

## **SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2016**

### **Szanowni Państwo!**

Przed zaplanowanym na dzień 7.04.2017 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2016.

W roku 2016 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 8 kwietnia 2016 r. wzięło udział 18 członków Wspólnoty Albatros. Zebranie przebiegło zgodnie z porządkiem ustalonym i zaakceptowanym przez uczestników zebrania. Omawiana była m.in. kwestia planowanego remontu kolejnych budynków (Alb nr 4,6,8 i 10,12,14), 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 2016 posiadają zarówno nadpłaty jak i zaległości. Saldo zaległości na dzień 31.12.2016r. wynosiło (469.501,20 zł). Dla porównania saldo zaległości na koniec roku 2015 wynosiło 447.098,11 zł, co wykazuje na utrzymanie zaległości na podobnym poziomie. 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 2016 spowodowały, iż uchwały nie zostały podjęte. Mimo wielokrotnych prób dotarcia do właścicieli lokali frekwencja wynosiła ok. 20% 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. Przeprowadziliśmy konkurs ofert na wykonanie remontu kompleksu budynków przy ulicy Albatrosów 4,6,8.**

Zarząd Wspólnoty wspólnie z administracją w oparciu o zaktualizowaną dokumentację projektową stworzył zapytanie ofertowe na bazie którego rozesłane zostały materiały do potencjalnych wykonawców celem zebrania ofert. W wyniku tak przeprowadzonego postępowania zgłosiło się 5 firm wykonawczych. Oferty kształtowały się od 1.649.539,55 do 1.781.473,46 zł brutto. Kosztorys inwestorski opiewał na kwotę 1.681.744,78 zł brutto, przy czym miał on poziom cen sprzed 4 lat, wtedy gdy był aktualizowany na remont częściowy kompleksu Alb nr 4 w zakresie tarasów.

W pierwszej kolejności dalsze rozmowy przeprowadziliśmy z dwoma firmami, które w latach ubiegłych wykonywały remonty na terenie Wspólnoty. Dodatkowym argumentem było to, iż dały one najkorzystniejsze oferty.

W wyniku negocjacji warunków i harmonogramu firma Interbud (wykonawca remontu tarasów Alb 4 i 10) przedstawiła ofertę na wykonanie prac w najkorzystniejszej cenowo propozycji oraz z najkrótszym terminem realizacji.

## **2. W trakcie negocjacji remontu Alb. nr 4,6,8 Zarząd zdecydował się negocjować wykonanie dodatkowego kompleksu Alb. nr 12, 12, 14 w oparciu o prolongatę spłaty w formie nieoprocentowanego kredytu kupieckiego udzielanego przez wykonawcę.**

Mając na uwadze zły stan techniczny ostatniego z kompleksów budynków nr 10,12 i 14 oraz w przypadku wykonania prac na budynkach nr 4,6,8 okres oczekiwania na dalszy remont uległ by wydłużeniu o co najmniej 2 lata. Z tego powodu Zarząd w trakcie prowadzenia negocjacji umowy z firmą Interbud rozszerzył zakres o kolejny kompleks. W wyniku takiego działania udało się uzyskać następujące warunki umowne:

- Oferta końcowa na wykonanie kompleksu budynków nr 4,6,8 oraz 10,12,14 to kwota 3.000.000,00 zł brutto, co daje nam kwotę 1.500.000,00 zł brutto na jeden kompleks, a to jest wartością o 181.744,76 zł brutto mniejszą niż kosztorys ofertowy sprzed 4 lat
- Gwarancja opiewa na okres 4 lat zabezpieczona kaucją w gotówce 2,5% wartości umowy na okres gwarancji
- Okres gwarancji równy okresowi rękojmi

Umowa nr 1/2016 z dnia 13 czerwca 2016 o wykonanie prac została podpisana i rozpoczął się remont pierwszego z kompleksów budynków o numerach 4, 6 i 8.

## **3. Nadzór nad remontem obu kompleksów.**

W wyniku wynegocjowania prac o tak dużym froncie działania postanowiono wzmocnić nadzór nad prowadzonym remontem. Mając na uwadze dobrą współpracę w poprzednich remontach do udziału w konkursie ofert zaprosiliśmy firmę Wel-Bud, która w osobie Pana Władysława Laskowskiego w latach ubiegłych nadzorowała nam poprzednie prace. Uzgodniono, iż wzmocni ona nadzór dodatkową osobą, tak aby w tygodniu od poniedziałku do piątku codziennie na budowie była osoba z nadzoru i był z nią stały kontakt.

Podpisano w tym zakresie umowę nadzoru inwestorskiego z dnia 13 czerwca 2016 roku opiewająca na kwotę comiesięczna nadzoru w wysokości równej 5.000,00 zł netto. Miesiące niepełne będą rozliczane proporcjonalnie do wartości umownej.

Prace nadzoru z ramienia wspólnoty nadzorują Panowie: Władysław Laskowski i Stanisław Polański.

## **4. Przebieg prac remontowych w roku 2016 dla budynków nr 4, 6 i 8.**

Zgodnie z protokołem wprowadzenia prace remontowe rozpoczęły się w dniu 14.06.2016r. Do końca roku udało się wykonać izolacje poziome i pionowe przeciwwodne oraz izolacje cieplne ścian fundamentowych. Udało się również zakończyć prace przy strefach wejściowych oraz na pochylni dla osób niepełnosprawnych. W roku 2016 w wyniku prowadzonych prac oraz zatwierdzonych protokołów odbioru dokonano wypłaty następujących faktur zaawansowania prac:

Lp.	Nr FV	Wartość FV netto	Wartość FV brutto	Pobrana kaucja
1	6/2016	175 978,03 zł	190 056,27 zł	8 798,90 zł
2	11/2016	180 720,10 zł	195 177,71 zł	9 036,01 zł
3	12/2016	150 378,32 zł	162 408,59 zł	7 518,92 zł
4	13/2016	194 223,08 zł	209 760,93 zł	9 711,15 zł

5	14/2016	117 056,01 zł	126 420,49 zł	5 852,80 zł
6	15/2016	128 636,81 zł	138 927,75 zł	6 431,84 zł

Łączna wartość wypłat wyniosła zatem 1.022.751,74 zł brutto oraz zabezpieczono kaucją o wartości 47.349,62 zł.

W okresie zimy prace zewnętrzne zostały wstrzymane i rozpoczęliśmy docieplenie stropów wewnątrz garaży budynku nr 4 i 8.

#### **5. Podpisano aneks nr 1 w dniu 6 grudnia 2016 roku z wykonawcą remontu kompleksu budynków nr 4,6,8 i 10,12,14.**

Z uwagi na warunki atmosferyczne oraz wystąpienie wykonawcy o możliwość prowadzenia prac bez możliwości przerwy w roku 2017. Zarząd wynegocjował aneks określający terminy realizacji remontu obu kompleksów do 28 lutego 2018 roku (w tym również ocieplenie stropów garaży budynków nr 4,8, 10,14) co skonsoliduje wykonanie prac ciągiem. Dla wykonawcy system taki jest sprawniejszy, gdyż nie musi ponosić kosztów podwójnej mobilizacji. Dla wspólnoty wynegocjowano prolongatę spłaty i rozłożenie kwoty części kontraktu tj. wartości 617.692,96 zł brutto w nieoprocenowanych ratach do 31 sierpnia 2018 roku bez względu na ewentualną wcześniejsze zakończenie prac. Przy czym wydłużenie terminu skutkuje wydłużeniem harmonogramu spłaty. Umożliwi nam to bezpieczne z punktu widzenia płacenie całości remontu z wcześniejszym niż uprzednio planowano jego zakończeniem.

#### **6. Prowadziliśmy dalsze działania z Burmistrzem Piaseczna oraz przedstawicielami PWiK w tym konsultacje z sąsiednimi wspólnotami**

Działania dotyczyły m.in:

- rozpoczęcia działań projektowych i wykonawczych rozwiązania częściowego wpięcia osiedla w nowoprojektowaną kanalizację ulicy Żytniej,
- przejęcie ulicy Bocianiejskiej (jako osi osiedla) przez Gminę i ponoszenie wszelkich kosztów jej utrzymania,
- zorganizowaniem przez Gminę planu organizacji ruchu na terenie całego osiedla,
- usprawnienia wywozu odpadów (harmonogram i organizacja),
- zgodnie ze zmianą ustaw o podatku od nieruchomości w porozumieniu z Gminą przekazaliśmy powierzchnie części wspólnych, z wartości tych urzęd mając udziały w nieruchomości wspólnej przygotować ma domiary dla indywidualnych opłat podatku od nieruchomości dla każdego właściciela.

#### **7. Sprawy sądowe, tzw. mała i duża z deweloperem o wady i usterki części wspólnych nieruchomości oraz bieżąca windykacja**

W tzw. małej 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 odpowiedź na apelację w roku 2015. W roku 2016 Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska Wspólnoty i oddalił apelację dewelopera. Tym samym Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. został zobowiązany do zapłacenia na rzecz Wspólnoty kwoty 105.603 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz do zapłacenia kosztów procesu. Ponieważ spółka nie zapłaciła dobrowolnie zasądzonych należności, stąd sprawa została skierowana do komornika i w 2016 r. wszystkie zasądzone należności zostały wyegzekwowane przez komornika sądowego. W sumie Wspólnota otrzymała tytułem należności głównej i odsetek ustawowych kwotę 184.430,66 zł. Deweloper próbował podjąć nieudolne próby

rozłożenia zaległości na raty, jednak mając na uwadze kondycję spółki podjęliśmy, jak się okazało słuszną decyzję windykacji komorniczej.

Sprawa tzw. duża sądowa dotycząca pozostałych budynków Wspólnoty tj. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 i 14 nadal rozpoznawana jest w pierwszej instancji przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Jak już wcześniej informowaliśmy w sprawie został powołany drugi biegły sądowy. Opinia biegłego co do zasady potwierdziła istnienie wskazanych przez nas wad i usterek nieruchomości wspólnej. Sporna natomiast pozostaje kwota kosztów usunięcia tych wad i usterek, czyli wysokości odszkodowania należnego Wspólnocie. Wartość roszczeń Wspólnoty objętych pozwem według szacunku na podstawie opinii biegłego wynosi ok. 940.000,00 zł plus odsetki ustawowe liczone od 2010 r. do dnia zapłaty, z tym że ostateczna wartość zostanie określona przez Sąd rozpoznający sprawę. Wartość ta uwzględnia co do jej wysokości, wyłącznie złożone prawidłowo cesje praw do wad i usterek nieruchomości wspólnej przez poszczególnych właścicieli.

W roku 2016 Wspólnota złożyła wniosek o zabezpieczenie powództwa. Jednakże w sierpniu 2016 r. wniosek ten został oddalony przez Sąd Okręgowy zdaniem którego sytuacja majątkowa dewelopera nie uzasadnia udzielenie takiego zabezpieczenia, co naszym zdaniem nie jest zgodne z dokumentacją jaką przedłożyliśmy (operat weryfikujący kondycję spółki). Na postanowienie to Wspólnota wniosła zażalenie powołując się na sprawozdania finansowe spółki za lata 2014 i 2015. Mimo to Sąd Apelacyjny w Warszawie w styczniu 2017 r. oddalił zażalenie podzielając stanowisko Sądu Okręgowego.

Aktualnie czekamy na wyznaczenie terminu posiedzenia sądowego, które powinno być ostatnie w pierwszej instancji.

#### Bieżąc windykacja:

W 2016 r. do sądu zostało skierowanych 12 nowych spraw. Z dwoma dłużnikami zostały zawarte porozumienia w przedmiocie ratalnej spłaty zadłużenia. Jedno porozumienie z 2015 r. zostało wykonane przez dłużnika w 2016. Zakończonych zostało 11 innych spraw sądowych i egzekucyjnych. Zlicytowane zostało jedno miejsce garażowe.

### **8. Dalsze działania przy ofertowaniu remontu części mansardowych dachu na poszczególnych budynkach.**

Po określeniu zapytania ofertowego rozesłaliśmy je do trzech wykonawców celem rozeznania wielkości przedsięwzięcia. Spłynęły do nas trzy oferty z czego najniższa opiewała na następujące kwota za remont poszczególnych dachów mansardowych (wariant podstawowy bez dodatkowego docieplenia):

<b>Zestawienie kosztów remontu mansardów na dachach W.M. Albatros</b>					
<b>Lp.</b>	<b>Budynek</b>	<b>Rodzaj pokrycia</b>	<b>Ceny brutto</b>	<b>Rodzaj pokrycia</b>	<b>Ceny brutto</b>
1	Albatrosów 2 *	GONTY	162 698,89 zł	BLACHA	170 960,06 zł
2	Albatrosów 3	GONTY	120 648,85 zł	BLACHA	155 353,47 zł
3	Albatrosów 4	GONTY	123 850,61 zł	BLACHA	158 555,24 zł
4	Albatrosów 5	GONTY	201 081,42 zł	BLACHA	258 922,46 zł
5	Albatrosów 6	GONTY	71 362,26 zł	BLACHA	76 012,23 zł
6	Albatrosów 7	GONTY	201 081,42 zł	BLACHA	258 922,46 zł
7	Albatrosów 8	GONTY	142 178,89 zł	BLACHA	150 440,06 zł
8	Albatrosów 10	GONTY	123 850,61 zł	BLACHA	158 555,24 zł
9	Albatrosów 12	GONTY	71 362,26 zł	BLACHA	76 012,23 zł
10	Albatrosów 14	GONTY	142 178,89 zł	BLACHA	150 440,06 zł
		Suma:	<b>1 360 294,11 zł</b>		<b>1 614 173,50 zł</b>
(*) - cena zawiera rusztowania					
Pozostałe ceny niezawierają rusztowania					

Niestety podejmując decyzję dalszych działań remontowych na kompleksie budynków nr 10,12 i 14 remont części mansardowych zostanie przesunięty w czasie. Środki dostępne na wykonanie pierwszego budynku będą na koncie wspólnoty najwcześniej w roku 2019. Do tego czasu będziemy starali się dalej analizować zakres prac remontowych głównie w sferze organizacji prac na budowie. Tak skośne dachy wymagają ustawienia rusztowań, co na naszym przypadku przy dużej ilości tarasów jest trudnym i kosztownym działaniem. Rozpatrujemy wszystkie warianty, łącznie z zakupem rusztowań i odsprzedażą po zakończeniu prac.

Będziemy się też starali w jak najszybszym czasie przeprowadzić prace na pierwszym budynku (decydował będzie najgorszy stan techniczny) w celu rozpoznania tematu i wyeliminowania wszystkich niespodzianek jakie mogą nas czekać, mając na względzie jakość prac deweloperskich na osiedlu.

Dla przypomnienia zakres napraw obejmuje 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.

## **9. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2016:**

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej oraz przewodów kominowych.
- Naprawy pęknięć trójników pionów kanalizacji na odejściach do lokali.
- Prace wysokościowe mocowania odpadających gontów bitumicznych na skośnych dachach mansardowych.
- Naprawy rynien i obróbek blacharskich (głównie po okresach silnych wichur).
- Roboty ślusarskie w tym m.in.: regulacje i wymiany samozamykaczy; smarowanie i wymiany zamków, klamek i pochwytów oraz zawiasów.
- Dość częste naprawy wyrwanych okien na klatkach schodowych (głównie pozostawionych otwartych podczas burz lub zdewastowanych).
- Modernizacja zapalania zmierzchowego dla budynków nr 4, 6 i 8. W dalszych etapach modernizacja obejmie docelowo wszystkie budynki.
- Naprawy i konserwacje domofonów w tym m.in.: wymiany zdewastowanych klawiatur i elektromagnesów.
- Drobne prace budowlane: dodatkowe miejsce postojowe, montaż słupków, malowanie rur gazowych, spływy ACO – montaż, montaż donic.
- Szklenie szyb tarasów – dewastacja.
- Konserwacja bram garażowych w tym m.in.: wymiany linek i sprężyn, wymiany i naprawy listew i fotokomórek.
- Wymian oświetlenia świątecznego.
- Przesadzanie roślin z terenu wokół remontowanych budynków nr 4,6, i 8.
- Wykonanie przedmiarów i kosztorysów ślepych oraz inwestorskiego w dwóch wariantach do zapytania ofertowego naprawy części dachów (mansardy).
- Prace gwarancyjne na tarasach budynków nr 4 – zlicowanie z elewacją cokołów na tarasach.

To tylko część z małych i większych prac jakie w roku 2016 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 7 kwietnia 2017 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