

## **SPRAWOZDANIE** **z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”** **za rok 2014**

### **Szanowni Państwo!**

Przed zaplanowanym na dzień 17.04.2015 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2014.

W roku 2014 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. wzięło udział 36 członków Wspólnoty Albatros. Zebranie przebiegło zgodnie z porządkiem ustalonym i zaakceptowanym przez uczestników zebrania. Omawiana była kwestia planowanego remontu, a także funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”.

Właściciele lokali z tytułu zaliczek kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2014 posiadają zarówno nadpłaty (83 263,41 zł), jak i zaległości (448 821,68 zł). Dla porównania zaległość w roku 2013 wynosiła 370 608,89 zł, co wykazuje ich zwiększenie o 78 212,79 zł w roku 2014. Zgodnie z przyjętą procedurą prowadzone są wobec właścicieli zalegających z płatnościami postępowania windykacyjne, z których szczegółowe sprawozdanie zostanie złożone podczas zebrania przez księgową oraz prawnika współpracujących ze Wspólnotą.

Kłopoty związane z uzyskaniem większości głosów pod uchwałami Wspólnoty w roku 2014 spowodowały, iż uchwały nie zostały podjęte. Mimo wielokrotnych prób dotarcia do właścicieli lokali frekwencja wynosiła ok. 50% co nie pozwoliło na uzyskania wymaganej 50% większości głosów licząc udziałami za lub przeciw uchwale. Szczegóły znajda Państwo w protokole zbierania głosów pod uchwałami.

### Najważniejsze sprawy ubiegłego roku:

#### **1. Zakończyliśmy remont przyziemia budynku Albatrosów nr 2.**

Remont prowadziła firma Alfa-Bet, ta sama która prowadziła remonty Albatrosów 3, 5 i 7. W wyniku konkursu prawidłowe oferty złożyło 6 firm. Wartość prac umownych wyniosła 683.818,60 zł brutto - co stanowi 82% wartości kosztorysów inwestorskich dla tej inwestycji. Do zapłaty zostało 10%, które zatrzymano celem prawidłowego zakończenia prac wiosennych: głównie zagospodarowanie terenu zielonego po budowie oraz na poczet kaucji gwarancyjnej.

Prace zakresem obejmowały:

- Wykonanie drenażu opaskowego wraz z filtrem odwrotnym
- Wykonanie przepompowni oraz podłączenie do kanalizacji deszczowej
- Wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej ścian fundamentowych
- Wykonanie izolacji cieplnej ścian fundamentowych
- Wykonanie ścian dociskowych w tym ściany z okładziny teknoamerblok
- Wykonanie warstw wierzchnich wraz z izolacjami tarasów zewnętrznych
- Wykonanie nowych balustrad
- Wykonanie nowych schodów wejściowych oraz nowej pochylni dla osób niepełnosprawnych

- Wykonanie ocieplenia stropów w garażu

Nadzór inwestorski prowadziła firma Wel-Bud, za kwotę 9.840,00 zł brutto.

## **2. Odbiliśmy liczne spotkania z Burmistrzem Piaseczna**

Spotkania dotyczyły m.in:

- wydania warunków technicznych PWiK zrzutu wody drenażowej na potrzeby projektowe planowanych remontów budynków
- warunków i zmian w nowym systemie odbioru odpadów stałych przez Gminę (uzyskaliśmy wzrost częstotliwości wywozu odpadów stałych)
- przeniesienia własności sieci wod-kan na terenie wspólnoty na rzecz Gminy
- poniesienia kosztów inwentaryzacji do celów procesu ws. sieci wod-kan
- budowy odcinka drogi Bocianiej oraz licznych problemów z tym związanych w tym, działalności Straży Miejskiej, oznakowań poziomych i pionowych, parkowania wzdłuż tej ulicy oraz bezpieczeństwa pieszych

## **3. Zakończyliśmy sukcesem przekazanie sieci wod-kan oraz kanalizacji deszczowej na rzecz Gminy**

Tym samym od momentu podpisania umowy wszelkie koszty utrzymania i konserwacji obciążają PWiK jako spółkę Gminy zarządzającą sieciami wod-kan na terenie Piaseczna. Dodatkowo udało się uzgodnić zwrot kosztów inwentaryzacji sieci wykonany na koszt naszej Wspólnoty w kwocie 67.433,07 zł brutto. Tym samym sprawa własności sieci został uregulowana. Jednocześnie ugodą zakończyło się postępowanie przed sądem w sprawie ustalenia własności sieci na rzecz Gminy.

## **4. Główne prace konserwacyjne w roku 2014:**

- Przegląd i konserwacja drzwi wejściowych
- Wymiana 5 szt. klawiatur domofonowych
- Montaż dodatkowych barier na krawężnikach - 22 szt.
- Wymiana tablic numeracji budynków na nowe
- Odnowienie oznakowań poziomych na ulicach
- Dodatkowy próg zwalniający przy altanie śmietnikowej budynku nr 14
- Przebudowa wejścia do altany śmietnikowej budynku nr 14
- Prace wysokościowe przy uzupełnianiu spadających gontów
- Mocowanie zabezpieczeń przeciwko gromadzeniu się gołębi na obróbkach blacharskich dachów
- Stała konserwacja bram garażowych
- Uzupełniania zbitych szyb w balustradach tarasowych
- Zakup i montaż nowych płotków przed budynkami 12 i 6

Bardzo gorąco zapraszamy właścicieli lokali Wspólnoty „ALBATROS” do udziału w tegorocznym zebraniu (w dniu 17 kwietnia 2015 r. godz. 19.00 w Gimnazjum nr 1 w Piasecznie – wejście od Al. Róż), z nadzieją, że poprawi się zainteresowanie i zaangażowanie działalnością na rzecz funkcjonowania naszej Wspólnoty „Albatros”.

Z wyrazami szacunku