

lok. 1553/2021

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros"
ul. Albatrosów 7D/3
05-500 Piaseczno

Piaseczno, 05.03.2021

ZAWIADOMIENIE SPRAWOZDAWCZE W.M.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” w Piasecznie działając na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. przekazuje Państwu w załączeniu roczne sprawozdanie z działalności Zarządu i sprawozdanie finansowe za rok 2020. Jednocześnie informujemy, iż w związku z panującą w kraju pandemią COVID-19 w tym roku głosy nad uchwałami zbierane będą w trybie obiegowym, czyli w trybie indywidualnego zbierania głosów, na co pozwala ustawa o własności lokali. W terminie od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia Zarząd przystąpi do zbierania głosów nad uchwałami załączonymi do niniejszego zawiadomienia.

Obserwując na bieżąco panującą w kraju sytuację epidemiologiczną w przypadku zaistnienia bezpiecznych dla nas wszystkich warunków związanych z epidemią Zarząd Wspólnoty przewiduje zwołanie zebrania stacjonarnego w trybie dotychczasowym, o czym zostaniecie Państwo powiadomieni z odpowiednim wyprzedzeniem.

W załączeniu przekazujemy Państwu:

1. Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2020 oraz sprawozdanie finansowe za 2020 rok wraz załącznikami
2. Wprowadzenie i projekty uchwał głosowane w trybie indywidualnym w sprawie:
 - 2.1 Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty za rok 2020;
 - 2.2 Udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2020;
 - 2.3 Przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2021 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych;
 - 2.4 Zmiany stawki na fundusz remontowy.

będące jednocześnie kartami do głosowania w przypadku głosowania drogą pocztową. Karty elektroniczne otrzymają właściciele na ich adresy mailowe wskazane przez nich w oświadczeniach RODO.

Wszelkie kwestie bieżące prosimy przekazywać na adres mailowy administracji:

- biuro@provisor.pl – sprawy administracyjne i zarządowe,
- ksiegowosc@provisor.pl – sprawy rozliczeń właścicieli.

Przypominamy, że każdy właściciel który przekazał oświadczenie RODO otrzyma na swój adres mailowy elektroniczną kartę do głosowania. Po jej wypełnieniu może również zdalnie odesłać ją na adres glosowania@provisor.pl. Tym samym bez konieczności kontaktu osobistego sprawnie oddać swój głos. Komplet dokumentów elektroniczny również będzie zawieszony w „strefie mieszkańca” po zalogowaniu się do niej na adres: <https://www.provisor.pl/strefa-mieszkancow/>
Pozostałe osoby otrzymają dokumenty sprawozdawcze i uchwały drogą korespondencji pocztowej i tak też będą mogły oddać swój głos.

Materiały źródłowe są do wglądu w siedzibie administratora – firmy „PROVISOR- po wcześniejszym umówieniu spotkania i przy zachowaniu wymogów reżimu sanitarnego. Osoby zainteresowane skorzystaniem z tych materiałów prosimy o kontakt telefoniczny z biurem administratora tel. (22) 628 – 77 – 33..

W przypadku chęci skorzystania z możliwości oddania głosu elektronicznie do niniejszych materiałów dołączamy zgodę RODO z prośbą o jej podpisanie i odesłanie korespondencyjnie na adres PROVISOR ul. Pańska 98 lok. 66; 00-837 Warszawa lub mailowo: biuro@provisor.pl.

Z wyrazami szacunku:

Zarząd Wspólnoty

Sygnkiewicz
Małgorzata Kopelke
Małgorzata Jakubowska

Ws: Ólnota Mieszkaniowa
"ALBATROS"
ul. Albatrosów 7d m.3
05-500 Piaseczno
Regon 017218585-0018

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2020

Szanowni Państwo!

Rok 2020 zaskoczył wszystkich pandemią COVID-19 na skalę jakiej nikt sobie nie wyobrażał. W roku ubiegłym przyszła ona do nas w trakcie zebrań rocznych, które zmuszeni byliśmy odwołać. Dalszy rozwój sytuacji zmieniał się dynamicznie, ale po krótkim optymizmie przyszedł okres trudniejszy, który trwa do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Po zakończonym roku 2020 przekazujemy Państwu sprawozdania Zarządu za ubiegły rok i uchwały na rok 2021.

Przedtem jednak chcemy przedstawić Państwu kilka słów zarówno odnoszących się do naszej pracy w roku 2020, jak i sytuacji oraz planów na rok bieżący. W roku ubiegłym nasze priorytety były następujące:

- zmiany organizacji pracy tak, aby zapewnić Państwu większy poziom bezpieczeństwa. Podczas paniki z początku roku zdobycie 5-10 litrów płynu dezynfekującego graniczyło z cudem i powodowało kilkukrotny wzrost kosztów. Bezpieczeństwo i walka z pandemią była priorytetem. Dezynfekcja to pierwsza linia obrony przed koronawirusem i musieliśmy ponieść te koszty.
- zarówno nasza administracja, jak i my w szybkim tempie musieliśmy wdrożyć inne formy komunikacji i podejmowania decyzji: głosowania elektroniczne, nowy, zdalny obieg dokumentów czy spotkań w celu uniknięcia paraliżu decyzyjności;
- zapewnienie ciągłości usług naszych kontrahentów. W dużej części się to udało, ale były przypadki, w których zarówno sytuacja zewnętrzna, jak i czynniki od nas niezależne zmuszały nas do zmiany i działań niestandardowych;
- wypracowanie takich procedur kontaktu, aby na wystąpienie awarii być przygotowanym w 2-3 wariantach jej usunięcia. Często osoby mające zapewnić Państwu nadzór lub usługi naprawcze były na kwarantannie lub po prostu przechodziły zakażenie COVID i koniecznym było zwiększanie bazy firm, które były w stanie wykonać swoje usługi na rzecz Wspólnoty;
- dokończenie spraw planowanych na rok 2020 z roku 2019 lub takie logiczne ich przesunięcie, które nie wpłynie negatywnie na stan techniczny nieruchomości wspólnej, jak również w przypadku przesunięcia nie spowoduje ujemnych skutków finansowych dla Wspólnoty;
- pomimo trudnej sytuacji wielu firm wykonawczych kontynuowaliśmy dalsze planowanie działań zarówno remontowych, jak i modernizacyjnych. Projektowanie i kosztorysowanie oraz prowadzenie konkursów ofert. Tutaj proces ten z przyczyn oczywistych uległ znacznemu wydłużeniu. Wiele firm borykających się ze skutkami pandemii zawiesiło działalność lub ją ograniczyło. Większość skupiało się na kończeniu podpisanych kontraktów,

a negocjowanie nowych przekładali na przyszłość. To również wydłużyło terminy realizacji.

To tylko mały wycinek tego z czym przyszło się nam mierzyć w roku 2020. Nikt z nas nie był na taką sytuację przygotowany, ani nikt jej nie przewidywał. W dalszej części opiszemy Państwu zakres naszych działań i planów na rok 2021.

Przedtem jednak chcemy poruszyć kwestie wspomagające naszą pracę, w tym wyjaśnić i prosić o wspomaganie nas poprzez większe wykorzystanie utworzonych kanałów informacyjnych. Zostały one uruchomione dla Państwa, a w znacznej mierze nie są wykorzystywane.

Elektroniczne głosowanie uchwał

Każdy z Państwa, kto przekazał administracji zgodę RODO otrzymuje na wskazanego w niej e-maila elektroniczną (format pdf.) kartę do głosowania. Po jej wypełnieniu wystarczy odesłać ją na adres glosowania@provisor.pl. To najprostsza i najbezpieczniejsza forma oddania głosu nad uchwałą właścicieli we wspólnocie mieszkaniowej, która już z nami zostanie. Będzie modyfikowana i dopracowywana. Mimo to średnio wykorzystywana jest w 10-25%. Zachęcamy do większej aktywności. Brak oddania głosu to brak decyzyjności wspólnoty, a tym samym np. opóźnianie wykonania remontów, wdrażania planów gospodarczych, słowem reagowania również na zmieniającą się rzeczywistość. To również spowolnienie działań np. remontowych, a jak wiemy czasy mamy takie, że pieniądź traci i będzie szybko tracił na wartości.

Ten z Państwa, kto nie przekazał zgody RODO lub przekazał jej nie chce, otrzymuje tradycyjną korespondencję pocztową. Tutaj odsetek uchwał podpisanych jest jeszcze mniejszy. Przekazujemy Państwu zwrotną, opłaconą kopertę, a mimo to podpisane uchwały do nas nie wracają. To w części zrozumiałe, gdyż boimy się i unikamy kontaktów. Dlatego namawiamy do zmiany nawyków. Dziś komputer jest w prawie w każdym domu, a skrzynkę e-mailową możemy założyć bezkosztowo. Ta forma kontaktu, winna być rozpowszechniana. Dziś każdy z nas powinien mieć podpisy elektroniczne: mObywatel, eRecepta itp., to usługi w sieci pomagające nam i wspomagające w czasie pandemii a z których korzystanie ma sens wyłącznie posiadając podpis elektroniczny np. wyrabiany zdalnie przez bankowość elektroniczną. Nasza administracja prowadzi również PWI (Portal Wymiany Informacji). Każdy z właścicieli logując się na stronie www.provisor.pl może odczytać bieżące ogłoszenia lub zapoznać się z dokumentami sprawozdawczymi.

Mając powyższe na uwadze każdy z Państwa winien zdawać sobie sprawę, iż działamy wspólnie i od nas samych zależy to czy w czasie pandemii zamrozimy część działań naszej Wspólnoty czy będziemy mogli mimo przeszkód je kontynuować. Nieruchomości wspólna to tylko i wyłącznie Państwa majątek. Bieżąca praca administracyjna, jak i Zarządu przebiega sprawnie, choć nie jest to łatwe. Do wielu kluczowych postanowień potrzebujemy jednak Państwa decyzji w formie uchwał.

Na koniec pragniemy podziękować wszystkim za wyrozumiałość i pomoc. Tym, którzy mają odmienne zdanie życzymy, żeby pozostając przy swoim zdaniu szanowali zdanie innych i spierali się wyłącznie na argumenty merytoryczne.

Właściciele lokali z tytułu zaliczek kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2020 posiadają zarówno nadpłaty jak i zaległości. Saldo zaległości na dzień 31.12.2020r. wynosiło 502.744,90zł. Dla porównania saldo zaległości na koniec roku 2019 wynosiło 568.419,52 a rok wcześniej 523.332,90 zł, co wykazuje na tendencję spadkową. Główną część zaległości tworzy były deweloper firma Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. będąca w likwidacji. Łączna ich zaległość to ponad 70% wartości zaległości na koniec roku 2020.

Dodać także należy, iż w roku 2020 udało się wspólnie z komornikiem ustalić znaczną część nieruchomości spółki w postaci stanowisk postojowych i garaży. Tym samym po ich wycenie rozpoczęliśmy sprzedaż w formie licytacji i już pierwsze kwoty wpływają na nasze konto. Zainteresowanie przeszło wszelkie oczekiwania i sąd na jednej z licytacji odwołał ją z uwagi na brak Sali mogącej bezpiecznie pomieścić chętnych na ich zakup. W roku bieżącym będziemy kontynuować licytacje, aż do zakończenia i uzyskania od komornika informacji o dalszej bezskuteczności, gdyż część majątku jest bezwartościowa. Otworzy to nam możliwość do dochodzenia reszty odszkodowania bezpośrednio z majątku członków zarządu.

Najważniejsze sprawy ubiegłego roku:

1. Zbieranie uchwał i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Temat szeroko został opisany we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania. Pandemia dodatkowo utrudniła zbieranie głosów, ale również spowodowała, iż przyspieszyliśmy z cyfryzacją i na stałe już pozostanie z nami możliwość głosowania elektronicznego. Będziemy je mocniej rozpropagowywać i mamy nadzieję, że powoli ale systematycznie rośnie będzie liczba osób w ten prosty i szybki sposób głosująca w sprawach wspólnych. Gorąco do tego namawiamy.

Szerzej aspekty braku oddawania głosów oraz zmian z tym związanych opisywaliśmy w ubiegłorocznym sprawozdaniu. Sytuacja niestety nie poprawiła się. Pandemia dodatkowo przyspieszyła te zmiany powodując jeszcze większy wzrost kosztów, w tym pojawienie się nowych np. dezynfekcji powierzchni. Zauważamy również zdecydowanie trudniejsze i dłuższe poszukiwanie kontrahentów. Zbieranie ofert porównywalnych i ich negocjowanie zajmuje znacznie więcej czasu.

W okresie ponad 11 lat obowiązywania starego planu gospodarczego sam wzrost inflacji wynosi ponad **26%** w procencie dodanym i ponad **29%** 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%; 2020_3,4%). Zatem nasz plan gospodarczy skurczył się o 1/3. To musi niestety prędzej czy później wywołać jasne do przewidzenia skutki.

Nie stoimy jednak w miejscu i tak, jak pisaliśmy rok temu uruchomiliśmy działania mające na celu uchronienie naszej wspólnoty przed samodestrukcyjnym brakiem uchwalania kolejnych planów gospodarczych. Działania podjęte w tej sprawie w roku ubiegłym to:

- Przygotowanie pozwu uchwalającego zwaloryzowany plan gospodarczy
- Zlecenie uprawnionej osobie wykonania wyceny zaliczki na fundusz remontowy dokonanej poprzez ocenę niezbędnych prac remontowych w okresie życia nieruchomości niezbędnych do utrzymanie ich w stanie co najmniej nie pogorszonym

Wycena ta dokonana będzie dla każdego budynku oddzielnie w oparciu o określenie obecnego stopnia zużycia technicznego poszczególnych elementów wspólnych. Następnie określone zostaną koszty napraw oraz współczynniki wielokrotności wykonania tzn. poszycie dachu wymienia się 2-3 krotnie w ciągu życia budynku a klatkę schodową odnawia się częściej itd.

Drugą kwestią są zmiany kosztów eksploatacyjnych, na których utrzymanie składa się zaliczka obowiązująca w tej samej wysokości od ponad 11 lat. Tutaj tak jak również opisywaliśmy w roku ubiegłym będzie ona rozliczana do wysokości kosztów, a co za tym idzie pojawiają się jednorazowe dopłaty, podobnie jak to ma miejsce przy rozliczaniu zaliczek na wodę i kanalizację. Nie spodziewamy się dużych dopłat (w pierwszych latach będzie to zapewne po kilka, kilkanaście złotych od lokalu ok. 50-60 m²). Zatem jedynym 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 11 lat) obowiązujący plan gospodarczy tak, aby każdy z Państwa mógł go porównać do planu jaki jest proponowany obecnie pod uchwałą nr 03/2021. Szerzej plany remontowe opisujemy w kolejnych punktach.

W przypadku roku ubiegłego rozliczenie ujemnego wyniku kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości zostanie wykonane przy półrocznym rozliczeniu wody w miesiącu czerwcu. Zgodnie z podjętą Uchwałą zwykłą Zarządu z dnia 02.03.2021 r.

2. Z uwagi na znaczną korozję stalowej konstrukcji schodów wejścia do klatki budynku Albatrosów 10a zleciliśmy ich wymianę na konstrukcję ze stali nierdzewnej.

Na osiedlu posiadamy dwie duże i sześć mniejszych stalowych konstrukcji schodów. Najstarsza z nich w budynku Albatrosów nr 4a była wymieniana na nową w roku 2019. Z uwagi na dobrą jakość wykonanych prac kolejne schody na budynku 10a powierzyliśmy tej samej firmie Stal-Art. Koszt wykonania nowej konstrukcji i montażu wyniósł 43.944,00 zł brutto. Tym razem również 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. Również w zakresie stopni zdecydowaliśmy się na trwalszy niż do tej pory produkt tj. granit płomieniowany. Wykonawca wykonał pracę dobrze. Dodatkowym atutem tej konstrukcji jest tutaj brak konieczności konserwacji bieżącej, która przy schodach ze zwykłej stali co drugi rok generowała nam koszty czyszczenia i malowania wynoszące po kilkaset złotych.

3. Po rozliczeniu dużych remontów przyziemi ostatniego segmentu tj. Albatrosów nr 10, 12 i 14 przystąpiliśmy do zbierania ofert wykonawczych naprawy części mansardowych dachów.

Prace przy zbieraniu i aktualizowaniu ofert trwały praktycznie cały rok. Najbardziej intensywnym okresem był koniec roku, gdzie wykonaliśmy szereg spotkań on-line z oferentami. Część z nich odbywało się podwójnie, a nawet trzykrotnie z uwagi na konieczność doprecyzowania składowych oferty np. materiałów czy zakresu gwarancji.

W wyniku tych działań określiliśmy końcowy kształt zakresu remontu oraz dalszy harmonogram działań. Poniżej po krótko przedstawiamy zakres prac:

- Demontaż starego poszycia, obróbek i rynien.
- Docieplenie połaci oraz wymiana części deskowania
- Montaż nowych obróbek i papy podkładowej
- Montaż nowych gontów z aprobatą na spadek ponad 78 stopni nachylenia dachu
- Montaż nowych okien połaciowych – finansowanych przez właścicieli o czym szerzej opisujemy poniżej.
- Montaż nowych rynien i rur spustowych

To tylko największe pozycje z których każda ma swoje charakterystyczne elementy składowe i jest mocno dostosowywana do naszych realiów. Całość zagadnienia w naszym przypadku jest dość szczegółowa. W tym roku mamy do rozwiązania jeszcze następujące kwestie:

a. Logistyka prac

Nasze dachy w zakresie części mansardowych mają nachylenie 77-78 stopni co już na starcie eliminuje większość dostępnych materiałów. Również duża ilość tarasów utrudnia ustawienie rusztowań lub prowadzenie prac z podnośników.

b. Dobór materiałów

Rozpatrywane były dwa materiały: blacha i gont. Blacha niestety z uwagi na istniejące kołnierze okien połaciowych nie może być zastosowana bo jej użycie wymagało by dużych adaptacji. Podobny problem powstał z dociepleniem tych połaci. Inspekcja kamerami wykazała użycie przez MH różnych materiałów na różnych budynkach.

c. Okna połaciowe będące oknami poszczególnych właścicieli.

Wykonanie tak dużych prac po 20 latach od rozpoczęcia użytkowania budynków skłania do zastanowienia się nad wymianą również okien połaciowych. Nie są one jednak częścią wspólną co stwarza określone problemy. Po analizie oraz rozmowach z wykonawcami doszliśmy do rozwiązania naszym zdaniem najkorzystniejszego dla właścicieli.

W wyniku negocjacji z wykonawcą chcemy określić koszt zakupu okna wraz z jego wymianą podczas prowadzonego remontu. Koszt ten z uwagi na wielkość umowy i ilość okien będzie zdecydowanie bardziej atrakcyjny w stosunku do stawek zakupu indywidualnego. Dodatkowo pracę będzie mógł wykonać ten sam wykonawca, obniżając tym samym koszt mobilizacji i rusztowań w przypadku do wykonania indywidualnego. Właściciel będzie podpisywał zlecenie bezpośrednio w wykonawcę na warunkach wynegocjowanych przez nas. Ułatwi i skróci to proces decyzyjny. Każdy z właścicieli mieszkań górnej kondygnacji otrzyma w tej sprawie pismo wraz z określonymi kosztami oraz propozycją materiałową. W tym draftem zlecenia zaopiniowanego przez kancelarię z nami współpracującą. Z uwagi również na prowadzenie prac całej połąci koszt nadzoru technicznego zostanie pokryty z umowy głównej. Stwarza to dodatkowy komfort dla właściciela. Warto wspomnieć, że po wykonaniu remontu udzielona zostanie długa gwarancja wykonawcza na połąc dachu (prawdopodobnie na 10 lat). To determinować będzie sytuację, w której wymiana okien połąciowych po zakończeniu prac remontu płaci dachu (w trakcie trwania gwarancji na dach) wymuszać będzie większe koszty oraz konieczność korzystania z usług gwaranta. Konsekwencją będą wyższe koszty łączne wymiany pojedynczych okien wykonanych po zakończeniu remontu dachu.

Z uwagi na wielość i skomplikowany charakter wielu niewiadomych w roku bieżącym chcemy wykonać pilotażowo pierwszy remont części mansardowej dachów na budynku nr 3. Jeżeli zarówno firma wykonawcza jak i technologia sprawdzi się będziemy chcieli podobnie jak w przypadku remontu przyziemi i izolacji rozpiąć umowę długofalową na następne budynki. Oczywiście niezbędnym jest finansowanie i z tego tytułu realne jest wykonanie reszty 9-ciu budynków w 4-5 kolejnych latach.

Obecnie jesteśmy po pierwszym etapie konkursu ofert. Przystąpiło do niego 6 firm, a koszt wykonania dachu budynku nr 3 wahał się od 423.758,28 zł do ok. 200.000,00 zł brutto. Tak duże różnice nie wynikają z przedmiarów robót czy materiałów, gdyż te zostały przez nas przygotowane. Lecz z wartości robocizny która tak mocno się waha. Do końcowych ustaleń zaprosiliśmy dwie firmy kolejno ok. 200.000,00 zł do 250.000,00 zł brutto. Z nimi to negocjujemy ostateczne ustalenia materiałowe i wykonawcze. Nasza kancelaria prawna wraz z administracją przygotowują projekt umowy. Możliwe jest, że czytając to sprawozdanie mają Państwo (właściciele mieszkań górnej kondygnacji budynku nr 3) ww. pismo dotyczące wymiany okien połąciowych. Tym niemniej jednak pisząc je opisujemy Państwu stan bieżący.

W podstawowych założeniach wyboru wykonawcy dodatkowo mamy:

- Gwarancję wykonawczą na 10 lat pod warunkiem wykonania przeglądów corocznych
- Gwarancje na materiał większa od wykonawczej
- Zastosowanie gontu o najwyższych możliwych parametrach dostępnych na rynku
- Zabezpieczenie gwarancji jakości, kaucją lub gwarancją bankową

Proces podpisania umowy na budynek nr 3 chcemy zakończyć do końca marca roku bieżącego. Rozpoczęcie wykonywania remontu planujemy na czerwiec-lipiec. Prace będą trwały 5-8 tygodni. Niezbędnym będzie ustawienie rusztowań od strony terenu zielonego oraz może być konieczne również od strony tarasów. Dlatego też prosimy właścicieli mieszkań z przynależnymi tarasami do wyrozumiałości. Przez ostatnie 10 lat sukcesywnie remontowaliśmy właśnie tarasy na poszczególnych budynkach czego efekt widać obecnie. Teraz potrzebujemy zająć na krótko tę część celem naprawy dachu. Tak funkcjonuje życie we wspólnym budynku i liczymy na Państwa zrozumienie i pomoc.

4. Wykonaliśmy wymianę poziomów przyłączy wody w budynkach nr 6 i 12, a w następstwie zdarzeń losowych wymianę również części pionów.

Z uwagi na zły stan poziomów zasilania w wodę podczas wizji lokali przyziemia zdecydowaliśmy się na ich wymianę. Koszt prac w obu budynkach wyniósł łącznie 8.424,00 zł brutto. Podczas jego wykonywania okazało się, że na obu obiektach odmienne od pozostałych instalacji, te wykonane został z rur tzw. klejonych. Materiał ten charakteryzuje się tym, iż dość mocno kruszeje w czasie i doprowadza do takiej sytuacji, w której podczas prowadzenia naprawy np. wymiany liczników

wody, może łatwo dojść do pęknięć. Bardzo łatwo ulega pęknięciom przy nawet drobnym ich uderzeniu. Dlatego z uwagi na awarię jaka zdarzyła się podczas prowadzenia wymiany poziomów zdecydowaliśmy się również na wymianę całego pionu. Obecnie weryfikujemy materiały z jakiego wykonane są pozostałe piony, żeby określić ilość tych z potencjalnie wrażliwych. Po tej ocenie podejmiemy decyzję o dalszych wymianach. Na razie wiemy, że budynki nr 6 i 12 miały zastosowaną tą technologię. Wymiana w tych obiektach pionów, to będzie koszt kilku do kilkunastu tysięcy złotych.

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

Kontynuujemy prace naprawcze nawierzchni dróg we wspólnocie. W roku ubiegłym koszty prac brukarskich wyniosły prawie ok. 10 tyś zł. W tej kwocie mieściły się: modernizacja progów spowalniającego przy klatce 5d oraz poprawa studzienek przy odpływach krater przed wjazdami do garaży budynków nr: 14, 10, 8, 7, 4 i 2.

6. Zgodnie z podjętym harmonogramem podpisaliśmy umowę na wymianę okien części wspólnej, tym razem dla budynku nr 4 a, b, c.

W drodze konkursu ofert wymianę powierzmy firmie PPHU Darek cenie całkowitej 16 652,82 zł brutto. Poprzedni wykonawca z powodu wewnętrznych problemów odmówił wykonania prac. Wymiana nie rozpoczęła się planowo. Producent z uwagi na pandemię znacznie spowolnił wykonywania kontraktów i nasze zamówienie będzie realizowane już w roku bieżącym.

7. Kontynuowaliśmy działania z przedstawicielem Burmistrza Piaseczna:

Działania dotyczyły m.in:

- przejęcia ulicy Bocianiejskiej oraz Czyżyków (jako osi osiedla) przez Gminę i ponoszenie wszelkich kosztów jej utrzymania. Oczekujemy nadal na opinię wydaną przez ZRID. Niestety w tym zakresie proces ten również z uwagi na pandemię uległ znacznemu wydłużeniu w czasie. Jeżeli inwestycja uzyska pozwolenie ZRIDu możliwym będzie uruchomienie kolejnego etapu jaki będzie wycena kosztów i projektowanie. Następnie wykup gruntu i prowadzenie samej inwestycji. Zatem w przesunięciu rocznym oczekujemy na oszacowanie wartości dróg w zakresie powierzchni naszej wspólnoty oraz przygotowywać się będziemy do powiększenia altany śmietnikowej (dużej, leżącej w połowie wspólnoty), gdyż ta 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 dalej nie wywiązała się z założeń przepięcia części instalacji osiedla w nową instalację w ul. Żytniej.
- Częstotliwości wywozu odpadów, rosnących kosztów z tym związanych. Gmina dokonała ponownie korekty wzrostowej opłat. Zapowiadane są kontrole oraz zmiana systemu. Dla wszystkich z Państwa przypominamy, że tylko segregacja uchroni nas przed wzrostem opłat, wszelkich szczegółów tego jak segregować dowiedzą się Państwo na stronie:

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

8. Poszukujemy dalej 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.

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 2020 r. prawnik Wspólnoty wysłał 31 przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu zostało skierowanych 6 nowych pozwów. Zakończonych zostało 7 spraw windykacyjnych (sądowo-komorniczych), z czego w ramach 5 z nich zostały wyegzekwowane wszystkie roszczenia należne Wspólnocie. 2 sprawy (przeciwko tej samej osobie), w których nie udało się wyegzekwować wszystkich należności przez komornika, zostały skierowane do dalszej egzekucji przez komornika właściwego dla miejsca zamieszkania dłużnika – byłego członka Wspólnoty, którego lokal został zlicytowany z inicjatywy Wspólnoty. W październiku 2020 r. Wspólnota doprowadziła do zlicytowania jednego miejsca garażowego w budynku przy ul. Albatrosów 4.

Planowana windykacja:

W roku 2021 planowane jest składanie kolejnych, bieżących pozwów o zapłatę.

Z wniosku Wspólnoty oczekujemy na zlicytowanie w 2021 r. kolejnego miejsca garażowego przy ul. Albatrosów 5. Oczekujemy na wyznaczenie terminu licytacji przez sąd.

Sprawy przeciwko Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. w likwidacji:

W dużej mierze windykacja w roku 2020 poświęcona była deweloperowi spółce Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o., która nie płaci bieżących należności na rzecz Wspólnoty. Ogółem prowadzonych jest 9 spraw sądowych i komorniczych, w tym duża sprawa. Na rok 2021 planowane jest złożenie kolejnych pozwów (lub jednego zbiorczego) 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 listopadzie 2020 r. zostało zlicytowanych 5 miejsc garażowych znajdujących się na terenie naszej Wspólnoty. Ze względu na pandemię koronawirusa oraz obostrzenia sanitarne nie udało się przystąpić do licytacji 6 miejsc garażowych. Oczekujemy na wyznaczenie terminu licytacji przez sąd;
- w roku 2021 lub 2022 planowane są pierwsze licytacje komornicze 17 innych miejsc garażowych znajdujących się poza naszą Wspólnotą oraz jednej nieruchomości gruntowej. Aktualnie oczekujemy na przeprowadzenie przez komornika czynności opisu i oszacowania tych nieruchomości, a następnie na wyznaczenie terminu licytacji przez sąd;

- Wspólnota dąży do zlicytowania dwóch lokali użytkowych oraz jednego mieszkalnego znajdujących się na terenie Wspólnoty, a które jeszcze nie mają założonych ksiąg wieczystych.

Fundusz Remontowy

Wspólnota kontynuuje starania dotyczące podwyższenia stawki na fundusz remontowy. W tym celu zaangażowała rzeczoznawcę majątkowego ds. nieruchomości, który sporządzi operat, dzięki któremu możliwe będzie przedstawienie odpowiedniej argumentacji przemawiającej za podwyższeniem tejże stawki przez sąd.

10. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2020

- Przeglądy obowiązkowe: ogólnobudowlany, instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Prace wysokościowe: głównie naprawy odpadających gontów ze skośnych części dachów; czyszczenie rynien; obróbki blacharskie i montaż kominków wywiewek kanalizacyjnych;
- Zakupy płynów do dezynfekcji powierzchni. To nowa pozycja w pandemii, której koszt roczny wyniósł prawie 10 tys. zł.
- Zakup i montaż donic betonowych ustawionych na chodniku naprzeciwko budynku nr 14 w celu wyeliminowania aut zastawiających go.
- 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; wymiany bezpieczników; naprawy lamp ogrodowych;
- Roboty hydrauliczne, w tym m.in.: lokalizacja wycieków wody i nieszczelności kanalizacji z naprawami; usuwanie zatorów w kanalizacji; modernizacje poziomów zasilania wody budynków nr 6 i 12;
- Napraw instalacji domofonowej w tym m.in.: zakup i wymiana części; wymiana wkładek i rygli elektromagnetycznych; wymiana stopek do blokady drzwi; wymiana klawiatur domofonów w drzwiach budynków 3b i 14 – altana);
- Naprawy bram garażowych w tym m.in.: zakup części: sprężyny, linki napędowe i panel bramy na budynku nr 5; wymiana czujek budynek nr 4 oraz naprawa silnika w bramie budynku nr 3;
- Zieleni: akcje wiosenna; nawożenie, uzupełnienie kory, rolbordery; wykonanie nowych płotków drewnianych; wiosenne dosiewanie traw; dosadzanie krzewów i rabaty przy budynku nr 12; mycie i dezynsekcja pojemników 1100l w altanach śmietnikowych.
- Wykonano nowe ogrodzenia terenów zielonych przed budynkiem nr 2;
- Inne: dodatkowy wywóz odpadów wielkogabarytowych 1 raz; konserwacja xero;

To tylko część z małych i większych prac jakie w roku 2020 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.

Mimo tego w roku 2021 planujemy i kontynuujemy m.in. następujące prace modernizacyjne:

1. Wykonanie pilotażowego remontu części mansardowej dachu na budynku nr 3.
2. Kolejny montaż nowych konstrukcji schodów - wejścia do klatki schodowej nr 5A i 5E (ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z granitu płomieniowanego)
3. Wykonanie umowy montażu nowych okien części wspólnych w budynku nr 4.

4. Zgodnie z technologią wskazaną w opinii technicznej remont posadzek i ciekłu wodnego w garażu budynku Albatrosów nr 7. Do tej pory wysłaliśmy ponad 30 zapytań, niestety bez skutku. Każdorazowo największym wyzwaniem jest logistyka przeprowadzenia prac. Praktycznie wszyscy oferenci bazują na wykonaniu całej posadzki wraz z podbudową od nowa co wiąże się z b. dużymi kosztami (min. 700-900 zł/m²) oraz wyprowadzeniem wszystkich aut na okres 2-3 miesięcy.
5. Zakończenie prac przy dokumentacji ustalającej koszt zaliczki na fundusz remontowy, niezbędny do prowadzenia prawidłowej polityki gospodarowania nieruchomościami oraz rozpoczęcia działań w celu uchwalenia zaktualizowanego planu gospodarczego.

Część prac zapewne prowadzona będzie w wyniku bieżących potrzeb.

Bardzo gorąco zapraszamy właścicieli lokali Wspólnoty „ALBATROS” do udziału w tegorocznym głosowaniu zarówno elektronicznie jak i w sposób tradycyjny, listownie. Ten pandemiczny okres choć niesprzyjający spotkaniom, powinien zmobilizować nas do przejścia na nowocześniejsze metody komunikacji co staranny się czynić.

Z wyrazami szacunku:

Szymon
Augusto Kopelke
Rafał Myka
M. Jabłoński

Wspólnota Mieszkaniowa
"ALBATROS"
ul. Albatrosów 7d m.3
05-500 Piaseczno
Regon 017218585-0018

Załączniki:

1. Uchwała zwykła Zarządu nr 2/2021 – rozliczenie różnicy kosztów-przychodów za rok 2020.
2. Protokół z dnia 22.02.2021 r. – z wyników głosowania nad uchwałami z 20 kwietnia 2020 r.

Piaseczno, 22.02.2021 r.

PROTOKÓŁ

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w składzie:

- 1) MARIUSZ JAKUBOWSKI
- 2) RAFAŁ MAKA
- 3) JAROSŁAW ROGALSKI
- 4) JACEK SZYMKOWIAK

zatwierdza wyniki głosowania nad Uchwałami, których projekty zostały przyjęte podczas Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” dnia 20 kwietnia 2020 roku.

Wyniki głosowania zamieszczone są w poniższej tabeli.


Zarząd potwierdza prawidłowość zliczenia oddanych głosów.

Uchwały nr 1, 2, 3, 4/2020 z dnia 20 kwietnia 2020 r. zostały przez członków Wspólnoty nie przyjęte.

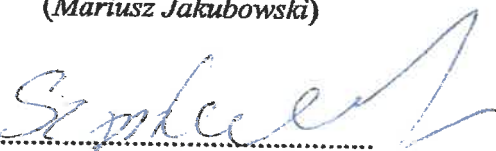
Uchwała nr	Za (%)	Przeciw (%)	Frekwencja (%)
1	19,85	0,34	20,19
2	18,93	1,26	20,19
3	18,82	1,17	19,98
4	14,46	5,41	19,87



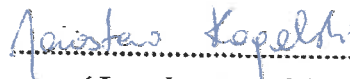
(Mariusz Jakubowski)



(Rafał Mąka)



(Jacek Szymkowiak)



(Jarosław Rogalski)

UCHWAŁA NR 2
ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „ALBATROS”
W SPRAWIE POKRYCIA RÓŻNICY POMIĘDZY PLANOWANYMI ZALICZKAMI A RZECZYWIŚCIE
PONIESIONYMI KOSZTAMI ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ
Z DNIA 1 MARCA 2021R

Zważywszy, że:

1. zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” za rok 2020 zaistniała różnica pomiędzy planowanymi zaliczkami a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną w wysokości : **-19.791,07 zł (słownie: minus dziewiętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden 7/100 złotych)**;
2. zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali – 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 takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach;
3. zgodnie z utrwalonym orzecnictwem sądów powszechnych jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części) i wspólnota ma prawo przystąpić do wyegzekwowania tej należności, także w drodze postępowania sądowego bez potrzeby podejmowania uchwały o zmianie wysokości zaliczki (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt: I Aca 329/13, oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 09.04.2015 r., sygn. akt: I Aca 844/14);

Zarząd Wspólnoty postanawia co następuje:

§ 1

1. Różnica pomiędzy planowanymi zaliczkami a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną za rok 2020 w wysokości **-19.791,07 zł (słownie: minus dziewiętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden 7/100 złotych)** zostanie rozliczona pomiędzy właścicielami lokali we Wspólnocie, którzy to właściciele są zobowiązani do jej pokrycia w udziale równym posiadanemu udziałowi w nieruchomości wspólnej.
2. Zarząd Wspólnoty upoważnia dział księgowości administratora Wspólnoty do dokonania rozliczenia różnicy pomiędzy właścicielami lokali we Wspólnocie.
3. Termin zapłaty powstałej różnicy przez poszczególnych właścicieli ustala się na 3 miesiące licząc od dnia wysłania do właścicieli stosownego zawiadomienia przez administratora Wspólnoty. Rozliczenie nastąpi łącznie z półrocznym rozliczeniem zużycia wody (czerwiec 2021 r.).

§ 2

Uchwała wchodzi życie z dniem jej podjęcia.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS:

Mariusz Jakubowski:

M. Jakubowski

Jarosław Rogalski:

J. Rogalski

Jacek Szymkowiak:

J. Szymkowiak

Rafał Mąka:

Rafał Mąka

Wspólnota Mieszkaniowa
„ALBATROS”
ul. Albatrosów 7d m.3
05-500 Piaseczno
Regon 017218585-0018

SPRAWOZDANIE FINANSOWE W.M. "ALBATROS" ZA OKRES I-XII 2020R

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2020R

L.P.	Składniki sprawozdania	Stan na 31.12.2020r
I	Przychody:	
1	Stan funduszu remontowego na 01.01.2020 r.	1 429 322,64 zł
2	Zaliczki z tyt funduszu remontowego	500 796,60 zł
3	Przebieganie zgodnie z uchwałą 06/07 na fundusz remontowy	23 381,45 zł
4	Zaliczki z tyt eksploatacji części ws.nieruchom.i wyw odpad.komunalnych	1 194 181,47 zł
6	Zaliczka z tyt. zw i kanaliz.po rozliczeniu liczników	436 119,98 zł
7	Odsetki: rach bankowego, lokat, wpłacone przez wł. od zaległości	20 817,54 zł
8	Pozostałe przychody W.M.	16 031,78 zł
	Razem przychody (1-8)	3 620 651,46 zł
II	Poniesione koszty:	
1	Koszty wykonania remontów z funduszu remontowego	
2	Koszty z tyt zużycia zimnej wody i kanalizacji	436 119,98 zł
3	Administrowanie	186 474,00 zł
4	Sprzątanie	208 592,50 zł
5	Przebieg gazowy i kominowy	8 711,61 zł
6	Inne przeglądy	7 995,00 zł
7	Konserwacja bieżąca	137 262,86 zł
8	Ubezpieczenie nieruchomości	11 559,00 zł
9	Koszty zimnej wody części wspólnej nieruchomości	2 780,34 zł
10	Energia elektryczna części wspólnej	62 744,84 zł
11	Koszty opłat sądowych i komorniczych	81 873,69 zł
12	Koszty prowizji bankowych	4 370,15 zł
13	Koszty opłat pocztowych	7 058,50 zł
14	Koszty wynajmu i eksploatacji biura	28 600,40 zł
15	Koszty Zarządu	53 337,60 zł
16	Koszty rozwoju zieleni	24 518,71 zł
17	Koszty małych inwestycji	43 944,00 zł
18	Koszty obsługi prawnej	29 520,00 zł
19	Bufor ryzyka	44 652,67 zł
20	Wywóz odpadów komunalnych i gabarytów	306 825,99 zł
	Razem koszty (1-20)	1 686 941,84 zł
III	Różnica między przychodami i kosztami (I-II) roku 2020	1 933 709,62 zł
1	Niedopłata z tyt. eksploatacji łącznie z pozostałymi przychodami 2020 r.	- 19 791,07 zł
2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2020r	1 953 500,69 zł
IV	Podatek dochodowy od osób prawnych	- 1 061,00 zł
V	Razem wynik finansowy na dzień 31.12.2020 r. (III-IV)	1 932 648,62 zł
VI	Stan rozrachunków.	
1	Zaległości właścicieli	502 744,90 zł
2	Należności od kontrahentów dla Wspólnoty Mieszkaniowej	4 661,00 zł
3	Nadpłaty właścicieli	76 031,42 zł
4	Zobowiązania Wspólnoty Mieszkaniowej wobec kontrahentów	197 099,87 zł
5	Rozliczenia międzyokresowe przychodów.	255 548,01 zł
VII	Stan rachunków bankowych na dzień 31.12.2020r.	1 953 922,02 zł
1	Rachunki bankowe	434 023,91 zł
2	Rachunek bankowy - lokata	1 519 898,11 zł

Sporządziła:

PROVISOR
Janina Krecisz
 Główna Księgowa
 Janina Krecisz

Zatwierdził:

Wspólnota Mieszkaniowa
"ALBATROS"
 ul. Albatrosów 7d m.3
 05-500 Piaseczno
 Regon 017218585 0018

Janina Krecisz
Rafał Męka
 M. Jankowski

stan na dzień 31.12.2020 r.

Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania częścią wspólna nieruchomości za rok 2020r

Lp.		Planowane zaliczki w PLN	Koszty w PLN	Różnica = przychody - koszty w PLN
1.	Administrowanie	186 955,31	186 474,00	481,31
2.	Sprzątanie	176 101,56	208 592,50	- 32 490,94
3.	Przeгляд gazowy i kominowy	22 722,79	8 711,61	14 011,18
4.	Przeгляdy ogólnobudow	16 549,56	7 995,00	8 554,56
5.	Konserwacja bieżąca:	200 346,02	137 262,86	63 083,16
5.a	Elektryczna		27 593,03	
5.b	Naprawy i konserwacja drzwi i zamków		2 652,00	
5.c	Konserwacja i naprawy domofonu		6 131,29	
5.d	Naprawy ogólnobudowlane		36 630,40	
5.e	Serwis bram garażowych		13 280,00	
5.f	Inne prace konserwacyjne i porządkowe		36 871,22	
5.g	Koszty odprowadzania wód deszczowych		14 104,92	
6.	Ubezpieczenie nieruchomości	16 692,48	11 559,00	5 133,48
7.	Zimna woda części wspólnej	10 020,28	2 780,34	7 239,94
8.	Wywóz odpadów komunalnych	306 825,99	306 825,99	-
9.	Energia elektryczna części wspólnej	61 002,60	62 744,84	- 1 742,24
10.	Koszty sądowe i komornicze	13 347,60	81 873,69	- 68 526,09
11.	Koszty bankowe	3 338,52	4 370,15	- 1 031,63
12.	Koszty pocztowe	6 676,92	7 058,50	- 381,58
13.	Eksploatacja biura, wynajem biura	16 692,84	28 600,40	- 11 907,56
14.	Koszty zarządu	66 769,80	53 337,60	13 432,20
15.	Koszty rozwoju zieleni	10 015,44	24 518,71	- 14 503,27
16.	Małe inwestycje:	30 046,44	43 944,00	- 13 897,56
16.a	wyk.i wymiana schodów		43 944,00	
16.b				
16.c				
17.	Obsługa prawna	33 384,84	29 520,00	3 864,84
18.	Bufor ryzyka	16 692,48	44 652,67	- 27 960,19
	RAZEM	1 194 181,47	1 250 821,86	- 56 640,39
19	Zaliczka na Z.W. i KAN po rozliczeniu	436 119,98	436 119,98	-
20	FUNDUSZ REMONTOWY	500 796,60		500 796,60
	RAZEM	2 131 098,05	1 686 941,84	444 156,21

Stan rachunków bankowych. na dzień 31.12.2020r wynosi: 1 953 922,02 zł

Informacja dodatkowa ujemne saldo z rozliczenia zaliczki kosztów eksploat. w kwocie -56.640,39 zł zostanie rozliczone w 2021 r. powiększone o zapłaconą zaliczkę na pod.dochodowy od osób prawnych 1.061,00 zł

Warszawa 01.03.2021 r.

sporządziła: Janina Kręcisz

PROVISOR
Janina Kręcisz
 Główna Księgowa
 Janina Kręcisz

**Informacja do sprawozdania finansowego
Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS w Piasecznie**

Firma **PROVISOR** Marcin Kręcisz administrująca budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS w Piasecznie, zgodnie z ustawą o własności lokali z dn. 24.06.1994 r. przedstawia sprawozdanie finansowe za 2020 r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2020 r. wynosi **1.932.648,62 zł** jest to różnica między przychodami i kosztami.

OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:

1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2020r. wynosi:	1 953 500,69 zł
2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchom. na 31.12.20 r.	-19 791,07 zł
pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 10 61,00 zł
Razem	-18 730,07 zł

Ujemny wynik finansowy z tyt. eksploatacji **-18 730,07 zł** i pozostałych przychodów zostanie przeniesiony w koszty roku następnego. Przy ponownym jego wystąpieniu w roku bieżącym w roku 2022 zostanie on rozliczony zgodnie z informacją ze sprawozdania za rok 2019. Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2020 r. zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

3. Zobowiązania W.M. wobec kontrahentów to:

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 197 099,87 zł na 31.12.2020 r., które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2021 r., w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 84 828,58 zł.

4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2020 r.

Taggart Sp.z.o o. reklama oddana do egzekucji komorniczej w kwocie 4 661,00 zł

5. Poniesione koszty z tyt. funduszu remontowego 2020 r.:

W roku 2020 nie wykonywano prac płatnych z funduszu remontowego.

6. Właściciele z tytułu opłat za użytkowanie lokali posiadają nadpłaty i zaległości:

Nadpłaty: 76 031,42 zł

Zaległości: 502 744,90 zł

Właściciele o stanie swoich sald informowani są dwa razy w roku otrzymując rozliczenie świadczeń z tytuł zimnej wody i kanalizacji.

Porównując zaległości roku 2020 do roku 2019 (568 419,52 zł) zostały zmniejszone o kwotę 65 674,62 zł. Wysokość zaległości generowana jest głównie przez lokale, które są w egzekucji komorniczej i licytacjach sądowych. Największa zaległość jednego właściciela to Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. i lokale użytkowe oraz garaże stanowiące 44% zaległości ogółem, która jest w egzekucji komorniczej.

Zaległości 11 lokali poza MH to kwota 148 972,06 zł. Lokale te są w egzekucji sądowej i komorniczej i stanowią ok. 29% kwoty całkowitej zaległości z 31.12.2020 r.

Na bieżąco prowadzona jest windykacja zaległości oraz nakazy sądowe przekazywane są systematycznie do komornika.

W roku 2020 wysłano 52 wezwań do zapłaty i 16 przedsądowych wezwań. Ostateczne wezwania w ilości 31 szt. przed skierowaniem do egzekucji sądowej wysłał bezpośrednio mec. Jacek Pałka. W roku 2020 złożono kolejne pozwy do windykacji sądowej przez mec. Jacka Pałkę oraz przygotowano kolejne lokale do licytacji.

W 2020 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 2 096 993,10 zł, wobec powyższego wskaźnik ściągальności zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 84,18%. W stosunku do roku 2019 (84,00%) ściągальność jest na tym samym poziomie co lata poprzednie. Wskaźnik ściągальności wynika głównie z braku jakichkolwiek wpłat od Multi-Hekk w stosunku do naliczeń zaliczek bieżącego okresu. W roku bieżącym po licytacjach garaży spodziewamy się ściągальcia części wierzytelności i poprawy wskaźnika.

PROVISOR
Janina Kręćisz
Główna Księgowa
Janina Kręćisz

WPROWADZENIE
do projektów uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”
zgłoszonych w sprawozdaniu Zarządu za rok 2020.

Szanowni Państwo!

W załączeniu przesyłamy Państwu 4 projekty uchwał, które zostaną poddane głosowaniu indywidualnemu do sprawozdania Zarządu za rok 2020. Aby ułatwić Państwu przygotowanie się do zebrania i podjęcie decyzji o głosowaniu „za” lub „przeciw” poszczególnym uchwałą, pragniemy uzupełnić je krótkim komentarzem:

1. Uchwała nr 1 dotyczy sprawozdania finansowego za rok 2020. Sprawozdanie to, parafowane przez Panią Janinę Kręcisz – głównego księgowego firmy Provisor prowadzącej księgowość naszej Wspólnoty, otrzymują Państwo jako Załącznik nr 1 do uchwały oraz informację opisową. Rok ubiegły zamknęliśmy niewielkim, ale ujemnym wynikiem finansowym, choć jak widać brak przyjęcia przez właścicieli nowego planu gospodarczego skutkować będzie dalszym pogłębianiem się ujemnego wyniku finansowego rozliczenia kosztów eksplantacji w kolejnych latach z uwagi na istotne zmiany cen na rynku.
2. Uchwała nr 2 – udzielenie absolutorium Zarządowi za rok 2020. Jeżeli Państwa zdaniem Zarząd w sposób właściwy pełnił swoją funkcję zapewniając sprawne funkcjonowanie Wspólnoty, prosimy o udzielenie nam absolutorium.
3. Uchwała nr 3 – zatwierdzenie planu gospodarczego na rok 2021. Zmianie ulega naliczanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną. Zmiany są podyktowane wzrostem cen usług oraz mediów dostarczanych do naszej nieruchomości, w tym prognozując ich przyszłe zmiany tak, aby nowy plan mógł funkcjonować w następnych kilku latach bez konieczności jego waloryzacji. Plan jest uaktualnioną wersją tego proponowanego w roku ubiegłym. Ostatni zatwierdzony plan jest z roku 2008.
4. Uchwała nr 4 – zmiana funduszu remontowego do wartości 3,0 zł/m² dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórki) oraz 3,80 zł/m² dla lokali użytkowych. Wobec zakończenia kompleksowych remontów przyziemi ostatnich dwóch zespołów budynków (ul. Albatrosów nr 4-6-8 oraz 10-12-14), niezbędny jest wzrost zaliczki na poczet funduszu remontowego, aby móc kontynuować kolejne prace. Mamy przed sobą konieczność rozpoczęcia remontów części mansardowych dachów ostatnich kondygnacji, czy posadzek w garażach. Koniecznością dość pilną również staje się odnowienie klatek schodowych. Mamy ich 24. A powierzchnia ścian liczona w tys m². Wymaga to nakładu znacznych środków finansowych na odnowienie chociażby w najbliższych 2-3 latach. Również elewacje są do odnowienia, a właściwym postępowaniem byłoby ich jednoczesne ocieplenie.

W załączeniu przedstawiamy zaktualizowany (jak co roku) wykaz szacowanych kosztów podstawowych remontów i napraw koniecznych do wykonania w latach 2021-2028 W.M. ALBATROS. Jak widać w porównaniu do zeszłorocznego zestawienia wzrost usług budowlanych ciągle powiększa nam deficyt zaliczki funduszu remontowego.

Zachęcamy Państwa do głosowania w odniesieniu do zaproponowanych projektów uchwał.

Z poważaniem:

Zarząd W.M. Albatros

Wspólnota Mieszkaniowa
„ALBATROS”
ul. Albatrosów 7d m.3
05-500 Piaseczno
Regon 017218585-0018

Szymon
Rafał
M. Jalurowski

Uchwała nr 01/2021
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 5 marca 2021 r.

W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz.U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

Zaakceptować przedłożone przez Zarząd sprawozdanie finansowe, stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

adres: ul. Albatrosów mieszkania

nazwisko*:

imię*:

GŁOSUJĘ:

ZA UCHWAŁĄ – data podpis:

PRZECIWIW – data podpis:

* wypełnić drukowanymi literami, wypełnia tylko właściciel lokalu, w przypadku współwłasności łącznej lokalu (małżeństwa) jeden z współwłaścicieli.

M.G.
Marko *E*

Uchwała nr 02/2021
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 5 marca 2021 r.

W sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2020.

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz.U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Zaakceptować przedłożone przez Zarząd sprawozdanie z prowadzonej działalności w roku 2020.
2. Udzielić absolutorium za wyżej wymieniony okres Zarządowi w składzie:
 - Jakubowski Mariusz,
 - Rafał Mąka,
 - Rogalski Jarosław,
 - Jacek Szymkowiak,

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

adres: ul. Albatrosów mieszkania

nazwisko*:

imię*:

GŁOSUJĘ:

ZA UCHWAŁĄ – data podpis:

PRZECIW – data podpis:

* wypełnić drukowanymi literami, wypełnia tylko właściciel lokalu, w przypadku współwłasności łącznej lokalu (małżeństwa) jeden z współwłaścicieli.

Albatros *M.J.* *J*

Uchwała nr 03/2021
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 5 marca 2021 r.

W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2021 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych.

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz.U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” na rok 2021 przedstawiony w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2021 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości:

- a) dla lokali mieszkalnych **6,35 zł/m²** w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m²;
- b) dla lokali użytkowych **6,05 zł/m²**; w tym fundusz remontowy 1,90 zł/m²;
- c) dla pomieszczeń garażowych i powierzchni przynależnych do mieszkań (komórki w piwnicy) **4,25 zł/m²**; w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m²;
- d) zaliczki z punktów a), b) i c) zawierają koszty świadczeń / dostawy mediów niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości. Zaliczki te ulegną zmianie w przypadku zmian aktualnych cen dostawców mediów i usług. Aktualna prognoza kosztów związanych ze świadczeniami i dostawami mediów wyszczególniona jest w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- e) na wywóz odpadów komunalnych (zgodnie z uchwałą rady m. Piaseczno) – **36,38 zł** na osobę w lokalu mieszkalnym dla selektywnej zbiórki lub **72,76 zł** w przypadku braku selekcji. Dla lokali użytkowych zgodnie z tabelą stawek zależnych od wielkości pojemników. Zmiany niniejszych zaliczek będą zgodne ze zmianami uchwały rady m. Piaseczno.

§ 3.

Zaliczki, o których mowa w § 2 obowiązują od dnia podjęcia uchwały. Zaliczki te będą wnoszone przez właścicieli lokali w formie bieżących opłat do 10 dnia każdego miesiąca. Każdy z właścicieli zostanie powiadomiony o wysokości nowej zaliczki po jej uchwaleniu.

§ 4.

Stawki wymienione w § 2 będą obowiązywać do dnia podjęcia nowej uchwały.

adres: ul. Albatrosów mieszkania

nazwisko*:

imię*:

GŁOSUJĘ:

ZA UCHWAŁĄ – data podpis:

PRZECIWIW – data podpis:

* wypełnić drukowanymi literami, wypełnia tylko właściciel lokalu, w przypadku współwłasności łącznej lokalu (małżeństwa) jeden z współwłaścicieli.

M.G.
Muska D

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr 03 / 2021 z dnia 5 marca 2021 r.
PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2021**

Lp.	Wyszczególnienie	planowana zaliczka na 1 m ² powierzchni			planowana zaliczka 1 miesiąc
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże i pom. przynależne (komórki)	
	ilość m ²	23 371,90	595,23	3 854,90	27 822,03
A	KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA	3,15	2,65	2,75	85 799,82
1	administrowanie	0,65	0,65	0,65	18 084,32
2	sprzątanie	0,65	0,40	0,55	17 550,02
3	przeгляд gazowy	0,04			934,88
4	przeгляд kominiarski	0,04	0,04		958,69
5	przeгляд inne (np. ogólnobudowlany)	0,05	0,03	0,05	1 379,20
6	konserwacja	0,55	0,55	0,55	15 302,12
7	ubezpieczenie	0,05	0,05	0,05	1 391,10
8	zimna woda cz. wspólnej	0,02	0,02	0,02	556,44
9	energia części wspólnej	0,25	0,06	0,03	5 994,34
10	koszty sądowe	0,20	0,20	0,20	5 564,41
11	koszty bankowe	0,02	0,02	0,02	556,44
12	koszty pocztowe	0,03	0,03	0,03	834,66
13	wyposażenie biura	0,01	0,01	0,01	278,22
14	wynajem biura i k. eksploatacji	0,09	0,09	0,09	2 503,98
15	koszty zarządu	0,20	0,20	0,20	5 564,41
16	koszty rozwoju zieleni	0,08	0,08	0,08	2 225,76
17	małe inwestycje	0,12	0,12	0,12	3 338,64
18	obsługa prawna	0,10	0,10	0,10	2 782,20
B	SWIADCZENIA - USŁUGI	1,70	1,50	0,00	40 446,50
1.	zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie kanalizacji (*)	1,70	1,50		40 744,12
C	wywóz odpadów komunalnych (**)	36,38 zł/os	44,38 zł/kontener		31 583,83
D	FUNDUSZ REMONTOWY (***)	1,50	1,90	1,50	41 971,14
E	RAZEM ZALICZKA (A+B+C)	6,35	6,05	4,25	158 299,55

(*) zaliczka rozliczana odrębnie nie rzadziej niż co 6 miesięcy

(**) zaliczka której naliczanie zgodne z oświadczeniami wł .na podstawie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w Gminach i bieżących uchwał Rady Miasta. Dla lokali użytł. stawka zależna od wielkości pojemnika (przykład 120L)

(***) stawka dla lokali użytkowych powiększona o podatek dochodowy

PROVISOR
Jadina Krecisz
Główna Księgowa
Jadina Krecisz

Uchwała nr 04/2021
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 5 marca 2021 r.

W sprawie zatwierdzenia zmiany planu gospodarczego w pozycji funduszu remontowego.

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz.U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.) z powodu niezbędnych do przeprowadzenia remontów uchwala się co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się zmianę planu gospodarczego w pozycji funduszu remontowego ze stawek obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały na stawki odpowiedni:

- 3,00 zł/m² dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórek)
- 3,80 zł/m² dla lokali użytkowych;

§ 2.

Stawka, o których mowa w § 1 obowiązuje od dnia podjęcia uchwały. Zaliczki te będą wnoszone przez właścicieli lokali w formie bieżących opłat do 10 dnia każdego miesiąca. Każdy z właścicieli zostanie powiadomiony o wysokości nowej zaliczki po jej uchwaleniu.

§ 3.

Stawki wymienione w § 1 będą obowiązywać do dnia podjęcia nowej uchwały.

adres: ul. Albatrosów mieszkania

nazwisko*:

imię*:

GŁOSUJĘ:

ZA UCHWAŁĄ – data podpis:

PRZECIWIW – data podpis:

* wypełnić drukowanymi literami, wypełnia tylko właściciel lokalu, w przypadku współwłasności łącznej lokalu (małżeństwa) jeden z współwłaścicieli.

M.Y.
Albatros

**Wykaz szacunkowy kosztów podstawowych remontów i napraw koniecznych do wykonania w latach 2021-2028 W.M.
"ALBATROS"**

Lp.	Opis prac	Koszty netto	VAT	Koszty brutto
1	Naprawa dachów (mansardy) ok. 4000 m ² (oferty)	1 942 986,62 zł	155 438,93 zł	2 098 425,55 zł
2	Odnowienia klatek schodowych 24 szt. (szacunek)	982 800,00 zł	78 624,00 zł	1 061 424,00 zł
3	Elewacje - odnowienie z ociepleniem ok. 18000 m ² (szacunek)	3 960 000,00 zł	316 800,00 zł	4 276 800,00 zł
4	Remont posadzek garaży ok. 6150 m ² (szacunek)	4 305 000,00 zł	344 400,00 zł	4 649 400,00 zł
5	Ocieplenie stropów garaży (poza Alb 2, 4, 8, 10, 14) ok. 3000 m ² (oferty)	660 000,00 zł	52 800,00 zł	712 800,00 zł
6	Naprawy doraźne nawierzchni drogowych ok. 1200 m ² kostki	300 000,00 zł	24 000,00 zł	324 000,00 zł
				13 122 849,55 zł

Środki na koniec roku 2020 f.remont

1 429 322,64 zł

Naliczenie 8 lat przy zał. 80% ściągalności

3 204 948,48 zł

Suma przychodów prognozowanych lata 2021-2028

4 634 271,12 zł

Różnica między przychodami a kosztami (prognoza)

- 8 488 578,43 zł

Wzrost zaliczki niezbędny do zbilansowania kosztów na 1m²

2,54 zł

Obecna stawka na fundusz remontowy

1,50 zł

Stawka niezbędna do wykonania podstawowych prac remontowych 2021-2028

4,04 zł

Stawka proponowana do planu gospodarczego:

3,00 zł