

## **SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2017**

### **Szanowni Państwo!**

Przed zaplanowanym na dzień 13.04.2018 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2017.

W roku 2017 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 7 kwietnia 2017 r. wzięło udział 22 członków Wspólnoty Albatros. Zebranie przebiegło zgodnie z porządkiem ustalonym i zaakceptowanym przez uczestników zebrania. Omawiana była m.in. kwestia rozpoczętego 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 2017 posiadają zarówno nadpłaty jak i zaległości. Saldo zaległości na dzień 31.12.2017r. wynosiło (547.767,86 zł). Dla porównania saldo zaległości na koniec roku 2016 wynosiło 469.501,20 zł, co wykazuje wzrost zadłużenia, który głównie spowodowany jest zaległościami lokali, których nie możemy skutecznie windykować lub zlicytować, gdyż są duże powierzchniowo i brakuje na rynku osób nimi zainteresowanych.

Dodać także należy, iż już w roku 2017 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 2017 spowodowały, iż uchwały nr 1, 2, 3, 4 i 6/2017 nie zostały podjęte. Wspólnota zatwierdziła wyłącznie uchwałę nr 5/2017 – podział jednego z lokali mieszkalnych. Mimo wielokrotnych prób dotarcia do właścicieli lokali frekwencja wynosiła ok. 6,71 – 54,24 % 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 kompleksu budynków przy ulicy Albatrosów 4,6,8.**

W dniu 04.04.2017r, protokołem odbioru końcowego zakończyliśmy remont kompleksu budynków nr 4, 6 i 8. Z uwagi na wynegocjowany zakres remontu ostatniego z kompleksów tj. nr 10, 12 i 14 w umowach ujęte zostało przesunięcie prac ocieplenia stropów garażu obu kompleksów na rok 2018. Dodatkowo wynegocjowano rozłożenie kwoty 617.693,48 zł brutto na nieoprocentowane raty zgodnie z podpisanym aneksem. To około 40% wartości kontraktu na ostatni kompleks budynków.

#### **2. Rozpoczęliśmy remont ostatniego kompleksu budynków Alb. nr 10, 12 i 14 Zarząd zdecydował się podpisać wynegocjowaną umowę 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 dużych tendencji wzrostowych na rynku usług budowlanych w zakresie robocizny Zarząd w trakcie prowadzenia negocjacji umowy z firmą Interbud rozszerzył zakres o ostatni kompleks. W wyniku takiego działania w dniu 01.03.2017r, rozpoczęły się prace remontowe przyziemi ostatnich budynków wspólnot.

W roku 2017 wykonano i zakończono zgodnie z projektami wszystkie prace zewnętrzne (izolacyjne i wykończeniowe). Pozostały do wykonania jedynie na rok 2018 prace ocieplenia stropów garaży w obu kompleksach.

### **3. Nadzór nad remontem obu kompleksów (inwestorski i projektowy).**

Podczas prowadzenia prac zarówno kończących się w budynkach nr 4, 6 i 8 oraz rozpoczynających się w 10, 12 i 14 nadzór kontynuowany była przez dwóch inspektorów nadzoru z firmy We-Bud. Zgodnie z podpisaną umową obecność co najmniej jednego z nich była od poniedziałku do piątku. Prowadzony jest dziennik budowy oraz protokołu odbiorów poszczególnych etapów. Prace nadzoru z ramienia wspólnoty nadzorują Panowie: Władysław Laskowski i Stanisław Polański.

Również w zakresie nadzoru projektowego obowiązki swe pełniła Pani Ewa Stocka z pracowni projektowej Artea odpowiedzialna za zgodność wykonywania prac z projektem.

W roku 2018 z uwagi na pozostałe do wykonania wyłącznie ocieplenie stropów oraz w celu zmniejszenia kosztów ograniczyliśmy nadzór inwestorski do jednej osoby.

Koszt nadzorów w roku 2017 na przestrzeni od marca do końca roku wyniósł 54.940,00 zł brutto.

### **4. Przebieg prac remontowych w roku 2017 dla budynków nr 4, 6, 8 i 10, 12 i 14.**

Zgodnie z protokołem wprowadzenia prace remontowe kompleksu 4, 6, 8 rozpoczęły się w dniu 14.06.2016r. a zakończyły w dniu 04.04.2017 r. W roku 2017 w wyniku prowadzonych prac oraz zatwierdzonych protokołów odbioru dokonano wypłaty następujących faktur zaawansowania prac i odbioru końcowego:

<b>Lp.</b>	<b>Nr FV</b>	<b>Wartość FV zł netto</b>	<b>Wartość FV zł brutto</b>	<b>Pobrana kaucja zł</b>
1	1/2017	160.601,92	173.459,79	8.030,55
2	2/2017	146.720,65	158.458,30	7.336,03
3	3/2017	35.798,13	38.661,98	1.789,91

Łączna wartość wypłat wyniosła zatem 370.580,07 zł brutto oraz zabezpieczono kaucję o wartości 17.156,49 zł. Tym samym rozliczony finansowo został całkowicie etap remontu kompleksu budynków nr 4, 6 i 8.

W przypadku drugiego kompleksu nr 10, 12, i 14 prace rozpoczęły się wczesną wiosną tj. 01.03.2017r, i trwają nadal. W roku 2017 udało się zamknąć wszystkie prace zewnętrzne i mokre. Pozostały do wykonania w roku 2018 wyłącznie ocieplenia stropów garaży w obu kompleksach tj. 4, 6, 8, i 10, 12 i 14 co od 9 stycznia firma wykonawcza rozpoczęła docieplenia stropów, ostatniego kompleksu 10,12,14. Prace potrwają do pierwszego tygodnia marca 2018. Następnie rozpocznie się etap odbiorów końcowych.

W roku 2017 w wyniku prowadzonych prac oraz zatwierdzonych protokołów odbioru dokonano wypłaty następujących faktur zaawansowania prac ostatniego kompleksu 10,12,14;

Lp.	Nr FV	Wartość FV zł netto	Wartość FV zł brutto	Pobrana kaucja zł
1	5/2017	66.708,68	72.045,37	3.335,43
2	7/2017	132.522,22	143.124,00	6.626,11
3	10/2017	135.888,87	146.759,98	6.794,44
4	14/2017	152.153,77	164.326,07	7.607,69
5	15/2017	192.909,48	208.342,24	9.645,47
6	20/2017	106.897,69	115.449,51	5.344,88
7	22/2017	29.870,25	32.259,87	1.493,51

Łączna wartość wypłat wyniosła zatem 882.307,04 zł brutto oraz zabezpieczono kaucję o wartości 40.847,55 zł.

**5. Podpisano następujące aneksy dla remontu kompleksów 4, 6, 8 i 10, 12, 14 nr 2,3 i 4 z wykonawcą remontu kompleksu budynków nr 4,6,8 i 10,12,14 regulujące prace dodatkowe wynikłe w trakcie wykonywania remontów oraz terminy i harmonogram spłat kredytu kupieckiego. Oto podstawowe prace dodatkowe:**

Dla kompleksu budynków Albatrosów nr 4, 6 i 8:

- dodatkowa do wykonania powierzchnia ok. 800 m<sup>2</sup> tynków wyrównujących na ścianach fundamentowych pod izolację przeciwwodną,
- wymiana ok. 50% (70 mb) przyłączy rur spustowych kanalizacji deszczowej,
- wykonanie remontu daszka wejścia do lokalu użytkowego (Alb. 6) łącznie z izolacją cieplną oraz dodatkowy zakres remontu tarasu przylegającego do lokalu użytkowego,
- montaż dodatkowych studni rewizji instalacji drenażu,
- zwiększona powierzchnia napraw i malowania elewacji ok. 500 m<sup>2</sup>,
- wykonanie dodatkowej barierki przy zejściu o lokalu użytkowego Alb 6,
- montaż dodatkowych obróbek blacharskich oraz drzwi wejścia do komórki powstałej pod tarasem Alb. 8,
- roboty elektryczne poza zakresem projektu: ujednolicenie lamp zewnętrznych.

Dla kompleksu budynków Albatrosów nr 10, 12 i 14:

- dodatkowa do wykonania powierzchnia ok. 780 m<sup>2</sup> tynków wyrównujących na ścianach fundamentowych pod izolację przeciwwodną,
- wymiana ok. 50% (70 mb) przyłączy rur spustowych kanalizacji deszczowej,
- wykonanie remontu daszka wejścia do lokalu użytkowego (Alb. 12) łącznie z izolacją cieplną oraz dodatkowy zakres remontu tarasu przylegającego do lokalu użytkowego,
- zwiększona powierzchnia napraw i malowania elewacji ok. 400 m<sup>2</sup>,
- wykonanie dodatkowej barierki przy zejściu o lokalu użytkowego Alb 12,
- roboty elektryczne poza zakresem projektu: ujednolicenie lamp zewnętrznych.

Całość prac dodatkowych zgodnie z umową oraz kosztami ustalonymi w niej wyniosła po negocjacjach z wykonawcą po 95.000,00 zł brutto na kompleks.

Zmiany terminów w związku z okresami zimowymi skutkowały również wydłużeniem terminu harmonogramu spłaty. Harmonogram ten kształtuje się następująco:

Całkowita kwota nieoprocentowanego kredytu kupieckiego to 617.693,32 zł brutto płatne:

Lp.	Data spłaty	Kwota raty zł brutto
1	20.11.2017	55.000,00
2	31.01.2018	55.000,00
3	28.02.2018	55.000,00
4	31.03.2018	105.000,00
5	30.04.2018	105.000,00
6	31.05.2018	83.846,84
7	30.06.2018	50.000,00
8	31.07.2018	50.000,00
9	31.08.2018	58.846,48

Gwarancja i rękojmia dla wszystkich obu kompleksów budynków wynosi 4 lata od daty odbioru końcowego (spodziewamy się marzec-kwiecień). A zabezpieczenie to 5% wartości netto kontraktu.

## **6. Prowadziliśmy kolejne działania z przedstawicielem Burmistrza Piaseczna w tym konsultacje z sąsiednimi wspólnotami**

Działania dotyczyły m.in:

- Upominania się o uwzględnienie wpięcia osiedla w nowoprojektowaną kanalizację ulicy Żytniej – częściowe odciążenie istniejącego systemu kanalizacji deszczowej na terenie osiedla
- przejęcie ulicy Bocianiey oraz Czyżyków (jako osi osiedla) przez Gminę i ponoszenie wszelkich kosztów jej utrzymania (w związku z powyższym odpowiedni wniosek w załączeniu do zawiadomienia o zebraniu),
- zorganizowaniem przez Gminę planu organizacji ruchu na terenie całego osiedla,
- Zorganizowanie spotkanie wspólnot przyległych do ulicy Bocianiey i Czyżyków ws. omówienia kwestii dalszych działań dotyczących przejęcia dróg na mocy specustawy i wywłaszczenia przez Gminę (obecny był wiceburmistrz i radny z terenu osiedla).
- Wykonanie operatów szacunkowych kosztów korzystania z ulic Bocianiey i Czyżyków przez sąsiednie wspólnoty
- Wykonanie operatów szacunkowych wartości wywłaszczenia działek pod fragmentami ulic Bocianiey i Czyżyków (we własności W.M. ALBATROS)

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

W tzw. dużej sprawie sądowej przeciwko Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. dotyczącej pozostałych budynków Wspólnoty tj. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 i 14 został wydany w dniu 28 grudnia 2017 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt III C 1065/10, wyrok zasądający. Sąd zasądził dla Wspólnoty (po uwzględnieniu cesji udzielonych przez tylko część właścicieli) kwotę 917.882,02 zł plus ustawowe odsetki - co daje łącznie na dzień 31 marca 2018 r. wartość równą 1.636.193,86 zł. Sąd w uzasadnieniu wyroku jasno potwierdził słuszność postępowania Wspólnoty w sprawie występowania wad i usterek wykonawczych w nieruchomości wspólnej.

Jako pewnik należy przyjąć, że deweloper złoży apelację która zostanie rozpoznana przez Sąd Apelacyjny w Warszawie. Mamy nadzieję zakończyć prawomocnie postępowanie w 2019 roku.

### Bieżąca windykacja:

W 2017 r. prawnik Wspólnoty wysłał 10 przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu zostało skierowanych osiem nowych pozwów. Z dwoma dłużnikami zostały zawarte ugody/porozumienia w przedmiocie ratalnej spłaty zadłużenia. Zakończono zostały trzy inne sprawy windykacyjne w ramach których został wyegzekwowane wszelkie roszczenia należne Wspólnocie. Zlicytowane zostały dwa lokale mieszkalne, tj. lokal nr 4 przy Albatrosów 5C oraz lokal nr 11 przy Albatrosów

12. Ponadto w roku 2018 został zlicytowany lokal nr 10 przy Albatrosów 5 C i na maj zaplanowana jest licytacja miejsca garażowego przy Albatrosów 4.

## **8. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2017:**

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej oraz przewodów kominowych.
- Usuwanie awarii i lokalizacje usterek nieszczelności instalacji kanalizacji bud. 7 i 8
- Prace wysokościowe: bud. 3 naprawa poszycia lukarny i rynny oraz uszczelnianie murka ogniowego; bud. 7a, b, 4b, 6 i 12 poprawa mocowania rur spustowych oraz naprawy podbitek; naprawy odpadających gontów na poszyciach mansard – łącznie 21 miejsc; czyszczenie fragmentów rynien – bud. 8; montaż odcinkowe nowych spustowych – bud. 7e, 6 i 8 w tym montaż kolcy; naprawy miejscowe rynien i zdewastowanych parapetów; ( Albatrosów 5e za zdewastowany parapet został obciążony właściciel – mieszkaniec z m. 3 )
- Roboty ślusarskie, w tym m.in.: naprawy i wymiany zamków oraz elektrorygli; wstawianie zbitych szyb; naprawa wyrwanych pochwytów; drobne prace naprawcze zabawek na placu zabaw; naprawy płotków i furtek;
- Roboty elektryczne, w tym m.in.: modernizacja oświetlenia wiatrołapów bud. 10,12 i 14; zakup i montaż lampy ogrodowej bud. 3a; zakupy i wymiany żarówek oraz stała konserwacja;
- Napraw instalacji domofonowej w tym m.in.: wymiana klawiatury bud. 3c; wymiany rygli oraz programowania kodów;
- Zakup i montaż odpływów ACO wzdłuż spustów deszczowych z tarasów budynków remontowanych nr 4 i 10 od strony parkingu (ul. Słowicza).
- Mycie pojemników na śmieci oraz ich dezynfekcja.
- Naprawy i konserwacje bram garażowych w tym m.in.: zakup i montaż nowych sprężyn – bud. 4 i 5; zakup i wymiana linek napędu – bud. 5 i 7; wymiana sterownika do bram szt. 2 budynek nr 3;
- Zakup nowych krat ścieku liniowego w halach garażowych (do wymiany i na zapas).
- Podstawienie EcoTec kontener na gabaryty 12 razy i 3 w okresie przedświątecznym.
- Zakup i montaż nowych okien na klatce schodowej budynków nr 6 i 12.
- Wymiana indywidualnych liczników zużycia wody na urządzenia z odczytem radiowym (minęła legalizacja starych urządzeń) na wszystkich budynkach plus wodomiarzy wody bezpowrotnie zużytej.
- Zrealizowano naprawę wraz z pracami konserwatorskimi na tarasie budynku nr 3 – zmiana obróbek na inox, uzupełnienie fug, malowanie balustrad zewnętrznych.
- Zieleń: przesadzanie roślinności przed remontem budynków 10,12 i 14 do matecznika celem możliwie dużego ich odzyskania po zakończeniu prac naprawczych.
- Wykonanie prac gwarancyjnych wkucia cokołów na tarasach budynku nr 10

To tylko część z małych i większych prac jakie w roku 2017 wykonywane były jako konserwacje bieżące oraz prace modernizacji. Duża część z nich to sprawy drobne, jak np. wymiana wkładek czy malowania powierzchni uszkodzonych, których wpisanie do sprawozdania miałyby się z potrzebą Państwa informacji.

Bardzo gorąco zapraszamy właścicieli lokali Wspólnoty „ALBATROS” do udziału w tegorocznym zebraniu (w dniu 13 kwietnia 2018 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