

PROTOKÓŁ z zebrania Wspólnoty COMPANY HOUSE w Gdańsku

W dniu 22 marca 2022 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 członek zarządu Wspólnoty C.H. 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 tylko 4,85/100 % udziałów.

1/ Członek zarządu Wspólnoty Wojciech Lademann dokonał prezentacji sprawozdania zarządu z działalności za rok 2021. Omówił istotne pozycje kosztowe i przychodowe sprawozdania finansowego oraz aktualny stan finansów wspólnoty. Poddano pod głosowanie :

- uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021 (uchwała nr 1/22)
- uchwałę w sprawie pokrycia starty za rok 2021 (uchwała nr 2/22)

W związku z brakiem kworum uchwały zostaną poddane pod głosowanie korespondencyjne.

2/ Członek zarządu Wspólnoty C.H. dokonał prezentacji budżetu na rok 2022. Omówił główne pozycje, które istotnie wpływają na wzrost kosztów eksploatacyjnych budynku. Po krótkiej dyskusji poddano pod głosowanie uchwałę nr 3/22 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2022 w wersji przesłanej członkom wspólnoty wraz z zaproszeniem na dzisiejsze spotkanie. Za przyjęciem głosowali wszyscy obecni. W związku z brakiem kworum uchwała zostanie poddana pod głosowanie korespondencyjne. Do chwili uzyskania 51/100 % głosów zarząd wprowadza zaproponowany plan gospodarczy, w tym bieżące naliczenia kosztów w trybie provizorium budżetowego.

3/ W ramach wolnych wniosków Jacek Kołodziejczyk (Audytor-Komp) zgłosił projekt dotyczący ograniczenia ruchu wokół budynku wyłącznie dla osób uprawnionych tj użytkowników budynku nr 210, 212 oraz 212A (grubas) oraz ograniczenia dla osób innych niż użytkownicy budynku 212 możliwości parkowania na miejscach z tyłu i z boku budynku. Realizacja tego projektu związana jest z budową dwóch dodatkowych szlabanów z boku budynku biurowca, instalacji domofonowej, monitoringu wideo oraz wyposażeniem wszystkich użytkowników budynku 212 oraz 210 i 212A w certyfikaty wjazdu oraz piloty. Użytkownicy/ właściele budynku 210 oraz 212A uprawnieni są do korzystania z przejazdu przez nasz teren w oparciu o wpisana na ich rzecz służebność przejęcia i przejazdu.

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 60-70 000,- zł brutto

(dokładne koszty możliwe do oszacowania po uzgodnieniu zakresu projektu oraz możliwości technicznych)

4/ W ramach wolnych wniosków Jacek Kołodziejczyk (Audytor-Komp) zgłosił projekt zakupu oraz montażu ogólnodostępnej dużej lodówki w strefie wejścia budynku (obok istniejącego automatu spożywczego). Lodówka miałaby być przeznaczona do czasowego przechowywania tam produktów spożywczych w tym głównie posiłków tzw. „pudełek”. Z informacji przekazanych przez wnioskodawcę wynika, że część użytkowników korzysta z tego typu usług firm zewnętrznych.

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 2 000,- zł brutto

5/ Wojciech Lademann zapoznał uczestników zebrania ze stanem technicznym budynku oraz pilnymi remontami jakie Wspólnota w najbliższym czasie musi sfinansować. Do najistotniejszych należą :

a/ remont kapitalny lub wymiana fasady szklanej od ulicy Grunwaldzkiej (niebieska witryna). Mocno „sparciałe” uszczelki, nieszczelna fasada i duże przecieki jakie miały miejsce w 2020/2021 roku w lokalach od ulicy Grunwaldzkiej determinują konieczność pilnej inwestycji w tym zakresie.

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 300 000-350 000,- zł

(dokładne koszty możliwe do oszacowania po uzgodnieniu zakresu inwestycji oraz możliwości technicznych)

b/ remont kapitalny lub dalsze „łatanie” nieszczelności pokrycia dachu biurowca. Remont tarasów od strony ulicy Grunwaldzkiej oraz czyszczenie z udrożnieniem odpływów wód opadowych. Przyjęte przez Hossę (twórcę budynku) rozwiązanie techniczne (rury spustowe ukryte pod elewacją budynku) mocno utrudnia bieżące monitorowanie sprawności instalacji i powoduje przecieki do lokali.

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 50 000- 150 000,- zł

(dokładne koszty możliwe do oszacowania po uzgodnieniu zakresu inwestycji oraz możliwości technicznych)

c/ dokończenie modernizacji i automatyki węzła ciepłowniczego. Istotny zakres tej modernizacji został wykonany w 2021 roku. Pozostało uruchomienie niesprawnej od wielu lat automatyki nagrzewnicy (ta została uruchomiona w 2021 roku) oraz systemu odzysku ciepła z instalacji wentylacyjnej. W praktyce powinno to zaowocować istotnym ograniczeniem zużycia ciepła w budynku.

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 30 000- 50 000,- zł

(dokładne koszty możliwe do oszacowania po uzgodnieniu zakresu inwestycji oraz możliwości technicznych)

d/ wymiana płytek terakotowych przed wejściem do budynku (dużo uszkodzonych), uzupełnienie płytek ściennych w łazienkach ogólnodostępnych (tylko uszkodzonych, spękanych), wymiana kilku dolnoprętów uszkodzonych

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 12 000- 16 000,- zł

(dokładne koszty możliwe do oszacowania po uzgodnieniu zakresu inwestycji oraz możliwości technicznych)

e/ malowanie części wspólnych budynku. Pilnego odnowienia wymaga już kilka korytarzy na poszczególnych piętrach w budynku. Oczywiście wykładzina dywanowa na niższych piętrach również jest bardzo zużyta. Można te prace wykonywać sukcesywnie i rozłożyć koszty na np. dwa/trzy lata.

Orientacyjny koszt tej inwestycji to ok 30 000- 150 000,- zł

(dokładne koszty możliwe do oszacowania po uzgodnieniu zakresu inwestycji oraz możliwości technicznych)

Wszystkie te inwestycje wymagają dodatkowych środków finansowych. Niestety cały zgromadzony fundusz remontowy (ok 46 tys zł) został w 2021 roku wydatkowany na remonty i modernizacje, o których zarząd informował w projekcie budżetu (modernizacja sytemu monitoringu, nagrzewnica co, interwencyjne naprawy dachu). **Konieczne zatem będzie dodatkowe finansowanie koniecznych remontów (pkt.5) i/lub projektów inwestycyjnych (pkt 3 i 4).**

Zarząd zwraca się z prośbą o opinie członków wspólnoty jakie i w jakiej kolejności działania wdrażać.

W przypadku braku aktywności członków wspólnoty w podejmowaniu istotnych decyzji dotyczących dalszego funkcjonowania budynku zarząd zmuszony będzie w czerwcu do wystawienia dodatkowych, zaliczkowych not na fundusz remontowy w wysokości **nie mniejszej niż 50,-zł** za każdy metr zajmowanej powierzchni. Uzyskana w ten sposób kwota zapewni finansowanie najpilniejszych robót.

6/ Członek zarządu Wojciech Lademann ponawia prośbę do członków wspólnoty o czynne włączenie się do prac w jej zarządzie. Obecnie zarząd wspólnoty składa się z jednej osoby. Mile widziana byłaby co najmniej jeszcze jedna osoba. Po rozwiązaniu umowy z administratorem w 2020 roku i zwiększającymi się problemami ze stanem technicznym budynku – pracy w zarządzie jest dużo.

.....
protokolant

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

.....
zarząd wspólnoty

7/ Do niniejszego protokołu dołączam karty do głosowania korespondencyjnego z prośbą o oddanie głosu i zwrotne przekazanie kart do zarządu (mailem) lub ochrony budynku.

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