sprawozdania Zarządu. Zarząd podjął uchwałę o zakupie i montażu pod licznika co w węźle cieplnym. W trakcie dyskusji podjęto temat własności węzła oraz zdecydowano się na rozpoznanie czy nie byłoby uzasadnione ekonomicznie przekazanie węzła cieplnego OPEC-owi. Jednocześnie zobowiązano BOB do przekazania materiałów i dokumentów dotyczących rozliczenia mediów. Zarząd w najbliższym czasie sprawdzi sposób rozliczenia mediów, przedstawi wnioski i w przypadku ewentualnych niejasności zaproponuje działania niezbędne do podjęcia. Nadzór ze strony Zarządu - E.Kosznik i A.Wierchoła
8. Statut Wspólnoty – projekt statutu zostanie przesłany BOB w celu skonfrontowania z obecną praktyka działania Wspólnoty. Zarząd po korektach przedstawi Statut mieszkańcom do zatwierdzenia na Walnym Zebraniu. Nadzór ze strony Zarządu – T.Leroch
9. Sieć telekomunikacyjna Netii – BOB poinformował że do chwili obecnej nie wpłynął żaden projekt lub oferta wykonania takiej instalacji
10. Wiata śmietnikowa – Zarząd planuje spotkanie ze Wspólnotami Gryfa Pomorskiego 56 i Lipowa 25 w kwestii użytkowania wiaty śmietnikowej. Termin spotkania do 28.02.2018. Zarząd w chwili obecnej stoi na stanowisku że wspomniane Wspólnoty powinny wybudować własne wiaty śmietnikowe a nasza zostanie zamknięta dla osób postronnych.
11. Obsługa konserwatorów – Zarząd zwrócił się o przesłanie zakresu czynności do których zobowiązani są konserwatorzy do których wniesie ewentualne poprawki. Stoimy na stanowisku, że większość prac konserwatorskich i drobnych remontów powinna być wykonywana w ramach obowiązków służbowych. Na zewnątrz za dodatkową opłatą powinny być zlecane prace specjalistyczne, wymagające odpowiedniego sprzętu lub nie mieszczące się w zakresie obowiązków konserwatorów. Zakres obsługi konserwatorów po ewentualnych uzgodnionych poprawkach stanowić będzie aneks do umowy zwartej z BOB-em. Nadzór ze strony Zarządu - E.Kosznik
12. Wytyczenie granicy Wspólnoty – Zarząd Wspólnoty zwrócił się do BOB-u o wystąpienie do Gminy Gdynia o przekazanie mapki i granic Wspólnoty. Rozważano również zlecenie wytyczenia granicy Wspólnoty geodecie lecz w sytuacji gdy taka mapka powinna znajdować się w Urzędzie Miasta zdecydowano się na sprawdzenie czy możemy uzyskać ja bezpłatnie.
13. Kwestia przycinania drzew i krzewów na działkach przylegających do terenu Wspólnoty – planujemy poruszenie tego tematu na Walnym w celu sprawdzenia na ile jest to dokuczliwy problem dla mieszkańców.
14. Astutus i roszczenia - o ile nie dojdzie do ugody w zakresie likwidacji zacieku na frontonie budynku od strony Lipowej oraz w zejściu do piwnicy Zarząd podejmie dalsze kroki. Planujemy usunąć te usterki i skierować sprawę do sądu o pokrycie poniesionych kosztów.
15. Uciążliwe parkowanie – z uwagi na fakt, że droga jest w dyspozycji Panoramy , Zarząd zwrócił się do BOB o wystąpienie do Panoramy o wyrażenie zgody na montaż znaku zakaz parkowania na wjeździe w uliczkę osiedlowa.
16. Roczny przegląd techniczny – Zarząd podjął uchwałę zobowiązującą BOB do realizacji wniosków z przeglądu technicznego
17. Remont dachu – kwestie ta pozostawiono do uzgodnień na najbliższym spotkaniu
18. Walne Zgromadzenie członków Wspólnoty – wstępny termin w dniach 15.03. 2018 – dokładna data zależeć będzie od możliwości wynajmu lokalu. Na walnym przedstawione zostaną sprawozdanie finansowe za rok 2017 , sprawozdanie Zarządu z działalności oraz plan gospodarczy na 2018 rok.