

## **Protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli Nieruchomości przy ul. Bliźniąt 12 w Poznaniu z dnia 08.04.2014 r.**

1. Zebranie otworzył Pan Filip Grzelak Prezes Zarządu Rubikon Sp. z o. o.
2. Pan Filip Grzelak zaproponował wybór przewodniczącego zebrania w osobie Pana Filipa Grzelaka i protokolanta w osobie Pana Oskara Smolińskiego. Właściciele lokali powyższy wybór przyjęli jednogłośnie w głosowaniu jawnym.
3. Przewodniczący otworzył zebranie i zaproponował wybór komisji skrutacyjnej. Zebrani w głosowaniu jawnym wybrali w skład komisji skrutacyjnej Panią Alinę Wojnę oraz Pana Piotra Kowalskiego.
4. Przewodniczący stwierdził, że właściciele lokali zostali prawidłowo zawiadomieni o czasie i porządku zebrania, a obecni na zebraniu przyjęli zaproponowany porządek obrad.
5. Przewodniczący podsumował prace remontowe i naprawcze za rok 2013.
6. Przewodniczący dokonał przedstawienia kosztów sprzątnięcia hali garażowej za rok 2013 i nowego planu prac porządkowych w hali garażowej na rok 2014.
7. Zarządca wyjaśnił sposób rozwiązania problemów związanych z odprowadzaniem podatku od nieruchomości hali garażowej.
8. Zarządca wyjaśnił iż zgłosił do ZM GOAP zastrzeżenia co do wywozu odpadów segregowanych oraz zażądał zwiększenia ilości kontenerów lub częstotliwości wywozu. Zgłoszono częsty nadmiar makulatury, pięciokrotnie zgłaszany przez zarządcę wspólnoty do GOAP w ramach reklamacji. Zarządca otrzymał zapewnienie o dodatkowych kontenerach, które do dnia zebrania nie zostały spełnione.
9. Zarządca poinformował o rozszerzeniu z dniem 1 marca 2014 roku umowy z firmą odpowiedzialną za sprzątnięcie o tereny zielone przylegające do terenu wspólnoty, chodniki wokół budynku oraz teren wokół kontenerów na odpady.
10. Mieszkańcy pozytywnie ocenili działania firmy odpowiedzialnej za odśnieżanie terenów wspólnoty w okresie zima 2013/2014.
11. Zarządca przedstawił plan remontów klatek schodowych na poziomie „0” i „-1”.
12. Zarządca uchylił się od sporządzenia długookresowego planu remontowego, ze względu na fakt, iż budynek jest stosunkowo nowy.
13. Stawka remontowa zostaje utrzymana w kwocie 0,50zł/m<sup>2</sup>.
14. Część zaplanowanych prac reklamacyjnych zostało wstrzymanych ze względu na warunki pogodowe. Zarządca poinformował o wznowieniu prac wiosną 2014 roku.
15. Zarządca dokonał przedstawienia oferty monitoringu terenu wspólnoty na obszarze klatek schodowych w postaci trzech kamer FullHD z możliwością miesięcznego przechowywania materiałów lub rejestracją aktywną. System ma możliwość rozbudowania do maksymalnie 8 kamer. Teren monitoringu hali garażowej musi zostać rozstrzygnięty wyłącznie przez właścicieli miejsc parkingowych w hali.
16. W odniesieniu do punktu nr 6 „wniosków” z protokołu z zebrania wspólnoty w dniu 21.03.2013 roku, w sprawie powołania rzeczoznawcy do oceny stanu technicznego budynku, zarządca poinformował, że do biura zarządcy nie wpłynęła przedmiotowa oferta rzeczoznawcy. Członkowie komisji informowali, iż oferta nie wpłynęła ze względu na trwające prace remontowe.

17. Zarządca przedstawił usterki i uszkodzenia dźwigu w klatce A oraz zalecenie serwisu Schindler odnośnie wymiany skrzydła drzwi windy w klatce A. Częste uszkodzenia windy w klatce „A” przedstawiono jako przyczynę wyższej opłaty na serwis. Mieszkańcy zaproponowali zmianę serwisanta dla obu wind, lub zmianę wyłącznika w klatce „B” gdzie usterki nie występują. Obecna umowa z serwisem Schindler obowiązuje od dnia 23.07.2013 r. i zawarta została na czas nieokreślony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia.
18. Podniesiono wysoką ilość krótkookresowych nieściągalnych należności w wysokości 29 652zł. Prośba o sprecyzowanie zalegających z opłatą. Prośba o okresowe salda bilansowe dla lokatorów. Propozycja rozpatrzenia uchwały odnośnie automatycznego ściągania należności po okresie 3 miesięcy przez zarząd wspólnoty oraz uchwały w sprawie księgowania naliczanych odsetek na fundusz remontowy.
19. Dokonano przedstawienia rozliczeń za rok 2013 związanych z ogrzewaniem części wspólnych i wyjaśnienie różnic w bilansach związanych z stratami ciepła na częściach wspólnych.
20. Przedstawiono oferty remontowe. Została wybrana oferta o najniższej kwocie (12zł/m<sup>2</sup>). Prośba o wstrzymanie prac remontowych do przyszłego roku i czasu założenia kamer monitoringu.
21. Przedstawiono przyczyny niedziałającego systemu oddymiającego w klatce „B”. Zapytanie o funkcjonowanie głównego wyłącznika prądu. Wyłączniki są sprawne jednak niewłaściwie opisane. Zobowiązano zarządcę do prawidłowego opisanie wyłączników.
22. Wybrano lokalizację i typ kamer do systemu monitoringu.
23. Zobligowano inicjatora uchwał 7 i 8 do dostarczenia niezbędnych ofert w terminie 14 dni do zarządcy wspólnoty celem wprowadzenia przedmiotowych uchwał w życie.
24. Przystąpiono do głosowania nad uchwałami. Komisja skrutacyjna stwierdziła, że zebranie było władne do podejmowania uchwał – szczegółowe wyniki głosowania zawarte są w protokole Komisji Skrutacyjnej, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.
25. Wolne wnioski:
  - a. prośba o minimum 14 dniowy okres poinformowania o zebraniu na klatkach schodowych oraz poprzez serwis internetowy,
  - b. zwiększyć siłę samozamykaczy w drzwiach do piwnicy i klatek schodowych,
  - c. zainstalowanie tabliczek o zakazie wyprowadzania psów na terenach zielonych graniczących z terenem wspólnoty,
  - d. instalacja odbojnika przy furtce na parking otwarty.

---

Przewodniczący – Filip Grzelak

---

Protokolant – Oskar Smoliński