

PROTOKÓŁ z zebrania Wspólnoty COMPANY HOUSE w Gdańsku

W dniu 30 marca 2026 roku o godz. 16.00 w lokalu KIBR (III p budynku Company House) w Gdańsku odbyło się zebranie członków Wspólnoty. Zebranie otworzył i dalej prowadził jako przewodniczący Wojciech Lademann. Protokół niniejszy spisał pełnomocnik spółki VITAL BJ obecny na zebraniu. Wszyscy członkowie Wspólnoty C.H. zostali powiadomieni o dzisiejszym zebraniu. Po sprawdzeniu obecności stwierdzono, że na zebraniu reprezentowany jest 27,46/100 % udziałów.

1/ Członek zarządu Wspólnoty Wojciech Lademann dokonał prezentacji sprawozdania zarządu z działalności za rok 2025. Omówił istotne pozycje kosztowe i przychodowe sprawozdania finansowego oraz aktualny stan finansów Wspólnoty. Poddano pod głosowanie :

- uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2025 (uchwała nr 1/26)
- uchwałę w sprawie sposobu pokrycia straty (nadwyżki poniesionych kosztów rzeczywistych nad zaliczkami) w kwocie 1 398,70 ,- (uchwała nr 2/26)
- uchwałę zatwierdzającą plan gospodarczy na rok 2026 (uchwała nr 3/26)
- uchwałę o planie remontowym w zakresie rekomendowanym przez Zarząd (uchwała 4/26)
- uchwałę w ramach wolnych wniosków dotyczącą zatrudnienia zewnętrznej firmy administrującej budynkiem Company House (uchwała 5/26)

W związku z brakiem kworum uchwały zostaną poddane w terminie późniejszym pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

2/ Członek zarządu Wspólnoty C.H. dokonał prezentacji budżetu na rok 2026. Omówił główne pozycje, które istotnie wpływają na koszty eksploatacyjne budynku. Wskazane zostały również przyczyny powstania straty. Do głównych przyczyn należały: brak stabilnych cen nośników energii i ciepła oraz istotnie większe niż planowano zużycie ciepła na budynku. Po krótkiej dyskusji zdecydowano o pilnym wprowadzeniu zakupu podzielników ciepła. Koszty założenia podzielników w lokalach i ich montażu pokryją właściciele lokali a w częściach wspólnych nie zostaną zamontowane podzielniki z uwagi na przyjęty sposób rozliczeń. Przyjęto umownie, że około 30-35% dostarczonego do budynku ciepła będzie rozliczane w oparciu o wskaźnik zajmowanej powierzchni z uwagi na brak możliwości opomiarowania wymiennika ciepła i dostarczonej ilości do poszczególnych lokali.

3/ W ramach wolnych wniosków zebrani członkowie Wspólnoty zgłosili kilka projektów zmierzających do obniżenia bieżących kosztów eksploatacyjnych budynku oraz propozycji wydatkowania zebranej kwoty na funduszu remontowym. Dyskutowano nad :

- obniżeniem kosztów ochrony budynku poprzez wprowadzenie monitoringu elektronicznego i/lub wideo domofonów,
- ograniczeniem ochrony osobowej do godzin nocnych
- wprowadzeniem ograniczeń zużycia energii elektrycznej w godzinach nocnych,
- montaż paneli solarnych na dachu budynku

Zebrani zadeklarowali przygotowanie i zaprezentowanie na kolejnym zebraniu Wspólnoty ofert wykonania niezbędnych prac technicznych i/lub pozyskania nowych ofert ochrony budynku przez innego dostawcę tej usługi.

W ramach propozycji zlecenia najpilniejszych prac remontowych diskutowano o :

- planowanym remoncie instalacji hydraulicznej
- montaż szlabanów drogowych na drodze wokół budynku i zabezpieczeniu miejsc parkingowych z tyłu budynku dla członków wspólnoty

- dokończeniu wymiany opraw elektrycznych na ledowe
- czasowym wyłączeniu drugiej windy

Decyzja o podjęciu nowych prac remontowych i ich zakresie, poza rekomendowane przez Zarząd (z uwagi na ograniczone środki finansowe) będzie przedmiotem kolejnego zebrania Wspólnoty.

Zarząd zwraca się z prośbą o opinie członków Wspólnoty jakie i w jakiej kolejności działania wdrażać. Mile widziane będą również inne propozycje zmierzające do poprawy estetyki i funkcjonalności budynku. Opinie można składać również w formie mailowej na adres dostępny na stronie Wspólnoty.

4/ Na wniosek przewodniczącego zebrania poddano pod głosowanie uchwałę zobowiązującą Zarząd do zmiany dotychczasowego sposobu zarządu nieruchomością, rozwiązania umowy z kancelaria podatkową prowadząca rozliczenia wspólnoty i znalezienia na rynku oraz zawarcia umowy z nowym administratorem lub zarządcą nieruchomości. W ramach tej umowy ma być prowadzona również pełna obsługa finansowo-kadrowa wspólnoty. Umowa ma obejmować kompleksową usługę administrowania i zarządzania Wspólnotą Company House w Gdańsku (uchwała nr 5/26). Ponadto przewodniczący wezwał zebranych do powołania nowego członka zarządu. Wobec braku chętnych do pracy w zarządzie nie powołano żadnego dodatkowego członka zarządu.

5/ W związku z brakiem kworum uchwały od 1-5 zostaną poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów w terminie do 10 kwietnia 2026 roku.

6/ Wobec wyczerpania porządku obrad przewodniczący zamknął zebranie.

.....
protokolant

Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 212
80-266 GDANSK
NIP 584-24-77-739. Regon 192807268
.....
przewodniczący

Po przeprowadzonym w dniach 31 marca -10 kwietnia 2026 indywidualnym zbieraniu głosów informuje, że uchwały zostały przyjęte w następujący sposób :

1/ uchwała nr 1/26	za głosowało	60,03%	przeciw	0%	wstrzymali się	0%
2/ uchwała nr 2/26	za głosowało	60,03%	przeciw	0%	wstrzymali się	0%
3/ uchwała nr 3/26	za głosowało	60,03%	przeciw	0%	wstrzymali się	0%
4/ uchwała nr 4/26	za głosowało	60,03%	przeciw	0%	wstrzymali się	0%
5/ uchwała nr 5/26	za głosowało	60,03%	przeciw	0%	wstrzymali się	0%

Złotny
.....
protokolant

Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 212
80-266 GDANSK
NIP 584-24-77-739. Regon 192807268
.....
przewodniczący