

PROTOKÓŁ
z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy
ul. Dużej 5 (budynki A-J) w Markach
z dnia 27 października 2007 roku

Rozpoczęto: 27 października 2007 r.
Zakończono: 27 grudnia 2007 r.

1. Otwarcia Zebrania dokonała przedstawicielka Spółki z o.o. ANKRA-MR (zarządca nieruchomości) pani mecenas Wanda RAJKIEWICZ, przedstawiając prawnie uzasadnione żądanie właścicieli lokali mieszkalnych – członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” co do jego zorganizowania.

- Pismo właścicieli lokali mieszkalnych – członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” do Prezesa Zarządu ANKRA–MR Sp. z o.o. – **załącznik nr 1**

2. Zebranie wybrało:
przewodniczącego Zebrania: p. Jerzego REZLERA,

za w/w głosowało: 93 właścicieli
przeciw: 0
wstrzymujących: 1

sekretarza Zebrania: p. Zbigniewa ZALEWSKIEGO

za głosowało: 93 właścicieli
przeciw: 0
wstrzymujących: 1

3. Zebranie wybrało Komisję skrutacyjną w składzie:

- p. Aneta POPOWSKA
- p. Maria GRZEGORCZYK
- p. Dorota PASZTALENIEC
- p. Jerzy MASŁOWSKI

za w/w składem Komisji głosowało: 93 właścicieli
przeciw: 0
wstrzymujących: 1

4. Przewodniczący Zebrania przedstawił pod głosowanie propozycję porządku obrad.

za przyjęciem głosowało: 93 właścicieli
przeciw: 0
wstrzymujących: 1

Porządek Zebrania został przyjęty – **załącznik nr 2.**

W Zebraniu wzięli udział właściciele lokali (według listy obecności) reprezentujący 63 964 udziały na ogólną liczbę 276 618 udziałów w nieruchomości – **załącznik nr 3.**

Zgodnie z § 5 ust. 2 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” przy ul. Dużej 5 A-J w Markach zgłoszono 7 pełnomocnictw na piśmie, które załączono do listy obecności.

Na prośbę przewodniczącego Zebrania głos zabrał prezes Zarządu TBS Millenium Sp. z o.o. p. Dariusz Szarek i przedstawił aktualne udziały TBSu we Wspólnocie Mieszkańców, które wynoszą: 52 962 z 276 618, co stanowi 19,146%.

Pan prezes Szarek oświadczył, że suma udziałów we współwłasności stanowi jedność, co jest potwierdzone w dokumentacji przekazanej do firmy ANKRA-MR Sp. z o.o.

Wobec przyjęcia powyższego oświadczenia, nie mogła być zastosowana zasada określona w art. 23 ust. 2a Ustawy o własności lokali (jeden właściciel – jeden głos).

Ze względu na brak większości (liczonej wielkością udziałów) obecnych na zebraniu właścicieli lokali, zebranie nie było zdolne do podejmowania uchwał.

Wobec powyższego zgodnie z art. 23 ust. 1 Ustawy o własności lokali, przyjęto tryb mieszany zbierania głosów przez dotychczasowy Zarząd Wspólnoty (upoważnionego przez firmę zarządzającą osiedlem p. Jerzego Osmelaka).

W rezultacie uchwały będą wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

W związku z zaistniałą sytuacją Komisja skrutacyjna wybrana w pkt. 3 Zebrania nie podjęła działalności.

5. Przewodniczący Zebrania przedstawił projekt Uchwały nr 1/2007 w sprawie odwołania dotychczasowego Zarządu Wspólnoty, powołanego na podstawie Uchwały nr 2/2006 z 06.10.2006 r.

W uzasadnieniu przedstawił następującą argumentację:

- członkowie Zarządu Wspólnoty nie są znani członkom Wspólnoty, nie podano w sposób oficjalny ich miejsc zamieszkania ani telefonów kontaktowych;
- w opinii większości właścicieli, którzy wypowiedzieli się w pisemnej ankiecie dotyczącej m.in. oceny Zarządu Wspólnoty wynika, że Zarząd nie spełnia oczekiwań mieszkańców w zakresie sprawowania kontroli nad firmą zarządzającą, nie współdziała ze Wspólnotą, nie inicjuje zebrań w istotnych sprawach Wspólnoty.

Przewodniczący Zebrania poprosił o przedstawienie się osób z dotychczasowego Zarządu Wspólnoty, jeśli są obecni na sali.

Zgłosiła się p. Marianna Chmielewska i oświadczyła, że została członkiem Zarządu Wspólnoty z mocy prawa, gdyż należała do pierwszych pięciu osób, które otrzymały akty notarialne.

Nie angażowała się w pracę Zarządu Wspólnoty.

Przewodniczący Zebrania odczytał imiona i nazwiska członków Zarządu Wspólnoty prosząc jeszcze raz o ich ujawnienie:

- Krystyna BAJOR – nieobecna
- Marek KOŁODZIEJ – nieobecny
- Marianna CHMIELEWSKA – obecna
- Elżbieta MAŁECKA – nieobecna
- Andrzej BRAKSAL - nieobecny

W tym punkcie obrad głos zabrał p. prezes Dariusz Szarek, który przedstawił sposób powołania Zarządu Wspólnoty, jako wynikający z mocy prawa. Stwierdził, że osoby powołane do Zarządu Wspólnoty należały do pierwszych właścicieli, którzy otrzymali akty notarialne.

Zebranie Wspólnoty Mieszkańców planowane było dopiero po podpisaniu aktów notarialnych przez właścicieli z trzeciego etapu.

Na postulat, aby Zarząd Wspólnoty złożył sprawozdanie ze swojej działalności głos zabrała p. mecenas RAJKIEWICZ i stwierdziła, że Zarząd nie podejmował żadnych uchwał, więc nie ma

z czego składać sprawozdania. Oświadczyła również, że członkowie Zarządu Wspólnoty nie pobierali wynagrodzenia przez okres sprawowania swoich funkcji.

Rozpoczęto głosowanie projektu Uchwały nr 1/2007 w sprawie odwołania dotychczasowego Zarządu Wspólnoty przyjmując tryb mieszanego zbierania głosów (częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez dotychczasowy Zarząd (upoważnionego przez firmę zarządzającą administratorem osiedla p. Jerzego Osmelaka).

Głosowanie zakończono 21 grudnia 2007 r.

Za projektem Uchwały nr 1/2007 głosowało: 154 076 udziałów,
przeciw.....: 705 udziałów,
wstrzymujących.....: 0 udziałów.

Uchwała nr 1/2007 została przyjęta – załącznik nr 4.

6. Powołanie nowego Zarządu Wspólnoty HOROWA GÓRA

Na wstępie p. mecenas RAJKIEWICZ przedstawiła prawa i obowiązki członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Przewodniczący Zebrania poprosił o przedstawienie się osób, które zgłosiły wcześniej akces pracy w Zarządzie oraz zgłaszanie innych kandydatur z sali.

Z pośród 10 osób zgłaszających wcześniej chęć pracy w Zarządzie, Zebranie jednomyślnie postanowiło skreśliło 4 osoby nieobecne na Zebraniu.

Panowie Zbigniew BOCHENEK i Marek GOPLAŃSKI wycofali swoje kandydatury.

Panowie Zbigniew ZALEWSKI, Bogusław SROKA i Jerzy REZLER w kilku słowach przedstawili się zgromadzonym.

Z sali padły kandydatury dwóch osób: p. Izabela ŁYSONEK i p. Maciej CZYŻ.

Osoby te przedstawiły się i wyraziły zgodę na kandydowanie.

Sformułowano projekt Uchwały nr 2/2007 z listą kandydatów do Zarządu Wspólnoty Mieszkańców HOROWA GÓRA :

- | | | |
|-------------|----------|-------|
| 1) Maciej | CZYŻ | 5D/18 |
| 2) Izabela | ŁYSONEK | 5J/29 |
| 3) Jerzy | REZLER | 5H/11 |
| 4) Bogusław | SROKA | 5F/19 |
| 5) Zbigniew | ZALEWSKI | 5C/23 |

Rozpoczęto głosowanie projektu Uchwały nr 2/2007 w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty przyjmując tryb mieszany zbierania głosów (częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez dotychczasowy Zarząd - upoważnionego przez firmę zarządzającą administratorem osiedla p. Jerzego Osmelaka).

Głosowanie zakończono 21 grudnia 2007 r.

Za projektem Uchwały nr 2/2007 głosowało: 152 045 udziałów,
przeciw.....: 705 udziałów,
wstrzymujących.....: 0 udziałów.

Uchwała nr 2/2007 została przyjęta – załącznik nr 5.

Sprostowanie: Podczas zebrania w dniu 27 października 2007 r. błędnie zapisano imię i nazwisko drugiej na liście kandydatki do Zarządu Wspólnoty. Prawidłowa pisownia: **Izabella BOHUN-**

ŁYSONIEK. Na posiedzeniu Zarządu Wspólnoty w dniu 27 grudnia 2007 r. na wniosek w/w dokonano korekty pisowni imienia i nazwiska w brzmieniu jak wyżej.

7. Powołanie komisji statutowej do opracowania zmian statutu i aneksu do umowy z firmą zarządzającą.

Przegłosowano wniosek o powierzenie tego zadania nowo wybranemu Zarządowi Wspólnoty, zobowiązując go do podjęcia negocjacji w sprawie zmian w umowie z firmą zarządzającą oraz wypracowania zmian w Statucie Wspólnoty.

Za wnioskiem głosowało: 93 właściciele

przeciw: 1

wstrzymujących: 0

8. Z-ca Głównego Księgowego firmy zarządzającej ANKRA-MR p. Małgorzata BIŃCZYK złożyła na piśmie „Informację finansową Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” za okres 01-09.2007 r.” – **załącznik nr 6** oraz wyjaśniła główne składniki ponoszonych kosztów.

P. mecenas RAJKIEWICZ zwróciła uwagę na zaległości w płaceniu czynszów. Na dzień dzisiejszy jest to kwota ok. 80 tys. zł, z tego 12 osób zalega na kwotę 60 tys. zł. W stosunku do tych osób (zaległości powyżej 3 miesięcy) zostaną złożone pozwody do sądu.

W wyniku dyskusji prowadzonej pomiędzy właścicielami lokali a przedstawicielką firmy zarządzającej p. mecenas RAJKIEWICZ wysunięto następujące postulaty:

- konieczność zapoznania się, przeanalizowania oraz wniesienie aneksu do umowy z firmą zarządzającą;
 - przeanalizowanie umów zawartych z firmami obsługującymi osiedle pod względem kosztów oraz jakości świadczonych usług – ewentualne rozpisanie przetargów;
 - zwiększenie nadzoru przez ANKRĘ-MR nad firmą SOLID, ochraniającą osiedle (uwagi mieszkańców dotyczyły: braku solidności w wykonywaniu obowiązków przez pracowników firmy SOLID, brak działań prewencyjnych, wpuszczanie na teren osiedla pojazdów nieuprawnionych, brak reakcji na niewłaściwe zachowania na terenie osiedla, brak reakcji na parkowanie pojazdów na chodnikach i poza miejscami wyznaczonymi w Protokołach zdawczo-odbiorczych lokali);
 - rozpiąć przetarg na ochronę osiedla Horowa Góra w celu zapoznania się z ofertą rynkową i ewentualną zmianę firmy ochraniarskiej;
 - rozpoznać możliwości i zbadać koszty zainstalowania wizyjnego systemu ochrony osiedla;
 - założenie i prowadzenie przez administratora „Książki zgłoszeń usterek i uwag”;
 - założenie książek przeglądów konserwacyjnych dla zleconych konserwacji.
9. Głosowanie projektu Uchwały nr 3/2007 w sprawie wykonania ekspertyzy dotyczącej niesprawnej wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych.

Pan Bogusław SROKA (5F/19) zapoznał uczestników zebrania z krokami, jakie poczynił odnośnie niesprawnej wentylacji grawitacyjnej w swoim mieszkaniu.

Większość mieszkańców I-go i II-go etapu zgłaszała uwagi świadczące o niesprawności wentylacji grawitacyjnej.

Uczestniczący w spotkaniu mieszkańcy postanowili zlecić firmie zarządzającej zebranie ofert na wykonanie profesjonalnej ekspertyzy w sprawie wentylacji grawitacyjnej, wyznaczając limit kosztów do 10 tys. zł.

Rozpoczęto głosowanie projektu Uchwały nr 3/2007 w sprawie wykonania ekspertyzy dotyczącej niesprawnej wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych przyjmując tryb mieszany zbierania głosów (częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez dotychczasowy Zarząd - upoważnionego przez firmę zarządzającą administratorem osiedla p. Jerzego Osmelaka).

Głosowanie zakończono 21 grudnia 2007 r.

Za projektem Uchwały nr 3/2007 głosowało: 143 449 udziałów,
przeciw.....: 705 udziałów,
wstrzymujących.....: 0 udziałów.

Uchwała nr 3/2007 została przyjęta - załącznik nr 7.

10. Przedstawienie projektu Planu Gospodarczego na rok 2008 oraz głosowanie w sprawie projektu Uchwały nr 4/2007 dot. przyjęcia w/w Planu oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną przeniesiono na początek 2008 r.

Powyższa decyzja spowodowana była koniecznością przeanalizowania umów ze zwróceniem uwagi na poszczególne składniki kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Oburzenie zebranych wzbudziła propozycja zwiększenia stawki z 0,85 do 0,95 zł/m² powierzchni użytkowej (wzrost o 10 gr tj. o około 11%), dla firmy ochraniarskiej.

11. Dyskusja – wolne wnioski.

W tym punkcie zebrania mieszkańcy zgłosili następujące wnioski:

- zazielenienie osiedla;
- założenie podliczników do wody gospodarczej;
- zagospodarowanie terenu przed osiedlem – miejsca parkingowe;
- naprawa (wymiana) centralki systemu przepustkowego (awaria furtki przy bramie głównej);
- podpisanie umowy z TP SA na obsługę osiedla;
- wykonanie furki (przejścia dla dzieci) łączącej osiedle z terenem szkoły;
- wygospodarowanie lepszego pomieszczenia dla administratora osiedla;
- zadaszenie balkonów na parterach i trzecich piętrach.

Przewodniczący kończąc Zebranie, podziękował mieszkańcom Wspólnoty i przedstawicielkom firmy zarządzającej za przybycie i aktywne uczestnictwo.

PROTOKÓŁOWAŁ
podpis na oryginalne
Zbigniew ZALEWSKI

PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA
podpis na oryginalne
Jerzy REZLER

Załączniki:

1. Pismo właścicieli lokali mieszkalnych – członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” do Prezesa Zarządu ANKRA–MR Sp. z o.o. z dnia 12.10.2007 r.
2. Porządek Zebrania.
3. Lista obecności wraz z pisemnymi pełnomocnictwami.
4. Uchwała nr 1/2007.
5. Uchwała nr 2/2007.
6. Informacja finansowa Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” za okres 01-09.2007 r.
7. Uchwała nr 3/2007.