

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2018

Szanowni Państwo!

Przed zaplanowanym na dzień 12.04.2019 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2018.

W roku 2018 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 13 kwietnia 2018 r. wzięło udział 18 członków Wspólnoty Albatros. Zebranie przebiegło zgodnie z porządkiem ustalonym i zaakceptowanym przez uczestników zebrania. Omawiana była m.in. kontynuacji 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 rozpoznania kosztów napraw dachów (części mansardowe oraz elewacji).

Właściciele lokali z tytułu zaliczek kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2018 posiadają zarówno nadpłaty jak i zaległości. Saldo zaległości na dzień 31.12.2018r. wynosiło 523.332,90 zł. Dla porównania saldo zaległości na koniec roku 2017 wynosiło 547.767,86 zł, co wykazuje spadek zadłużenia, który głównie spowodowany poprawą ściągalności i współpracy z komornikiem. Główną część zaległości tworzy 12 właścicieli w tym Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. będąca w likwidacji. Łączna ich zaległość to ponad 50% wartości zaległości na koniec roku 2018.

Dodać także należy, iż już w roku 2018 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. Opis znajduje się również w informacji do sprawozdania.

Kłopoty związane z uzyskaniem większości głosów pod uchwałami Wspólnoty w roku 2018 spowodowały, iż uchwały nr 1, 2, 3, 4 i 5/2018 nie zostały podjęte. Mimo wielokrotnych prób dotarcia do właścicieli lokali frekwencja wynosiła ok. 23,67 % co nie pozwoliło na uzyskania wymaganej 50% większości głosów licząc udziałami za lub przeciw uchwale. Szczegóły znajdują Państwo w protokole zbierania głosów pod uchwałami.

Najważniejsze sprawy ubiegłego roku:

1. Zakończyliśmy remont drugiego kompleksu budynków przy ulicy Albatrosów 10, 12 i 14.

W dniu 26.03.2018 r., protokołem odbioru końcowego zakończyliśmy remont kompleksu budynków nr 10, 12 i 14. Z uwagi na wynegocjowany zakres remontu ostatniego z kompleksów w umowach ujęte zostało przesunięcie prac ocieplenia stropów garażu obu kompleksów na rok 2018, co zostało wykonane zgodnie z planem. Dodatkowo wynegocjowana kwota 617.693,48 zł brutto rozłożona na nieoprocentowane raty spłacana była do wakacji 2018 roku. Zatem w roku ubiegłym zapłacono łącznie z ratami kwotę 562.693,32 zł brutto. Wartość ta rozlicza nasze zobowiązania bieżące. Do rozliczenia z wykonawcą pozostają wyłącznie kaucje gwarancyjne w gotówce pozostawione na okres 4 lat od daty podpisania protokołu końcowego odbioru prac.

2. Nadzór nad remontem obu kompleksów (inwestorski i projektowy).

Podczas prowadzenia prac zarówno kończących się w budynkach nr 10, 12 i 14 nadzór kontynuowany była przez dwóch inspektorów nadzoru z firmy Wel-Bud. Zgodnie z podpisaną umową każdego dnia roboczego przynajmniej jeden z inspektorów był na budowie. Prowadzony był dziennik budowy oraz protokołu odbiorów poszczególnych etapów i prac zanikowych. Prace nadzoru z ramienia wspólnoty nadzorowali Panowie: Władysław Laskowski i Stanisław Polański. Od lutego 2018 roku mając na uwadze mniejszy zakres prac oraz dla zmniejszenia kosztów nadzoru w porozumieniu z kontrahentem nadzór prowadziła wyłącznie jedna osoba.

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

Koszt nadzorów w roku 2018 na przestrzeni od stycznia do maja wyniósł 13.565,91 zł brutto.

3. Przebieg prac remontowych w roku 2018 dla budynków nr 10, 12 i 14.

W przypadku kompleksu nr 10, 12, i 14 prace rozpoczęły się wczesną wiosną tj. 01.03.2017r, i trwały do maja roku 2018. W roku 2018 toczyły się prace ocieplenia stropów garaży i wykończeniowe zewnętrzne z zagospodarowaniem terenu włącznie.

W roku 2018 zgodnie z opisem do sprawozdania wypłacono następujące faktury:

Lp.	Nr FV	Wartość FV zł netto	Wartość FV zł brutto	Pobrana kaucja zł
1	1/18 i 2/18	101.851,85	110.000,00	5.092,59
2	3/18 i 6/18 i 10/18	272.080,41	293.846,84	13.604,02
3	12/18 i 16/18 i 19/18	147.080,07	158.846,48	7.354,00

Od początku wykonywania remontu obu kompleksów zabezpieczenie w postaci kaucji gwarancyjnej wynosi 71.694,44 zł. Na całość prac remontowych udzielona została gwarancja na okres 4 lat.

4. Zgodnie z podjętym harmonogramem działań zlecona została wymiana okien części wspólnych dla budynku nr 3.

Mając na uwadze coraz gorszy stan techniczny okien na klatkach schodowych części wspólnych, zarząd wspólnoty postanowił sukcesywnie raz w roku zlecać ich wymianę na nowe. W latach ubiegłych wymienione zostały okna w budynkach nr 6 i 12. W roku 2018 wymieniono okna w budynku nr 3. W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert prace wykonała firma PHU Bieniek, a koszt usługi wyniósł 21.785,87 zł brutto.

5. W porozumieniu z PWiK została ustalona treść nowej umowy na dostawę wody i odprowadzenia ścieków.

W wyniku negocjacji zapisów umowy wspólnota zobowiązała się do modernizacji 12 szt. przyłączy na odcinkach zaworów i liczników głównych dla poszczególnych budynków. Modernizacja polegać będzie na wymianie przyłączy i doposażeniu w zawory zwrotne. Dodatkowo w celu lepszej diagnostyki spadków ciśnienia montowane są manometry wskazujące jego aktualną wartość ciśnień w instalacji. Koszt modernizacji jednego ujęcia to 1.640,00 zł brutto. Przy okazji tych prac sprawdzane są również zawory uliczne odcinające wodę do budynków. Prace w wyniku konkursu ofert prowadzi firma MARGO Marek Żmijewski. W trakcie ich wykonywania niezbędne będzie

chwilowe odcięcie wody. Wykonawca zadeklarował, że dołoży wszelkich starań by wykonać modernizację sprawnie i tak, aby przerwy w dostawie wody były jak najmniejsze.

6. W trakcie roku zlecono jedną ekspertyzę techniczną i jedną opinię.

Ekspertyza techniczna dotyczyła pęknięć na elewacji ściany budynku nr 2 od strony kościoła. W skrócie w jej wyniku stwierdzono, iż pęknięcia nie są groźne konstrukcyjnie i wynikają z nieprawidłowego ocieplenia ściany kolankowej od strony wewnętrznej, co skutkuje ruchami termicznymi w wyniku, których ściana w części zewnętrznej (dociskowej) pęka. Zgodnie z zaleceniami z ekspertyzy ściana została zabezpieczona poprzez „zszycie”. Niestety proces ten może następować dalej i drobniejsze pęknięcia mogą nadal się pojawiać. Należy mieć na uwadze, iż z uwagi na podobieństwo konstrukcji podobne sytuacje mogą wystąpić na innych budynkach. W przyszłości wykonanie podobnych prac na kolejnych budynkach oraz kompleksowego docieplenia elewacji może okazać się niezbędne.

Drugie opracowanie to opinia techniczna wraz z propozycją rozwiązania problemu cieków wodnych w halach garażowych. Tutaj zaproponowane rozwiązanie opiera się na wzmocnieniu posadzek specjalnym preparatem oraz wymianie zniszczonego ciek na tzw. ciek grzebieniowe wykonane z polimerobetonów jako prefabrykaty. Najgorszy stan posadzek obserwujemy w hali budynku nr 7. Tam też w roku bieżącym planujemy wykonanie pierwszego remontu. Najtrudniejszym zadaniem w przeprowadzeniu tych prac będzie takie ich zaplanowanie, by w jak najmniejszym stopniu ograniczały ruch samochodów w garażach. Dla budynku nr 7 koszt wykonania tej naprawy szacowany jest na poziomie 60-80 tys. zł. Wykonanie pierwszego remontu pozwoli poznać całkowite koszty i umożliwi wykonywanie 1 max 2 hale rocznie, podobnie jak robimy to z oknami części wspólnych.

7. Prowadziliśmy kolejne działania z przedstawicielem Burmistrza Piaseczna w tym konsultacje z sąsiednimi wspólnotami.

Działania dotyczyły m.in:

- przejęcia ulicy Bocianiejskiej oraz Czyżyków (jako osi osiedla) przez Gminę i ponoszenie wszelkich kosztów jej utrzymania. Odpowiednie wnioski składane przez Państwa oraz sąsiednie wspólnoty zostały złożone w Gminie. Rada miasta podjęła uchwałę inicjującą i w roku bieżącym oczekujemy już konkretnych działań: wyceny i negocjacji oraz harmonogramu wykonania.
- licznych zgłoszeń do PWiK problemów z niskim ciśnieniem wody na ostatnich kondygnacjach

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

Przypominamy, że 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. 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 grudnia 2018 r. wartość równą 1.684.602,70 zł. Sąd w uzasadnieniu wyroku jasno potwierdził słuszność postępowania Wspólnoty w sprawie występowania wad i usterek wykonawczych w nieruchomości wspólnej.

Deweloper złożył w tej sprawie apelację w 2018 r. i w tym samym roku Wspólnota złożyła odpowiedź na apelację. Aktualnie oczekujemy na rozpoznanie apelacji przez Sąd Apelacyjny w Warszawie.

Bieżąca windykacja:

W 2018 r. prawnik Wspólnoty wysłał 17 (o 7 więcej niż w roku 2017) przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu zostało skierowanych 7 nowych pozwów. Z 3 dłużnikami zostały zawarte umowy/porozumienia w przedmiocie ratalnej spłaty zadłużenia. Zakończonych zostało 8 spraw windykacyjnych (sądowo-komorniczych) w ramach których zostały wyegzekwowane wszelkie roszczenia należne Wspólnocie. Zlicytowane zostały 3 lokale mieszkalne, tj. lokal nr 11 przy Albatrosów 12 oraz lokale nr 4 i 10 przy Albatrosów 5c. Na rok 2019 planowana jest licytacja jednego miejsca garażowego oraz złożenie kolejnych pozwów o zapłatę.

9. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2018

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznych. Z tym ostatnim zostaliśmy zmuszeni do zamiany wykonawcy w jego trakcie z uwagi na skandaliczne zaniedbania kontrahenta. Mamy nadzieję, że nowy wykonawca wykona go bez zastrzeżeń i zgodnie z zakresem zlecenia.
- Prace wysokościowe: głównie naprawy odpadających gontów ze skośnych części dachów; „zszywanie” pęknięcia na ścianie budynku nr 2; montaż zabezpieczeń przeciw ptakom oraz korekty koron 2 drzew.
- Roboty ślusarskie, w tym m.in.: naprawy i wymiany zamków; wstawianie zbitych szyb; naprawa wyrwanych pochwyków; drobne prace naprawcze zabawek na placu zabaw; naprawy płotków i furtek.
- Roboty elektryczne, w tym m.in.: modernizacja oświetlenia wiatrołapów bud. nr 3; montaż lampy ogrodowej i włączników światła; zakupy i wymiany żarówek oraz stała konserwacja.
- Roboty hydrauliczne, w tym m.in.: lokalizacje wycieków wody i naprawy kanalizacji; usuwanie zatorów w pionach i poziomach; montaż nowych zaworów do podlewania terenów zielonych; sprawdzanie szczelności instalacji gazowych.
- Napraw instalacji domofonowej w tym m.in.: wymiana niesprawnych klawiatur domofonowych; naprawa zamka szyfrowego do altany śmietnikowej; wymiana 4 szt. rygli elektromagnetycznych; wymiana ramienia samozamykacza.
- Roboty ogólnobudowlane, w tym m.in.: naprawy cieków wodnych w chodniku; demontaż i montaż progu zwalniającego na ulicy Bocianiej i przed klatką Albatrosów 5b; reparacje miejscowe wylewek w garażach; odnowienie oznakowania poziomego na osiedlu; konserwacje schodów, w tym malowanie przy budynkach Albatrosów nr 4, 5, 7 i 10; zakup i montaż nowych słupków ograniczających wjazd.
- Naprawy i konserwacje bram garażowych w tym m.in.: zakup i montaż nowych czujek i odbłasków; zakup i wymiana linek napędu; przeróbki bram przy docieplaniu stropów w obu remontowanych kompleksach.
- Mycie pojemników na śmieci oraz ich dezynfekcja. Naprawa pojemnika po uszkodzeniu.
- Zieleń: uzupełnienia zieleni po remontach obu kompleksów 4,6 i 8 oraz 10,12 i 14; montaż nowych płotków; wiosenne dosiewanie trawy z dodatkowymi nasadzeniami choinek; odnowienie altan śmietnikowych – malowanie.
- Plombowanie przez PWiK liczników wody 11 szt. do podlewania (tzw. woda bezpowrotnie zużywana).

To tylko część z małych i większych prac jakie w roku 2018 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.

Rok bieżący z uwagi na poniesione w latach ubiegłych znacznej wielkości koszty remontów przyziemi wszystkich budynków wspólnoty będzie rokiem gromadzenia środków na funduszu

remontowym. Podobnie niestety będzie zapewne w roku przyszłym. Brak inicjatywy mieszkańców i zmiany starej stawki (1,50 zł/m²) powoduje, iż kroczący wzrost usług budowlanych oddala nas od perspektywy wykonania planowanych dużych prac remontowych wskazanych w zestawieniu do uchwały nr 4/2019. Mimo tego w roku 2019 planujemy m.in. następujące prace modernizacyjne:

1. Montaż nowych konstrukcji schodów wejścia do klatki schodowej nr 4a (ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z lastryka)
2. Zgodnie z technologią wskazaną w opinii technicznej remont posadzek i cieku wodnego w garażu budynku Albatrosów nr 7
3. Wymianę okien części wspólnych na klatce budynku nr 4 a, b i c
4. Modernizację oświetlenia zmierzchowego na budynku nr 5 klatki a, b, c, d i e

Część prac zapewne prowadzona będzie w wyniku bieżących potrzeb.

Bardzo gorąco zapraszamy właścicieli lokali Wspólnoty „ALBATROS” do udziału w tegorocznym zebraniu (w dniu 12 kwietnia 2019 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