

**Protokół z Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Strumykowa 25ABCD, które odbyło się 15 marca 2016.**

Na zebraniu było obecnych 26 Współwłaścicieli.

Zebranie otworzył Pan Wojciech R., powitał mieszkańców i przedstawił plan zebrania.

Pan Ryszard K. omówił sprawozdanie finansowe za poprzedni rok.

Pan Zbigniew H. przedstawił sprawozdanie z działalności Zarządu. Na początku omówił wykonane przeglądy, naprawy, konserwacje w budynku oraz usunięte awarie. Opisano wykonane naprawy dachów związanych z przeciekami do mieszkań. Streszczono wydatki poniesione na naprawę wind w roku ubiegłym i przekazano informację o zwrocie kosztów naprawy z ubezpieczenia. Przypomniano mieszkańcom jakie zagrożenia niesie za sobą wrzucanie do toalet niewłaściwych rzeczy, oraz poinformowano o 2 interwencjach związanych z czyszczeniem kanalizacji. Wspomniano również o przeprowadzeniu obowiązkowej deratyzacji budynku.

Pan Zbigniew H. opisał zadania zrealizowane przez Zarząd w poprzednim roku dotyczące przeprowadzanego remontu budynku tzn.: Wykonanie aneksu projektu ocieplenia i kolorystyki budynku oraz uzyskania pozwolenia na budowę. Poinformował również o założeniu rachunku bankowego w banku obsługującym nasz kredyt, oraz o otrzymaniu premii termomodernizacyjnej w kwocie 107000 złotych, która to kwota pomniejszy nasz kredyt po zakończeniu inwestycji.

Powiadomiono mieszkańców o tym, że rachunek BOŚ jest nadal aktualny. Pan Zbigniew H. przekazał informację dotyczącą podpisanych umów tj. umowa z inspektorem nadzoru, umowy na wymianę domofonów z analogowych na cyfrowe, umowy na instalację monitoringu, oraz umowy ryczałtowej na wykonanie termomodernizacji budynku.

---

Pani Iwona L. Zaprezentowała wszystkie uchwały proponowane przez Zarząd:

**UCHWAŁA nr 1/2016** W sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium Zarządowi z działalności za 2015r.

**Uchwała nr 2/2016** W sprawie przyjęcia Planu Gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Strumykowa 25 ABCD na 2016r. obejmującego następujące prace:

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Instalacja nowych domofonów                                       | - 10 000 zł  |
| 2. Naprawa wind  | - 15 000 zł  |
| 3. Prace nieplanowane, a konieczne do wykonania                      | - 10 000 zł  |
| 4. Kwota uzupełniająca termomodernizację                             | - 100 000 zł |
| 5. Wykonanie projektu przebudowy instalacji wentylacyjnej w garażach | - 2 000 zł   |

Razem **137 000 zł**

Tu Pani IL. wyjaśniła skąd wzięła się kwota 100 000 zł – ponieważ w 2015 roku w uchwale mówiącej m.in. o środkach na termomodernizację była przewidziana kwota 1 260 000- zł – zgodnie z audytem, a z kolei oferta, którą wybrano, opiewa na 1 360 000 zł (lepiej nie było). W związku z powyższym należy różnicę między kwotą zaakceptowaną w 2015 roku, a kosztami termoizolacji wynikłej z umowy z firmą wykonawczą, zaakceptować w formie uchwały.

**UCHWAŁA nr 3/2016** W sprawie wprowadzenia do regulaminu w punkcie II paragraf 4 następującego zapisu:

(Właściciele zobowiązani są do: )

- zachowania kolorystyki części wspólnych, czyli elewacji, barierek balkonowych, oraz przy wymianie stolarki okiennej stosowania wyłącznie koloru białego (jeśli chodzi o cześć zewnętrzną stolarki)

**UCHWAŁA nr 4/2016.**

W sprawie wprowadzenia przyjęcia Regulaminu Funkcjonowania Monitoringu Wizyjnego na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej Strumykowa 25ABCD

Tu Pani IL wyjaśniła cel takiego regulaminu – zagwarantowanie mieszkańcom oraz wybranym służbom korzystania z nagrań monitoringu tylko w przypadkach uzasadnionych (sprawy sporne o uszkodzenie mienia, sprawy porządkowe wymagające wyjaśnienia i pociągnięcia winnych do odpowiedzialności – tak jak to określone jest w Regulaminie Funkcjonowania Monitoringu.)

Pani IL przedstawiła praktyczne wskazówki dla mieszkańców dotyczące termoizolacji:

Należy:

- ✓ opróżnić balkony i tarasy
- ✓ zdjąć z balkonów elementy przytwierdzone do ocieplanych ścian
- ✓ usunąć z barierki balkonów wszelkie elementy, które uniemożliwiałyby pomalowanie ich
- ✓ po usunięciu parapetów, przed założeniem nowych nie opuszczać rolet do samego dołu

- ✓ zgłosić wykonawcy chęć ocieplenia stopnia na balkonie, koszty pokrywa mieszkaniec
  - ✓ jeśli mieszkaniec chciałby, aby wykonane były jakieś dodatkowe prace, musi to uzgodnić z wykonawcą, koszt ponosi mieszkaniec (np. cokoły na balkonie czy tarasie)
  - ✓ jeśli mieszkaniec chciałby zmniejszyć/zwiększyć w grubość styropianu w stosunku do tego co zawiera projekt budowlany lub uzgodnienia firmy z Zarządem, musi to zgłosić na piśmie Zarządowi. Dopiero po wyrażeniu akceptacji inspektora nadzoru i Zarządu mieszkaniec dokonuje ustaleń z wykonawcą.
- 

Na zebraniu pan Hieronim G. zgłosił uchwałę o powołaniu do zarządu Pana Ryszarda K. Rekomendując jego kandydaturę powiedział o jego doświadczeniu budowlanym i długoletnim zarządzaniu nieruchomościami. Powiedział, że występuje w imieniu mieszkańców. Były głosy z sali z pytaniem jacy to mieszkańcy, ale pan H.G nie udzielił odpowiedzi .

Następnie głos zabrała Pani Iwona L. mówiąc, że doceniając wiedzę i doświadczenie pana R.K. nie widzi potrzeby włączenia Pana R.K. do Zarządu skoro uczestniczy on w cotygodniowych dyżurach Zarządu gdzie pewne sprawy są z nim konsultowane, a za swoje usługi pobiera wynagrodzenie w wysokości przekraczającej wysokość wynagrodzenia łącznego wszystkich członków Zarządu.

Potem Pan Wojciech R stwierdził, że Zarząd składa się z 4 osób i piąta osoba nie jest potrzebna.

Pan Mirosław G. powiedział, że jeśli koszty wynagrodzenia podzielimy na 5 osób to liczy się z tym, że motywacja członków Zarządu będzie mniejsza i lepiej, aby Zarząd pozostał w obecnym składzie. Następnie Pan Krzysztof N. zaproponował podpisywanie tej uchwały na zebraniu, co zostało zrobione. Okazało się, że propozycja pana H.G. nie zyskała zainteresowania wśród obecnych na zebraniu lokatorów .

---

Punkt trzeci zebrania termomodernizacja (prace wykonane i obecnie wykonywane) omówił Pan Wojciech R.

Na początku omówiono przetarg i wybór najlepszej oferty na termomodernizację, oraz dlaczego odrzucono dwie pozostałe oferty. Przekazano mieszkańcom informacje dotyczącą zakończonych etapów prac, czyli ocieplenia stropodachu i stropu nad garażami, objaśniono zmianę względem projektu jaka nastąpiła w ociepleniu stropodachu. Pan W.R. przedstawił techniczne wytyczne projektu dotyczące sposobu ocieplenia tj. grubość styropianu, zastosowane parapety, podbitka, rynny i rury spustowe, oraz rodzaj tynku zastosowanego na naszym budynku. W trakcie omawiania niniejszych elementów przeprowadzanego remontu rozpoczęła się dyskusja na temat zmiany podbitki i jej zasadności, wyjaśniono wątpliwości w stosunku do parapetów z płyty granitowej.

W trakcie dyskusji padła sugestia dotycząca wymiany drzwi na nowe, Pan W.R. wyjaśnił że decyzja o wymianie drzwi zostanie podjęta w ostatnim etapie remontu w związku z brakiem możliwości określenia dokładnych kosztów remontu spowodowanych niedoszacowaniem przez kosztorysanta niektórych elementów inwestycji. Omówiono zagadnienia dotyczące ocieplenia tarasów, w trakcie wywodu został poruszony temat przecieków dachu i tarasów, oraz odpowiedzialności za utrzymanie tarasów i prośba o wyjaśnienie czy wspólnota nie powinna odpowiadać za niniejsze jeśli elewacja i dach należą do części wspólnych.

Pan W.R. omówił wprowadzone zmiany w wykończeniu balkonów oraz ich zabezpieczeniu przed dewastacją przez czynniki zewnętrzne. Wspomniano o konieczności odgrzybienia ściany północnej.

Pan W.R. wyjaśnił sposób obróbki rolet i prowadnic, oraz omówił konieczność i zasadność demontażu rolet i osłon balkonowych oraz zabudów balkonowych w trakcie termomodernizacji. Przedstawiono nowy sposób zabudowy daszków nad wejściami oraz wykonania osłon w związku z przeprowadzaną wymianą domofonów.

Omówiono kwestię mikrowentylacji mieszkań i zasadności jej stosowania w budynkach po termomodernizacji, przedstawiono propozycję montażu nawiewników organizowany przez wspólnotę.

Przedstawiono propozycję montażu wsporników na ścianach szczytowych od strony północnej w celu możliwości umieszczenia w przyszłości bilbordów reklamowych.

Omówiono zakończony etap prac nad monitoringiem i wskazał termin zakończenia całości inwestycji.

Pan W.R. wspominał również o rozpoczęciu prac związanych z podłączeniem budynku do sieci światłowodowej.

Po zakończeniu omawiania powyższych tematów rozpoczęto czwarty punkt zebrania.

---

Tematy poruszane przez lokatorów:

- wymiana drzwi wejściowych do budynku
- zasadność wymiany podbitki
- zasadność wymiany parapetów na kamionkowe
- prośba o wpisanie do regulaminu bezwzględnego zakazu naruszania elewacji, montażu anten
- prośba o zdjęcie ogłoszenia o sprzedaży mieszkania na parterze klatki A
- zapytanie o stan zieleni po przeprowadzonym remoncie
- poruszono temat złego działania wentylacji
- poproszono o wyjaśnienie do kogo należy utrzymanie tarasu
- poruszono temat niesprawnych lampek sygnalizacyjnych w windach