

PROTOKÓŁ

z dorocznego zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w Piasecznie

Zgodnie z postanowieniami Art. 30 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” zwołał doroczne zebranie właścicieli, które odbyło się dnia 11 kwietnia 2014 roku w budynku Gimnazjum nr 1 w Piasecznie. W zebraniu wzięło udział 36 członków Wspólnoty.

Zebranie otworzył p. Jarosław Rogalski – członek Zarządu Wspólnoty. Zgłoszono kandydaturę Jarosława Rogalskiego jako przewodniczącego zebrania, która w drodze głosowania została przyjęta jednogłośnie. Następnie zgłoszono kandydaturę Jana Okuniewskiego jako protokolanta zebrania, która także została przyjęta jednogłośnie. Do działań w komisji skrutacyjnej zgłoszone zostały 3 osoby: p. Monika Rybińska, p. Rafał Mąka i p. Ireneusz Boczek – ich kandydatury również zostały przyjęte jednogłośnie.

Przewodniczący zebrania przedstawił w imieniu Zarządu Wspólnoty zaplanowaną propozycję porządku obrad zgodną z projektem rozesłanym właścicielom wraz z zawiadomieniem o zebraniu. Zaproponowany porządek obrad został przyjęty przez uczestników zebrania. Zgłoszono jednak propozycje odnośnie dodatkowych projektów uchwał.

Pani Monika Rybińska zaproponowała wprowadzenie 3 nowych uchwał:

1. Nr 6/2014 w sprawie odwołania osób (p. Mariusza Jakubowskiego, p. Jana Okuniewskiego, p. Jarosława Rogalskiego) z funkcji pełnionych w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS”
2. Nr 7/2014 w sprawie:
 - a. powołania nowego składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” (dwóch osób z obecnego Zarządu: p. Rafał Mąka i p. Jacek Szymkowiak oraz trzech nowych członków);
 - b. wyboru z grona właścicieli Komisji, której zadaniem będzie policzenie głosów oddanych „za” lub „przeciw” podczas zebrania właścicieli Wspólnoty w dniu 11 kwietnia 2014 r. w zakresie niniejszej uchwały;
 - c. upoważnienia powyższej Komisji do zbierania głosów w trybie indywidualnym pod uchwałą w sprawie wynagrodzenia dla Zarządu i zmiany w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w terminie 1 miesiąca od zebrania;
 - d. wynagrodzenia jednego członka Zarządu w wysokości 600 PLN brutto miesięcznie.
3. Nr 8/2014 w sprawie zmiany planu gospodarczego na rok 2014 w pozycji koszty zarządu.

Pani Łucja Makarewicz zgłosiła dołączenie jeszcze jednej uchwały w przedmiocie ustalenia przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, graniczącej z nieruchomością, na której znajduje się parking samochodowy przy ul. Słowiczej, znajdującej się za blokami przy ul. Albatrosów 2, 4, 6, 8, 12, i 14, jako „Pas zieleni”, na którym zabrania się wprowadzania psów, uszkodzenia i zanieczyszczania znajdującej się tam roślinności oraz deptania trawnika.

W efekcie propozycje te poszerzyły zakres projektów uchwał do omówienia do 9 projektów.

Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad – p. Jarosław Rogalski przedstawił sprawozdanie z działalności zarządu Wspólnoty za rok 2013. Zwrócił uwagę, że od 2009 roku uchwały związane z podniesieniem opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością nie uzyskały większości głosów. Co oznacza, że nie udało się urealnić wysokości zaliczek miesięcznych pobieranych od mieszkańców na poczet zarządzania nieruchomością do bieżących potrzeb i cen. Tym samym nadal obowiązują zaliczki miesięczne i plan gospodarczy uchwalone w 2009 roku.

Oświadczył, że bilans Wspólnoty będzie przedstawiony przez księgową z firmy Provisor.

Następnie omówił temat zakończenia budowy przez Gminę Piaseczno przedłużenia ulicy Bocianiej oraz organizacji ruchu na osiedlu Słowicza i terenie naszej wspólnoty.

Kolejnym tematem były planowane przez Zarząd Wspólnoty w obecnym roku prace remontowe. Warunki remontów zostały już ustalone – niedawno przebudowano tarasy w budynkach 4, 6, 10, 12, a obecnie zaktualizowano projekty pozostałych do wykonania remontów budynków nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14. Przeprowadzenie następnego remontu dotyczy budynku nr 2 i obejmować będzie zaplanowany wcześniej zakres drenażu opaskowego, izolacji fundamentów, tarasów na parterze i wejścia do budynku razem z podjazdem dla niepełnosprawnych. Zebrane zostały oferty od sześciu firm na wykonanie remontu budynku nr 2 w wyżej opisanym zakresie i Zarząd, wraz z Administratorem, przeprowadził negocjacje. Środki zgromadzone na funduszu remontowym sprawiają, że na razie nie ma możliwości prowadzenia dalszych prac remontowych odnośnie pozostałych sześciu budynków i w tym roku naprawa wykonana zostanie wyłącznie dla jednego budynku.

Następnie przewodniczący omówił wyniki głosowania pod uchwałami z 2013 roku oraz trudności jakie były z tym związane. Z pięciu projektów uchwał większością głosów zostały przyjęte tylko trzy uchwały:

- Uchwała nr 1/2013 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku (52,75% „Za”; 5,32% „Przeciw”; przy Frekwencji 58,07%)
- Uchwała nr 2/2013 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 (52,82% „Za”; 5,36% „Przeciw”; przy Frekwencji 58,18%)
- Uchwała nr 5/2013 w sprawie w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” (52,52% „Za”; 3,21% „Przeciw”; przy Frekwencji 55,73%)

Zebranie WYSTARCZAJĄCEJ ilości głosów pod uchwałą nr 5/2013 pozwoliło na uzupełnienie zgodnie z obowiązującym schematem do pełnego pięcioosobowego składu Zarząd Wspólnoty.

Nie udało się zebrać wystarczającej ilości głosów do przycięcia:

- Uchwały nr 3/2013 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2013 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych (40,38% „Za”; 16,89% „Przeciw”; przy Frekwencji 57,27%)
- Uchwały nr 4/2013 w sprawie zmiany planu gospodarczego w pozycji funduszu remontowego (31,92% „Za”; 25,77% „Przeciw”; przy Frekwencji 55,73%)

Niestety skutkować to będzie tym, że nie mogą zostać przyspieszone prace remontowe kolejnych budynków, a proces degradacji cały czas postępuje. Istnieje również zagrożenie utraty płynności finansowej z uwagi na stały wzrost cen usług i zużywanych mediów.

Następnie p. mecenas Jacek Pałka przedstawił stan spraw sądowych:

- Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” przeciwko deweloperowi Multi Hekk
- Innych w/s windykacji na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”

Stwierdził, że obecnie jest około 30 spraw w toku, a ilość spraw nie zmienia się w odniesieniu do poprzednich lat. Pojawił się nowy problem, że komornikom trudniej jest ściągnąć zadłużenia i obecnie trwa to dłużej.

W ubiegłym roku do Sądu Najwyższego wpłynęła ponownie kwestia prawna na temat, czy Wspólnoty mają w ogóle prawo występować do sądu przeciw developerom na podstawie cesji od mieszkańców. Sąd Najwyższy w styczniu 2014 w siedmioosobowym składzie potwierdził, że Wspólnoty mają takie prawo, a sprawy, które z tego powodu były zawieszane, są nadal aktualne.

Kolejnym punktem obrad było sprawozdanie finansowe przedstawione przez p. Janinę Kręcisz, zajmującą się księgowością Wspólnoty w firmie Provisor. Osiągnięta nadwyżka finansowa w roku 2013 była wyższa niż w roku 2012 i wynosiła 114 654,87 zł. Koszty związane z funduszem remontowym wyniosły w poprzednim roku jedynie 13 038,00 zł. Wynik finansowy na koniec roku 2013 (wraz z funduszem remontowym) stanowił 1 595 827,51 zł, natomiast stan rachunków bankowych wyniósł kwotę 1 821 866,01 zł. Zaległości pochodzą wciąż od jednych i tych samych osób, z konieczności podejmowane są działania sądowe i komornicze – stanowi to ten sam schemat od wielu lat.

P. M. Rybińska zadała pytanie, czy jest możliwe, aby przedstawione sprawozdanie było w pełni szczegółowe.

P. J. Kręcisz odpowiedziała, że w przypadku pewnych wątpliwości odnośnie ogólnej wypowiedzi i załączonych licznych szczegółów każdy mieszkaniec może przyjść do biura Wspólnoty i przejrzeć dokumenty.

P. F. Kosiński zapytał, czy Wspólnota płaci podatki od osób prawnych.

P. J. Kręcisz odpowiedziała, że wspólnota jest podmiotem gospodarczym i obowiązują ją ustawy rachunkowości i okołobudżetowe, co sprawia, że Wspólnota wpłaca wszystkie obowiązujące kwestie podatkowe i składa CIT-8.

Kolejne pytanie zgłosił p. S. Rybiński odnośnie przyczyny wpływu na wielkości ubezpieczeń, bo w roku 2012 było to już 20 tys.

Odpowiedzi udzielił p. M. Kręcisz wskazując, że na składkę ma wpływ wartość odtworzeniowa, która musi być urealniona, a drugi element to kwestia odszkodowań związanych z zalaniem, co sprawiało, że składka też wzrastała. W poprzednich latach narastała, ale teraz będzie już spadać z uwagi na zakończenie remontu części budynków.

P. B. Jakubik zapytał, czy przekroczenia wydatków w stosunku do zaplanowanego budżetu były znane w ciągu ubiegłego roku i czy faktury przyszły w grudniu, a także dlaczego wzrosły koszty sprzątania.

Odpowiedział przewodniczący zebrania, p. J. Rogalski stwierdzając, że przekroczenie budżetu występuje od kilku lat. Zarząd wspólnoty podejmuje kroki w kierunku zaplanowania

budżetu i zmiany kwot zaliczek, w takim zakresie aby budżet nie został w danym roku przekroczony. Przedstawiane są pod głosowanie kolejne uchwały dotyczące zatwierdzenia planu gospodarczego, niestety większością głosów składanych przez mieszkańców, uchwały są odrzucane. Powoduje to, że od kilku lat budżet jest przekraczany. Natomiast opłaty za sprzątanie nadmiernie nie wzrosły, a zawarta umowa wyznacza zapłaty miesięczne. Ponadto koszty sprzątania w 2013 roku były niższe niż w roku 2012.

P. A. Borucz zadała pytanie, czy przy budynku nr 8 została posiana trawa? Stwierdziła, że jest to zbędne, ponieważ staramy się uporządkować wprowadzanie psów. Zgłosiła również uwagi do firmy sprzątającej, ponieważ jej pracownik otwierając wewnętrzne drzwi magazynu w garażu uszkodził jej samochód, a wydarzyło się to mniej więcej dwa lata temu.

Odpowiedzi udzielił p. J. Rogalski wskazując także, że obecnie sprzątaniami zajmuje się już inna firma i inni jej pracownicy. Ale Wspólnota zadba o to, aby uważali otwierając drzwi (informacja do właściciela firmy) albo rozważy przeniesienie lokalizacji zaplecza socjalnego dla firmy sprzątającej – ale to są bardziej wnioski, a teraz dyskutujemy wydatki.

Następnie p. M. Kręcisz przedstawił odnośnie temat opłat za wywóz śmieci, które wspólnota musi odprowadzać do Gminy. Wyjaśnił, że ustawa dopuszcza naliczanie opłat na trzy sposoby:

1. od liczby osób zamieszkujących,
2. od zajmowanej powierzchni mieszkania,
3. od zużycia wody.

Nasza Gmina przyjęła naliczanie od liczby osób (uchwała Gminy, nie przedstawicieli wspólnot). Deklaracja Wspólnoty na temat liczby osób jest składana do Gminy na podstawie dobrowolnych oświadczeń właścicieli. To znaczy, że właściciele co prawda mają obowiązek złożyć takie oświadczenie, ale wspólnota nie ma sposobu na to, by kontrolować rzeczywistość liczbę osób. Każdy obywatel ma prawo złożenia oświadczenia do 14-tego każdego miesiąca (np. o tym, że wyjeżdża na dany okres). Ustawa przewiduje też wyznaczenie opłaty, gdy ktoś nie złożył oświadczenia. Wspólnota przekazała Gminie informacje od kogo nie ma oświadczeń. Gmina na razie nic z tym dalej nie robi. Istnieje obawa, że np. po roku, kiedy gmina oszacuje wpływy, powstanie niedopłata. I wtedy gmina podejmie środki zaradcze, a najprościej jej będzie podwyższyć nam opłaty. Wspólnota odprowadza do gminy musi zgodnie z nałożonym przez Gminę obowiązkiem, opłaty obliczone na podstawie liczby osób jaka wynika z oświadczeń złożonych przez mieszkańców do Wspólnoty. Wspólnota przy naliczaniu zaliczek opieramy się na podstawie ustawy o własności lokali na udziałach mieszkańców w nieruchomości, czyli od powierzchni lokali.

P. T. Replicka zwróciła się aby prawnik odpowiedział, czy taki sposób naliczania opłat za wywóz śmieci przez wspólnotę jest zgodny z prawem.

P. mecenas J. Pałka odpowiedział, że jest to zgodne, wobec Gminy wspólnota jest stroną i ona wykonuje przelew. Nie jesteśmy w długach. A w prawie występuje aktualnie rozbieżność. Stąd powstało rozwiązanie o płaceniu z metra mieszkania. Zarząd może najwyżej wystąpić do gminy z zapytaniem, kiedy ona zacznie realizować ustawę, a odpowiedź gminy można następnie rozesłać do właścicieli.

Wypowiedź zgłosił p. J. Kądzior – skoro mamy w sprawozdaniu przekroczenie wydatków w stosunku do budżetu dla pozycji wywozu nieczystości, to trzeba było nas informować na bieżąco na tablicach o tym, że dnia tego, a tego odbyło się spotkanie z burmistrzem, że uchwalono wysokość opłat.

Na tę wypowiedź odpowiedział p. M. Kręcisz, że na tym spotkaniu z burmistrzem nie uchwalono wysokości opłat. To Gmina po konsultacjach z przedstawicielami wspólnot (którzy byli przeciwni zasadzie naliczania opłat za wywóz nieczystości od liczby mieszkańców) podjęła taką uchwałę na posiedzeniu rady gminy, nie na tym spotkaniu. Zresztą takich spotkań z burmistrzem jest wiele, trudno informować o każdym gdy ich jest ze trzy w miesiącu, pewnie w gminie są prowadzone protokoły z tych spotkań. Informacja o decyzji gminy była w gablotach razem z informacją co do stawek i segregacji odpadów.

Kolejne pytanie p. F. Kosińskiego – czy dobrze zrozumiałem? Kolizja przepisów to sprawa państwowa. Proszę zaproponować inny sposób poboru zaliczek zgodny z ustawą.

Odpowiedź p. M. Kręcisz: sposób ustalania zaliczek jest zgodny z ustawą o własności lokali.

Zapytanie zgłosił także p. B. Jakubik – czy do Gminy płacimy ryczałtem? Z czego wynika kwota opłat należnych?

Kolejna odpowiedź p. M. Kręcisz zwróciła uwagę, że mnożenie stawki dokonywane jest przez ilość osób, które złożyły deklarację o ilości osób. Opłata nie ma wpływu na ilość wywożonych śmieci.

P. M. Rybińska zadała pytanie, czy 40% właścicieli nie złożyło deklarację i czy można zróżnicować naliczanie?

P. M. Kręcisz odpowiedział, że nie mamy możliwości naliczania tym, którzy nie złożyli oświadczeń.

Pytanie zgłosiła także p. R. Hołub – skoro mamy 60% oświadczeń, to znaczy, że kwota zaliczek jest za niska?

I tym razem odpowiedział p. M. Kręcisz, że tak – kwota zaliczek będzie za niska. Natomiast, jeżeli 100% właścicieli złoży oświadczenia, to bezpiecznie będzie można zmienić sposób naliczania zaliczek i ich rozliczania wg ilości osób.

Z sali pojawił się wniosek, aby już przejść do innych punktów zebrania.

Przewodniczący zebrania, p. J. Rogalski, zwrócił się zatem z zapytaniem, czy ktoś jeszcze chciałby zabrać głos.

Zgłosił się p. F. Kosiński stwierdzając, że chciałby zmienić zdanie w sprawozdaniu o tym, że problem niskiego ciśnienia na wyższych piętrach został rozwiązany, bo rzeczywiście się poprawiło, ale lepsza byłaby informacja, że problem nie został rozwiązany, bo żadnych prac ziemnych nie podjęto i nie wykonano. Zwrócił się także z prośbą, aby to zmienić i wykreślić, że "problem został rozwiązany".

Odpowiedział p. J. Rogalski – dobrze, zmienimy – i zapytał: czy możemy przejść do kolejnego punktu zebrania?

Ponieważ nie było już dalszych wypowiedzi, przewodniczący zebrania, p. J. Rogalski, przystąpił do przedstawienia zaplanowanych projektów uchwał.

Uchwała nr 01/2014 poświęcona jest zatwierdzeniom sprawozdania finansowego za rok 2013.

Po przedstawieniu treści Uchwał nr 01/2014 poddano pod głosowanie.

Uchwała nr 02/2014 poświęcona jest udzieleniu absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2013.

Uchwałę poddano pod głosowanie.

Uchwała nr 03/2014 dotyczy zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2014, a także zaliczek miesięcznych.

Uchwałę poddano pod głosowanie.

Uchwała nr 04/2014 jest ponowną propozycją wprowadzenie podwyżki zaliczek na fundusz remontowy z obecnej kwoty 1,50 zł/m² do 2,00 zł/m².

P. F. Kosiński zgłosił swoje krytyczne uwagi odnośnie powtórzonej po raz kolejny uchwały zawierającej stosunkowo niewielkie podwyższenie opłat na fundusz remontowy. P. M. Kręcisz w odpowiedzi zwrócił uwagę, że uchwała nie obowiązuje wstecz. Dodatkowe uwagi odnośnie norm prawnych dotyczących wspólnotowych uchwał przedstawił p. mecenas J. Pałka, wskazując, że przyjęcie uchwały wymaga odpowiedniej liczby pozytywnych głosów i następuje w terminie zakończenia zebrania pozytywnych decyzji mieszkańców wspólnoty.

Po zakończeniu odpowiedzi Uchwałę poddano pod głosowanie.

Uchwała nr 05/2014 dotyczy kwestii ewentualnego wyrażenia zgody przez mieszkańców Wspólnoty „Albatros” na podział dwupoziomowego lokalu w budynku nr 12 na dwa samodzielne lokale.

P. R. Hołub zgłosił pewną uwagę odnośnie Uchwały nr 05/2014, sugerując że wprowadzenie podziału dwupoziomowego może być niekorzystne, lub wręcz szkodliwe dla sąsiednich mieszkańców. W odpowiedzi, p. M. Kręcisz i p. J. Pałka, wskazali, że Uchwała ta nie jest stworzona przez Zarząd Wspólnoty, lecz jest ona wynikiem projektu właścicielki dwupoziomowego mieszkania, natomiast kwestia techniczna, czy jest możliwość podziału lokalu decyduje wydział architektury. Podstawa prawna wskazuje, że Wspólnota może ten projekt zaakceptować lub nie podejmując decyzje poprzez głosowanie pod uchwałą. Ani Zarząd, ani Administracja Wspólnoty nie podejmuje żadnych osobistych decyzji w tej kwestii i zgodnie z systemem prawnym nie można odrzucić zgłoszonego projektu.

Po zakończeniu wypowiedzi Uchwałę poddano pod głosowanie.

P. Monika Rybińska złożyła wniosek o wprowadzenie do porządku obrad trzech nowych uchwał w celu odwołania 3 członków Zarządu, powołania 3 nowych członków zarządu oraz ustalenia nowej wysokości wynagrodzenia Zarządu.

Pan mecenas J. Pałka wyjaśnił, że złożone projekty uchwał mają wady merytoryczno-formalne. W przypadku przyjęcia uchwały o odwołaniu trzech z pięciu członków Zarządu oraz w przypadku gdyby kolejna uchwała o powołaniu trzech nowych członków zarządu nie uzyskała większości głosów, wówczas w Zarządzie pozostałyby tylko 2 osoby. W przypadku nieprzyjęcia uchwały o odwołaniu części zarządu i jednocześnie przyjęcia uchwały o powołaniu nowych członków zarządu, wówczas zarząd liczyłby 8 członków. W obydwu sytuacjach skład Zarządu Wspólnoty byłby sprzeczny z uchwałą nr 1/2001 z dnia 13.02.2001 r. oraz protokołowana notarialnie oraz 1/2001 z dnia 18.02.2001 r. zgodnie z którą Zarząd Wspólnoty powinien być docelowo 5- osobowy i Zarząd działa każdorazowo przez trzech członków Zarządu. Dlatego odwołanie i powołanie członków zarządu powinno być jednej uchwały, tak aby osobne uchwały nie kolidowały ze sobą. Ponadto nie można do Zarządu powołać Panów Mąka i Szymkowiaka, gdyż oni już są Członkami Zarządu na mocy wcześniejszej uchwały.

Podobnie ustalenie wysokości miesięcznego wynagrodzenia członka Zarządu i zmiana w Planie gospodarczym w pozycji koszty zarządu powinny być również w jednej uchwały. Poza tym z projektu uchwały nie wynika na czym ta zmiana miałaby polegać i w jaki sposób ją dostosować do zmiennej liczby członków Zarządu.

Ponadto w tej samej uchwale nie może być powołania komisji do zbierania głosów nad tą właśnie uchwałą. Komisja powstałaby z chwilą wejścia w życie uchwały, czyli po jej przegłosowaniu. A zatem komisja nie mogłaby zbierać głosów pod uchwałą, którą powołuje tę komisję. Najpierw powinna zostać przegłosowana uchwała o powołaniu komisji, a dopiero później powinna zostać poddana pod głosowanie uchwała pod którą głosy byłyby zbierane przez komisję.

Z uwagi na powyższe wady merytoryczno-formalne powyższe uchwały nie zostały wprowadzone do porządku obrad i nie podano ich głosowaniu. A p. M. Rybińska miała się skontaktować z p. mecenasem J. Pałą w celu przekonstrowania treści uchwał.

Został także zgłoszony przez Panią Makarewicz kolejny projekt Uchwały odnośnie pewnego zakresu reguł odnośnie wyprowadzania psów i uszkodzenia roślinności.

Następnie przewodniczący, p. J. Rogalski ogłosił zakończenie dorocznego zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w Piasecznie.

Protokołował

Jan Okuniewski