

## **SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2013**

### **Szanowni Państwo!**

Przed zaplanowanym na dzień 11.04.2014 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2013.

W roku 2013 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. wzięło udział jedynie 31 członków naszej Wspólnoty, został jednak przez Państwa skutecznie ustalony i zaakceptowany zestaw projektów uchwał. Omawiana była również kwestia planu budowy ulicy Bocianiey – obecnie zostało już zakończone jej utworzenie przez Gminę Piaseczno.

Ze względu na brak uzyskania większości głosów nad uchwałą nr 03/2013 o zatwierdzenie planu gospodarczego na rok 2013 budżet Wspólnoty został oparty o plan z roku 2009. Budżet ten przekroczyliśmy w sześciu pozycjach: sprzątnięcie, ubezpieczenie nieruchomości, wywóz nieczystości, energia elektryczna części wspólnej, eksploatacja oraz koszty rozwoju zieleni. Głównym powodem takiego stanu rzeczy była realizacja planu gospodarczego z roku 2009 podczas, gdy koszty niektórych usług, szczególnie wywozu nieczystości i energii elektrycznej w tym ogrzewania klatek schodowych w sezonie zimowym, znacznie wzrosły w ostatnich latach. W pozostałych pozycjach bilans jest w przybliżeniu zrównoważony lub też uzyskaliśmy pewne oszczędności, co spowodowało, że ostatecznie rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych zamknęło się bilansem dodatnim w 114 654,87 zł. Ostateczny wynik finansowy roku 2013 z tytułu eksploatacji i pozostałych przychodów zamknął się w nadwyżką w kwocie 189 619,66 zł. Bilans funduszu remontowego całego 2013 roku zamknął się wynikiem dodatnim (487 735,20 zł). Całkowity stan konta funduszu remontowego na dzień 31.12.2012 r. był dodatni i wynosił 1 413 877,85 zł.

Właściciele lokali z tytułu opłat czynszu posiadają zarówno nadpłaty (81 701,01 zł), jak i zaległości (370 608,89 zł) – porównanie zaległości roku 2013 do roku 2012 (363 941,61 zł) wykazuje ich zwiększenie o 6 667,28 zł. Zgodnie z przyjętą procedurą prowadzone są wobec właścicieli zalegających z płatnościami postępowania windykacyjne, z których szczegółowe sprawozdanie zostanie złożone podczas zebrania przez komórkę księgową oraz kancelarię prawną.

Plan Gospodarczy na rok 2014 zbudowano w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w roku poprzednim. Zakłada on łączne zaliczki w kwocie 5,91 zł/m<sup>2</sup> (obecne naliczenie 5,60 zł/m<sup>2</sup>) od lokali mieszkalnych, 4,85 zł/m<sup>2</sup> (obecne naliczenie 4,50 zł/m<sup>2</sup>) od lokali użytkowych oraz 4,03 zł/m<sup>2</sup> (obecne naliczenie 3,95 zł/m<sup>2</sup>) od garaży i pomieszczeń przynależnych, co oznacza planowane przychody miesięczne w kwocie 76 408,64 zł na koszty zarządu nieruchomością wspólną, 38 405,07 zł na świadczenia i usługi oraz 41 731,10 zł na fundusz remontowy.

W roku 2013 Gmina zakończyła budowę przedłużenia ulicy Bocianiey. W trakcie realizacji udało się wspólnie z Gminą wykonać dodatkowe zasilanie osiedla w nitkę sieci wodnej. Biegnie ona wzdłuż nowo wybudowanego odcinka ulicy i mamy nadzieję rozwiąże nam kłopoty z dostawą wody do ostatnich pięter. Przy okazji tej inwestycji zdemontowaliśmy ogrodzenie z drogi prowadzącej w głąb osiedla oraz wybudowaliśmy dwa progi spowalniające. Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców przebudowaliśmy wejście do śmietnika położonego przy budynku nr 14. Obecnie skupiamy się na egzekwowaniu od Straży Miejskiej pełnej przejeźdźności ulicy Bocianiey w obu kierunkach oraz silnie obserwujemy ruch na naszej ulicy Albatrosów celem zmiany organizacji ruchu, tak aby łatwiej i sprawniej był prowadzony ruch.

W ostatnia fazę weszły negocjacje z Gminą dotyczące przejęcia sieci wod-kan. Sprawa sądowa prowadzona z naszego wniosku została na wniosek stron zawieszona. Obecnie uzgadniamy tekst umowy warunki przejęcia sieci. Temat chcemy zakończyć do końca bieżącego roku.

W drodze wielu spotkań z Panem Burmistrzem udało się otrzymać aktualizację warunków technicznych dla drenażu budynków o parzystych numerach wzdłuż ulicy Albatrosów. Ponad rok temu PWiK bez podstaw prawnych odmówiło nam ich wydania. Dodatkowo na ww. spotkaniach omawialiśmy sprawy nadzoru nad prawidłowością parkowania na terenie Wspólnoty. Obecnie obowiązki te przejęła również na terenach prywatnych Straż Miejska. W gablotach na klatkach schodowych wywiesiliśmy Państwu numery telefonów kontaktowych do służb miejskich, które po zgłoszeniach mają obowiązek dokonać sprawdzenie poprawności parkowania pojazdów na terenie naszej Wspólnoty.

Zaktualizowaliśmy projekty budowlane oraz kosztorysy inwestorskie remontu przyziemi oraz tarasów dla budynków przy ulicy Albatrosów 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 o wykonane w roku 2012 tarasy budynków nr 4 i 10 oraz zmianę technologii wykonywania balustrad. Dzięki temu uzyskaliśmy aktualne dane do zebrania ofert. Mając powyższe na uwadze pod koniec roku 2013 złożyliśmy dokumenty do Starostwa Powiatowego w Piasecznie celem uzyskania wymaganych zgód na wykonanie prac naprawczych dla pozostałych budynków Wspólnoty. Starostwo Powiatowe w terminie 30 dni nie wniosło sprzeciwu a tym samym uzyskaliśmy zgodę na prowadzenie dalszych remontów. Rozpoczęcie prac planujemy w II kwartale roku bieżącego.

W miarę posiadanych środków na koncie funduszu remontowego, uwzględniając najpilniejsze potrzeby naszej Wspólnoty. Na koniec roku 2013 stan rachunków bankowych wynosił **1821866,01 zł**. Wysokość środków powoduje, iż odpowiedzialnie możemy przeprowadzić w roku 2014 wyłącznie budynku nr 2, który zakresem prac jest najmniejszy. W dalszej kolejności będziemy zlecać kolejne prace remontowe, aż do wykonania wszystkich uwzględnionych w projekcie budowlanym opracowanym zgodnie z postanowieniami uchwały nr 06/2006.

Kłopoty związane z uzyskaniem większości głosów pod uchwałami Wspólnoty, sprawiło, że w poprzednich dwóch latach nie udało się podjąć żadnej uchwały. Tym razem, choć zajęło to sporo czasu i wysiłku, uzyskaliśmy większość głosów pod trzema uchwałami (01/2013 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012; 02/2013 – w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty; 05/2013 – w sprawie zmiany składu Zarządu Wspólnoty Albatros).

Zapraszamy mieszkańców Wspólnoty do udziału w tegorocznym zebraniu (w dniu 11 kwietnia 2014r.), z nadzieją, że poprawi się zainteresowanie i zaangażowanie działalnością na rzecz funkcjonowania naszej Wspólnoty „Albatros”.

Z wyrazami szacunku