

**PROTOKÓŁ Z ZEBRANIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
przy ul. Gryfa Pomorskiego 54 w Gdyni**

Dnia 27.03.2018r odbyło się zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej , w którym udział wzięło : **21,12%** udziałów.

Zebranie poprowadzono zgodnie z porządkiem obrad.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2017 przedstawiła

Wynik finansowy narastająco do roku 2017 wyniósł	60 732,73 zł
Fundusz remontowy	" "
	196 378,00 zł

Omówiono poszczególne konta eksploatacyjne i ich salda.

2. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2017

... przedłożył sprawozdanie z działalności Zarządu w składzie za IV kwartał 2017.

W sprawozdaniu ujęto sprawy zrealizowane i będące w harmonogramie działań Zarządu na rok 2018

- Przekazanie drogi będącej łącznikiem między Lipową a Gryfa :Pomorskiego do Miasta. Obecny status drogi jest następujący : droga Gminna nie przekazana w Zarząd do ZDiZ Urzędu Miasta.
- Uregulowanie sposobu korzystanie z wiaty śmietnika zlokalizowanej pomiędzy Budynkiem 56 i 54.
- Przekazanie pasa zieleni wzdłuż drogi Gryfa Pomorskiego do ZDiZ w celu jej utrzymania
- Przekazanie węzła do Opec-u. Obecnie jest własnością wspólnoty
- Zlecenie rewitalizacji zieleni obecnie pielęgnującej firmie Fagus
- Zlecenie naprawy dylatacji w hali garażowej
- Opracowanie statutu wspólnoty
- Założenie strony internetowej dla wspólnoty
- Sporządzenie harmonogramu spraw wspólnoty i jej realizacja
- Sporządzenie zakresu obowiązków konserwatora

.... dokonał 2-krotnie oględzin klatek i terenu zewnętrznego. Podczas przeglądu stwierdzono i sprawdzono :

- Czynny pobór wody w piwnicy należącej do kwiaciarni
- stan studni z pompą odprowadzającą wodę deszczową przy hali garażowej
- stan techniczny węzła ciepłego
- weryfikacja napraw bieżących

..... i dokonali weryfikacji sprawdzenia naliczania ceny jednostkowej za m³ c.o. i c.w. w związku z występującymi różnicami na Fikakowie

3. Omówienie przeterminowanych płatności

Administrator przekazała, że nie ma długotrwale zalegających płatności. Płynność wspólnoty jest dobra.

4. przedstawił zebranym algorytm rozliczania mediów.

- Wskazano sposób rozliczenia w oparciu o licznik główny będący własnością OPEC oraz podlicznik c.o. należący do wspólnoty . Z uwagi na niesprawny licznik c.o., administrator przyjął średnią cenę c.w. w oparciu o dane historyczne i na tej podstawie wyliczył c.o. W celu sprawdzenia poprawności wyliczenia ceny c.o., administrator dokona analizy odchyleń w cenie w oparciu o uruchomiony licznik c.o.
- Wskazano na różnicę na z.w. jako strata części wspólnej i jej koszt. Administrator wskazała, że różnica mieści się w granicach błędu 5% zakładanego przez producenta.

5. Podjęcie uchwały nr 1/18 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu w okresie 21.09.2017

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

6. Podjęcie uchwały nr 2/18 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2017

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

7. Podjęcie uchwały nr 3/18 w sprawie udzielenia absolutorium ... z tytułu pełnienia funkcji przewodniczącego Zarządu w okresie 1.01.2017 – 20.09.2017 oraz członka Zarządu w okresie 21.09.2017 -31.12.2017

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Przeciw byli uchwalili byli 3 lokale, wstrzymały się 3 lokale. Pozostałe głosy były za podjęciem uchwały.

8. Podjęcie uchwały nr 4/18 w sprawie udzielenia absolutorium z tytułu pełnienia funkcji przewodniczącego Zarządu w okresie 21.09-31.12.2017

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

9. Podjęcie uchwały nr 5/18 w sprawie udzielenia absolutorium z tytułu pełnienia funkcji członka Zarządu w okresie 21.09-31.12.2017

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

10. Podjęcie uchwały nr 6/18 w sprawie udzielenia absolutorium z tytułu pełnienia funkcji członka Zarządu w okresie 21.09-31.12.2017

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

11. Podjęcie uchwały nr 7/18 w sprawie odstąpienia od naliczenia kosztów wynagrodzenia Zarządu.

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Przeciw był lokal, pozostali za podjęciem uchwały.

12. Podjęcie uchwały nr 8/18 w sprawie pokrycie kosztów posiedzeń Zarządu w kwocie do 100zł m-e i rozliczanie tych kosztów na podstawie faktur VAT.

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

13. Podjęcie uchwały nr 9/18 w sprawie przeniesienia niewypłaconego wynagrodzenia Zarządu oraz nadwyżki finansowej za rok 2017 na fundusz remontowy

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

14. Podjęcie uchwały nr 10/18 w sprawie podpisania aneksu do umowy o zarządzanie dotyczącego zakresu obowiązków konserwatora oraz określenie terenu wspólnoty

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

15. Podjęcie uchwały nr 11/18 w sprawie zobowiązania Zarządu do uregulowania statusu korzystania z wiaty śmietnikowej zgodnie z decyzją Walnego

Podjęto dyskusję w zakresie rozpatrzenia wariantów :

1. rozbudowa śmietnika przy partycypacji w kosztach G.P.56 i Lipowa 25, i udostępnienie ich mieszkańcom
2. przy obecnej wielkości śmietnika udostępnienie dla 50% lokali G.P. 56 i całej Lipowej 25
3. przy obecnej wielkości śmietnika udostępnienie tylko dla Lipowej 25

Wybrano wariant 3 przy założeniu zamykania wiaty na klucz, partycypacja w kosztach eksploatacji wiaty, opłata za korzystanie.

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Przeciw był 1 lokal, pozostali byli za podjęciem uchwały.

16. Podjęcie uchwały 12/18 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2018 w wersji przedstawionej przez Zarząd.

Planowane prace :

Remont dachu nad lokalem finansowane ze środków własnych. Zarząd omówił działania w zakresie, zlecenia ekspertyzy technicznej dachu i zaleceń prac, wysłanych zapytań ofertowych i otrzymanych ofert. Na rok 2018 została złożona jedna oferta w zakresie całego dachu. Z uwagi na koszt inwestycji wynoszący ok 600.000 zł Zarząd analizował zaciągnięcie kredytu i podniesienie stawki na fundusz remontowy. Po zweryfikowaniu zgłoszeń w zakresie pilnej interwencji t.j. zalania, Zarząd zaproponował zebranyemu wykonaniu prac tylko w obszarze koniecznym ze środków własnych funduszu remontowego.

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Jednogłośnie wszyscy byli za podjęciem uchwały.

17. Przekazano status realizacji zadań z rocznego przeglądu budowlanego oraz sprawy spornej przeciwko Astutus. Stan realizacji zadań jest umieszczony na stronie www.

Sprawa przeciwko Astutusowi dotyczy zacieków na elewacji po malowaniu podbitki gdzie nastąpił upływ gwarancji oraz naprawy murka przy zejściu do służby garażu gdzie nastąpił zatek na ścianie.

18. Podjęto dyskusję w sprawie naprawy płotków ich wymiany lub likwidacja. Za sukcesywną likwidacją i zastąpienie nasadzeniami była większość zebranych.

19. Przycinanie drzew na sąsiedniej posesji. Zebrani przyznali, że drzewa rozrastają się i dlatego należałoby je regulować podcinając. Administrator zwróci się do właściciela działki sąsiedniej o przycięcie drzew.

..... zrezygnowała z pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd poprosił o zgłaszanie kandydatur.

20.Podjęcie uchwały nr 13/18 w sprawie wyrażenia zgody na podniesienie stawki na administrację konserwację z 33,85zł na 40,05 zł – lokal mieszkalny i użytkowy oraz z 8,46zł na 9,66zł – miejsce w hali garażowej z dniem 1.10.2018 pod warunkiem pozytywnej weryfikacji Zarządu.

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Zebranie opuścili właściciele 2 lokali , pozostali byli za podjęciem uchwały.

21.Podjęcie uchwały nr 14/18 w sprawie odwołania członka Zarządu

Zebrani oddali głosy w drodze jawnej. Zebranie opuścili właściciele 2 lokali , pozostali byli za podjęciem uchwały.

Podliczenie głosów pod uchwałami odbędzie się wg udziałów .

W wolnych wnioskach zgłoszono:

- Podcięcie krzewów od strony wiaty śmietnika aby kłoszardzi nie nocowali
- Regulacja oświetlenia w hali garażowej – jest za długi czas palenia się

Na tym zebranie zakończono.

Protokołowała