

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2015

Szanowni Państwo!

Przed zaplanowanym na dzień 8.04.2016 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2015.

W roku 2015 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 17 kwietnia 2015 r. wzięło udział 25 członków Wspólnoty Albatros. Zebranie przebiegło zgodnie z porządkiem ustalonym i zaakceptowanym przez uczestników zebrania. Omawiana była m.in. kwestia planowanego remontu, a także funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”. Określono podstawowe potrzeby remontowe i wskazano konieczność ich dalszego rozeznania kosztowego.

Właściciele lokali z tytułu zaliczek kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2015 posiadają zarówno nadpłaty (157 912,94 zł), jak i zaległości (447 098,11 zł). Dla porównania zaległość w roku 2014 wynosiła 448 821,68 zł, co wykazuje na wyhamowanie wzrostu. Dodać także należy, iż już w roku 2016 uzyskaliśmy kolejne wyroki z prawomocnych nakazów zapłaty. 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 2015 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. W roku 2016 wspólnie z kancelaria prawną będziemy starali się żądać w drodze rozstrzygnięcia sądowego zmiany nowego planu gospodarczego oraz zmiany zaliczki na fundusz remontowy. Naszym zdaniem to jedyna obecnie możliwość zagwarantowania na kolejne lata zarówno płynności stabilności finansów wobec zmian cen usług i mediów na rynku jak i kontynuowania remontów. Warto nadmienić tu o konieczności nie tylko zakończenia remontów przeziemii budynków ale również części mansardów dachu oraz ocieplenia stropów garaży czy odnowienia klatek schodowych.

Najważniejsze sprawy ubiegłego roku:

- 1. Rozliczone zostały roboty remontu przyziemia budynku Albatrosów nr 2 oraz prace, które zostały przełożone z roku 2014 na 2015 z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych.**

Zgodnie z postanowieniami umowy 1/2014 i aneksu nr 1/2014 z dnia 13 maja 2014 określono warunki porozumienia końcowego określające zakres prac do wykonania w roku 2015, a nie wykonanych z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne w końcówce roku 2014.

Wszystkie prace zaległe łącznie z zagospodarowaniem terenu zostały w pełni wykonane. Spisany został protokół odbioru końcowego oraz zatrzymana kaucja na poczet zabezpieczenia gwarancji wykonawcy na kwotę 34.190,00 zł brutto.

W wyniku przekroczenia termin umownego wykonawca zrzekł się wynagrodzenia za wykonane prace dodatkowe kosztem przedłużenia terminu wykonania prac na wiosnę roku 2015. W ten sposób udało się wynegocjować spójny kompromis zwalniający wspólnotę z dodatkowych opłat za prace wynikłe w trakcie budowy a których przewidzenie na etapie projektowym nie było możliwe, np. brak fundamentu pod zjazdem dla osób niepełnosprawnych, kucie dodatkowych odsadzek żelbetowych ław fundamentowych czy konieczność odtwarzania całkowitej konstrukcji tarasu od strony kościoła (podczas rozbiórki okazało się, iż stan techniczny płyty żelbetowej grozi pękaniem i niestabilnością konstrukcji).

2. Odbyliśmy liczne spotkania z Burmistrzem Piaseczna oraz przedstawicielami PWiK

Spotkania dotyczyły m.in:

- jakości pracy Straży Miejskiej w aspekcie blokowania ulicy Bocianiej
- rozpoczęcia działań mających na celu najpierw projektowe a następnie wykonawcze działania usprawnienia odbioru wód deszczowych z osiedla (na obecnym etapie proponowane rozwiązanie to częściowe wpięcie osiedla w nowoprojektowaną kanalizację ulicy Żytniej)
- spraw związanych z przejęciem ulicy Bocianiej (jako osi osiedla) przez Gminę i ponoszenie wszelkich kosztów jej utrzymania
- zorganizowaniem przez Gminę planu organizacji ruchu na terenie całego osiedla. W tej kwestii udało się uzyskać pełne poparcie Gminy i zapewnienie pokrycia kosztu takiego projektu pod warunkiem zgody wszystkich wspólnot.

3. Spawa sądowa, duża z deweloperem o wady i usterki części wspólnych nieruchomości.

W sprawie sądowej dotyczącej budynku przy ul. Albatrosów 3 (rozszerzenie kwoty pozwu do pozytywnej dla W.M. opinii biegłego) w roku 2015 r. Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z października 2014 r. Wspólnota złożyła odwiedz na apelację i aktualnie oczekujemy na rozpoznanie sprawy przez Sąd Apelacyjny.

W sprawie sądowej dotyczącej pozostałych budynków Wspólnoty tj. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 i 14 na zlecenie Sądu Okręgowego została sporządzona opinia biegłego sądowego. Najbliższe posiedzenie sądowe odbędzie się w dniu 22 marca br. i jego przedmiotem będzie opinia biegłego.

To już 5 rok sporu toczącego się w sądzie. W toku procesu udało się Wspólnocie doprowadzić do zmiany biegłego, do której sąd po naszych wnioskach się przychylił. Nowy biegły sądowy wykonał opinię, która naszym zdaniem co do zasady i merytoryki wad i usterek popiera nasze stanowisko zawarte w pozwie. Jednakże opinia ta w znacznej mierze nie doszacowuje kosztów napraw oraz nie uwzględnia wielu pozycji kosztowych danych prac naprawczych. Wspólnota wykazała w obszernym piśmie procesowym liczącym 35 stron zakres nieścisłości i błędów szacunkowych kosztów biegłego. Po 2 kolejnych uzupełniających opiniach biegłego udało się w części podwyższyć wartość usunięcia wad i usterek. Obecnie zachodzą podstawy do przyjęcia, że wartość roszczeń Wspólnoty objętych pozwem wynosi ok. 940.000,00 zł plus odsetki ustawowe liczone od 2010 r. do dnia zapłaty. Wartość ta uwzględnia wyłącznie złożone prawidłowo cesje praw do wad i usterek nieruchomości wspólnej przez poszczególnych właścicieli.

Sam proces znacznie rozciąga się w czasie, a opinia biegłego tworzona była ponad rok, przy czym sama zmiana biegłego zajęła również rok! Taka praca sądów niestety nie nastraja pozytywnie w dalszym toku procesu z deweloperem. Mamy nadzieję, na tegoroczne zakończenie sporu na etapie I instancji.

4. Rozpoczęliśmy kolejny etap inwestycji remontu przyziemia kompleksu budynków nr 4,6 i 8.

Na podstawie projektów wykonawczych oraz kosztorysów ofertowych jak i ich uaktualnienia stworzone zostało zapytanie ofertowe i rozesłane do oferentów. Obecnie oczekujemy na oferty. Spodziewamy się podpisania umowy wykonawczej do maja 2016 i najpóźniej z czerwca rozpoczęcia prac naprawczych. Przypomnieć pragniemy, iż w budynku nr 4 zostały już wykonane prace remontu tarasów oraz stref wejść do klatek schodowych. Prace przyziemia będą wykonywane w standardzie zakończonego niedawno bloku nr 2.

Prosimy o cierpliwość i wyrozumiałość podczas prowadzenia prac. Wykonanie drenaży opaskowych oraz nowych izolacji na tak dużym kompleksie 3 budynków nie jest łatwe i wymaga wywozu znacznej ilości urobku. Tym samym niezbędnym staje się jego ponowne, tym razem prawidłowe wbudowanie. Wszelkie ogłoszenia oraz m.in. konieczność udostępniania stanowisk garażowych prosimy traktować z powagą i starać się dostosować do wskazanych terminów. Znacznie ułatwia to wykonanie prac i skraca termin realizacji.

O dalszych terminach i samym harmonogramie prac będziemy Państwa informować w ogłoszeniach.

5. Zapytanie ofertowe oraz przedmiary do remontu części mansardowych dachu.

Z uwagi na temperatury panujące w lecie roku ubiegłego, w sposób masowy pojawiły się problemy związane z odpadaniem gontów bitumicznych części mansardowych dachu. Problem stał się na tyle istotny, iż wytypowanych miejsc napraw okazało się ponad 40. W każdym z tych przypadków przyczyną tego stanu rzeczy okazała się zła wulkanizacja gontów z podkładem, częściowy brak warstw podkładowych oraz użycie zszywek do mocowania gontów.

Koszty napraw z roku na rok stają się coraz większe. Możliwości finansowe wspólnot uniemożliwiają nam remont mansard we wszystkich budynkach, ale mając na uwadze ich powierzchnię i złożoność brył budynków niezbędnym stało się rozeznanie tematu w kwestii: nowej technologii, kosztów i skomplikowania prac.

W drodze rozmów z wykonawcami oraz ustaleń własnych wytypowaliśmy dwie możliwe technologie: odtworzeniowa na nowych i lepszych materiałach oraz oparta o blach płaskie na rąbek i zamek CLICK.

Dodatkowo poprzez oferty wykonawców ustaliliśmy konieczność wykonania tych prac w oparciu o tradycyjne rusztowania ramowe, które w tym przypadku są tańsze i umożliwią nam szybsze prowadzenie prac odcinkowo bez konieczności rusztowania całego budynku.

Również rozpatrujemy możliwość zakupu rusztowań na majątek wspólnoty.

Obecnie jesteśmy na etapie przygotowywania kosztorysów ofertowych i przedmiarów dla obu technologii oraz zbierania ofert wykonawczych, w tym określania harmonogramu prac. Etapowanie jest niezbędne dla utrzymania płynności finansowej.

Prace te nie rozpoczną się przed podpisaniem umowy wykonawczej dla remontu przyziemia budynków nr 4,6 i 8.

Zakres napraw obejmował będzie m.in.:

- Rozstawienie rusztowań
- Zdjęcie i utylizacja gontów i pap bitumicznych podkładowych
- Uzupelnienie deskowań
- Wymiana wszystkich obróbek blacharskich pasa nad i podrynnowego oraz górnego krawędzi dachu
- Wymiana rynien i podbitki dachowej
- Mocowanie papy podkładowej i nowych gontów – alternatywnie blach płaskiej na rąbek CLICK na foliach paroprzepuszczalnych z dystansem
- Prace towarzyszące i uprzątnięcie terenu

6. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2015:

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej oraz przewodów kominowych
- Wykonanie projektu możliwości doposażenia parkingów bud. 2 i 14 w dodatkowe 3 miejsca postojowe
- Umowa kompensacyjna części zadłużenia lokalu w zamian z wykonaniem prac montażu dodatkowych donic na kwiaty w miejscach, gdzie pakujące auta powodowały problemy z widocznością na podjazdach do garaży
- Montaż lusterek wspomagających wyjazd z garaży bud 2, 8 i 14
- Wykonanie raportu wiarygodności finansowej dewelopera Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. w aspekcie kończących się spraw sądowych
- Zakup żarówek energooszczędnych + zegar astronomiczny po remoncie bud nr 2
- Wymiana klawiatur domofonowych i elektrozamków
- Zakupy materiałów stałych do konserwacji bram garażowych, m.in. linki, sprężyny
- Naprawy hydrauliczne i usunięcie nieszczelności przecieków na pionie
- Konserwacja i naprawa drukarki
- Zakup naklejek na kosze do śmieci
- Szklenie szyb zbitych w wyniku dewastacji na tarasach
- Prace wysokościowe mocowanie gontów bitumicznych
- Wymiana piasku w piaskownicy
- Ponowne obsadzenia studzienek kanalizacji i większych zapadnięć kostki na chodnikach
- Drobne naprawy murków ogniowych na dachach, w tym mocowanie po wichurach obróbek ogniomurów i attyk
- Odkrywki w garażach wykonywane na zlecenie biegłego sądowego
- Drobne wymiany elementów drewnianych zabawek na placu dla dzieci
- Montaż nowych krat ACO – żeliwnych, w chodnikach z odpływów tarasowych
- Montaż nowych i naprawa po dewastacjach płotków drewnianych wokół terenów zielonych
- Montaż po dewastacji wyrwania okienek na klatkach schodowych

To tylko, mała część z małych i większych prac jakie w roku 2015 wykonywane były jako konserwacje bieżące oraz prace modernizacji. Duża część z nich to sprawy drobne, jak np. wymiana wkładek czy zamków których wpisanie do sprawozdania miałyby się z potrzebą Państwa informacji.

Bardzo gorąco zapraszamy właścicieli lokali Wspólnoty „ALBATROS” do udziału w tegorocznym zebraniu (w dniu 8 kwietnia 2016 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