

SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”** **za 2010 rok**

Szanowni Państwo!

Na dzień 20.04.2011 r. zaplanowane zostało kolejne walne zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”, na które Państwa serdecznie zapraszamy. Poniżej przedstawiamy krótkie podsumowanie naszej działalności w ubiegłym roku.

W roku 2010 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art.30 ustawy o własności lokali. Na zebraniu w dniu 21 kwietnia 2010 r. został określony ostateczny kształt zaproponowanych wcześniej projektów czterech uchwał nr 01/2010 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku, nr 02/2010 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2009, nr 03/2009 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2010 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych i 04/2009 w sprawie zatwierdzenia zmiany planu gospodarczego w pozycji funduszu remontowego. Ponadto już po zebraniu, na wniosek właścicieli jednego z mieszkań, przesłaliśmy do Państwa uchwałę nr 05/2010 z dnia 5 maja 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody przez właścicieli na podział dwupoziomowego lokalu nr 11 przy ul. Albatrosów 10C na dwa samodzielne lokale. Jak co roku, niska frekwencja na zebraniu i mała efektywność w trakcie zbierania głosów przez Zarząd w trybie indywidualnym spowodowały, że wymaganą formalnie liczbę głosów (ponad 50% udziałów) uzyskaliśmy jedynie w odniesieniu do uchwały nr 05/2010, między innymi dzięki dodatkowemu zaangażowaniu się zainteresowanych właścicieli mieszkania. Pozostałe cztery przyjęte na zebraniu projekty uchwał, na skutek przeciwnych opinii Państwa, nie uzyskały wymaganej liczby głosów do ich podjęcia bądź odrzucenia. Na skutek braku rozstrzygnięcia w odniesieniu do obydwu wersji planu gospodarczego nakreślonych w uchwałach 03/2010 (z funduszem remontowym 1,50 zł/m²) i 04/2010 (z funduszem remontowym 3,00 zł/m²) przez cały 2010 rok musieliśmy realizować ostatni zatwierdzony plan gospodarczy z roku 2008 pomimo, że ceny niektórych usług wzrosły. Nie uzyskaliśmy również oczekiwanych wpływów na konto funduszu remontowego, co oddała w czasie możliwość rozpoczęcia prac remontowych na kolejnych budynkach.

Zasadnicze kierunki działań Zarządu w roku ubiegłym wytyczone zostały przez uchwały podjęte na zebraniu w dniu 17.04.2009 r. jak również uchwały z zebrań wcześniejszych, które nie zostały jeszcze do końca zrealizowane, a mianowicie:

1. Uchwała nr 07/2006 w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umów wykonawczych na roboty budowlane określone projektem budowlanym i sfinansowanie ich z funduszu remontowego – wyłoniony przez Zarząd wykonawca zakończył prace remontowe na budynkach nr 5 i 7. Dokonano płatności należnych zobowiązań. Dalsze prace, na kolejnych budynkach, będą kontynuowane po zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych.
2. Uchwała nr 07/2007 w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do przeprowadzenia działań organizacyjnych i prawnych zmierzających do uporządkowania ruchu pojazdów i ich parkowania na terenie wspólnoty, wprowadzenia zasad egzekwowania przepisów ustawy prawo o ruchu drogowym oraz ustanowienia strefy zamieszkania – podpisano umowę z nową firmą zakładającą blokady, co przyczyniło się do znacznego uporządkowania zasad parkowania pojazdów na części wspólnej.
3. nr 10/2005 w sprawie wystąpienia przeciwko Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. do Sądu Powszechnego oraz nr 09/2007 w sprawie wystąpienia przeciwko Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. w Olesnie do Sądu Powszechnego – z działań związanych z realizacją tych uchwał szczegółowe sprawozdanie na zebraniu złoży radca prawny Pan mec. Jacek Pałka reprezentujący naszą Wspólnotę w sprawach sądowych.

Wykonanie planu gospodarczego – z powodu nie podjęcia planu gospodarczego na 2010 r. i realizacji ostatniego zatwierdzonego na 2008 rok, budżet przekroczyliśmy w siedmiu pozycjach, przy czym najwyższe przekroczenie dotyczyło wywozu nieczystości oraz kosztów rozwoju zieleni. W pozostałych pozycjach uzyskaliśmy bilans w przybliżeniu zrównoważony, albo dokonaliśmy oszczędności. Ostatecznie rok finansowy w części związanej z eksploatacją zakończyliśmy z wynikiem dodatnim w kwocie 50 569,36 zł. Zaoszczędzone środki, zgodnie z uchwałą nr 06/2007 zostały przeksięgowane na fundusz remontowy.

W minionym roku zakończono prace remontowe na budynkach nr 5 i 7 realizowane zgodnie z uchwałą nr 07/2006. Skończyły się również środki zgromadzone na funduszu remontowym, co uniemożliwiło rozpoczęcie ich na kolejnych wymagających również remontu budynkach. Degradacja budynków niewyremontowanych niestety jest postępująca, szczególnie w zakresie stropów tarasów i ścian fundamentowych. Stąd w uchwale nr 04/2011 konsekwentnie powracamy do ubiegłorocznej propozycji podwyżki stawki na fundusz remontowy do 3,00 zł/m².

W minionym roku nastąpiły kolejne, znaczące podwyżki opłat za wywóz nieczystości stałych oraz za wodę i ścieki. Stąd w uchwale nr 03/2011 powracamy do ubiegłorocznej propozycji wyłączenia zaliczek na te świadczenia z planu gospodarczego i ustalania ich wysokości w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione przez Wspólnotę na rzecz dostawców i prognozy na przyszłe okresy rozliczeniowe. Przepisy regulujące funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych, a w szczególności ustawa o własności lokali i orzecznictwo Sądu Najwyższego, dopuszczają taki sposób rozliczania kosztów zużycia mediów. W roku 2010, na skutek niepodjęcia uchwał nr 03/2009 oraz 03/2010 i pobierania zaliczek w oparciu o uchwałę 03/2008, mieliśmy do czynienia z wysokimi niedopłatami mieszkańców podczas okresowych rozliczeń rzeczywistego zużycia wody, a co się z tym wiąże, Wspólnota musiała kredytować bieżące opłaty ze środków przeznaczonych na eksploatację.

Wszelka dokumentacja dotycząca Wspólnoty (umowy, protokoły, sprawozdania itp.) jest dostępna do wglądu w biurze (Albatrosów 7D/3) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu jej przygotowania z administratorem (tel. 702-24-39 lub 506-055-472).

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Ćwik

Mariusz Jakubowski

Marcin Okoń

Jan Okuniewski

Jarosław Rogalski