

PROTOKÓŁ z zebrania Wspólnoty COMPANY HOUSE w Gdańsku

W dniu 14 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 42,7/100 % udziałów.

1/ Członek zarządu Wspólnoty Wojciech Lademann dokonał prezentacji sprawozdania zarządu z działalności za rok 2022. Omówił istotne pozycje kosztowe i przychodowe sprawozdania finansowego oraz aktualny stan finansów Wspólnoty. Poddano pod głosowanie :

- uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2022 (uchwała nr 1/23)
- uchwałę w sprawie przeznaczenia na fundusz remontowy nadwyżki przychodów nad kosztami w kwocie 149 042,12 zł oraz przyszłych pożytków z dzierżawy anten na poczet obniżenia kosztów części wspólnych (uchwała nr 2/23)
- uchwałę zatwierdzającą plan gospodarczy na rok 2023 (uchwała nr 3/23)

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 2023. Omówił główne pozycje, które istotnie wpływają na koszty eksploatacyjne budynku. Wskazane zostały również przyczyny powstania nadwyżki przychodów nad kosztami w roku 2022. Do głównych przyczyn należały: brak stabilnych cen nośników energii i ciepła oraz mniejsze niż planowano zużycie ciepła na budynku będące efektem zrealizowanych prac modernizacyjnych węża grzewczego i naprawy wymiennika ciepła w centrali wentylacyjnej. Po krótkiej dyskusji zdecydowano o przeznaczeniu uzyskanej nadwyżki na fundusz remontowy jednak bez wskazania konkretnych prac czy inwestycji. O tym członkowie Wspólnoty decydują w terminie późniejszym.

3/ Na wniosek przewodniczącego zebrania poddano pod głosowanie uchwałę powołującą nowego członka Zarządu Wspólnoty Company House w Gdańsku p. Wiesława Szabelskiego (uchwała nr 4/23). Wobec braku innych chętnych do pracy w zarządzie powołano jednego dodatkowego członka zarządu. W związku z brakiem kworum uchwała zostanie poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

4/ 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,

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 dyskutowano o :

- naprawie fasady Alu od strony ul Grunwaldzkiej
- malowaniu korytarzy poczynszu od dolnych kondygnacji (najbardziej zniszczone)
- wymianie wykładzin podłogowych (analogicznie jak wyżej)
- kontynuacji prac związanych z modernizacją oświetlenia na częściach wspólnych poprzez montaż automatów czasowych i/lub ruchowych w toaletach
- stopniowej wymiany sanitariatów w toaletach oraz naprawą stolarki drzwiowej (toalety)

Decyzja o podjęciu prac remontowych i ich zakresie (z uwagi na ograniczone środki finansowe) będzie przedmiotem kolejnego zebrania Wspólnoty za ok 2-3 m-c.

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.

5/ Zarząd Wspólnoty rozważa możliwość wprowadzenia od III kwartału 2023 roku innego sposobu rozliczeń kosztów wspólnych. W związku z tym, że większość członków Wspólnoty jest czynnymi podatnikami VAT proponujemy odejście od systemu zaliczkowego na rzecz refakturowania wszystkich rzeczywistych kosztów części wspólnych (podobnie jak dotychczas rozliczane jest ogrzewanie). W praktyce dla sporej części członków Wspólnoty otwierałaby się możliwość odliczenia podatku Vat z refaktur. Wszystkie jednak koszty własne Wspólnoty (pracownicze, ZUS) powiększone zostaną o 23% VAT. Dla podmiotów (członków Wspólnoty) świadczących usługi zwolnione z podatku VAT będzie się to wiązało z niewielkim wzrostem kosztu (brak możliwości odliczenia dodatkowego podatku VAT). Innym niedogodnością jest konieczność utrzymywania we Wspólnocie stałej zaliczki na poczet terminowego regulowania swoich zobowiązań. Wpływy z refaktur będą pojawiały się w terminach późniejszych. Proszę o Państwa stanowisko w sprawie. Zapraszam do korespondencji mailowej.

6/ Zebrani członkowie Wspólnoty zobowiązali zarząd do podjęcia działań zmierzających do lepszego i bardziej efektywnego nadzoru nad serwisem sprzątającym części wspólne budynku. Dyskutowano nad efektywniejszym gospodarowaniem środkami czystości. Zebrani rozważali możliwość wyłączenia z części wspólnych pomieszczeń socjalnych. Projekt jednak ma być dalej procedowany po konsultacjach prawnych.

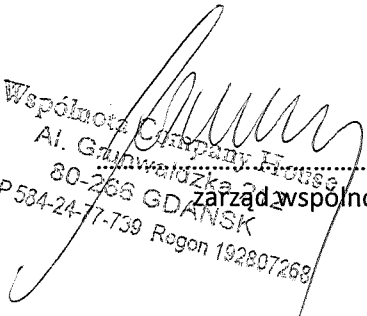
7/ Po przeprowadzonym w dniach 20-25 marca indywidualnym zbieraniu głosów informuje, że uchwały zostały przyjęte w następujący sposób :

- 1/ uchwała nr 1/23 za głosowało 61,34% udziałów przeciw 0% wstrzymali się 0%
- 2/ uchwała nr 2/23 za głosowało 61,34% udziałów przeciw 0% wstrzymali się 0%
- 3/ uchwała nr 3/23 za głosowało 61,34% udziałów przeciw 0% wstrzymali się 0%
- 4/ uchwała nr 4/23 za głosowało 61,34% udziałów przeciw 0% wstrzymali się 0%

8/ Po przeprowadzonym w dniach 20-25 marca indywidualnym zbieraniu głosów informuje, że zarząd Wspólnoty Company House w Gdańsku składa się obecnie z dwóch osób :

- Wojciech Lademann
- Wiesław Szabelski

.....
protokolant


Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 2-3
80-266 GDANSK
NIP 584-24-77-739 Regon 192807268
Zarząd wspólnoty