

### 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 2022.

**Zwołuje również zebranie w dniu 17 kwietnia 2023 roku o godz. 19.00 w Gimnazjum nr 1 w Piasecznie (wejście od strony Al. Róż).**

Jednocześnie informujemy, iż w związku z trwającą w kraju 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.

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

1. Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2022 oraz sprawozdanie finansowe za 2022 rok wraz załącznikami
2. Wprowadzenie i projekty uchwał głosowane w trybie indywidualnym w sprawie:
  - 2.1 Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty za rok 2022;
  - 2.2 Udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2022;
  - 2.3 Przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2023 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.**

3. Dodatkowo otrzymują Państwo pismo informacyjne dla właścicieli balkonów – stan prawny i obowiązki użytkowników.

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-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](mailto:biuro@provisor.pl).

Wspólnota Mieszkaniowa

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

Z wyrazami szacunku:  
Zarząd Wspólnoty

*Artem Rąbka*  
*M. Jakubowski* *Rafał*  
*Spmecc*

## **SPRAWOZDANIE** **z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”** **za rok 2022**

### **Szanowni Państwo!**

Rok 2022 upłynął w cieniu wojny u naszego sąsiada oraz rozlewającej się po gospodarce inflacji. Przygasająca pandemia COVID-19 niestety również odgrywała istotną rolę, choć już nie pierwszoplanową. Dzisiaj znacznie mocniej przyglądamy się zagrożeniom gospodarczym, które po krótkce poniżej staramy się Państwu scharakteryzować:

- a. Inflacja, jako pokłosie zmian globalnych kosztów energii oraz wewnętrznych problemów ekonomicznych w kraju. Wzrosty kosztów notujemy zarówno w zakresie materiałów jak i usług. Nigdy na przestrzeni ostatnich 20 lat nie borykaliśmy się z tak drastycznymi zmianami i trudnościami w organizacji prac zarówno konserwacyjnych jak i remontowych. Główne czynniki nakręcające inflację dla wspólnot:
  - wzrosty płacy minimalnej oraz zwiększone koszty opłat ZUS powodują rosnące ceny usług zależnych od pracy ludzkiej, a ta w przypadku firm sprzętających czy konserwacyjnych na razie jest nie do wyeliminowania
  - wzrosty stóp procentowych WIBOR do 6,75 % z poziomu praktycznie zerowego przekłada się na dostępność kredytów obrotowych dla większych firm, a co za tym idzie większych prac remontowych. Obecne koszty kredytu dla wspólnot sięgają ponad 9% co staje się wartością zaporową
  - słabość naszej waluty przekłada się na wzrosty materiałów sprowadzanych w walucie obcej oraz problemy z ich dostępnością
- b. Wahania cen energii, zwłaszcza elektrycznej jak i gazu powodują wzrosty cen materiałów, których wytworzenie zależne jest w znacznym zakresie zużycia energii. Najbardziej dotyczą zaliczek świadczeń:
  - W ciągu ok 1,5 roku 1 GJ energii systemowej wzrósł w Warszawie z ok 30 zł na 86 zł netto
  - Energia elektryczna pomimo tarczy wzrost ponad 80% (dla przedsiębiorstw ponad 300%)
  - Gaz: URE ustalił cenę po ustaniu tarczy ze wzrostem ponad 200%, obecnie przy zamrożeniu to wartość o ok. 54% większa niż przed rokiem.
  - Śmieci – tutaj wzrost był najniższy, ale kolejne są w drodze
  - Podobnie woda, tutaj wnioski blokowane są przez Wody Polskie – pytanie do kiedy?

Naszym zdaniem czynniki energetyczne za jakiś czas ustabilizują się, co w konsekwencji zmniejszy wzrosty, ale niestety nie cofnie do cen sprzed ponad roku. Wzrosty dwucyfrowe będą normą.

- c. Poprzez wzrost kosztów kredytu praktycznie wyhamowała akcja kredytowa, co ma istotny wpływ zarówno na rynek wykonawczy jak i przede wszystkim rosnącą windykację gospodarstw domowych. Zwłaszcza wierzytelności krótkoterminowych.
- d. Wpływ wojny rozpętanej przez Rosję jako agresora Ukrainy spowodował znaczny odpływ siły roboczej, zwłaszcza mężczyzn pracujących fizycznie, co również utrudnia zastąpienie ich w krótkim czasie. Obserwujemy znaczne wydłużenie czasu oczekiwania na danego wykonawcę lub odmowy prowadzenia prac.

W dalszej części wskażemy działania, które podejmujemy w celu przeciwdziałania na tyle na ile możemy i na ile one od nas zależą, aby starać się złagodzić skutki wzrostu cen i utrzymać płynność wspólnoty. W roku ubiegłym skupiliśmy się na poniższych kwestiach:

- weryfikacja kosztów konserwacji bieżącej, a przede wszystkim ograniczenie prac do wyłącznie tych, które utrzymują substancję czynną budynków. Zlecamy prace, które tego wymagają niestety ograniczając te, które mogłyby podnieść standard życia mieszkańców. Skracamy czasy pracy tam, gdzie jest to możliwe.
- dokończenie spraw planowanych w roku 2022 na rok 2023 oraz takie logiczne ich przesunięcie na lata następne, które nie wpłynie negatywnie na stan techniczny nieruchomości wspólnej. Część z prac musi zostać wykonana w terminach późniejszych, a te które wykonywane będą w roku bieżącym będziemy finansować wyłącznie ze środków już zgromadzonych oraz stracić się nie naruszać tych odkładanych
- po dwóch latach braku możliwości efektywnego lokowania środków staramy się chronić oszczędności chociaż wiemy, że na rynku nie mamy żadnych instrumentów, które są dostępne dla wspólnot i chronią całkowicie przed inflacją. Tutaj możemy tylko minimalizować straty.
- zwiększamy częstotliwość windykacji. Wiemy, że to trudny temat, ale poprzez takie działania chronimy właścicieli przez wpadnięciem w spiralę długu, gdyż łatwiej jest spłacić np. ratałnie 1000 zł długu, niż kilka tysięcy nagromadzone z dłuższego okresu.
- ochrona prawna działań mających na celu przeciwdziałanie wzrostowi kosztów energii poprzez zamrażane cen.
- kontynuacja prawna rozliczeń jednorazowych zaliczek eksploatacyjnych oraz urealnienia zaliczek na fundusz remontowy jako jedna z form obrony przed skutkami wzrostu cen, a nie ponoszeniem coraz większych jednorazowych opłat skumulowanych z kilku lat

Naszym zdaniem kluczowym czynnikiem ryzyka w roku 2023 oraz latach następnych będzie inflacja. Na rok 2023 przewidziane zostały tarcze mrozące ceny energii. Jednocześnie zatwierdzono taryfy zarówno dla gospodarstw domowych jak i małych i średnich firm (poziom 693 zł/kWh netto oraz 785 zł/kWh netto), co stanowi wzrosty przekraczające 30% w stosunku do cen dotychczasowych. Dla dużych firm limity są uwolnione, a ceny niejednokrotnie 400-500% większe od tych z roku 2021. Wiemy, że są limity zużycia, ale wpisanie wspólnot i spółdzielni przy limitach 2000 kWh/rok nie stanowi żadnej efektywnej ochrony. Obserwujemy bardzo duży chaos informacyjny i bałagan prawny. Skutkuje to tym, że dostawcy energii albo nie chcą podpisywać umów lub ich przedłużać na następne okresy, albo proponują stawki zależne od otrzymania dotacji wyrównującej przeciągając decyzję. Gminy mając wstrzymane wzrosty opłat za wodę zaczną kompensować je jeszcze większymi deficytami budżetów, które wywołają kolejne podwyżki m.in. podatków lokalnych, od nieruchomości itd. Jak wiadomo rząd „poniesie” te wydatki z naszych podatków, co nieubłagalnie skutkować będzie nakręcającym się wzrostem inflacji. Wydaje się zatem nieuniknionym, że rok 2023 będzie trudny, ale prawdziwe trudności nadejdą w roku 2024. Dlatego też naszą jedyną formą obrony jest wstrzymywanie wydatków na tyle, na ile będzie to możliwe. W dłuższym okresie inflacja na poziomie kilkunastu procent będzie z roku na rok w sposób zdecydowany zubożała całe społeczeństwo.

Bardzo ważnym czynnikiem w ochronie nas przed rosnącymi wydatkami są również działania mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię. Tutaj decydująca jest Państwa rola i świadomość. Jeżeli przestajemy mieć wpływ na koszt energii, to starajmy się ograniczać jej zużycie! Prosimy również o wyrozumiałość, gdyż działania te mogą okazać się konieczne, a wywoływać sprzeciw społeczny. Dziś zmniejszenie temperatury w każdym mieszkaniu o 1 stopień lub zużycia wody o 1 m<sup>3</sup> na miesiąc, może skutkować globalnie tym, że unikniemy przerw w dostawie np. gazu lub chwilowych wyłączeń prądu, a już na pewno rocznie zaoszczędzimy konkretne pieniądze. Dobra i wystarczająca dla naszego zdrowia jest temp. 19-21 stopni (w nocy mniej, w dzień więcej), a wielokrotnie spotykaliśmy się z ustawieniami znacznie wyższymi.

Duże nadzieje pokładamy w nadchodzących programach dopłat, które mają być większe i bardziej zależne od wykorzystania technologii obniżających zużycia energii. Tutaj jednak bez

środków unijnych system na dużą skalę nie ruszy. Śledzimy to i będziemy na pewno starali się korzystać, o ile warunki będą dobre ekonomicznie.

Przypominamy jeszcze o dwóch kwestiach wspomagających naszą pracę 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. Rośnie jej wykorzystanie, choć powoli, to jednak zmienia się świadomość.

Ci z Państwa, którzy nie przekazali zgody RODO lub przekazać jej nie chcą, otrzymują tradycyjną korespondencję pocztową. Tutaj odsetek uchwał podpisanych jest jeszcze mniejszy. Dlatego przekazujemy Państwu zwrotną, opłaconą kopertę. Dziś brak decyzyjności powoduje m.in. problemy zbyt niskich zaliczek i rozliczania ich jednorazowo. Wzrosty kontrolowane są zawsze korzystniejsze niż zmiany drastyczne i jednorazowe, nie rozłożone w czasie.

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 tam zamieszczanymi włącznie ze sprawozdaniami rocznymi.

To tylko mały wycinek tego z czym przyszło się nam mierzyć w roku 2022. Na koniec pragniemy podziękować wszystkim za wyrozumiałość i pomoc. Głosy pozytywne są dla nas ważne. Po zakończonym roku 2022 przekazujemy Państwu sprawozdanie Zarządu za ubiegły rok i uchwały na rok 2023.

Najważniejsze sprawy ubiegłego roku na wspólnocie:

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

Temat szeroko został przedstawiony w sprawozdaniach lat ubiegłych. W roku 2022 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. W roku 2022 suma głosów tak zebrana przekroczyła 29%.

Niemniej jednak zarówno w latach ubiegłych jak i 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. I nadal będziemy to kontynuować. Jest to nieuniknione, zwłaszcza, że pracujemy na planie z roku 2008!

W okresie ponad 14 lat obowiązywania starego planu gospodarczego sam wzrost inflacji wynosi ponad 56,7% 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%; 2022\_14,4%). Zatem środki w naszym plan gospodarczy skurczył się o ponad 1/2. To musi niestety prędeż, czy później powodować niedobory w przychodach utrzymujących podstawowe koszty nieruchomości wspólnej. Największe wzrosty odnotowujemy w usługach. Materiały jednak również drożeją, choć obserwujemy ich stabilizację.

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 14 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 27 lutego 2022 r.

Pracując nad rozwiązaniem sytuacji braku aktualizacji kosztów już dwa lata temu rozpoczęliśmy działania mające na celu przygotowanie pozwu uchwalającego waloryzację planu gospodarczego oraz stawki na FR poprzez decyzję sądu.

## **2. Wniosek do sądu o zatwierdzenie zmiany planu gospodarczego w pozycji funduszu remontowego.**

Zgodnie z opisem działań wskazanych w sprawozdaniach z lat ubiegłych oraz po wykonaniu oceny stawki na FR jaka winna obowiązywać zgodnie z koniecznymi do wykonania niezbędnymi pracami remontowymi w budynkach złożony zostanie stosowny wniosek w Sądzie Rejonowym w Piasecznie. Ma on na celu zatwierdzenie nowej stawki, która nie podlegała waloryzacji, ani zmianom od roku 2008. Wielokrotne próby zmiany nie przynosiły skutku. Sytuacja taka nie pozostawiła wyboru Zarządowi, który z mocy prawa odpowiada za stan techniczny budynków. Mamy nadzieję, że sąd w sposób sprawny podejmie decyzję i będziemy mogli prowadzić uzasadnioną do potrzeb politykę remontów naszych nieruchomości.

## **3. Rozpoczęcie działań prawnych w celu windykacji od członków zarządu Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. wierzytelności wynikających z prawomocnych wyroków wydanych na rzecz Wspólnoty.**

Zarząd uzyskał informację o skutecznej windykacji podobnych wierzytelności o znacznej wartości w podobnej sprawie windykacyjnej. Z tego też powodu, podpisaliśmy umowę z mecenasem J. Kłosowskim. Reprezentuje on kancelarię, która w wyniku dochodzenia wierzytelności od członków Zarządu dewelopera wykazała i udowodniła celowy charakter upadłości spółki Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o. To otworzyło drogę do uzyskania prawomocnego wyroku na członków spółki. W naszym przypadku mamy podobną sytuację, przy czym u nas występuje większe rozdrobnienie wyroków w czasie, co niestety w połączeniu ze zmianami w zarządzie spółki skutkuje tym, że maksymalnie możemy dochodzić ok. 2 mln. zł. Obecnie po podpisaniu umowy z kancelarią, pozew ma zostać złożony w terminie do 3 miesięcy. Mamy nadzieję, że w roku bieżącym uda się odbyć 1 lub 2 posiedzenia sądu, a w roku 2024 istnieje prawdopodobieństwo wydania wyroku w I instancji. Działanie to w przypadku analogicznej sprawy zmusiło członków zarządu spółki do podpisania porozumienia, na mocy którego ustalono harmonogram spłaty uzgodnionego zadłużenia.

## **4. Dokończenie wymiany schodów do klatek „a” i „e” budynku nr 7 oraz ze względu na znaczną korozję konstrukcji stalowej zlecenie wymiany schodów wejścia do klatek „a” i „c” budynku Albatrosów 3.**

Dokończona została wymiana schodów do klatek „a” i „e” budynku nr 7. Całkowity koszt prac wyniósł 52.350,00 zł brutto. W cenie tej znajdują się jeszcze prace dodatkowe wykonania i montażu zapór stalowych na krawężnikach.

Zleciliśmy i wykonaliśmy ostatnie schody wejściowe do budynku nr 3. Z uwagi na dobrą jakość wykonanych prac schody powierzyliśmy tej samej firmie Stal-Art. Koszt wykonania nowej konstrukcji i montażu wyniósł 60.184,00 zł brutto. Ponownie zdecydowaliśmy się na ich odtworzenie już 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. Praca

rozpoczęła się w końcu roku i na początku nowego trwały prace odbiorowe, które zakończyły się 10 lutego br.

Tym samym wszystkich schody wejściowe od budynków zostały wyremontowane. Mamy albo konstrukcje stali kwasoodpornej i granitu albo jak budynki nr 2, 8 i 14 z lastryka, czyli materiałów znacznie bardziej odpornych na działanie czynników zewnętrznych niż dotychczasowe stalowe czy wykładane płytkami.

#### **5. Po zakończeniu remontu mansardowej części dachu budynku nr 3 w roku ubiegłym zlecieliśmy wykonanie prac na budynku nr 5 tej same firmie PHU METALDACH.**

W wyniku negocjacji cenowych ustalono koszt remontu mansardowego dachu budynku nr 5 na kwotę 521.245,24 zł brutto łącznie z pracami dodatkowymi wynikłymi z protokołów konieczności. Prace rozpoczęły się 01 czerwca 2022 r., a zakończyły protokołem odbioru końcowego w dniu 10 października 2022 r.

Nadzór nad pracami prowadziła administracja oraz zatrudniony przez wspólnotę inspektor nadzoru inwestorskiego Pan Władysław Laskowski. Koszt nadzoru łącznie za okres prac wyniósł 19.015,56 zł brutto.

Budynek nr 5 był kolejnym 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. Zarówno na ściankach kolankowych, jak i w połaci dachu.
- Wykonanie dodatkowych obróbek ścian wykuszy klatek schodowych oraz napraw na elewacji.

Wykonawca udzielił gwarancji na okres 10 lat zastrzeżonej wykonywaniem przeglądów corocznych. Gwarancja zabezpieczona jest kaucją gotówkową w wysokości 30.873,28 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 z wykonawcą 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 został 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. Na budynku nr 5 prawie połowa właścicieli skorzystała z tej możliwości.

Podsumowując wykonanie prac remontu dachu nr 5 jesteśmy zadowoleni z dotrzymania harmonogramu prac oraz ich jakości. Dbałość o szczegóły oraz dobór materiałów (pomimo problemów z dostawcami) była na wysokim poziomie. Wielokrotne inspekcje na dachu wykazały wysoki poziom fachowości. Z tego też powodu będziemy kontynuować pracę na następnym budynku nr 7 w roku 2023. Będziemy starali się utrzymać zbliżony poziom cenowy pomimo niesprzyjającej sytuacji na rynku.

Dziękujemy wszystkim za współpracę i przepraszamy za niedogodności. Mamy nadzieję, że zwłaszcza w zakresie niższych rachunków za ogrzewania mieszkańcy ostatniej kondygnacji odczują to pozytywnie.

## **6. Analiza remontu posadzek garaży budynku nr 7 i podpisanie umowy na remont posadzki budynku nr 2 w roku 2022 i nr 3 w roku 2023.**

W roku 2022 wiosną wykonany został remont posadzki hali garażowej budynku nr 7. Zgodnie z umową koszt prac wyniósł 103.935,00 zł brutto. Z uwagi na drastyczne spękania w okolicy bram wjazdowych zdecydowaliśmy się na wymię ok. 30 m<sup>2</sup> posadzki, gdyż jej szlifowanie nie miało sensu. Wykonano, to jako prace dodatkową do umowy. A jej koszt wyniósł wraz z pracami towarzyszącymi łącznie 14.245,36 zł brutto. Prace zostały odebrane protokołem końcowym z dnia 25.04.2022 r. Wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy od daty odbioru.

Po zakończeniu remontu posadzki hali garażowej budynku nr 7 w kolejnym etapie zleciliśmy wykonanie prac na budynku nr 2. Zakres prac w skrócie obejmował m.in. skucie wierzchnich warstw, wymianę cieku na koryta grzebieniowe oraz wykonanie krystalizacji powierzchni. Prace prowadziła również firma „Posadzki i Uszczelnienia” reprezentowana przez Pana Jacka Makowskiego. Z uwagi na rosnące ceny postanowiliśmy przy drugiej umowie negocjować wykonanie prac dla dwóch budynków, tj. nr 2 i 3. Przy czym na budynku nr 2 remont prowadzony był w roku 2022, a na budynku nr 3 będzie wykonywany w roku 2023. Pozwoliło to nam zamrozić stawki z roku 2022 na rok bieżący.

Prace remontu posadzki budynku nr 2 zostały odebrane w dniu 12.10.2022 r. Koszt prac zgodnie z umową wyniósł 89.175,00 zł brutto. W trakcie prac z uwagi na problemy techniczne odpływu wody z okolic wjazdu, zleciliśmy wykonanie w ramach prac dodatkowych studni wraz z podłączeniem, której koszt wyniósł 5.400,00 zł brutto.

Obie umowy mają zabezpieczenie gwarancji poprzez kaucję gwarancyjną pozostawioną w gotówce odpowiednio:

- Dla budynku nr 7 – 4.225,00 zł
- Dla budynku nr 2 – 3.625,00 zł

Nadzór nad pracami inwestora nadzoru inwestorskiego wyniósł 9.049,11 zł brutto.

Za utrudnienia i niedogodności serdecznie przepraszamy.

Prace remontu posadzki budynku nr 3 prowadzone będą na wiosnę roku 2023.

## **7. Z uwagi na zły stan techniczny placu zabaw w drodze konkursu ofert wyłoniliśmy wykonawcę i zleciliśmy pracę.**

Opracowaliśmy zapytanie ofertowe w wyniku, którego zgłosiło się 3 firmy. Ceny kształtowały się od 44.280,00 zł do 70.117,90 zł brutto. Mając na względzie dobre opinie oraz bliskość wykonawcy podpisaliśmy umowę z firmą Pergola na zakup i montaż nowych urządzeń placu zabaw dla dzieci na łączną wartość 44.308,30 zł brutto. Wykonawca wykonał prace i zostały one odebrane w dniu 03.08.2022 r. Wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy.

Mamy nadzieję, że nasi najmłodsi będą zadowoleni z użytkowania nowych urządzeń. Przy okazji dokonaliśmy wymianę piasku.

## **8. Zakończyliśmy wymianę okien części wspólnych, tym razem dla budynku nr 10 a, b i c, pozostały jeszcze budynki 5 i 7.**

W drodze konkursu ofert wymianę powierziliśmy firmie Kamex Okna Sp. z o. o.. Umowa opiewała na zakup i montaż okien części wspólnych, o wartości 25.493,64 zł brutto. Wykonawca na własny koszt zutylizował stare okna oraz wykonywał prace pomontażowe, obróbki glifów na ostro.

**9. Z uwagi na wypowiedzenie umowy przez dotychczasowego konserwatora instalacji elektrycznej, po zebraniu ofert i konkursie podpisaliśmy umowę w tym zakresie z firmą która wcześniej konserwowała dla nas domofony.**

Firma Tech-home.pl zobowiązała się prowadzić prace konserwacyjne, w comiesięcznej opłacie równej 2.916,00 zł brutto. Prace wykonywane są 2 razy w tygodniu, w tym 1 raz przegląd źródeł światła, oraz usuwanie awarii w ciągu 24 h.

**10. 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. W roku 2022 nic nowego w sprawie się nie wydarzyło. Trwają procedury urzędowe.
- W roku 2022 odbyła się kontrola prawidłowości segregowania odpadów przez mieszkańców naszej wspólnoty. Czekamy na wnioski i zalecenia. Niestety na terenie naszego osiedla jedna ze wspólnot otrzymała już dużą karę za nieprawidłowości przy segregacji. Od kilku lat upominamy mieszkańców w tej sprawie. Wszystkim Państwu 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>**

W przypadku skutecznego naliczenia kar za nieprawidłową segregację kwota ta zostanie solidarnie rozliczona jednorazowo na właścicieli zgodnie z udziałami. Dlatego też prosimy o staranną segregację oraz zwracanie uwagi również najemcom na odpowiednie wyrzucanie odpadów do oznaczonych pojemników.

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

Bieżąca windykacja:

W 2022 r. prawnik Wspólnoty wysłał 27 przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu zostało skierowanych 5 nowych pozwów. Zakończonych zostało 5 spraw windykacyjnych (sądowo-komorniczych) w ramach których zostały wyegzekwowane wszystkie roszczenia należne Wspólnocie. W listopadzie 2021 r. Wspólnota doprowadziła do zlicytowania jednego mieszkania w budynku przy ul. Albatrosów 12. Postanowienia o przysądzeniu własności mieszkania na rzecz osoby, która w trakcie licytacji zaoferowała najwyższą cenę uprawomocniło się w maju 2022 r. i tym samym jeden z największych dłużników Wspólnoty przestał być jej członkiem.

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

Przypominamy że 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. Zgłoszone przez Wspólnotę wierzytelności zostały uwzględnione przez syndyka na liście wierzytelności. Postępowanie upadłościowe jest w toku. Syndyk dokonuje wyceny majątku upadłego oraz jego spieniężenia.

Wystąpienie do członków zarządu Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. z roszczeniem odszkodowawczym wynikającym z wad i usterek nieruchomości wspólnej opisujemy szerzej w pkt. 3 niniejszego sprawozdania.

**12. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2022.**

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej i przewodów kominowych.

- Ubezpieczenie budynków na łączną wartość odtworzeniową 130.000.000.00 zł. Koszt polisy to 12.991,00 zł brutto. Najkorzystniejszą ofertę przedstawiał firma Hestia S.A. .
- Prace wysokościowe: głównie naprawy odpadających gontów ze skośnych części dachów; czyszczenie rynien; montaż kolcy przeciw gołębiom; przycięcia pielęgnacyjne drzew wysokich.
- Dodatkowe sprzątania garaży po zalaniu fekaliami.
- Roboty ślusarskie, w tym m.in.: naprawy i wymiany zamków; wstawianie zbitych szyb; naprawa wyrwanych pochwyków; naprawy płotków i furtek.
- Roboty elektryczne, w tym m.in.: zakup i wymiana źródeł światła oraz regulacja czujników zmierzchowych; naprawy lamp ogrodowych, wymiana łączników oświetlenia; wymiany bezpieczników; naprawy i zakup lamp;
- 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 i central drzwi do budynków;
- Naprawy bram garażowych w tym m.in.: zakup części: sprężyny, linki napędowe i panel bramy; wymiana czujek optycznych oraz wymiana łożysk i lusterek;
- 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.
- Montaż donic; naprawy zapadniętej kostki Bauma; naprawa cieków wodnych w chodnikach; zakup i montaż 2 szt. nowych ławek na terenie osiedla; klejenie czap na murkach wjazdów do garaży.
- Malowanie altanek śmietnikowych oraz remont ścian.
- Zalecenie napraw lamperii w budynku nr 6 i 8.
- Wymiana zepsutego urządzenia ksero w biurze (koszt dzielony 50/50 z administracją).
- Najem sali na zebranie.

To tylko część z małych i większych zadań jakie w roku 2022 wykonywane były jako konserwacje bieżące oraz prace modernizacyjne.

W roku 2023 planujemy i kontynuujemy rozpoczęte tematy:

1. Kontynuowanie spraw rozpoczętych w latach ubiegłych i analiza przyszłych tematów spraw remontowo-modernizacyjnych wspólnoty. Niestety mając na uwadze trudną sytuację ekonomiczną w roku 2023 ograniczymy się do wykonania tych umów, które są już podpisane lub prowadzone są konkursy bez zaciągania zobowiązań na rok 2024. Tutaj musimy być ostrożni, gdyż niedoszacowanie planu gospodarczego powoduje coraz większe niedobory, a składki na fundusz remontowy, bez rozstrzygnięcia sądowego będące na poziomie z roku 2008, tracą siłę nabywczą.
2. Wykonanie kolejnego remontu mansardowej części dachu budynku nr 7 do umowy wynegocjowanej w roku ubiegłym.
3. Odbiory montażu nowych konstrukcji schodów - wejścia do klatki schodowej nr 3A i 3C. Montaż prowadzony był w roku ubiegłym.
4. Przeprowadzenie prac remontowych posadzki hali garażowej budynku nr 3 do umowy wynegocjowanej w roku 2022.
5. Wymianę dalszej części okien z klatek schodowych dla budynku nr. 5.
6. Z uwagi na drastyczne zniszczenia posadzki tarasu części wspólnej budynku nr 3 planujemy jego remont i wykonanie technologii zastosowanej na pozostałych budynkach. Taras ten był pierwszym remontowanym w roku 2009, ale w technologii tradycyjnej, która

niestety nie sprawdza się w naszym klimacie. Wytrzymał 13 lat. Rozwiązania wykorzystane na kolejnych budynkach sprawdziły się lepiej. Obecnie prowadzimy konkurs ofert na wykonanie w tej technologii. Szacujemy go na 382 - 472 tys zł brutto. Przy czym obecnie stosuje się zamiast płytek gresowych klejonych, płyty betonowe system układany na podkładach, lub gres 2 cm, które w przypadku budynku nr 3 mogą sprawdzić się lepiej.

7. Procedowanie wniosku 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 zebraniu i głosowaniu zarówno elektronicznie jak i w sposób tradycyjny, listownie.**

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

Z wyrazami szacunku:

*Haroldo Bogdan*  
*M. Jankowski Rafał Heka*  
*Szymon*

Załączniki:

1. Uchwała zwykła Zarządu nr 1/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. – rozliczenie różnicy kosztów-przychodów za rok 2022.

**UCHWAŁA NR 1/2023**  
**ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „ALBATROS”**  
**W SPRAWIE POKRYCIA RÓŻNICY POMIĘDZY PLANOWANYMI ZALICZKAMI A RZECZYWIŚCIE**  
**PONIESIONYMI KOSZTAMI ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ**  
**Z DNIA 27 luty 2023 r.**

Zważywszy, że:

1. zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” za rok 2022 wystąpiła różnica pomiędzy planowanymi zaliczkami, a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną w wysokości : - **81 395,80 zł (słownie: minus osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć 80/100 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 nieznajdującej 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:

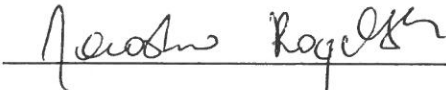
**§ 1**


1. Różnica pomiędzy planowanymi zaliczkami, a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną za rok 2022 w wysokości - **81 395,80 zł (słownie: minus osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć 80/100 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

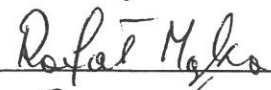
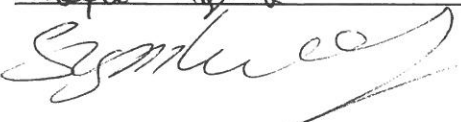
**§ 2**

Uchwała wchodzi życie z dniem jej podjęcia.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS:

[--] - 

[--] - 

[--] -   


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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE W.M. "ALBATROS" ZA OKRES I-XII 2022R**

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2022R

L.P.	Składniki sprawozdania	Stan na 31.12.2022r
<b>I</b>	<b>Przychody:</b>	
1	Stan funduszu remontowego na 01.01.2022 r.	2 146 282,05 zł
2	Zaliczki z tyt funduszu remontowego	500 760,61 zł
3	Przebiegowanie zgodnie z uchwałą 06/07 na fundusz remontowy	- zł
4	Zaliczki z tyt eksploatacji części ws. nieruchom.i wyw odpad.komunalnych	1 269 630,52 zł
6	Zaliczka z tyt. zw i kanaliz.po rozliczeniu liczników	456 731,49 zł
7	Odsetki: rach bankowego, lokat, wpłacone przez wł. od zaległości	4 637,10 zł
8	Pozostałe przychody W.M.	32 418,81 zł
	<b>Razem przychody (1-8)</b>	<b>4 410 460,58 zł</b>
<b>II</b>	<b>Poniesione koszty:</b>	
1	Koszty wykonania remontów z funduszu remontowego	758 820,72 zł
2	Koszty z tyt zużycia zimnej wody i kanalizacji	456 731,49 zł
3	Administrowanie	226 432,68 zł
4	Sprzątanie	266 400,00 zł
5	Przeгляд gazowy i kominowy	11 702,88 zł
6	Inne przeglądy	8 610,00 zł
7	Konserwacja bieżąca	185 761,06 zł
8	Ubezpieczenie nieruchomości	12 991,00 zł
9	Koszty zimnej wody części wspólnej nieruchomości	805,94 zł
10	Energia elektryczna części wspólnej	68 694,37 zł
11	Koszty opłat sądowych i komorniczych	15 149,75 zł
12	Koszty prowizji bankowych	5 986,35 zł
13	Koszty opłat pocztowych	1 039,60 zł
14	Koszty wynajmu i eksploatacji biura	35 842,19 zł
15	Koszty Zarządu	66 672,00 zł
16	Koszty rozwoju zieleni	24 462,00 zł
17	Koszty małych inwestycji	44 677,30 zł
18	Koszty obsługi prawnej	29 520,00 zł
19	Bufor ryzyka	- zł
20	Wywóz odpadów komunalnych i gabarytów	382 333,11 zł
	<b>Razem koszty (1-20)</b>	<b>2 602 632,44 zł</b>
<b>III</b>	<b>Różnica między przychodami i kosztami (I-II) roku 2022</b>	<b>1 807 828,14 zł</b>
1	Niedopłata z tyt. eksploatacji łącznie z pozostałymi przychodami 2022 r.	- 80 393,80 zł
2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r	1 888 221,94 zł
<b>IV</b>	<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>	<b>- 1 002,00 zł</b>
<b>V</b>	<b>Razem wynik finansowy na dzień 31.12.2022 r. (III-IV)</b>	<b>1 806 826,14 zł</b>
<b>VI</b>	<b>Stan rozrachunków.</b>	
1	Zaległości właścicieli	531 157,27 zł
2	Należności od kontrahentów dla Wspólnoty Mieszkaniowej	
3	Nadpłaty właścicieli	113 167,98 zł
4	Zobowiązania Wspólnoty Mieszkaniowej wobec kontrahentów	182 172,72 zł
5	Rozliczenia międzyokresowe przychodów.	288 812,45 zł
<b>VII</b>	<b>Stan rachunków bankowych na dzień 31.12.2022r.</b>	<b>1 859 822,02 zł</b>
1	Rachunki bankowe	359 796,29 zł
2	Rachunek bankowy - lokata	1 500 025,73 zł

Wspólnota Mieszkaniowa

**"ALBATROS"**

ul. Albatrosów 7d m.3

Zobowiązania Secz: 0

Regon 017218585-0018

SPROVISOR  
Spółdzielca

Główny Księgowy  
Janina Kręcisz

*Symbon*  
M. Jakubowski Robert M. Gła

**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 2022 r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2022 r. wynosi **1 806 826,14 zł** jest to różnicą między przychodami i kosztami.

**OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:**

<b>1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r. wynosi:</b>	<b>1 888 221,94 zł</b>
<b>2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchom. na 31.12.22r.</b>	<b>- 80 393,80 zł</b>
pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 1 002,00 zł
<b>Razem</b>	<b>- 81 395,80 zł</b>

Ujemny wynik finansowy z tytułu eksploatacji - **81 395,80 zł** i pozostałych przychodów zostanie Uchwałą zwykłą Zarządu przekazany do rozliczenia na poszczególne lokale zgodnie z udziałami analogicznie jak wynik z roku 2021. Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2022 r. zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

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

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 182 172,72 zł na 31.12.2022 r., które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2023 r., w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne zgodne z umowami na kwotę 37 080,81 zł.

**4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2022 r.**

Należności od kontrahentów uregulowane na dzień 31.12.2022 r.

**5. Poniesione koszty z tyt. funduszu remontowego 2022 r.: 758 820,72 zł.**

W roku 2022 wykonywano prace z funduszu remontowego.

Faktury: 18/3/22,26/4/22,27/4/22,32/4/22,49/7/22,64/9/22,70/10/22, kwota: 209 510,72 zł remont powierzchni posadzek w garażach bud. nr 2 i 7 wraz z pracami dodatkowymi.

Faktury: 2/07/22,1/08/22,2/10/22, kwota 521 245,24 zł remont mansardowych części dachów bud. nr 5 wraz z pracami dodatkowymi.

Faktury: 12/22,36/22,44/22,50/22,60/22,61/22,73/22 kwota 28 064,76 zł nadzory inwestorskie nad remontami posadzki i dachu.

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

**Nadpłaty: 113 167,98 zł**

**Zaległości: 531 157,27 zł**

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

Porównując zaległości roku 2021 do roku 2022 (566 700,18 zł) zostały zmniejszone o kwotę 35 542,91 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, przejęte przez syndyka to: lokale użytkowe oraz garaże stanowiące ok. 50% zaległości ogółem.

Zaległości lokali poza MH to lokale, które są w egzekucji sądowej i komorniczej i stanowią ok. 23% kwoty całkowitej zaległości z 31.12.2022 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 2022 wysłano 38 wezwań do zapłaty i 6 przedsądowych wezwań. Ostateczne wezwania przed skierowaniem do egzekucji sądowej wysłał bezpośrednio mec. Jacek Pałka 19 szt.. W roku 2022 złożono kolejnych 3 nowe pozwy do windykacji sądowej przez mec. Jacka Pałkę z czego wydane są 3 nakazy w tym 1 oddany do egzekucji komorniczej.

W 2022 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 2 401 313,06 zł, wobec powyższego wskaźnik ściągalskości zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 86,67%. w stosunku do roku 2021 (86,16%) ściągalskość jest od lat na podobnym samym poziomie, z tendencją do corocznej lekkiej poprawy.

Z braku jakichkolwiek wpłat od Multi-Hekk Nieruchomości spółka z.o.o. w upadłości - Syndyk powoduje zwiększanie się zaległości ogółem. Oczekujemy od Syndyka przyspieszenia procesu upadłościowego oraz rozpoczęcia działań windykacji członków zarządu spółki z majątku osobistego, które są już w trakcie działań prawnych.

PROVISOR  
*Janina Krępcisz*  
Janina Krępcisz

stan na dzień 31.12.2022 r.

**Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości za rok 2022 r.**

Lp.		Planowane zaliczki w PLN	Koszty w PLN	Różnica = przychody - koszty w PLN
1.	Administrowanie	186 955,31	226 432,68	- 39 477,37
2.	Sprzątanie	176 101,56	266 400,00	- 90 298,44
3.	Przegląd gazowy i kominowy	22 722,79	11 702,88	11 019,91
4.	Przeeglądy ogólnobudow	16 549,56	8 610,00	7 939,56
5.	Konserwacja bieżąca:	200 287,95	185 761,06	14 526,89
5.a	Elektryczna		41 917,33	
5.b	Naprawy i konserwacja drzwi i zamków		5 587,59	
5.c	Konserwacja i naprawy domofonu		8 698,68	
5.d	Naprawy ogólnobudowlane		72 077,37	
5.e	Serwis bram garażowych		13 250,00	
5.f	Inne prace konserwacyjne i porządkowe		34 225,65	
5.g	Koszty odprowadzania wód deszczowych		10 004,44	
6.	Ubezpieczenie nieruchomości	16 692,48	12 991,00	3 701,48
7.	Zimna woda części wspólnej	10 020,28	805,94	9 214,34
8.	Wywóz odpadów komunalnych	382 333,11	382 333,11	-
9.	Energia elektryczna części wspólnej	61 002,60	68 694,37	- 7 691,77
10.	Koszty sądowe i komornicze	13 347,60	15 149,75	- 1 802,15
11.	Koszty bankowe	3 338,52	5 986,35	- 2 647,83
12.	Koszty pocztowe	6 676,92	1 039,60	5 637,32
13.	Eksploatacja biura, wynajem biura	16 692,84	35 842,19	- 19 149,35
14.	Koszty zarządu	66 769,80	66 672,00	97,80
15.	Koszty rozwoju zieleni	10 015,44	24 462,00	- 14 446,56
16.	Małe inwestycje:	30 046,44	44 677,30	- 14 630,86
16.a	demontaż i montaż placu zabaw z urządzeń		43 939,30	
16.b	kontrola odboru prac na placu zabaw		738,00	
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>1 269 630,52</b>	<b>1 387 080,23</b>	<b>- 117 449,71</b>
19	Zaliczka na Z.W. i KAN po rozliczeniu	456 731,49	456 731,49	-
20	FUNDUSZ REMONTOWY	500 760,61	758 820,72	- 258 060,11
<b>RAZEM</b>		<b>2 227 122,62</b>	<b>2 602 632,44</b>	<b>- 375 509,82</b>

Stan rachunków bankowych. na dzień 31.12.2022r wynosi: 1 859 822,02 zł

Informacja dodatkowa ujemne saldo z rozliczenia zaliczki kosztów eksploat. w kwocie -117.449,71 zł zostanie rozliczone w 2023 r. powiększone o zapłaconą zaliczkę na pod.dochodowy od osób prawnych 1.002,00 zł

Warszawa 01.03.2023 r.

sporządziła: Janina Kręcisz

PROFESOR

Główna księgowa  
Janina Kręcisz

**WPROWADZENIE**  
**do projektów uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”**  
**zgłoszonych w sprawozdaniu Zarządu za rok 2022.**

Szanowni Państwo!

W załączeniu do sprawozdania Zarządu za rok 2022 przesyłamy Państwu 4 projekty uchwał, które zostaną poddane głosowaniu indywidualnemu. 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 2022. 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 2022. 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 2023. Zmianie ulega naliczanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną. Zmiany są podyktowane wzrostem cen usług oraz mediów dostarczanych do naszej nieruchomości, w tym prognozują 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 14 lat to jedynie ok. 25%. Inflacja w tym samym okresie wyniosła ponad 56%!
4. Uchwała nr 4 – zmiana funduszu remontowego do wartości 4,40 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórki) oraz 4,40 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), dwóch dachów (Alb 3 i 5) oraz posadzek garaży nr 7 i 2, niezbędny jest wzrost zaliczki na poczet funduszu remontowego, aby móc kontynuować kolejne prace. Mamy przed sobą konieczność kontynuowania remontów części mansardowych dachów ostatniej kondygnacji (dwa z nich zostały pomyślnie zakończone nr 3 i 5), czy posadzek w garażach (zakończona w garażu Albatrosów nr 7 i 2). 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. W złym stanie są również balkony. W tej sprawie załączamy pismo informacyjne do właścicieli.

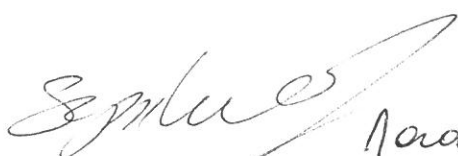
Zarząd w roku 2021 zlecił uprawnionej osobie rzeczoznawcy ds. wyceny nieruchomości opracowanie operatu szacunkowego określenia wartości stawki na fundusz remontowy. Wycena ta posłużyła jako materiał do sprawy sądowej o ustalenie stawki na FR. Każdy z Państwa dodatkowo otrzyma ją w załączniku do pozwu o ustalenie stawki FR drogą podjęcia uchwały przez sąd.

**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

  
Rafał Miska  
M. Jankowski

**Uchwała nr 01/2023**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 17 kwietnia 2023 r.

**W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 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 2022 roku.

**§ 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.

**Uchwała nr 02/2023**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 17 kwietnia 2023 r.

**W sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2022.**

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 2022.
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: .....

**PRZECIWIW** – data podpis: .....

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



**Uchwała nr 03/2023**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 17 kwietnia 2023 r.

**W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2023 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 2023 przedstawiony w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2023 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości:

- a) dla lokali mieszkalnych **6,40 zł/m<sup>2</sup>** w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m<sup>2</sup>;
- b) dla lokali użytkowych **6,45 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) **4,60 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) – **39,30 zł** na osobę w lokalu mieszkalnym dla selektywnej zbiórki odpadów. 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\*: .....

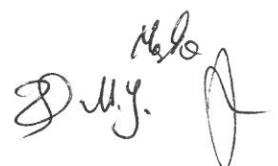
imię\*: .....

**GŁOSUJĘ:**

**ZA UCHWAŁĄ** – data podpis: .....

**PRZECIWIW** – data podpis: .....

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



Załącznik nr 1 do Uchwały nr 03 / 2023 z dnia 17 kwietnia 2023 r.  
**PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2023**

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 WSPÓLNA</b>	<b>3,40</b>	<b>3,05</b>	<b>3,10</b>	<b>93 224,00</b>
1	administrowanie	0,67	0,67	0,67	18 639,42
2	sprzątanie	0,83	0,77	0,77	22 823,74
3	przeгляд gazowy	0,04			934,88
4	przeгляд kominiarski	0,04	0,04		958,61
5	przeгляд 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	0,01	0,01	0,01	278,20
9	energia części wspólnej	0,23	0,06	0,13	5 912,27
10	koszty sądowe	0,05	0,05	0,05	1 391,00
11	koszty bankowe	0,03	0,03	0,03	834,60
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	0,10	0,10	0,10	2 782,00
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	0,14	0,14	0,14	3 894,80
<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>	wywóz odpadów komunalnych (**)	39,30 zł/os 187,60 zł/kontener			33 535,50
<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>6,40</b>	<b>6,45</b>	<b>4,60</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 użytł. stawka zależna od wielkości pojemnika (przykład 120L)

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

WSPÓLNOTA  
*Anna Kłecisz*  
*Anna Kłecisz*

Wspólnota Miestk 1180000  
**"ALBATROS"**  
 ul. Albatrosów 7d m/3  
 05-500 Piaseczko  
 Regon 0172185350018

*M. Kłecisz*

**Uchwała nr 04/2023**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie**  
z dnia 17 kwietnia 2023 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:

- 4,40 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórek)
- 4,40 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: .....

**PRZECIWIW** – data podpis: .....

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

*M. G.*  
*M. G.*

Karta do głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej  
„Albatros” w Piasecznie

ADRES: ul. Albatrosów /

IMIĘ:

NAZWISKO:

Czy posiadasz miejsce garażowe ?

TAK

NIE

UCHWAŁY	ZA	PRZECIW
<b>Uchwała nr 01/2023 z dnia 17.04.2023 r.</b> Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego za rok 2022.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Uchwała nr 02/2023 z dnia 17.04.2023 r.</b> Udzielenie Absolutorium dla Zarządu za rok 2022.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Uchwała nr 03/2023 z dnia 17.04.2023 r.</b> Zatwierdzenie Planu Gospodarczego 2023 oraz zaliczek miesięcznych.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Uchwała nr 04/2023 z dnia 17.04.2023 r.</b> Zatwierdzenie zmiany Planu Gospodarczego w pozycji Funduszu Remontowego.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Imię i nazwisko osoby głosującej.

*(Potwierdzam zapoznanie się z uchwałami.)*

INFORMACJA:

1. Wypełnij dane właściciela nieruchomości na górze formularza.
2. Zaznacz w tabeli w kolumnie ZA lub PRZECIW swój głos do każdej uchwały.
3. Podpisz się swoim imieniem i nazwiskiem nad polem „Imię i nazwisko osoby głosującej”.  
*(W przypadku głosowania z upoważnienia należy dodatkowo dołączyć podpisane upoważnienie)*
4. Przy oddawaniu głosów nad poszczególnymi uchwałami wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związane z własnością lokalu mieszkalnego/użytkowego oraz współwłasnością w lokalu garażowym podlegają zsumowaniu.

Piaseczno, dnia 06.02.2023 r.

## PROTOKÓŁ

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w składzie:

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

zatwierdza wyniki głosowania nad Uchwałami, których projekty zostały przedłożone na zebraniu oraz w trybie indywidualnego głosowania (pandemia COVID-19) do sprawozdania rocznego Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2022.

Wyniki głosowania zamieszczone są w poniższej tabeli.

Zarząd potwierdza prawidłowość zliczenia oddanych głosów.

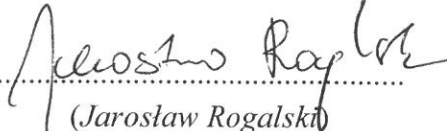
Uchwały nr 1, 2, 3, 4/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r. zostały przez członków Wspólnoty nie przyjęte.

Uchwała nr	Za (%)	Przeciw (%)	Frekwencja (%)
1	27,47	1,85	29,32
2	26,77	2,54	29,32
3	25,17	4,15	29,32
4	22,19	6,86	29,05

  
.....  
(Mariusz Jakubowski)

  
.....  
(Rafał Mąka)

  
.....  
(Jacek Szymkowiak)

  
.....  
(Jarosław Rogalski)

Piaseczno, dnia 27 lutego 2023 roku

**Wspólnota Mieszkaniowa Albatros**  
**ul. Albatrosów 7D/3, 05-500 Piaseczno**  
**NIP: 1230932050**

**Szanowni Państwo,**

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” w Piasecznie informuje, że zgodnie z obowiązującym prawem (*vide* wyrok Sądu Najwyższego z 07.03.2008 r., III CZP 10/08), potwierdzonym stosowną uchwałą Wspólnoty dotyczącą określenia części wspólnej nieruchomości – odpowiedzialność za stan techniczny balkonów oraz koszty konserwacji i napraw balkonów ponoszone są przez właścicieli poszczególnych lokali, do których przylegają balkony.

Odpowiedzialność Wspólnoty ograniczona jest wyłącznie do utrzymania w należyтым stanie płyty balkonowej (konstrukcji balkonu) z wyłączeniem podłóży, posadzek, obróbek blacharskich oraz powłok malarskich balustrad i wnętrza balkonów.


Dodatkowo wspólnota w roku 2005 podjęła w tej sprawie uchwałę nr 6 z dnia 18 marca 2005 r. potwierdzającą ten stan.

Z uwagi na powyższe przypominamy o obowiązku utrzymania w należyтым stanie technicznym i wizualnym Państwa balkonów.

Zarząd Wspólnoty będzie wzywał poszczególnych właścicieli lokali do wywiązywania się ze swojego obowiązku w indywidualnej korespondencji.

Z wyrazami szacunku  
Zarząd Wspólnoty

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

  
M. Jankowska  
Rafal Moka  
