

SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”** **za rok 2019**

Szanowni Państwo!

Przed zaplanowanym na dzień 20.04.2020 r. walnym Zebraniem Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2019.

W roku 2019 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali. W zebraniu w dniu 12 kwietnia 2019 r. wzięło udział 18 członków Wspólnoty Albatros. Zebranie przebiegło zgodnie z porządkiem ustalonym i zaakceptowanym przez uczestników zebrania.

Właściciele lokali z tytułu zaliczek kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2019 posiadają zarówno nadpłaty jak i zaległości. Saldo zaległości na dzień 31.12.2019 r. wynosiło 568.419,52 zł. Dla porównania saldo zaległości na koniec roku 2018 wynosiło 523.332,90 a rok wcześniej 547.767,86 zł, co wykazuje lekki wzrost zadłużenia, który głównie spowodowany jest w roku ubiegłym brakiem jakichkolwiek wpłat dewelopera za swoje powierzchnie. Główną część zaległości tworzy 15 właścicieli, w tym Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. będąca w likwidacji. Łączna ich zaległość to ponad 50% wartości zaległości na koniec roku 2019.

Dodać także należy, iż w roku 2019 uzyskaliśmy kolejne prawomocne orzeczenia sądowe obejmujące należności przysługujące Wspólnocie wobec jej członków. 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 2019 spowodowały, iż uchwały nr 1, 2, 3, 4/2019 nie zostały podjęte. Mimo wielokrotnych prób dotarcia do właścicieli lokali frekwencja wynosiła ok. 20,9 % co nie pozwoliło na uzyskanie wymaganej 50% większości głosów licząc udziałami za lub przeciw uchwale. Szczegóły znajdują Państwo w protokole zbierania głosów pod uchwałami.

Najważniejsze sprawy ubiegłego roku:

1. Zbieranie uchwał i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Od prawie 8 lat widać, że oddawanych głosów pod uchwałami jest z roku na rok mniej, a ich zbieranie przez Zarząd jest coraz trudniejsze. Państwa malejące zaangażowanie utrudnia funkcjonowanie naszej Wspólnoty. Ostatni plan gospodarczy, który uzyskał akceptację ponad połowy właścicieli, ma już ponad 10 lat, gdyż pochodzi z 2008 r. **załącznik nr 1**. W tym czasie robiliśmy wszystko, aby koszty jakie generuje utrzymanie naszych obiektów zawsze mieściły się w zaliczkach jakie zbieramy. Nie było to łatwe i wymagało z roku na rok coraz większych starań i coraz większych poszukiwań w racjonalizacji wydatków.

W tym czasie przez kilkanaście lat w sprawozdaniach wskazywaliśmy na konieczność wzrostu chociażby stawki na fundusz remontowy. Określaliśmy podstawowe działania remontowe w najbliższych latach. Mając również na uwadze dyskusje z zebranych kilkakrotnie próbowaliśmy przekonać większość właścicieli do wzrostu zaliczki na fundusz remontowy zarówno o niewielkiej

wartości wzrostu 0,50 zł/m², jak i takiej która wynikała z wyliczeń planów remontowych tj. 1,5 zł/m². Przypominamy, iż nasza niezmienną od wielu lat stawka zaliczki na fundusz remontowy wynosi 1,5 zł/m² i jest absolutnie niedostateczna w stosunku do rzeczywistych potrzeb Wspólnoty. Tak niska stawka jest zresztą rzadkością w nieruchomościach mających 20 lat i wiele problemów pozostawionych w spadku po deweloperze.

W okresie tych ponad 10 lat obowiązywania starego planu gospodarczego sam wzrost inflacji wynosi ponad **23%** w procencie dodanym i ponad **26%** w procencie składanym (2008_4,2%; 2009_3,5%; 2010_2,6%; 2011_4,3%; 2012_3,7%; 2013_0,9%; 2014_0%; 2015_-0,9%; 2016_-0,6%; 2017_2,0%; 2018_1,6%; 2019_2,3%). Nie wspominając o wzrostach kosztów pracy jakie dotyczą nas od około 2-3 lat coraz silniej.

Dlatego też mając na uwadze odpowiedzialność jaką ponosi Zarząd za stan nieruchomości wspólnej oraz obowiązki wynikające z prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych w zakresie utrzymania substancji czynnej budynków w stanie co najmniej niepogorszonym, po wnikliwej analizie z kancelarią prawną postanowiliśmy skorzystać ze ścieżki sądowej jaką daje nam art. 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tj. rozstrzygnięcia poza głosowaniem konieczności zmiany zaliczki na fundusz remontowy. Zgodnie z przywołanym przepisem w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Nasze argumenty są precyzyjne i jasne. Podstawą są tutaj poniesione koszty, wydatki konieczne oraz plany remontowe na najbliższe lata. Zawierają się one w ekspertyzach wad i usterek (po waloryzacjach na obecny okres) oraz w działaniach niezbędnych które należy podejmować obecnie np. remoncie części mansardowych dachów, remoncie posadzek w garażach czy chociażby odnowieniu elewacji czy klatek schodowych. W najbliższym czasie planujemy wspólnie z obsługującą nasz kancelarią wystąpić w trybie art. 24 ustawy o własności lokali do Sądu Rejonowego w Piasecznie, aby ten w drodze orzeczenia ustalił wartość funduszu remontowego, który należy gromadzić w naszej Wspólnocie, oraz związaną z tym wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego.

Dodatkowo pragniemy przypomnieć, iż w naszym ostatnim planie remontów wszystkie izolacje przyziemi zostały pomyślnie przeprowadzone i pochłonęły prawie wszystkie nasze oszczędności gromadzone prawie od 20 lat. Naszym zdaniem przy obecnych drastycznych wzrostach kosztów robocizny praca ta kosztowałaby na dzień dzisiejszy kilka milionów więcej, a to spowodowałoby, iż byśmy nie byli w stanie jej wykonać w całości. To uchroniło nas przez katastrofą budowlaną fundamentów lub co najmniej przed przemianą Wspólnoty w „slums”. Właściciele powierzyli nam zarząd nie po to, aby tak się stało, tylko po to aby wartości ich nieruchomości były przynajmniej utrzymane.

Drugą kwestią są zmiany kosztów eksploatacyjnych, na których utrzymanie składa się, jak wspomnieliśmy wcześniej, zaliczka obowiązująca w tej samej wysokości od ponad 10 lat. Tutaj po dyskusji oraz przeanalizowaniu wielu rozstrzygnięć sądowych przewidujemy inne rozwiązanie. Prosimy zauważyć, iż z roku na rok nadwyżka zaliczki nad kosztami malała. Z roku na rok w sprawozdaniach informowaliśmy o tym, oraz wskazywaliśmy, że taka tendencja wreszcie doprowadzi do sytuacji w której nadwyżki nie będzie, a co więcej, pojawi się niedobór. Tak też się stało w podsumowaniu roku ubiegłego. Ustawodawca przewidział taką sytuację i w tym zakresie jest to uregulowane w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z przywołanym przepisem pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W tym samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rozwiązaniem tej kwestii są dopłaty jednorazowe podobne do tych, które występują przy rozliczeniu np. wody.

Nasza wspólnota ma już 20 lat i po takim okresie w budynkach pojawia się konieczność ciągłych prac naprawczych. Ich niewykonywanie lub wykonywanie w niedostatecznym zakresie lub odłożenie w czasie spotęguje te koszty znacząco, czego już teraz mamy przykłady po naszym

dużym remoncie przyziemi. Zatem zwiększanie się kosztów eksploatacji powodować będzie, iż niedobory w tym zakresie musielibyśmy pokrywać z funduszu remontowego, a ten nie jest do tego celu przeznaczony. Ma on bowiem zapewniać środki na przyszłe duże remonty. Taka sytuacja powodowałaby również sytuację tzw. przejadania środków przewidzianych na przyszłe remonty.

Reasumując, w zakresie kosztów zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną (tzw. eksploatacji) będziemy ponosić tylko te koszty, które utrzymają nam standard dotychczasowy, a wszystkie prace konieczne do wykonania do tego celu będą argumentowane stosownymi uchwałami zarządu. Wzór takiej uchwały wraz z uzasadnieniem przekazujemy jako **załącznik nr 2** do niniejszego sprawozdania. Dodatkowo, jak co roku rozliczana będzie zaliczka eksploatacyjna w sprawozdaniu finansowym i w przypadku pojawienia się ujemnego wyniku będzie ona jednorazowo rozliczana na każdego właściciela zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej (tak jak wskazuje to ustawa). Nie spodziewamy się dużych dopłat (w pierwszych latach będzie to zapewne po kilka, kilkanaście złotych od lokalu ok. 50-60 m²). Zatem jednym rozwiązaniem, aby tych dopłat jednorazowych nie było jest przegłosowanie nowego plan, wtedy wzrost rozłoży się równo na comiesięczne zaliczki. Działanie to ma uchronić nas przed przejadaniem środków odkładanych na funduszu remontowym. Dla lepszego zobrazowania załączamy stary (sprzed 10 lat) obowiązujący plan gospodarczy tak, aby każdy z Państwa mógł go porównać do planu jaki jest proponowany obecnie pod uchwałą nr 03/2020. Dodatkowo przekazujemy wykaz prawnych rozstrzygnięć w tym zakresie jako **załącznik nr 3** do niniejszego sprawozdania.

Naszym priorytetowym działaniem jest takie zarządzanie obiektami, aby Państwa majątek (niejednokrotnie dorobku całego życia) nie tracił wartości wraz z ubiegiem czasu, a jeżeli się da, wręcz zyskiwał. Obecnie na osiedlu tylko nasza Wspólnota oraz sąsiednia „Modus” uporały się z najtrudniejszymi remontami izolacji przyziemi. Nam udało się to drogą dłuższą, ale z własnych oszczędności, sąsiadom krócej, ale przy pomocy kredytu. Obecnie zarówno w ogłoszeniach, jak również informacjach od samych kupujących widać, iż te budynki cieszą się zarówno szybszym czasem transakcji, ale co ważniejsze, są rozróżnialne kosztowo w cenie zakupu między obiektami bez remontów. Ceny transakcyjne są u nas wyższe. To daje wymierny efekt dla każdego właściciela.

Mamy nadzieję, iż każdy komu zależy na tym zrozumie, słuszność naszego działania i je poprze. To również dla nas jest ważne, gdyż z najbliższych lat spodziewamy się coraz większej fali wzrostu kosztów, która wynika z wielu czynników od nas niezależnych, na które niestety musimy reagować. Brak reakcji lub jej zaniechanie prowadzi wyłącznie do pograżenia wspólnoty w lawinowo rosnących kosztach napraw spowodowanych brakiem należytego jej utrzymania.

2. Zgodnie z podjętym harmonogramem dokonamy wymiany okien części wspólnych, tym razem dla budynku nr 4 a, b, c.

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 roku 2019 firma która dotychczas wymieniała nam okna tj. (PHU Bieniek) niestety odmówiła z przyczyn problemów z personelem złożenia oferty. Mając na uwadze dobrą współpracę liczyliśmy na zmianę, jednakże kłopoty okazały się poważniejsze i zmuszeni byliśmy przeprowadzić konkurs ponownie. Tym razem zgłosiło się 3 firmy w cenach od 16 652,82 zł do 30 853,00 zł brutto. Wymianę powierzymy firmie PPHU Darek zakład produkcyjny nr. 2 cenie całkowitej 16 652,82 zł brutto. Wymiana rozpocznie się w II kwartale roku bieżącego.

3. Z uwagi na znaczną korozję stalowej konstrukcji schodów wejścia do klatki budynku Albatrosów 4a zleciliśmy ich wymianę na konstrukcję ze stali nierdzewnej.

Na osiedlu posiadamy dwie duże i sześć mniejszych stalowych konstrukcji schodów. Najstarsza z nich właśnie w budynku Albatrosów nr 4a była wymieniana prawie 12 lat temu. Wtedy mając na

uwadze koszty wykonaliśmy ją jako konstrukcje ocynkowaną i malowaną proszkowo. Niestety jak się okazuje takie zabezpieczenie skuteczne było na około 10 lat, potem rozpoczęła się ich szybka degradacja. Okresy zimowe i kwaśne deszcze nie pozostawiły złudzeń iż wyłącznie stale nierdzewne zapewnią nam długi okres użytkowania. Tym razem zdecydowaliśmy się na ich odtworzenie w stali nierdzewnej najwyższej odporności na czynniki zewnętrzne oznaczonej symbolem 316. To stal A4 która stosowana jest w zbiornikach kwasowych. Prace zlecieliśmy po konkursie ofert firmie (Stal-Art. Krzysztof Piątek) która to również wykonała nam projekt konstrukcyjny. Wykorzystane w montażu zostały jedynie fundamenty. Również w zakresie stopni zdecydowaliśmy się na wyższej klasy produkt tj. granit płomieniowany. Koszt całkowity prac: projekt, wykonanie i montaż wraz z zabezpieczeniem pasa obróbki tarasu wyniósł 42.000,00 zł brutto. Wykonawca wykonał pracę dobrze jednakże nie dotrzymując terminu umownego udało nam się zagwarantować sobie: wykonanie drobnych prac dodatkowych na osiedlu, stałą cenę kolejnego segmentu schodów Albatrosów nr 10a na rok bieżący z terminem realizacji do kwietnia. Odbiory końcowe schodów odbyły się już w nowym roku. Z rozpoznania technologicznego oraz informacji branżowych schody wykonane w tej technologii winny być użytkowane bezproblemowo przez okres co najmniej 25 lat. Dodatkowym atutem jest tutaj brak konserwacji bieżącej, która przy schodach stalowych co drugi rok generowała nam koszty czyszczenia i malowania wynoszące po kilkaset złotych.

4. Po rozliczeniu dużych remontów przyziemi ostatniego segmentu tj. Albatrosów nr 10,12 i 14 intensywnie poszukujemy i aktualizujemy oferty na wykonanie pierwszego remontu części mansardowych naszych dachów.

Prace w tym zakresie rozpoczęliśmy dwa lata temu i w wyniku rozmów z oferentami oraz naszej i administracji pracy określiliśmy przedmiary prac oraz zakres dwóch wariantów: odtworzeniowego – warstwa wierzchnia gont oraz wersja bardziej trwała z warstwy wierzchniej blach płaskich na rąbek stojący. Pokrycia te na rynku mają już 20-30 lat gwarancji. W obu przypadkach wykonujemy uzupełnienie deskowania, dodatkowa izolację pod pokryciem głównym (membrany dachowe). Ponieważ w czasie rozpoznania rynku wykonywaliśmy prace, które pochłaniały nam bieżące środki funduszu remontowego w roku 2019 mogliśmy zebrać część środków i wrócić do tematu. Na razie mamy dwie oferty wykonawcze, a koszty dla przykładu budynku Albatrosów nr 3 kształtują się od 209 293,83 zł do 423 758,28 zł brutto. Oferty zbieramy na wszystkie budynki jednakże z powodu trudności logistycznych wykonania (tarasy, balkony) chcemy wykonać remont tylko jednego budynku. Da nam to doświadczenie, które pozwoli wyeliminować zarówno nieprzewidziane koszty jak i trudności organizacji remontu. Górne połacie dachu są kontrolowane na bieżąco i obecnie ich stan (po 15 latach od remontu) oceniamy jako dobry. Jedynym elementem, który odnawiamy na bieżąco są murowane trzony kominowe, zwłaszcza w zakresie izolacji ich czap betonowych. Największe trudności w zebraniu ofert stanowi dla wykonawców organizacja pracy na tak silnie zabudowanym terenie. Wiele firm odmawia nam złożenia ofert. Jeżeli ktoś z Państwa zna firmy remontujące dachy zapraszamy do kontaktu z administracją. Naszym celem jest nawiązanie współpracy, wykonanie jednego dachu i w przypadku uzyskania dobrego stosunku ceny do jakości prac podpisanie umowy na etapowa wymianę w kolejnych 9-ciu budynkach naszej wspólnoty. Obecnie coroczne prace naprawcze połaci dachowych pochłaniają nam coraz większe koszty. Dla przykładu w roku ubiegłym sumaryczne koszty napraw to kwota prawie 12 tys zł.

5. Prace remontowe nawierzchni drogi Albatrosów między ulicami Czyżyków a Bocianią.

Jak Państwo informowaliśmy trwają w Gminie prace nad przejęciem części dróg osiedla: ulicy Bocianiej i Czyżyków. Piszemy o tym w części o działaniach Burmistrza Piaseczna. Mając zatem na uwadze ponad 20 letni okres funkcjonowania nawierzchni naszej głównej ulicy Albatrosów w roku ubiegłym rozpoczęliśmy etapowe naprawy nawierzchni. Są to głównie wyrównanie spowalniaczy oraz niwelacja zapadłisk. W pierwszym etapie prace prowadzone były od strony ulicy

Czyżyków, następnie przesuamy się w kierunku ulicy Bocianiej. Nie stać nas na kompleksowy remont, dlatego staramy się doraźnie wykonywać naprawy miejsc newralgicznych.

Prace w początkowym etapie nie postępowały zgodnie z naszym zamierzeniem. Wystąpiły opóźnienia i delikatnie mówiąc rozczarowująca organizacja pracy. Po rozmowach dyscyplinujących w drugim etapie wykonawca usprawnił tempo prac. Niestety w tym wypadku również mamy znaczne kłopoty z wyborem oferentów z racji dość małego zakresu prac. Większe firmy drogowe odmawiały nam współpracy argumentując zbyt małym zakresem prac.

W roku ubiegłym koszty prac brukarskich wyniosły prawie 22 tys zł i mieściły również naprawy murków zjazdów dla osób niepełnosprawnych, poprawy studzienek kanalizacji deszczowej czy zakupy, montaż słupków ograniczających wjazd na tereny zielone.

W tym miejscu chcemy wspomnieć o problemie zapadającej się studni kanalizacji deszczowej w ulicy Czyżyków (poza terenem naszej wspólnoty) na wysokości kościoła. Ten fragment był naprawiany przez Gminę. W roku ubiegłym Gmina dopatrzyła się po wymianie korespondencji z nami, iż ten fragment nie jest ich tylko dewelopera firmy Multi Hekk. Naszym zdaniem to kuriozalne stanowisko leży w niezgodzie z dostępem naszym do drogi publicznej, jednakże po weryfikacji prawnej księga wieczysta rzeczywiście ma wpisana spółkę jako właściciela. Gmina tym faktem też wydaje się być zaskoczona. Obecnie trwa wymiana pism między Gminą a MH. Będziemy bacznie się temu przyglądać i ponaglać pismami, gdyż zapadisko coraz bardziej zagraża wjeżdżającym autom, a to jeden z dwóch wjazdów głównych. Naszym zdaniem Gmina nie zrealizowała umowy jaka pewnie była między nią a MH przy wydaniu pozwolenia na budowę i dostępu do drogi publicznej dla naszego etapu budowy.

6. W porozumieniu z PWiK odbywa się modernizacja przyłączy wodociągowych.

W wyniku negocjacji zapisów umowy wspólnota zobowiązała się do modernizacji 12 szt. przyłączy na odcinkach zaworów i liczników głównych dla poszczególnych budynków. Prace w wyniku konkursu ofert prowadziła firma MARGO Marek Żmijewski, koszt ten wyniósł 5 550,00 zł. Dla budynków Albatrosów 4,10,12, w trakcie ich wykonywania, okazało się że budynki nie posiadają zasuw wody (deweloper nie zainstalował) i niezbędne będzie chwilowe odcięcie wody w celu montażu zasuw. W poszukiwaniu innego wykonawcy zgłosiła się firma Bisecki przedstawiając Ofertę na wymianę trzech zasuw wody za cenę 13 500 zł brutto plus koszty zamknięcia zasuw liniowych, przez służby PWiK w cenie 325,00 zł brutto, dla budynków 4,10,12.

W roku bieżącym chcemy wykonać pozostałe 8 szt. zasuw. O terminach wyłączenia wody będziemy informować w ogłoszeniach. Za niedogodności przepraszamy. Staramy się aby odcięcie ograniczało się do godzin przedpołudniowych.

7. Prowadziliśmy kolejne działania z przedstawicielem Burmistrza Piaseczna:

Działania dotyczyły m.in:

- przejęcia ulicy Bocianiej oraz Czyżyków (jako osi osiedla) przez Gminę i ponoszenie wszelkich kosztów jej utrzymania. Po przyjęciu przez Gminę uchwały w tym zakresie, w roku ubiegłym otrzymaliśmy informację o tym, iż praca ta jest na etapie ZRIDu czyli decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. W roku bieżącym oczekujemy na oszacowanie wartości dróg w zakresie powierzchni naszej wspólnoty oraz przygotowywać się będziemy do powiększenia altany śmietnikowej (dużej, leżącej w połowie wspólnoty), gdyż tak przy budynku nr 14 zostanie w wyniku modernizacji drogi zlikwidowana.
- licznych zgłoszeń do PWiK problemów z niskim ciśnieniem wody na ostatnich kondygnacjach oraz przepięciem części kanalizacji deszczowej osiedla w nową instalację drogi Żytniej. Obecnie Gmina ma problemy techniczne w wykonaniu tej realizacji.
- Częstotliwości wywozu odpadów, kosztów z tym związanych i coraz większych problemów logistycznych, ostatnie napisane pismo z dnia 08.01.2020r dotyczy dodatkowego wywozu w sobotę frakcji (zmieszane i plastik). Z informacji przekazanych przez Burmistrza, gmina zleciła audyt zewnętrzny, który przez 6 miesięcy na terenie Gminy monitorował będzie

wywóz odpadów, po czym sporządzony zostanie zakres zmian w tym również ewentualnej zmiany sposobu rozliczenia kosztów. Oczekujemy na dalsze w tej sprawie informacje. Dla wszystkich z Państwa przypominamy, że tylko segregacja uchroni nas przez wzrostem opłat, wszelkich szczegółów tego jak segregować dowiedzą się Państwo na stronie:

<https://naszemieci.mos.gov.pl/jak-segregowac>

8. Poszukujemy ofert na wykonanie następujących działań remontowych:

- a. Wykonanie napraw posadzek w halach garażowych oraz instalacji nowych grzebieniowych cieków wodnych według technologii wskazanej w opinii technicznej. Posiadamy przedmiary kosztorysowe. Chcemy wykonać remont w hali budynku nr 7, której posadzka jest w najgorszym stanie.
- b. Wykonywanie etapowe remontu nawierzchni ulicy Albatrosów, (pozostał do wykonania jeden próg zwalniający 7b) zagłębień - pofałdowań w chodnikach oraz elementów małej architektury organizacji ruchu np. montaż słupków, poziomowanie studni itp.

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

Duża sprawa:

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, nieprawomocny wyrok. Sąd zasądził dla Wspólnoty (po uwzględnieniu cesji udzielonych przez tylko część właścicieli) kwotę 917.882,02 zł plus ustawowe odsetki. 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. Apelacja została rozpoznana w 2019 r. i ostatecznie sądy I i II instancji prawomocnie zasądziły na rzecz Wspólnoty kwotę 720.345,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 19 października 2010 r. do dnia zapłaty. Prawomocnie zasądzone należności są aktualnie przedmiotem egzekucji komorniczej.

Bieżąca windykacja:

W 2019 r. prawnik Wspólnoty wysłał 16 przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu zostało skierowanych 5 nowych pozwów. Pięciu dłużników spłacało zadłużenie na podstawie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. Zakończonych zostało 7 spraw windykacyjnych (sądowo-komorniczych), z czego w ramach 5 z nich zostały wyegzekwowane wszystkie roszczenia należne Wspólnocie. Na rok 2020 planowana jest licytacja 11 miejsc garażowych oraz złożenie kolejnych pozwów o zapłatę.

Sprawy inne:

W dużej mierze windykacja w roku 2019 poświęcona była deweloperowi spółce Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o., która nie płaci bieżących należności na rzecz Wspólnoty. Ogółem prowadzonych jest 8 spraw sądowych i komorniczych, w tym duża sprawa. Na rok 2020 planowane jest złożenie kolejnych pozwów przeciwko spółce.

W prowadzonych sprawach komorniczych Wspólnota skierowała wnioski o wszczęcie egzekucji wobec tych nieruchomości, które pozostają własnością spółki. Zarówno wobec tych które są położone na terenie Wspólnoty, jak i tych które są położone poza terenem Wspólnoty w Piasecznie. W ramach tych egzekucji w roku 2020 planowane są pierwsze licytacje komornicze.

10. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2019

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Prace wysokościowe: głównie naprawy odpadających gontów ze skośnych części dachów; czyszczenie rynien; montaż kolcy przeciw gołębiom;
- 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.: zakup i wymiana źródeł światła; naprawy lamp ogrodowych, wymiana łączników oświetlenia; modernizacja oświetlenia w budynkach nr 5 i 7; modernizacje wejść do garaży budynków nr: 5; 7; 4 i 10 – razem 10 punktów świetlnych; zakup kłódek do skrzynek elektrycznych; zakup lamp;
- Roboty hydrauliczne, w tym m.in.: lokalizacja wycieków wody i nieszczelności kanalizacji z naprawami; usuwanie zatorów w kanalizacji; wymiana zaworów do podlewania; sprawdzenie szczelności instalacji gazowej (poza przeglądem); kamerowanie pionów w klatkach: nr 14; 8; 3c; 7c; 7e; 5d;
- Napraw instalacji domofonowej w tym m.in.: zakup i wymiana części; naprawa zamka klatki 5c; zakup i wymiana klawiatur 5 szt.; wymiana ramienia samozamykacza klatki 4a; wymiana 3 szt. rygli drzwi; wymiana klamek;
- Wymiana niesprawnych zasuw odcięcia wody do budynków nr 4,10,12. Usterki wyszły podczas prac modernizacji przyłączy wodociągowych. W trzech przypadkach były tylko wcinki bez zasuw.
- Roboty ogólnobudowlane, w tym m.in.: drobne prace ślusarskie; docieplenie pompy drenażowej w studni rewizyjnej; montaż kratki wentylacyjnych; naprawy urządzeń na placu zabaw; naprawy płotków terenów zielonych; spawanie uszkodzonych ograniczników;
- Naprawy i konserwacje bram garażowych w tym m.in.: zakup i montaż sprężyn; wymiana luster i czujników krawędziowych;
- Mycie pojemników na śmieci oraz ich dezynfekcja.
- Zieleń: akcje wiosenna: uzupełnienie nawozy, kora, rolbordery; uzupełnienie zieleni po remoncie ostatniego kompleksu nr 10,12 i 14; wykonanie nowych płotków drewnianych; wiosenne dosiewanie traw; dosadzanie krzewów i rabaty przy budynku nr 12; mycie i dezynsekcja pojemników 1100l w altanach.
- Inne: dodatkowy wywóz odpadów wielkogabarytowych 3 razy; archiwizacja dokumentów wspólnoty; najem sali na zebranie; konserwacja xero;
- Wykonano przegląd gwarancyjny budynku nr 2 po 4 roku gwarancji.

To tylko część z małych i większych prac jakie w roku 2019 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.

Pragniemy jeszcze poinformować Państwa, iż rok 2019 i niestety zapewne rok 2020 jest okresem dużych zmian jakie obserwujemy na rynku usług wykonawczych i rosnących kosztów ogólnych. Następują duże wzrosty kosztów pracy (dla przykładu obecna średnia stawka kosztorysowa roboczo-godziny dla Warszawy w IV kwartale 2019 roku wynosiła ponad 25 zł netto, a w kosztorysach robót instalacyjnych często przekraczała 30 zł netto). Zjawisko to głównie spowodowane jest mniejszą ilością wykwalifikowanej siły roboczej, co przekłada się nie tylko na wzrost cen, ale również trudnościami z planowaniem prac i ustalaniem płynnego ich finansowania. Często zdarzają się zejścia wykonawców z prac, przekraczanie terminów umownych, czy wręcz szantażowanie inwestora wzrostem kosztów. Informację tą przekazujemy Państwu z dwóch powodów. Pierwszy to chęć podzielnia się nią, drugi to poinformowanie, iż w tego typu sytuacjach

naszym priorytetem będzie bezpieczeństwo finansowe wspólnoty. Często remonty, czy modernizacje wykonywane są z długo gromadzonych środków przez współwłaścicieli lub wręcz wspomagane kredytem. W takich sytuacjach przerwanie prac, wydłużenie lub po prostu nieoczekiwany wzrost kosztów mógłby zagrozić płynności finansowej i pogorszyć jakość prowadzonych prac. Obie konsekwencje są złe. Dlatego też będziemy szczególnie przyglądać się tej sytuacji i planować prace w najbliższym okresie w sposób zachowawczy mając na uwadze to, iż okres ten jak zwykle w gospodarce jest zmienny. Jeżeli zatem praca nie jest pilna lub jej wykonanie nie wynika z zaleceń przeglądowych, starać się będziemy unikać niepotrzebnego ryzyka, które obecnie znacząco wzrosło. Mamy nadzieję, iż pozwoli to również Państwu w swoich prywatnych sprawach wzmocnić uwagę i czujność na dobór wykonawców i rozliczenia z nimi. Nam tego typu uzasadnione zachowawczo działania pozwoliły jak na razie uniknąć znacznych perturbacji w roku 2019.

W nowym roku spodziewamy się niestety wzrostu praktycznie wszystkich kosztów, zarówno mediów jak i usług podwykonawczych. Jak do tej pory praktycznie każdy z naszych kontrahentów w mniejszej lub większej wartości przedstawia nam aneksy wzrostowe. Negocjujemy je, jednakże zdajemy sobie sprawę, iż jest to wyłącznie walka o wielkość wzrostu a nie jego zasadność. Zmiany chociażby stawki minimalne płacy o 15% od stycznia 2020 oraz wzrosty energii elektryczne dla podmiotów gospodarczych o 65% zostaną zapewne w dużym zakresie przełożone na płatnika końcowego.

Mimo tego w roku 2020 planujemy m.in. następujące prace modernizacyjne:

1. Montaż nowych konstrukcji schodów wejścia do klatki schodowej nr 10A (ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z granitu płomieniowanego)
2. Podpisanie umowy i rozpoczęcie remontu pierwszej połaci mansardowej części dachu budynku nr 3.
3. Zgodnie z technologią wskazaną w opinii technicznej remont posadzek i ciekłu wodnego w garażu budynku Albatrosów nr 7.
4. Wymianę okien części wspólnych na klatce budynku nr 4 A, B i C.

Część prac zapewne prowadzona będzie w wyniku bieżących potrzeb.

Bardzo gorąco zapraszamy właścicieli lokali Wspólnoty „ALBATROS” do udziału w tegorocznym zebraniu (w dniu 20 kwietnia 2020 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