

### ZAWIADOMIENIE SPRAWOZDAWCZE W.M.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” przy ul. Albatrosów 7d/3 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 2021.

**Zwołuje również zebranie w dniu 20 kwietnia 2022 roku o godz. 19.00  
w Gimnazjum nr 1 w Piasecznie (wejście od strony Al. Róż).**

Jednocześnie informujemy, iż w związku z pandemią COVID-19 Zarząd w przypadku takowej konieczności, na 14 dni przed terminem zebrania poinformuje właścicieli o jego odwołaniu. W takim przypadku 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 przystępuje 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 dopuszcza możliwość zwołania zebrania stacjonarnego w innym terminie, o czym zostanie Państwo powiadomieni z odpowiednim wyprzedzeniem.

#### **W załączeniu przekazujemy Państwu:**

1. Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2021 oraz sprawozdanie finansowe za 2021 rok wraz załącznikami
2. Wprowadzenie i projekty uchwał głosowane w trybie indywidualnym w sprawie:
  - 2.1 Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty za rok 2021;
  - 2.2 Udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2021;
  - 2.3 Przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2022 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](mailto:biuro@provisor.pl) – sprawy administracyjne i zarządowe,
- [ksiegowosc@provisor.pl](mailto: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](mailto: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-mieszkanow/>. 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](mailto:biuro@provisor.pl).

Wspólnota Mieszkaniowa  
Z wyrazami szacunku **ALBATROS**  
Zarząd Wspólnoty, Albatrosów 7d m.3  
05-500 Piaseczno  
Regon 017218585-0018

*Nowosław Kopelch*  
*Ul. Galunbo wstki*  
*Szymon*

## **SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2021**

**Szanowni Państwo!**

Rok 2021 upłynął w cieniu trwającej pandemii COVID-19. Jej wyciszenie w trakcie wakacji oraz nasilenie 4 fali w sezonie jesienno-zimowym wywołało szereg perturbacji. Dalszy rozwój sytuacji zmieniał się dynamicznie, ale po krótkim optymizmie przyszedł okres trudniejszy, który trwa do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Niestety w roku 2022 spodziewana jest 5 fala i dominujący w niej wariant Omikron. Niemniej jednak mając już roczne doświadczenie z pandemią udało nam się wpracować standardy postępowania. Dzisiaj znacznie mocniej przyglądamy się następstwom ekonomicznym: znaczny wzrost inflacji, praktycznie zerowe lokaty czy niestabilne kursy walut a być może nadciągająca stagflacja czy wręcz galopujące ceny czynników energii (prąd, gaz, paliwa).

Po zakończonym roku 2021 przekazujemy Państwu sprawozdania Zarządu za ubiegły rok i uchwały na rok 2022.

Przedtem jednak chcemy przedstawić Państwu kilka słów zarówno odnoszących się do naszej pracy w roku 2021, jak i sytuacji oraz planów na rok bieżący. W roku ubiegłym skupiliśmy się na poniższych kwestiach:

- elastyczne zmiany organizacji pracy tak, aby zapewnić Państwu większy poziom bezpieczeństwa;
- rozwijanie zdalnych form kontaktu oraz promowanie elektronicznych form głosowania nad uchwałami;
- powiększanie bazy kontrahentów z uwagi na częste problemy zarówno dostępności materiałów, jak i usług wykonawczych spowodowane kwarantannami czy liczbą zakażeń i izolacji;
- dokończenie spraw planowanych na rok 2021 z roku 2020 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 (to drugie zadanie w IV kwartale zostało dość mocno zniekształcone inflacją, która nie tyle zaskoczyła wielkością, ale tempem zmiany i gwałtownością narastania);
- większa zachowawczość w wydatkach z uwagi na zmieniające się czynniki ekonomiczne skłaniające do szybszego dokończenia spraw w toku;
- problemy wynikające z braku siły roboczej również sprawiły, że dotychczas wykonywane prace remontowe trwały dłużej, a nadzory nad nimi sprawiały znacznie więcej trudności w pogodzeniu celu inwestycji z bezpieczeństwem wydatkowania środków i zaawansowaniem danego etapu.

To tylko mały wycinek tego z czym przyszło się nam mierzyć w roku 2021. W dalszej części opiszemy Państwu zakres naszych działań i planów na rok 2022.

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 bezpieczeństwa oraz wygody, a nie są w pełni wykorzystywane. Ponawiamy prośbę o **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](mailto:glosowania@provisor.pl). Ta metoda już z nami zostanie, gdyż jest to najprostsza i najbezpieczniejsza forma oddania głosu nad uchwałą właścicieli we wspólnocie mieszkaniowej. Mimo to wykorzystywana jest tylko w 13-28%. 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.

Ten z Państwa, kto nie przekazał zgody RODO lub przekazać jej nie chce, otrzymuje tradycyjną korespondencję pocztową. Tutaj odsetek uchwał podpisanych jest jeszcze mniejszy. To w części zrozumiałe, gdyż boimy się i unikamy kontaktów. Dlatego przekazujemy Państwu zwrotną, opłaconą kopertę. Ale mimo to podpisane uchwały do nas nie wracają. Dlatego namawiamy do zmiany nawyków. Dziś komputer jest prawie w każdym domu, a skrzynkę e-mailową możemy założyć bez kosztowo. Ta forma kontaktu, winna być rozpowszechniana.

Nasza administracja prowadzi również PWI (Portal Wymiany Informacji). Każdy z właścicieli logując się w „Strefie mieszkańców” na stronie [www.provisor.pl](http://www.provisor.pl) może odczytać bieżące ogłoszenia lub zapoznać się z dokumentami sprawozdawczymi.

Na koniec pragniemy podziękować wszystkim za wyrozumiałość i pomoc.

Właściciele lokali z tytułu zaliczek kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2021 posiadają zarówno nadpłaty jak i zaległości. Saldo zaległości na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 566.700,18 zł. Dla porównania saldo zaległości na koniec roku 2020 to 502.744,90 zł, 2019 - 568.419,52.. Główną część zaległości tworzy były deweloper firma Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. (ok. 49%) będąca w upadłości. Zaległości właścicielskie (poza MH) to ok. 20% Resztę zaległości tworzą niedopłaty w zaliczkach od mieszkańców po rozliczeniu zużycia wody dla poszczególnych lokali. Współczynnik ściągalności z roku 2020 (84,18%) wzrósł w roku 2021 do wartości 86,16%.

Najważniejsze sprawy ubiegłego roku:

## **1. Zbieranie uchwał i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.**

Temat szeroko został przedstawiony w sprawozdaniach lat 2019 i 2020. W roku 2021 drugi raz z rzędu zbieraliśmy głosy głównie przy pomocy elektronicznie głosowanych uchwał pdf. Efekt nie jest spektakularny ale z roku na rok coraz więcej osób decyduje się na tak oddany głos. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Sprawiedliwości jest on wiążący i zalecany w okresie pandemii. W roku 2021 suma głosów tak zebrana przekroczyła 30%. Mamy zatem tendencję wzrostową i zachęcamy wszystkich do tego jakże łatwego i wygodnego sposobu oddania głosu.

Niemniej jednak zarówno w latach ubiegłych jaki w dalszym ciągu uchwały nie są głosowane przez większość właścicieli co uniemożliwia np. korekty waloryzacyjne planów gospodarczych. Z tego m.in. powodu w rozliczeniu roku 2020 zdecydowaliśmy się wprowadzić jednorazowe rozliczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w zakresie eksploatacji. Niedopłaty były niewielkie, gdyż corocznie walczymy o niskie koszty. Siłą rzeczy jednak starania te nie mogą dawać takich samych efektów, zwłaszcza, że pracujemy na planie z roku 2008!

W okresie ponad 13 lat obowiązywania starego planu gospodarczego sam wzrost inflacji wynosi ponad **31,1%** w procencie dodanym i ponad **32,1%** 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%; 2021\_5,1%). Zatem nasz plan gospodarczy skurczył się o ponad 1/3. To musi niestety prędzej czy później powodować niedobory w przychodach utrzymujących podstawowe koszty nieruchomości wspólnej. Największe wzrosty odnotowujemy w usługach. Materiały jednak również drożeją a dodatkowo występują czasowe ich niedobory.

Zatem jedynym rozwiązaniem, aby tych dopłat jednorazowych nie było jest przegłosowanie nowego planu, 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 13 lat) obowiązujący plan gospodarczy tak, aby każdy z Państwa mógł go porównać do planu jaki jest proponowany obecnie pod uchwałą nr 03/2022.

W przypadku roku ubiegłego rozliczenie ujemnego wyniku kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości zostanie wykonane tak jak w roku poprzednim. Zgodnie z podjętą Uchwałą zwykła Zarządu z dnia 1.03.2021 r.

Pracując nad rozwiązaniem sytuacji braku aktualizacji kosztów już rok temu rozpoczęliśmy działania mające na celu przygotowanie pozwu uchwalającego waloryzację planu gospodarczego oraz stawki na FR poprzez decyzję sądu. W roku 2021 wykonany został operat szacunkowy stawki na FR o którym szerzej piszemy w kolejnym punkcie.

## **2. Wykonanie opracowania wyceny aktualnej minimalnej stawki na fundusz remontowy przez rzeczoznawcę majątkowego jako podstawę do pozwu o jej sądowe ustalenie.**

Opracowanie zostało zlecone firmie ProRes mgr inż. Artur Olczak. Przedmiotem wyceny jest określenie wartości minimalnej stawki zaliczki na fundusz remontowy za 1m<sup>2</sup> powierzchni budynków, niezbędnej dla prawidłowego prowadzenia gospodarki remontowej na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w Piasecznie. Obejmuje cały zasób budynków nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 i 14 wraz z garażami. Opinia została skonstruowana w oparciu o następujące dane i założenia:

- Ocena stanu zużycia poszczególnych elementów budowli
- Ustalenie okresu trwałości budynków
- Wskazanie podstawowych czynności remontowych
- Współczynniki wielokrotności wykonania poszczególnych czynności remontowych
- Szacunki kosztów czynności remontowych

W wyniku ww. analizy oraz uwzględniając aktualne koszty oszacowana bieżąca wartość stawki wyniosła na 20.11.2021 roku 3,38 zł/m<sup>2</sup>. Porównując go do stawki jaką mamy w planie tj. 1,5 zł/m<sup>2</sup> z roku 2008 widać duże niedoszacowanie. Zbiorcza charakterystyka kosztów dla poszczególnych budynków oraz kosztów wspólnych i dodatkowych przedstawia się następująco:

Budynek	Koszt prac remontowych w okresie trwałości budynku
Albatrosów 2	6 443 924,26 zł
Albatrosów 3	7 118 890,80 zł
Albatrosów 4	6 835 477,43 zł
Albatrosów 5	11 040 984,37 zł
Albatrosów 6	2 806 552,07 zł
Albatrosów 7	11 052 967,18 zł
Albatrosów 8	6 512 590,32 zł
Albatrosów 10	6 764 836,04 zł
Albatrosów 12	2 807 957,46 zł
Albatrosów 14	6 512 984,81 zł
Zakres pracy do realizacji w ramach całego osiedla	11 404 143,08 zł
Łączny koszt remontów w okresie dalszego użytkowania	<b>79 301 307,82 zł</b>
30% na koszty nieprzewidziane	23 790 392,34 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>103 091 700,16 zł</b>
Dokumentacja, projekty, nadzór - 4% wartości prac remontowych	4 123 668,01 zł
Koszty finansowania bankowego	4 498 478,92 zł
Łączny koszt remontów w okresie dalszego użytkowania	<b>111 713 847,09 zł</b>
Okres trwałości budynków [lata]	120
Rok budowy	2000
Pozostały okres użytkowania budynków (120-21 lat) [miesiące]	1188
Powierzchnia lokali [m2]	24047,8
Powierzchnia garaży [m2]	3774,2
Łączna powierzchnia rozliczeniowa [m2]	27822
<b>Stawka 1m2 zaliczki miesięcznej na FR na dzień opracowania opinii</b>	<b>3,38 zł</b>

Szczegółowe obliczenia dla poszczególnych budynków zostały zawarte w opracowaniu i załącznikach do niego. Należy podkreślić, że bieżąca stawka to wartość minimalna szacowana na koniec roku 2021. Dodatkowo opinia jasno wskazuje na konieczność jej waloryzacji w latach tak aby wartość pieniądza została utrzymana w czasie. Dlatego też w uchwale winna być ustalona coroczna jej waloryzacja współczynnikiem inflacji ogłaszanej przez GUS. Szacunek uwzględnia wartości netto, gdyż VAT w stosunku do różnych pozycji jest inny a jego zmiany w czasie również wpływają na koszt końcowy. Koszt całkowity opracowania, które trwało ok. 6 miesięcy wyniósł łącznie 14.760,00 zł brutto.

Wycena nie tylko ma służyć do celów pozwu i sądowego ustalenia uchwały planu gospodarczego, dodatkowo ma uświadomić właścicielom pozycję, w której obecnie się znajdujemy i sytuację, w której zarząd musi wykonywać określone prawem konieczne czynności mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym. Z roku na rok jest to trudniejsze, a przy obecnych wzrostach kosztów w praktyce niemożliwe wg obowiązującego planu. W zakresie mediów i eksploatacji znaleźliśmy drogę prawną rozliczeń zaliczek. Przy funduszu remontowym konieczna jest uchwała. W tym wypadku po prawie 12 latach braku jej zatwierdzenia przez właścicieli niestety podejmowana drogą sądową.

**3. Z uwagi na znaczną korozję stalowej konstrukcji schodów wejścia do klatek „a” i „e” budynków Albatrosów 5 i 7 zleciliśmy ich wymianę na konstrukcję ze stali nierdzewnej.**

W latach ubiegłych wykonaliśmy nowe schody zewnętrzne ze stali nierdzewnej do klatek Albatrosów 4a i 10a. W roku 2021 zleciliśmy i przeprowadziliśmy wymianę do klatek 5a i e. Z uwagi na dobrą jakość wykonanych prac kolejne schody powierzyliśmy tej samej firmie Stal-Art. Koszt wykonania nowej konstrukcji (5a i 5e) i montażu wyniósł 39.000,00 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. Schody do klatek 5a i 5e zostały odebrane w 2021 roku. Pod jego koniec udało nam się zlecić również ostatnie schody dla klatek 7a i e. Ich koszt wyniesie łącznie z dodatkowymi drzwiami 48.280,00 zł brutto. Prace jednak będą dokończone już w roku 2022.

**4. Przeprowadzenie konkursu ofert i wykonanie pierwszego remontu mansardowych połaci dachu budynku nr 3.**

Przebieg konkursu ofert opisywaliśmy szerzej w ubiegłorocznym sprawozdaniu. W roku 2021 prowadzone były ostateczne rozmowy z dwoma oferentami: PHU Metaldach Remigiusz Pakuła oraz Al-FI Zbigniew Buczek. W wyniku negocjacji warunków umownych druga firma nie wyraziła zgody na podpisanie umowy przygotowanej na warunkach wspólnoty. Pierwsza zaakceptowała draft umowy. W wyniku negocjacji cenowych ustalono koszt remontu mansardowego dachu budynku nr 3 na kwotę 280.800,00 zł brutto. Prace rozpoczęły się 16.09.2021 r. a zakończyły protokołem odbioru końcowego w dniu 3.11.2021 r.

Nadzór nad pracami prowadziła administracja oraz zatrudniony przez wspólnotę inspektor nadzoru inwestorskiego Pan Władysław Laskowski. Koszt nadzoru łącznie z okres prac wyniósł 5.904,00 zł brutto.

Budynek nr 3 był pierwszym pilotażowym obiektem którego dach był remontowany na tak dużą skalę. W wyniku prowadzenia prac okazały się niezbędne do przeprowadzenia następujące prace dodatkowe:

- Dołożenie izolacji termicznej zwłaszcza w górnej części mansard. W niektórych miejscach izolacji nie było wcale
- Wykonanie dodatkowych obróbek ścian wykuszy klatek schodowych oraz napraw na elewacji

Koszt całkowity prac wraz z robotami dodatkowymi wyniósł łącznie 298.778,24 zł brutto. Wykonawca udzielił gwarancji na okres 10 lat zastrzeżonej wykonywaniem przeglądów corocznych. Gwarancja zabezpieczona jest kaucją gotówkową w wysokości 8.963,34 zł znajdująca się na koncie wspólnoty. Przeglądy wykonywane będą corocznie a ich koszt wyniesie 1,5% wartości umowy na dany budynek.

W trakcie prowadzenia prac część właścicieli zdecydowała się na wymianę okien połaciowych (na własny koszt, ale poprzez wykonawcę remontu dachu). Dla przypomnienia, Zarząd podczas ustalania warunków umownych wynegocjował warunki indywidualnej wymiany okien tak, aby ułatwić właścicielom jej przeprowadzenie podczas remontu bez konieczności wykonywania tych prac we własnym zakresie w innych terminach. Ułatwia to logistykę oraz wydatnie zmniejsza koszty.

Właściciel podpisywał zlecenie bezpośrednio w wykonawcę na warunkach wynegocjowanych przez nas. Każdy z właścicieli mieszkań górnej kondygnacji otrzymał 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 połaci koszt

nadzoru technicznego zostanie pokryty z umowy głównej. Stwarza to dodatkowy komfort dla właściciela. Osoby, które nie wykonały wymiany okien połaciowych muszą liczyć się z sytuacją, w której wymiana okien połaciowych po zakończeniu prac remontu połaci dachu (w trakcie trwania gwarancji na dach) wymuszać będzie większe koszty oraz konieczność korzystania z usług gwaranta. Konsekwencją będą wyższe koszty.

Podsumowując wykonanie prac remontu pierwszego mansardu dachu nr 3 jesteśmy zadowoleni z tempa prac oraz ich jakości, która nas pozytywnie zaskoczyła. Dbłość o szczegóły oraz dobór materiałów (pomimo problemów z dostawcami) była na wysokim poziomie. Wielokrotne inspekcje na dachu wykazały wysoki poziom fachowości. Wiem, że taki remont zarówno dla właścicieli mieszkań ostatniej kondygnacji, jak i właścicieli mieszkań z tarasami na których roztawiane były rusztowania, to trudny okres. Dziękujemy wszystkim za współpracę i przepraszamy za niedogodności. Mamy nadzieję, że zwłaszcza w zakresie niższych rachunków za ogrzewania mieszkańcy ostatniej kondygnacji odczują to pozytywnie.

Mając wszystkie pozytywne doświadczenia tego remontu w roku 2021 rozpoczęliśmy dalsze negocjacje umowy na remont kolejnego budynku nr 5. Mamy nadzieję podpisać umowę do końca lutego 2022 i rozpocząć prace od marca-kwietnia. Pozwoli to ograniczyć ryzyko warunków atmosferycznych końca roku oraz da więcej czasu na prowadzenia prac dla większego o dwie klatki obiektu. Wszyscy właściciele ostatniej kondygnacji, tak jak uprzednio otrzymają pisma ws. okien wraz z draftem zlecenia oraz kontakt bezpośredni do wykonawcy. Właściciele mieszkań z przynależnymi tarasami prosimy o wyrozumiałość. 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. Dołożymy starań, aby remont od strony tarasów mógł zakończyć się do okresu wakacyjnego.

#### **5. Analiza techniczna napraw posadzek garażowych oraz wybór wykonawcy prac pilotażowych dla pierwszej hali budynku nr 7.**

Jak Państwo zapewne wiecie zleciliśmy opinię techniczną dotyczącą określenia ekonomicznie uzasadnionej naprawy posadzek w garażach. Wnioski z jej wykonania wykazały bardzo zły stan techniczny posadzek oraz wiele błędów popełnionych przez dewelopera przy ich wykonaniu. Najprostszym sposobem na ich poprawę, byłoby wyburzenie i całkowite odtworzenie na nowo. Jednakże koszt takiej operacji szacowny był na 800-900 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni, co w konsekwencji np. hali garażowej budynku nr 7 dawało szacunkowy koszt ok. ponad 300 tys zł (powierzchnia 415 m<sup>2</sup>). Mając na uwadze rozpoczęte prace remontów mansardowych części dachu oraz wiele innych koniecznych napraw wykonanie na nowo posadzek 8 hal nie było ekonomicznie możliwe na przestrzeni kilku lat. Alternatywne rozwiązanie z ekspertyzy roku 2018 umożliwiło wykonanie prac naprawczych w połowie tych kosztów. Przez 2 lata poszukiwaliśmy jednak firmy, która podjęłaby się to wykonać. W końcu roku ubiegłego zgłosiła się do nas taka firma Posadzki i Uszczelnienia Sp. z o.o. z którą rozpoczęliśmy rozmowy. Po spotkaniu oraz serii negocjacji podpisana została umowa na wykonanie pilotażowo posadzek pierwszej hali (stan najgorszy) budynku nr 7. Koszt remontu wyniesie 103.935,00 zł brutto.

Zakres prac w skrócie obejmował będzie m.in. skucie wierzchnich warstw, wymianę cieku na koryta grzebieniowe oraz wykonanie krystalizacji powierzchni.

Przed wykonaniem prac zostaną wywieszone ogłoszenia w hali garażowej informujące o jego harmonogramie. Planujemy rozpoczęcie prac marzec-kwiecień 2022 i wykonanie hali w miesiąc od daty rozpoczęcia. Prosimy wszystkich użytkowników i właścicieli miejsc w hali garażowej budynku nr 7 o zapoznanie się i przestrzeganie uwag w harmonogramie. Prosimy o bezwzględne stosowanie się do konieczności pozostawienia lub wyjazdu aut z poszczególnych miejsc. Naprawie podlegać będą wyłącznie części ciągów jezdnych, ale procesy nakładania i schnięcia warstw wymagające kilku dni uniemożliwiać będą wjazd jak i wyjazd z garażu.

Właściciele, którzy nie zastosują się do obostrzeń powodować będą zarówno wydłużenie terminu wykonania prac jak i zwiększenie ich kosztu. W takich wypadkach działając dla dobra wspólnoty

ewentualne zwiększone koszty będą windykowane na osoby nie dostosowujące się do harmonogramu. Z przyczyn technologicznych wykonanie całości hali w czasie krótszym niż miesiąc nie jest możliwe. Wstępnie prace planowane są od 15.03-15.04.202 r.

Za niedogodności serdecznie przepraszamy, ale wykonanie naprawy posadzek jest dla nas wszystkich bardzo ważne. Garaż budynku nr 7 jest pierwszym i pilotażowym, ma wskazać nam problemy i ustalić ich rozwiązania. Jeżeli praca się powiedzie i będziemy zadowoleni z jej efektów w kolejnym roku zalecimy kolejną lub dwie posadzki hal do naprawy.

#### **6. Wykonaliśmy trwałe ogrodzenie terenów zielonych rabat przez budynkami nr 6 i 12.**

Z uwagi na częste dewastacje oraz niską trwałość elementów drewnianych płotków ogrodzeń terenów zielonych przed budynkami nr 6 i 12 zleciliśmy wykonanie trwałego ich wygrodzienia elementami gotowych rozwiązań stalowych ocynkowanych i malowanych proszkowo paneli. W celu umożliwienia swobodnego korzystania z tych miejsc zostały dodatkowo zamontowane dwie furtki, które nie są zamykane na klucz. Prosimy o swobodne korzystanie i zamykanie po sobie furtek oraz przypominamy i obowiązkowo sprzątaniamy po swoich pupilach. Długość całkowita ogrodzeń to ok. 149 mb z dwiema furtkami systemowymi. Całość prac wyniosła łącznie 28.000,00 zł brutto. Słupki są wbetonowane. A panele wybraliśmy typu 2D z możliwie najgrubszym wariantem prętów dla lepszej sztywności i trwałości.

#### **7. Zakończyliśmy wymianę okien części wspólnych, tym razem dla budynku nr 4 a, b, c.**

W drodze konkursu ofert wymianę powierzymy firmie PPHU Darek. Wymiana z uwagi na problemy licznych kwarantann u dostawcy oraz zmiany kolejnych harmonogramów przeciągnęły się znacznie. W roku 2021 wykonawca dokonywał ostatnich poprawek. Pracę zakończyło rozliczenie ostatniej płatności w kwocie 9.499,99 zł brutto. W kolejnych budynkach będziemy poszukiwali innego dostawcy okien. W roku 2022 planujemy wymianę dla części wspólnych klatek schodowych budynku nr 10.

#### **8. 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. Z informacji uzyskanych od Gminy jest ona w trakcie realizacji. Kancelaria prawna wystosowała w tej sprawie zapytanie oraz ponowiła je w końcu roku. Czekamy na odpowiedź urzędu.
- Gmina rozpoczęła przebudowę jednego z wjazdów na osiedle, wraz z nim wykonywane są nowe odcinki kanalizacji deszczowej, która częściowo umożliwi wyeliminowanie problemu infrastruktury odprowadzania wód opadowych na osiedlu.
- Częstotliwości wywozu odpadów, rosnących kosztów z tym związanych. Gmina z przekazanych nam informacji zleciła wykonanie audytu systemu odpadów na jej terenie. Oczekujemy na jego wnioski i być może zmianę sposobu rozliczania. 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>

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

### Bieżąca windykacja:

W 2021 r. prawnik Wspólnoty wysłał 17 przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu zostały skierowane 2 nowe pozwy. Ponownie zostało wszczętych 5 spraw komorniczych przeciwko jednemu ze stałych dłużników Wspólnoty, które w poprzednich latach zostały umorzone jako bezskuteczne. Zakończonych zostało 5 spraw windykacyjnych (sądowo-komorniczych), z czego w ramach 1 z nich zostały wyegzekwowane wszystkie roszczenia należne Wspólnocie, w 3 sprawach roszczenia należne Wspólnocie zostały częściowo wyegzekwowane, a jedna windykacja okazała się być bezskuteczna (sprawa dotyczyła czynszu najmu). W marcu 2021 r. Wspólnota doprowadziła do zlicytowania jednego miejsca garażowego w budynku przy ul. Albatrosów 5. Własność miejsca garażowego została już przysądzona na rzecz nowego właściciela. W listopadzie 2021 r. Wspólnota doprowadziła do zlicytowania jednego mieszkania w budynku przy ul. Albatrosów 12. Czekamy na wydanie przez Sąd postanowienia o przysądzeniu własności mieszkania na rzecz osoby która w trakcie licytacji zaoferowała najwyższą cenę.

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

W dniu 29 marca 2021 r. Sąd Rejonowy w Opolu ogłosił upadłość spółki Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. W ustawowym terminie Wspólnota zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej kwocie 2.030.435,42 zł. Postępowanie upadłościowe jest w toku. Syndyk dokonuje wyceny majątku upadłego oraz docelowo będzie dążyć do jego spieniężenia. Na chwilę obecną trudno jest ocenić czy i w jakiej części Wspólnota zostanie zaspokojona.

Ogłoszenie upadłości spółki spowodowało, że wszystkie postępowania egzekucyjne prowadzone z wniosków Wspólnoty zostały umorzone z mocy prawa. Natomiast w mocy pozostały licytacje czterech miejsc garażowych upadłego, które miały miejsce w 2020 r. Postanowienia o przysądzeniu własności tychże miejsc garażowych uprawomocniły się w 2021 r. i miejsca te stały się własnością nowych osób.

### Sprawa wniosku o ustalenie nowej stawki na Fundusz Remontowy:

Aktualnie we Wspólnocie obowiązuje plan gospodarczy z 2008 r. Tym samym obowiązują stawki zaliczek na Fundusz Remontowy uchwalone kilkanaście lat temu, które są nieadekwatne do potrzeb remontowych Wspólnoty. Od wielu lat Zarząd Wspólnoty podejmuje próby uchwalenia nowych stawek, zaliczek na Fundusz Remontowy, jednak uchwały właścicieli nie są podejmowane. Z tego względu Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o rozstrzygnięciu sprawy na drodze sądowej, gdyż taką możliwość przewiduje ustawa o własności lokali. Na zlecenie Wspólnoty została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego opinia określająca wartość zaliczki na Fundusz Remontowy w wysokości 3,38 zł/m<sup>2</sup>. Na jej podstawie w najbliższym czasie zostanie złożony stosowny wniosek w Sądzie Rejonowym w Piasecznie rozpoczynający postępowanie sądowe w którym wszyscy Państwo weźmiecie udział jako członkowie Wspólnoty.

## **10. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2021**

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Prace wysokościowe: głównie naprawy odpadających gontów ze skośnych części dachów; czyszczenie rynien; montaż kolcy; przycięcia pielęgnacyjne drzew wysokich;
- Zakupy płynów do dezynfekcji powierzchni. To nowa pozycja w pandemii, której koszt roczny wyniósł prawie 20 tys zł.
- Roboty ślusarskie, w tym m.in.: naprawy i wymiany zamków; wstawianie zbitych szyb; naprawa wyrwanych pochwytów; 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; weryfikacje przecieków;
- 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;
- Naprawy bram garażowych w tym m.in.: zakup części: sprężyny, linki napędowe i panel bramy; wymiana czujek optycznych oraz wymiana łożysk;
- Zieleń: akcja wiosenna; nawożenie, uzupełnienie kory, rolbordery; wykonanie nowych płotków drewnianych; wiosenne dosiewanie traw; dosadzanie krzewów i rabaty przy budynkach;
- Mycie i dezynsekcja pojemników 1100l w altanach śmietnikowych.
- Malowanie wewnętrzne altanek śmietnikowych;
- Naprawy miejscowe posadzek w garażach; malowanie garbów spowalniających oraz drobne prace konserwacji fug tarasu budynku nr 3;
- Wydruk książeczek opłat dla osób nie korzystających z przelewów bankowych;
- Wykonanie i montaż 9 szt. zapór stalowych na krawężniki oraz napraw 3 szt. istniejących.
- Inne: dodatkowy wywóz odpadów wielkogabarytowych 1 raz; naprawa i konserwacja xero;

To tylko część z małych i większych prac jakie w roku 2021 wykonywane były jako konserwacje bieżące oraz prace modernizacyjne.

W roku 2022 planujemy i kontynuujemy rozpoczęte tematy:

1. Kontynuowanie spraw rozpoczętych w latach ubiegłych i analiza przyszłych tematów spraw remontowo-modernizacyjnych wspólnoty.
2. Wykonanie kolejnego remontu mansardowej części dachu budynku nr 5.
3. Dokończenie montażu nowych konstrukcji schodów - wejścia do klatki schodowej nr 7A i 7E (ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z granitu płomieniowanego)
4. Przeprowadzenie prac remontowych posadzki hali garażowej budynku nr 7.
5. Wymianę dalszej części okien klatek schodowych dla budynku nr 10.
6. Złożenie wniosku do sądu o rozstrzygnięcia uchwały ustalającej minimalny 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.

Wspólnota Mieszkaniowa  
Z wyrazami szacunku: **“ALBATROS”**  
ul. Albatrosów 7d m.3  
05-500 Piaseczno  
Regon 017218585-0018

*Nowosław Kopelst*

*M. Jachubowski*  
*Emilia*

Załączniki:

1. Uchwała zwykła Zarządu nr 1/2022 z dnia 1 marca 2022 r. – rozliczenie różnicy kosztów-przychodów za rok 2021.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE W.M. "ALBATROS" ZA OKRES I-XII 2021R**

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2021R

L.P.	Składniki sprawozdania	Stan na 31.12.2021r
<b>I</b>	<b>Przychody:</b>	
1	Stan funduszu remontowego na 01.01.2021 r.	1 953 500,69 zł
2	Zaliczki z tyt funduszu remontowego	500 784,60 zł
3	Przebiegowanie zgodnie z uchwałą 06/07 na fundusz remontowy	- zł
4	Zaliczki z tyt eksploatacji części ws.nieruchom.i wyw odpad.komunalnych	1 265 232,43 zł
6	Zaliczka z tyt. zw i kanaliz.po rozliczeniu liczników	410 502,31 zł
7	Odsetki: rach bankowego, lokat, wpłacone przez wł. od zaległości	7 509,84 zł
8	Pozostałe przychody W.M.	16 722,34 zł
	<b>Razem przychody (1-8)</b>	<b>4 154 252,21 zł</b>
<b>II</b>	<b>Poniesione koszty:</b>	
1	Koszty wykonania remontów z funduszu remontowego	308 003,24 zł
2	Koszty z tyt zużycia zimnej wody i kanalizacji	410 502,51 zł
3	Administrowanie	206 453,79 zł
4	Sprzątanie	208 672,50 zł
5	Przeгляд gazowy i kominowy	9 563,40 zł
6	Inne przeglądy	7 995,00 zł
7	Konserwacja bieżąca	213 920,94 zł
8	Ubezpieczenie nieruchomości	12 990,00 zł
9	Koszty zimnej wody części wspólnej nieruchomości	1 951,58 zł
10	Energia elektryczna części wspólnej	67 861,80 zł
11	Koszty opłat sądowych i komorniczych	10 365,92 zł
12	Koszty prowizji bankowych	6 920,23 zł
13	Koszty opłat pocztowych	4 000,00 zł
14	Koszty wynajmu i eksploatacji biura	29 558,78 zł
15	Koszty Zarządu	53 337,60 zł
16	Koszty rozwoju zieleni	20 921,43 zł
17	Koszty małych inwestycji	91 350,00 zł
18	Koszty obsługi prawnej	29 520,00 zł
19	Bufor ryzyka	- zł
20	Wywóz odpadów komunalnych i gabarytów	377 891,75 zł
	<b>Razem koszty (1-20)</b>	<b>2 071 780,47 zł</b>
<b>III</b>	<b>Różnica między przychodami i kosztami (I-II) roku 2021</b>	<b>2 082 471,74 zł</b>
1	Niedopłata z tyt. eksploatacji łącznie z pozostałymi przychodami 2021 r.	- 63 810,11 zł
2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2021r	2 146 282,05 zł
<b>IV</b>	<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>	<b>- 869,00 zł</b>
<b>V</b>	<b>Razem wynik finansowy na dzień 31.12.2021 r. (III-IV)</b>	<b>2 081 602,94 zł</b>
<b>VI</b>	<b>Stan rozrachunków.</b>	
1	Zaległości właścicieli	566 700,18 zł
2	Należności od kontrahentów dla Wspólnoty Mieszkaniowej	158,97 zł
3	Nadpłaty właścicieli	70 478,75 zł
4	Zobowiązania Wspólnoty Mieszkaniowej wobec kontrahentów	220 795,92 zł
5	Rozliczenia międzyokresowe przychodów.	274 870,57 zł
<b>VII</b>	<b>Stan rachunków bankowych na dzień 31.12.2021r.</b>	<b>2 080 889,03 zł</b>
1	Rachunki bankowe	160 833,44 zł
2	Rachunek bankowy - lokata	1 920 055,59 zł

Sporządziła:

**PROVISOR**  
*[Signature]*  
**Główna Księgowa**  
**Janina Kręcisz**

Zawierdzicielka  
 Wspólnica Zarządu

*[Signature]*  
**"ALBATROS"**  
 ul. Albatrosów 7d m.3  
 05-500 Piaseczno  
 Regon 017218585-0018  
*[Signature]*  
*[Signature]*

**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 2021 r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2021 r. wynosi **2 081 602,94 zł** jest to różnicą między przychodami i kosztami.

**OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:**

<b>1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2021r. wynosi:</b>	<b>2 146 282,05 zł</b>
<b>2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchom. na 31.12.21r.</b>	<b>-63 810 11 zł</b>
pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 869,00 zł
<b>Razem</b>	<b>-64 679,11 zł</b>

Ujemny wynik finansowy z tytułu eksploatacji **-64 679,11 zł** i pozostałych przychodów zostanie Uchwałą zwykłą Zarządu przekazany do rozliczenia na poszczególne lokale zgodnie z udziałami analogicznie jak wynik z roku 2020. Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2021 r. zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

**3. Zobowiązania W.M. wobec kontrahentów to:**

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 220 795,92 zł na 31.12.2021 r., które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2022 r., w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 74 928,30 zł.

**4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2021 r.**

Firma PROVISOR – kwota 158,97 zł to faktura za energię elektryczną w biurze zapłacona w styczniu 2022r

**5. Poniesione koszty z tyt. funduszu remontowego 2021 r.:**

W roku 2021 wykonywano prace z funduszu remontowego.

Fv 4/09/21 kwota: 123 788,23 zł remont mansardowych części dachu Albatrosów nr 3

Fv 1/11/21 kwota: 174 990,01 zł remont dachu i prace dodatkowe Albatrosów nr 3

F-ry 41,46,60/2021 na kwotę: 9 225,00 zł nadzór inwestorski przy remoncie dachu Albatrosów nr 3

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

**Nadpłaty: 70 478,75 zł**

**Zaległości: 566 700,18 zł**

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

Porównując zaległości roku 2020 do roku 2021 (502 744,90 zł) zostały zwiększone o kwotę 63 955,28 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 ok. 49% zaległości ogółem, która jest w egzekucji komorniczej i które zostały przejęte przez syndyka.

Zaległości lokali poza MH to lokale, które są w egzekucji sądowej i komorniczej i stanowią ok. 20% kwoty całkowitej zaległości z 31.12.2021 r. Pozostałe zaległości to salda po rozliczeniu zw i kanalizacji nie przekraczające trzech miesięcy.

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

W roku 2021 wysłano **76** wezwań do zapłaty i **14** przedsądowych wezwań. Ostateczne wezwania przed skierowaniem do egzekucji sądowej wysłał bezpośrednio mec. Jacek Pałka **17** szt.. W roku 2021 złożono kolejnych **2** nowe pozwy do windykacji sądowej przez mec. Jacka Pałkę oraz **5** spraw komorniczych.

W 2021 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 2 463 529,43 zł, wobec powyższego wskaźnik ściagalności zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 86,16%. w stosunku do roku 2020 (84,18%) ściagalność jest większa od lat poprzednich. Z braku jakichkolwiek wpłat od Multi-Hekk Nieruchomości spółka z.o.o. w upadłości - Syndyk powoduje zwiększanie się zaległości ogółem. Obecnie oczekujemy zamknięcia listy wierzytelności od Syndyka i przyspieszenia procesu upadłościowego oraz rozpoczęcia działań windykacji członków zarządu spółki z majątku osobistego.

**PROVISOR**  
*Janina Krecisz*  
**Główna Księgowa**  
**Janina Krecisz**

stan na dzień 31.12.2021 r.

**Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości za rok 2021r**

Lp.		Planowane zaliczki w PLN	Koszty w PLN	Różnica = przychody - koszty w PLN
1.	Administrowanie	186 955,31	206 453,79	- 19 498,48
2.	Sprzątanie	176 101,56	208 672,50	- 32 570,94
3.	Przeгляд gazowy i kominowy	22 722,79	9 563,40	13 159,39
4.	Przeگłady ogólnobudow	16 549,56	7 995,00	8 554,56
5.	Konserwacja bieżąca:	200 326,66	213 920,94	- 13 594,28
5.a	Elektryczna		27 979,63	
5.b	Naprawy i konserwacja drzwi i zamków		2 920,02	
5.c	Konserwacja i naprawy domofonu		6 688,68	
5.d	Naprawy ogólnobudowlane		89 433,79	
5.e	Serwis bram garażowych		14 640,00	
5.f	Inne prace konserwacyjne i porządkowe		57 564,31	
5.g	Koszty odprowadzania wód deszczowych		14 694,51	
6.	Ubezpieczenie nieruchomości	16 692,48	12 990,00	3 702,48
7.	Zimna woda części wspólnej	10 020,28	1 951,58	8 068,70
8.	Wywóz odpadów komunalnych	377 896,31	377 891,75	4,56
9.	Energia elektryczna części wspólnej	61 002,60	67 861,80	- 6 859,20
10.	Koszty sądowe i komornicze	13 347,60	10 365,92	2 981,68
11.	Koszty bankowe	3 338,52	6 920,23	- 3 581,71
12.	Koszty pocztowe	6 676,92	4 000,00	2 676,92
13.	Eksploatacja biura, wynajem biura	16 692,84	29 558,78	- 12 865,94
14.	Koszty zarządu	66 769,80	53 337,60	13 432,20
15.	Koszty rozwoju zieleni	10 015,44	20 921,43	- 10 905,99
16.	Małe inwestycje:	30 046,44	91 350,00	- 61 303,56
16.a	wyk.i wymiana schodów Alb. nr 5 i 7		91 350,00	
16.b				
16.c				
17.	Obsługa prawna	33 384,84	29 520,00	3 864,84
18.	Bufor ryzyka	16 692,48		16 692,48
<b>RAZEM</b>		<b>1 265 232,43</b>	<b>1 353 274,72</b>	<b>- 88 042,29</b>
19	Zaliczka na Z.W. i KAN po rozliczeniu	410 502,51	410 502,51	-
20	FUNDUSZ REMONTOWY	500 784,60	308 003,24	192 781,36
<b>RAZEM</b>		<b>2 176 519,54</b>	<b>2 071 780,47</b>	<b>104 739,07</b>

Stan rachunków bankowych. na dzień 31.12.2021r wynosi: 2 080 889,03 zł

Informacja dodatkowa ujemne saldo z rozliczenia zaliczki kosztów eksploat. w kwocie -88042,29 zł zostanie rozliczone w 2022 r. powiększone o zapłaconą zaliczkę na pod.dochodowy od osób prawnych 869,00 zł

Warszawa 01.03.2022 r.

sporządziła: Janina Kręcisz

**PROVISOR**  
*Janina Kręcisz*  
**Główna Księgowa**  
**Janina Kręcisz**

**WPROWADZENIE**  
**do projektów uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”**  
**zgłoszonych w sprawozdaniu Zarządu za rok 2021.**

Szanowni Państwo!

W załączeniu przesyłamy Państwu 4 projekty uchwał, które zostaną poddane głosowaniu indywidualnemu do sprawozdania Zarządu za rok 2021. Aby ułatwić Państwu przygotowanie się do zebrania i podjęcie decyzji o głosowaniu „za” lub „przeciw” poszczególnym uchwałom, pragniemy uzupełnić je krótkim komentarzem:

1. Uchwała nr 1 – dotyczy sprawozdania finansowego za rok 2021. 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. 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 2021. 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 2022. 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. Dzięki prawidłowo prowadzonej polityce finansowej średnia zmiana planu dla właściciela na przestrzeni ponad 13 lat to jedynie ok. 12%. Inflacja w tym samym okresie wyniosła 32%!
4. Uchwała nr 4 – zmiana funduszu remontowego do wartości 3,38 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórki) oraz 3,38 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych (stawka waloryzowana corocznie wsp. inflacji). 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 kontynuowania remontów części mansardowych dachów ostatnich kondygnacji, czy posadzek w garażach (pierwsza z nich rozpocznie się wiosną w garażu Albatrosów nr 7). Koniecznością dość pilną również staje się odnowienie klatek schodowych. Mamy ich 24. A powierzchnia ścian liczona w tys m<sup>2</sup>. 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.

Zarząd w roku ubiegłym zlecił uprawnionej osobie rzeczoznawcy ds. wyceny nieruchomości opracowanie operatu szacunkowego określenia wartości stawki na fundusz remontowy. Wycena ta posłuży jako materiał do sprawy sądowej o ustalenie stawki na FR. Każdy z Państwa, po uzgodnieniu z administracją terminu, może zapoznać się z jego wynikami lub przejrzeć na stronie internetowej wspólnoty Szerzej o wynikach pracy rzeczoznawcy opisujemy w sprawozdaniu.

**Zachęcamy Państwa do głosowania w odniesieniu do zaproponowanych projektów uchwał.**

Z poważaniem: Wspólnota Mieszkaniowa  
"ALBATROS"

Zarząd W.M. Albatros, ul. Albatrosów 7d m.3  
05-500 Piaseczno  
Regon 017218585-0018

*Janina Kręcisz*

*Wspólnota Mieszkaniowa*

*Robert Moko*

**Uchwała nr 01/2022**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 20 kwietnia 2022 r.

**W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.**

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) 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 2021 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.  
B.  
K. G.

**Uchwała nr 02/2022**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 20 kwietnia 2022 r.

**W sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2021.**

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) uchwała się co następuje:

**§ 1.**

1. Zaakceptować przedłożone przez Zarząd sprawozdanie z prowadzonej działalności w roku 2021.
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.

*M.G.B.*

**Uchwała nr 03/2022**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 20 kwietnia 2022 r.

**W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2022 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych.**

Na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) uchwała się co następuje:

**§ 1.**

Zatwierdza się plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” na rok 2022 przedstawiony w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2022 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości:

- a) dla lokali mieszkalnych **6,35 zł/m<sup>2</sup>** w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m<sup>2</sup>;
- b) dla lokali użytkowych **6,40 zł/m<sup>2</sup>**; w tym fundusz remontowy 1,90 zł/m<sup>2</sup>;
- c) dla pomieszczeń garażowych i powierzchni przynależnych do mieszkań (komórki w piwnicy) **4,55 zł/m<sup>2</sup>**; w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m<sup>2</sup>;
- 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.J.*  
*D. Moko*

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr 03 / 2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r.  
PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2022**

Lp.	Wyszczególnienie	planowana zaliczka na 1 m <sup>2</sup> powierzchni			planowana zaliczka 1 miesiąc
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże i pom. przynależne (komórki)	
	ilość m <sup>2</sup>	23 371,90	593,23	3 854,90	27 820,03
<b>A</b>	<b>KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ</b>	<b>3,35</b>	<b>3,00</b>	<b>3,05</b>	<b>91 833,00</b>
1	administrowanie	0,67	0,67	0,67	18 639,42
2	sprzątanie	0,83	0,77	0,77	22 823,74
3	przegląd gazowy	0,04			934,88
4	przegląd kominiarski	0,04	0,04		958,61
5	przegląd inne (np. ogólnobudowlany)	0,05	0,05	0,05	1 391,00
6	konserwacja	0,60	0,60	0,60	16 692,02
7	ubezpieczenie	0,05	0,05	0,05	1 391,00
8	zimna woda cz. wspólnej	0,02	0,02	0,02	556,40
9	energia części wspólnej	0,23	0,06	0,12	5 873,72
10	koszty sądowe	0,05	0,05	0,05	1 391,00
11	koszty bankowe	0,02	0,02	0,02	556,40
12	koszty pocztowe	0,02	0,02	0,02	556,40
13	wyposażenie biura	0,01	0,01	0,01	278,20
14	wynajem biura i k. eksploatacji	0,09	0,09	0,10	2 542,35
15	koszty zarządu	0,20	0,20	0,20	5 564,01
16	koszty rozwoju zieleni	0,08	0,08	0,08	2 225,60
17	małe inwestycje	0,25	0,17	0,19	6 676,26
18	obsługa prawna	0,10	0,10	0,10	2 782,00
<b>B</b>	<b>SWIADCZENIA - USŁUGI</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>0,00</b>	<b>40 446,50</b>
1.	zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie kanalizacji (*)	1,50	1,50		40 744,12
<b>C</b>	<b>wywóz odpadów komunalnych (**)</b>	<b>36,38 zł/os</b>	<b>44,38 zł/kontener</b>		<b>31 583,83</b>
<b>D</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY (***)</b>	<b>1,50</b>	<b>1,90</b>	<b>1,50</b>	<b>41 967,34</b>
<b>E</b>	<b>RAZEM ZALICZKA (A+B+C)</b>	<b>6,35</b>	<b>6,40</b>	<b>4,55</b>	<b>158 299,55</b>

(\*) zaliczka rozliczana odrębnie 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 użytk. stawka zależna od wielkości pojemnika (przykład 120L)

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

**PROVISOR**

*Główna Księgowa*  
**Janina Kręcisz**

**Uchwała nr 04/2022**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 20 kwietnia 2022 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 2021 r. poz. 1048) uchwała się co następuje z powodu niezbędnych do przeprowadzenia remontów uchwała się co następuje:

**§ 1.**

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

- 3,38 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórek)
- 3,38 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych;

**§ 2.**

Stawki, o których mowa w § 1 będą corocznie waloryzowane ogłaszaniem przez GUS współczynnikiem inflacji po każdym roku kalendarzowym. W przypadku współczynnika zerowego lub ujemnego stawka pozostanie niezmienną.

**§ 3.**

Stawki, o których mowa w § 1 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 §1 będą obowiązywać do dnia podjęcia nowej uchwały z wyjątkiem §2, czyli zmian waloryzacyjnych.

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.

*V.M.J. 3*  
*Melko*

Piaseczno, 19 czerwca 2008

## PROTOKÓŁ

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w składzie:

- 1) KRZYSZTOF ĆWIK
- 2) MARIUSZ JAKUBOWSKI
- 3) MARCIN OKOŃ
- 4) JAN OKUNIEWSKI
- 5) JAROSŁAW ROGALSKI

zatwierdza wyniki głosowania nad Uchwałami, których projekty zostały przyjęte podczas Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” dnia 4 kwietnia 2008 roku.

Wyniki głosowania zamieszczone są w poniższej tabeli.

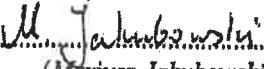
Zarząd potwierdza prawidłowość zliczenia oddanych głosów.

Uchwały nr 1, 2, 3, 4 i 5 zostały przez członków Wspólnoty zatwierdzone.

Uchwała nr	Za (%)	Przeciw (%)	Frekwencja (%)
1	65,6	0,8	66,4
2	64,7	1,5	66,2
3	50,9	14,9	65,8
4	63,2	0,4	63,6
5	62,1	1,3	63,4

  
.....  
(Krzysztof Ćwik)

  
.....  
(Marcin Okoń)

  
.....  
(Mariusz Jakubowski)

  
.....  
(Jan Okuniewski)

  
.....  
(Jarosław Rogalski)

**Uchwała nr 03/2008**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Pioseczynie**  
**z dnia 04 kwietnia 2008 r.**

**W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2008 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych.**

Na podstawie art. 22 ust.3, art.30 ust.2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) postanawiamy:

**§ 1.**

Zatwierdza się plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” na rok 2008 przedstawiony w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2008 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości:

- a) dla lokali mieszkalnych 5,60 zł/m<sup>2</sup>;
- b) dla lokali użytkowych 4,50 zł/m<sup>2</sup>;
- c) dla pomieszczeń garażowych i powierzchni przynależnych do mieszkań (komórki w piwnicy) 3,95 zł/m<sup>2</sup>;

w tym (w każdym z powyższych przypadków) na fundusz remontowy 1,50 zł/m<sup>2</sup>, fundusz celowy tzw. „bufor ryzyka” związany m.in. z niepełną ściągalsnością zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością 0,05 zł/m<sup>2</sup>.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2008 r.

Przewodniczący:  
*Krzysztof Chirk*

Protokolarz:  
*Anna Okuniewicz*

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 3/2008  
Plan gospodarczy na rok 2008

Lp.	Wykazanie	planowana zaliczka na 1 m2 powierzchni			planowana zaliczka 1 miesiąc
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże i pom. przynależne (komórki)	
	ilość m2	23 371,90	554,50	3 853,60	27 780,00
<b>A</b>	<b>KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA</b>	<b>2,71</b>	<b>2,15</b>	<b>2,42</b>	<b>73 855,74</b>
1	administrowanie	0,56	0,58	0,56	15 556,80
2	sprzątanie	0,55	0,21	0,44	14 666,57
3	przeгляд gazowy	0,04			934,88
4	przeгляд kominiarski	0,04	0,04		957,06
5	przeгляд inne	0,05	0,03	0,05	1 377,91
6	konserwacja	0,60	0,60	0,60	16 668,00
7	ubezpieczenie	0,05	0,05	0,05	1 389,00
8	zimna woda cz. wspólnej	0,03	0,03	0,03	833,40
9	energia części wspólnej	0,20	0,04	0,10	5 081,92
10	koszty sądowe	0,04	0,04	0,04	1 111,20
11	koszty bankowe	0,01	0,01	0,01	277,80
12	koszty pocztowe	0,02	0,02	0,02	555,60
13	wyposażenie biura	0,01	0,01	0,01	277,80
14	wynajem biura i k. eksploatacji	0,04	0,04	0,04	1 111,20
15	koszty zarządu	0,20	0,20	0,20	5 556,00
16	koszty rozwoju zieleni	0,03	0,03	0,03	833,40
17	małe inwestycje	0,09	0,09	0,09	2 500,20
18	obsługa prawna	0,10	0,10	0,10	2 778,00
19	bufor ryzyka	0,05	0,05	0,05	1 389,00
<b>B</b>	<b>SWIADCZENIA - USŁUGI</b>	<b>1,39</b>	<b>0,85</b>	<b>0,03</b>	<b>33 073,87</b>
1	wywóz nieczystości	0,25	0,25	0,03	6 097,21
2	zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie kanalizacji *	1,14	0,60		26 976,67
<b>C</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>41 670,00</b>
<b>D</b>	<b>RAZEM ZALICZKA (A+B+C)</b>	<b>5,60</b>	<b>4,50</b>	<b>3,95</b>	<b>148 599,61</b>

\* zaliczka rozliczana odrębnie nie rzadziej niż co 6 miesięcy

  
**PROVISOR**  
Główna Księgowa  
Janina Kręcisz

**UCHWAŁA NR 1/2022**  
**ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „ALBATROS”**  
**W SPRAWIE POKRYCIA RÓŻNICY POMIĘDZY PLANOWANYMI ZALICZKAMI A RZECZYWIŚCIE**  
**PONIESIONYMI KOSZTAMI ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ**  
**Z DNIA 1 marca 2022R**

Zważywszy, że:

1. zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” za rok 2021 wystąpiła różnica pomiędzy planowanymi zaliczkami, a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną w wysokości : **-64 679,11 zł (słownie: minus sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć 11/100 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 proporcjonalnym 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 orzecznictwem 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 2021 w wysokości **-64 679,11 zł (słownie: minus sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć 11/100 złotych)** zostanie rozliczona pomiędzy właścicieli 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 właścicieli 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

**§ 2**

Uchwała wchodzi życie z dniem jej podjęcia.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS:

Mariusz Jakubowski	-	<u>M. Jakubowski</u>
Rafał Mąka	-	<u>Rafał Mąka</u>
Jacek Szymkowiak	-	<u>Jacek Szymkowiak</u>
Jarosław Rogalski	-	<u>Jarosław Rogalski</u>

Piaseczno, dnia 01.02.2022 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 przedłożone w trybie indywidualnego głosowania (pandemia COVID-19) do sprawozdania rocznego Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2020.

Wyniki głosowania zamieszczone są w poniższej tabeli.

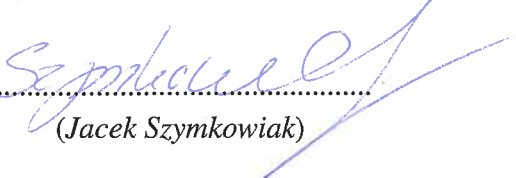
Zarząd potwierdza prawidłowość zliczenia oddanych głosów.

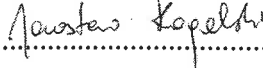
Uchwały nr 1, 2, 3, 4/2021 z dnia 05 marca 2021r. zostały przez członków Wspólnoty nie przyjęte.

Uchwała nr	Za (%)	Przeciw (%)	Frekwencja (%)
1	28,97	1,25	30,22
2	29,18	1,04	30,22
3	25,98	4,24	30,22
4	24,33	5,59	29,92

  
.....  
(Mariusz Jakubowski)

  
.....  
(Rafał Mąka)

  
.....  
(Jacek Szymkowiak)

  
.....  
(Jarosław Rogalski)