

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 2023 oraz komplet projektów uchwał.

**Zwoluje również zebranie w dniu 15 kwietnia 2024 roku o godz. 19.00
w Gimnazjum nr 1 w Piasecznie (wejście od strony Al. Róż).**

W załączeniu przekazujemy Państwu dokumenty oraz porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2023 oraz sprawozdanie finansowe za 2023 rok wraz załącznikami
3. Projekty uchwał w sprawie:
 - 2.1 Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty za rok 2023;
 - 2.2 Udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2023;
 - 2.3 Przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2024 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych;
 - 2.4 Zmiany stawki na fundusz remontowy.
 - 2.5 Udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (dachu) oraz wyrażenia zgody na wynajęcie części nieruchomości wspólnej w postaci dachu w celu zamontowania infrastruktury telekomunikacyjnej.
4. Wolne wnioski i dyskusja

Wydrukowane projekty uchwał są jednocześnie kartami do głosowania w przypadku głosowania drogą pocztową. Karty elektroniczne otrzymają właściciele na ich adresy mailowe ze zgód RODO.

5. Dodatkowo otrzymują Państwo pismo informacyjne (suplement) w sprawie najważniejszych kwestii prawnych oraz Państwa pytań w sprawie sądowego rozstrzygnięcia stawki na fundusz remontowy.

Wszelkie kwestie bieżące prosimy przekazywać na adres mailowy administracji:

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

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

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

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

Wspólnota Mieszkaniowa z wyrazami szacunku:
"ALBATROS"
ul. Albatrosów 7d m.3
05-500 Piaseczno
Regon 017218585-0018
Zarząd Wspólnoty

Rafał Miśko
Anna Kogelsh
Ul. Jakubowski
02/03/2024

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” za rok 2024

Szanowni Państwo!

Po zakończonym roku 2023 przekazujemy Państwu sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składającej się z budynków nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 i 14. Dziękujemy wszystkim, którzy wspomagali nas w pracy jak również tym, którzy wypowiadają się krytycznie. Mamy nadzieję, że wszystkim nam zależy na tym, aby nasz wspólny majątek zyskiwał na wartość.

Oto najważniejsze sprawy ubiegłego roku na wspólnocie:

1. Zbieranie uchwał i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Temat szeroko został przedstawiony w sprawozdaniach lat ubiegłych. W roku 2023 trzeci raz z rządu zbieraliśmy głosy głównie przy pomocy elektronicznie głosowanych uchwał pdf. Efekt był niestety podobny jak w latach poprzednich. Głosuje podobna ilość właścicieli. Większość niestety nie jest zainteresowana sprawami wspólnoty. Pracujemy na planie z roku 2008.

W okresie ponad 15 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%; 2023_11,4%). Zatem środki w naszym plan gospodarczy skurczył się o ponad 60%. To musi niestety prędzej, czy później powodować niedobory w przychodach utrzymujących podstawowe koszty nieruchomości wspólnej. Stabilizacja cen jest powoli widoczna, ale powrót do inflacji 2-3% rocznie może potrwać 5-6 lat co uszczupli nasz budżet o kolejne środki. Z tego powodu rozliczenia niedoborów zaliczki eksploatacyjnej kosztów zarządu nieruchomością corocznie są nieuniknione, a nasza praca jako zarządu polega na ich maksymalnym ograniczeniu.

W przypadku roku ubiegłego rozliczenie ujemnego wyniku kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości zostanie wykonane tak jak w roku poprzednim. Zgodnie z podjętą Uchwałą zwykłą Zarządu z dnia 19 lutego 2024 r.

Wniosek o ustanowienie uchwały w zakresie stawki na funduszu remontowym jest w trakcie rozpatrywania przez Sąd. Więcej informacji o tym przekazujemy w oddzielnym suplemencie do niniejszego sprawozdania. Protokół z liczenia głosów pod uchwałami roku 2023 przekazujemy w załączeniu, z tym że głosowanie nie zostało formalnie zakończone i liczymy na Państwa głosy zwłaszcza w zakresie aktualizacji planu gospodarczego pozycji funduszu remontowy.

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 został stosowny wniosek w Sądzie Rejonowym w Piasecznie. Koszt dokumentacji oraz powielenia egzemplarzy dla każdego z udziałowców (ponad 700 uczestników) wyniósł łącznie 33.107,83 zł brutto. Szersze informacje oraz odpowiedzi na najważniejsze pytania przekazujemy w oddzielnym suplemencie do niniejszego sprawozdania.

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

W związku z wniesieniem powództwa przeciwko byłym członkom zarządu MHN Sp. z o.o. w Oleśnie Sąd Okręgowy w Opolu zarejestrował sprawę pod sygnaturą nr VI GC 113/23. Pozwani podzielili się na dwie grupy. Pierwszą stanowią Krzysztof Kasprzyk, Sylwia Respondek oraz Krzysztof Respondek. Reprezentowani są przez Kancelarię Prawną Gessel i Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Sp. Partnerska z Warszawy. Pozwany Arkadiusz Blukacz występuje samodzielnie reprezentowany przez radcę prawnego Pawła Milka z Wrocławia. Każda z grup pozwanych złożyła odrębną odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa. Nasz pełnomocnik odpowiedział na pisma pozwanych wskazując na celowe działania likwidacji spółki.

W sprawie najprawdopodobniej zostanie powołany biegły sądowy od którego opinii zleżeć będzie dalszy bieg procesu. Na dzień pisania niniejszego sprawozdania oczekujemy wyznaczenia terminu rozprawy.

4. Dokończenie wymiany schodów do klatek wejścia do klatek „a” i „c” budynku Albatrosów 3.

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 końcówce roku i na początku 2023 trwały prace odbiorowe.

Tym samym wszystkie schody wejściowe od budynków zostały wyremontowane.

5. Po zakończeniu remontu mansardowej części dachu budynku nr 5 w roku ubiegłym zlecieliśmy wykonanie prac na budynku nr 7 tej samej firmie PHU METALDACH.

W wyniku negocjacji cenowych ustalono koszt remontu mansardowego dachu budynku nr 7 na kwotę 518.537,05 zł brutto łącznie z pracami dodatkowymi wynikłymi z protokołów konieczności. Prace rozpoczęły się 08.05.2023 r, a zakończyły protokołem odbioru końcowego w dniu 05.10.2023 r. Wykonawca ponownie dotrzymał harmonogramu prac.

Nadzór nad pracami prowadziła administracja oraz zatrudniony przez wspólnotę inspektor nadzoru inwestorskiego Pan Władysław Laskowski. Koszt nadzoru łącznie za (Albatrosów 7 skośną połąć dachu) wyniósł 14.018,00 zł brutto.

Budynek nr 7 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 połąci dachu.
- Wykonanie dodatkowych obróbek ścian wykuszy klatek schodowych oraz napraw na elewacji w tym daszki na szczytach

Wykonawca udzielił gwarancji na okres 10 lat zastrzeżonej wykonywaniem przeglądów corocznych. Gwarancja zabezpieczona jest kaucją gotówkową w wysokości 15.781,75 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 większość 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 połąci 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 połąci dachu (w trakcie trwania gwarancji na dach) wymuszać będzie większe koszty oraz konieczność korzystania z usług gwaranta. Konsekwencją będą wyższe koszty.

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

6. Podpisanie umowy i wykonanie remontu posadzki garażu budynku nr 3.

W roku 2023 wykonany został remont posadzki hali garażowej budynku nr 3. Zgodnie z umową koszt prac wyniósł 60.073,47 zł brutto. Prace zostały odebrane protokołem końcowym z dnia 28.06.2023 r. Wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy od daty odbioru.

Po zakończeniu remontu posadzki hali garażowej budynku nr 3 w kolejnym etapie zlecieliśmy wykonanie prac na budynku nr 4, który prowadzony będzie na wiosnę br. (marzec-kwiecień).

Nadzór nad pracami inwestora nadzoru inwestorskiego wyniósł 3.873,00 zł brutto.

Za utrudnienia i niedogodności serdecznie przepraszamy.

7. Wykonanie świadectw energetycznych dla każdego budynku zgodne z obowiązującymi przepisami.

Mając na uwadze konieczność wykonywania świadectw energetycznych indywidualnie dla lokali w przypadku sprzedaży lub najmu po dyskusji na zebraniu wspólnota zdecydowała się na wykonanie świadectwa dla budynku. Opracowanie to ma na celu ułatwienie każdemu właścicielowi wykonanie świadectwa indywidualnego. W dokumencie tym, dostępnym również elektronicznie zawarte ma w praktyce wszystkie dane niezbędne do zlecenia. Wystarczy dołożyć informacje o powierzchni lokalu w osoba uprawniona ma możliwość wykonania dokumentacji pod dany lokal. Dodatkowo obniża to koszt indywidualny do minimum. Opracowanie wykonała dla nas firma SAN PRO P. Paweł Popielarski a koszt opracowania wyniósł łącznie na 10 budynków 12.125,12 zł. Dokumentacja ta ważna jest 10 lat.

8. Remont tarasu budynku nr 3.

Zgodnie z informacjami udzielanymi w roku poprzednim oraz coraz gorszym stanem posadzki z płyt gresowych tarasu budynku nr 3 w drodze konkursu ofert przeprowadzony został remont. Przeprojektowane zostało rozwiązanie płyt na podstawkach tzw. tarasu wentylowanego. Zastosowaliśmy trwalsze płyty oraz systemowe obróbki aluminiowe. Do wykonania prac została wybrana firma MHR Inwest Sp. z oo , która zaoferowała najlepszy stosunek ceny do jakości. Koszt łączny remontu wraz z pracami dodatkowymi wyniósł 428.629,63 zł brutto. Z uwagi na konieczność podniesienia drzwi wejściowych do klatek schodowych dokonaliśmy odnowienia wiatrołapów oraz wymiany w nich posadzek.

Wykonawca udzielił gwarancji i rękojmi na wykonane prace na okres 5 lat. Wspólnota posiada zabezpieczenie gwarancji w kwocie 6.000,00 zł.

Prace nadzorował inspektor nadzoru inwestorskiego a jego koszt wyniósł 8.069,25 zł brutto.

9. Dokonano zakupu i instalacji legalizacyjnej wodomierzy.

Nowe urządzenia będą pracowały kolejne 5 lat wraz z kalibracją nakładek do zdalnego odczytu. Koszt wymiany wyniósł łącznie 44.751,48 zł brutto.

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 2023 nic nowego w sprawie się nie wydarzyło. Trwają procedury urzędowe.
- W roku 2022 odbyła się kontrola prawidłowości segregowania odpadów przez mieszkańców naszej wspólnoty. W roku 2023 nie otrzymaliśmy jej wniosków. Udało się zatem uniknąć kar. 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>

Prosimy o staranną segregację oraz zwracanie uwagi również najemcom na odpowiednie wyrzucanie odpadów do oznaczonych pojemników w tym również ponoszenie kosztów za

rzeczywistą ilość zgłoszonych osób. Informujemy, że w tablicy ogłoszeń jest powieszony grafik wywozu poszczególnych frakcji segregowanych odpadów, wraz z informacją jak i kiedy dokonujemy zmiany ilości osób w lokalu.

11. Sprawy sądowe, wniosek zmiany Funduszu Remontowego, postępowanie upadłościowe Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o.

Bieżąca windykacja:

W 2023 r. prawnik Wspólnoty wysłał 12 przedsądowych wezwań do zapłaty. Do sądu został skierowany jeden nowy pozew. Zakończone zostały 3 sprawy windykacyjne (sądowo-komornicze) w ramach których zostały wyegzekwowane wszystkie roszczenia należne Wspólnocie.

Sprawa sądowa dotycząca Funduszu Remontowego

W 2023 r. prace prawnika były poświęcone w dużej mierze przygotowaniu i złożeniu wniosku o ustalenie wysokości stawki miesięcznej zaliczki na fundusz remontowy. Wniosek został złożony w kwietniu 2023 r. i ostatecznie został przez Sąd Rejonowy w Piasecznie przyjęty do rozpoznania. Na początku 2024 r. Sąd przystąpił do wysyłania członkom naszej Wspólnoty odpisów wniosku wraz z załącznikami.

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.

12. Wykonane zostały obligatoryjne przeglądy techniczne budynków.

- a) Przewodów gazowych i kominowych wraz z naprawami – koszt 14.401,32 zł brutto
- b) Ogólnobudowlany roczny – koszt 8.610,00 zł brutto

13. Główne prace konserwacyjne i modernizacyjne oraz projektowe w roku 2023.

- Przeglądy obligatoryjne: ogólnobudowlany, instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Ubezpieczenie budynków na łączną wartość odtworzeniową 130.000.000,00 zł. Koszt polisy to 13.639,00 zł brutto. Najkorzystniejszą ofertę przedstawiał firma Ergo Hestia SA,
- Prace wysokościowe: głównie naprawy odpadających gontów ze skośnych części dachów; czyszczenie rynien;
- Dodatkowe sprzątnięcia garaży po zalaniu fekaliami.
- Roboty ślusarskie, w tym m.in.: naprawy i wymiany zamków; naprawa wyrwanych pochwytów; naprawy płotków i furtek, oraz zbitych szyb, wewnątrz i na zewnątrz,
- 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; małe instalacje elektryczne,
- 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 klawiatur domofonów i central drzwi do budynków;
- Naprawy bram garażowych w tym m.in.: zakup części: sprężyny, linki napędowe, łożyska, fotokomórki i mechanizm rozłączania;
- Zieleń: akcja wiosenna; nawożenie, uzupełnienie kory, nawozy i opryski; wiosenne dosiewanie traw; dosadzanie krzewów i rabaty przy budynkach; kwiaty do gazonów; dodatkowe cięcie zieleni;
- Mycie i dezynsekcja pojemników 1100l w altanach śmietnikowych;
- Drobne prace ogólnobudowlane m.in.: naprawy kostki Bauma; malowanie czoła tarasów Alb. 5 i 7; instalacja cieków ACO; wygradzenia nowych płotków (nr 5 i 7 oraz 14); wymiana piasku w piaskownicy; malowanie altanek śmietnikowych i naprawy lamperii po dewastacjach; naprawy gładzi drzwi;
- Naprawy i konserwacje xero oraz wymiany tonera.

- Odnowienie domeny www.
- Z uwagi na duże ilości dodatkowych gabarytów zamówiono 3 szt. dodatkowe kontenerów wielkogabarytowych;
- Wydruk książeczek opłat dla osób starszych;
- Najem sali na zebranie.

To tylko część z małych i większych zadań jakie w roku 2023 wykonywane były jako konserwacje bieżące oraz prace modernizacyjne.

W roku 2024 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 2024 ograniczymy się do wykonania tych umów, które są już podpisane lub prowadzone są konkursy bez zaciągania zobowiązań na rok 2025. Niedoścadowanie planu gospodarczego powoduje coraz większe niedobory, a składki na fundusz remontowy, bez rozstrzygnięcia sądowego będące na poziomie z roku 2008, tracą siłę nabywczą. Jeżeli sytuacja się nie zmieni w roku 2025 i 2027 będziemy musieli wstrzymać większe remonty tak, aby środki mogły się uzbierać na kolejny remont dachu czy posadzki garażu.
2. Wykonanie kolejnego remontu mansardowej części dachu budynku nr 2 wraz z dwoma świetlikami. Obecnie szukamy oferentów do remontu świetlików, które w budynkach 2, 8 i 14 jest trudnym i kosztownym elementem dachu a niezbędnym do remontu.
3. Przeprowadzenie prac remontowych posadzki hali garażowej budynku nr 4. Umowa została podpisana w lutym 2024 i będzie realizowana w marcu i kwietniu br.
4. Wymianę dalszej części okien z klatek schodowych dla budynku nr. 7.
5. Dalsze procedowanie wniosku do sądu o rozstrzygnięcia uchwały ustalającej minimalny koszt zaliczki na fundusz remontowy, niezbędny do prowadzenia prawidłowej polityki gospodarowania nieruchomościami.

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 Mieszkańców z wyrazami szacunku:

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

Rafał Mała
Przewodniczący
M. Jankowski
[Podpis]

Załączniki:

1. Uchwała zwykła Zarządu nr 1/2024 z dnia 19 lutego 2024 r. – w sprawie pokrycia różnicy pomiędzy planowanymi zaliczkami, a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną za rok 2023.
2. Suplement – informacje i odpowiedzi na najważniejsze pytania dotyczące sprawy uchwalenia nowej zaliczki na fundusz remontowy przed sądem

UCHWAŁA NR 1/2024
ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „ALBATROS”
W SPRAWIE POKRYCIA RÓŻNICY POMIĘDZY PLANOWANYMI ZALICZKAMI A RZECZYWIŚCIE
PONIESIONYMI KOSZTAMI ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ
Z DNIA 19.02.2024 r.

Zważywszy, że:

1. zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Wspólnoty Mieszkaniowej „ALBATROS” za rok 2023 wystąpiła różnica pomiędzy planowanymi zaliczkami, a rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną w wysokości : - **190 743,03 zł (słownie: minus sto dziewięćdziesiąt tysięcy siedemset czterdzieści trzy 03/100 złotych)** co odpowiada kwocie ok. 6,86 zł/m² rocznie.
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 2023 w wysokości – **190 743,03 zł (słownie: minus sto dziewięćdziesiąt tysięcy siedemset czterdzieści trzy 03/100 złotych)** zostanie rozliczona pomiędzy właściciele lokali we Wspólnocie, którzy to właściciele są zobowiązani do jej pokrycia w udziale równym posiadanemu udziałowi w nieruchomości wspólnej który wynika z m2 lokalu zgodnie z zapisem w księdze KW.
2. Zarząd Wspólnoty upoważnia dział księgowości administratora Wspólnoty do dokonania rozliczenia różnicy pomiędzy właściciele lokali we Wspólnocie.
3. Termin zapłaty powstałej różnicy przez poszczególnych właściciele ustala się na 3 miesiące licząc od dnia wysłania do właściciele stosownego zawiadomienia przez administratora Wspólnoty

§ 2

Uchwała wchodzi życie z dniem jej podjęcia.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS:

[Mariusz Jakubowski] -

M. Jakubowski

[Jacek Szymkowiak] -

Jacek Szymkowiak

[Rafał Mąka] -

Rafał Mąka

Warszawa, 26 marca 2024 r.

**Szanowni Państwo!
Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Albatros!**

Jak zapewne większości z Państwa jest już wiadomym przed Sądem Rejonowym w Piasecznie toczy się postępowanie sądowe w sprawie wniosku o ustalenie wysokości stawki miesięcznej zaliczki na Fundusz Remontowy we Wspólnocie Mieszkaniowej Albatros w Piasecznie. Tak jak już wcześniej byliście Państwo informowani wnioskodawcą w sprawie jest Zarząd w Państwa Wspólnocie.

Ponieważ pojawiło się z Państwa strony wiele pytań dotyczących sprawy i korespondencji otrzymanej z Sądu poniżej przedstawiam odpowiedzi i wyjaśnienia w najistotniejszych sprawach.

Czego dotyczy sprawa sądowa?

Sprawa sądowa dotyczy ustalenia przez sąd wyższej zaliczki na fundusz remontowy, tj. podwyższenia z kwoty 1,50 zł/m² do kwoty 3,38 zł/m².

Dlaczego sprawa została skierowana do sądu?

Sprawa została skierowana do sądu, gdyż od 2008 r. stawka miesięcznej zaliczki na Fundusz Remontowy nie była podwyższana. Uchwały właścicieli w Państwa Wspólnocie nie są od kilkunastu lat przegłosowywane, a wydatki na remonty rosną. Z tego powodu Zarząd zmuszony jest domagać się rozstrzygnięcia sprawy przez sąd i podwyższenia zaliczki na Fundusz Remontowy.

Czy właściciele zostali pozwani?

Nikt z Państwa w tej sprawie nie jest pozwany. Postępowanie sądowe prowadzone jest w trybie nieprocesowym, co oznacza, że wszyscy członkowie wspólnoty są z mocy prawa uczestnikami tego postępowania. Tak stanowi ustawa o własności lokali.

Czy muszę złożyć odpowiedź na wniosek Zarządu?

Możecie Państwo złożyć swoją pisemną odpowiedź na wniosek Zarządu i zająć stanowisko wedle Państwa uznania. Należy to uczynić w terminie wskazanym przez Sąd. Możecie też Państwo zrezygnować ze złożenia pisemnego stanowiska w sprawie. Decyzja należy do Państwa. Sąd będzie rozpoznawał sprawę na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

W ilu egzemplarzach należy złożyć odpowiedź za wniosek Zarządu?

Merytoryczną odpowiedź na wniosek Zarządu należy złożyć w jednym egzemplarzu dla sądu i w odpisach dla wszystkich uczestników postępowania, czyli w przynajmniej 726 odpisach.

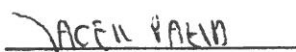
Czy muszę sądowi wskazać swój adres e-mail?

Sugeruję wskazanie sądowi adresu e-mail. Dzięki temu sąd będzie mógł umożliwić Państwu zdalny udział w posiedzeniu sądowym, tj. bez konieczności stawienia się w siedzibie sądu. Takie pismo, jeżeli nie będzie stanowiło merytorycznej odpowiedzi na wniosek Zarządu, można złożyć w sądzie w jednym egzemplarzu. Wzór pisma do sądu dostępny jest u Administratora Wspólnoty oraz został włożony do skrzynek pocztowych i wysłany mailowo.

Dlaczego uczestnikiem postępowania jest Multi-Hekk Nieruchomości sp. z o.o. w upadłości?

Ponieważ spółka nadal jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Albatros jako właściciel miejsc garażowych. W związku z tym z mocy prawa uczestniczy w sprawie sądowej na takich samych zasadach jak pozostali właściciele.

Z poważaniem:


r.pr. Jacek Pałka

Uchwała nr 01/2024
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 15 kwietnia 2024 r.

W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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 2023 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. Jankowski
Rafał Hęka
Szymon

SPRAWOZDANIE FINANSOWE W.M. "ALBATROS" ZA OKRES I-XII 2023R

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2023R

L.P.	Składniki sprawozdania	Stan na 31.12.2023r
I	Przychody:	
1	Stan funduszu remontowego na 01.01.2023 r.	1 888 221,94 zł
2	Zaliczki z tyt funduszu remontowego	500 760,60 zł
3	Przebiegowanie zgodnie z uchwałą 06/07 na fundusz remontowy	- zł
4	Zaliczki z tyt eksploatacji części ws.nieruchom.i wyw odpad.komunalnych	1 286 356,89 zł
6	Zaliczka z tyt. zw i kanaliz.po rozliczeniu liczników	456 162,68 zł
7	Odsetki: rach bankowego, lokat, wpłacone przez wł. od zaległości	6 286,18 zł
8	Pozostałe przychody W.M.	20 785,06 zł
	Razem przychody (1-8)	4 158 573,35 zł
II	Poniesione koszty:	
1	Koszty wykonania remontów z funduszu remontowego	1 240 344,34 zł
2	Koszty z tyt zużycia zimnej wody i kanalizacji	456 162,68 zł
3	Administrowanie	226 432,68 zł
4	Sprzątanie	271 800,00 zł
5	Przebiegowanie gazowy i kominowy	14 100,48 zł
6	Inne przeglądy	23 610,00 zł
7	Konserwacja bieżąca	200 998,28 zł
8	Ubezpieczenie nieruchomości	13 639,00 zł
9	Koszty zimnej wody części wspólnej nieruchomości	1 092,80 zł
10	Energia elektryczna części wspólnej	88 663,76 zł
11	Koszty opłat sądowych i komorniczych	11 282,16 zł
12	Koszty prowizji bankowych	4 519,17 zł
13	Koszty opłat pocztowych	2 665,50 zł
14	Koszty wynajmu i eksploatacji biura	37 576,29 zł
15	Koszty Zarządu	66 672,00 zł
16	Koszty rozwoju zieleni	49 968,00 zł
17	Koszty małych inwestycji	48 438,82 zł
18	Koszty obsługi prawnej	29 520,00 zł
19	Bufor ryzyka	14 132,74 zł
20	Wywóz odpadów komunalnych	399 059,48 zł
	Razem koszty (1-20)	3 200 678,18 zł
III	Różnica między przychodami i kosztami (I-II) roku 2023	957 895,17 zł
1	Niedopłata z tyt. eksploatacji łącznie z pozostałymi przychodami 2023 r.	- 190 743,03 zł
2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023r	1 148 638,20 zł
IV	Podatek dochodowy od osób prawnych	- 1 142,00 zł
V	Razem wynik finansowy na dzień 31.12.2023 r. (III-IV)	956 753,17 zł
VI	Stan rozrachunków.	
1	Zaległości właścicieli	567 884,73 zł
2	Należności od kontrahentów dla Wspólnoty Mieszkaniowej	211,14 zł
3	Nadpłaty właścicieli	119 156,43 zł
4	Zobowiązania Wspólnoty Mieszkaniowej wobec kontrahentów	200 453,28 zł
5	Rozliczenia międzyokresowe przychodów.	295 504,60 zł
VII	Stan rachunków bankowych na dzień 31.12.2023 r.	1 003 771,61 zł
1	Rachunki bankowe	203 771,61 zł
2	Rachunek bankowy - lokata	800 000,00 zł

Sporządziła:

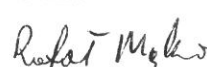
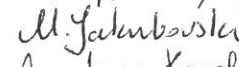

PROVISOR

Główna Księgowa
Janina Krecina

Wspólnota Mieszkaniowa

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

Zatwierdził:


Rafał Mętko

M. Jankowski

Paweł Kogel

stan na dzień 31.12.2023 r.

Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania częścią wspólną nieruchomości za rok 2023 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	176 199,36	271 800,00	- 95 600,64
3.	Przegląd gazowy i kominowy	22 722,79	14 100,48	8 622,31
4.	Przegląd ogólnob. i świadectwa ener.	16 549,56	23 610,00	- 7 060,44
5.	Konserwacja bieżąca:	200 287,95	200 998,28	- 710,33
5.a	Elektryczna		44 387,12	
5.b	Naprawy i konserwacja drzwi i zamków		4 739,61	
5.c	Konserwacja i naprawy domofonu		9 064,00	
5.d	Naprawy ogólnobudowlane		59 410,58	
5.e	Serwis bram garażowych		15 880,00	
5.f	Inne prace konserwacyjne i porządkowe		51 269,81	
5.g	Koszty odprowadzania wód deszczowych		16 247,16	
6.	Ubezpieczenie nieruchomości	16 692,48	13 639,00	3 053,48
7.	Zimna woda części wspólnej	10 020,28	1 092,80	8 927,48
8.	Wywóz odpadów komunalnych	399 059,48	399 059,48	-
9.	Energia elektryczna części wspólnej	61 002,60	88 663,76	- 27 661,16
10.	Koszty sądowe i komornicze	13 347,60	11 282,16	2 065,44
11.	Koszty bankowe	3 338,52	4 519,17	- 1 180,65
12.	Koszty pocztowe	6 676,92	2 665,50	4 011,42
13.	Eksploatacja biura, wynajem biura	16 692,84	37 576,29	- 20 883,45
14.	Koszty zarządu	66 672,00	66 672,00	-
15.	Koszty rozwoju zieleni	10 015,44	49 968,00	- 39 952,56
16.	Małe inwestycje:	30 046,44	48 438,82	- 18 392,38
16.a	wymiana wodomierzy		48 438,82	
16.b				
16.c				
17.	Obsługa prawna	33 384,84	29 520,00	3 864,84
18.	Bufor ryzyka	16 692,48	14 132,74	2 559,74
RAZEM		1 286 356,89	1 504 171,16	- 217 814,27
19.	Zaliczka na Z.W. i KAN po rozliczeniu	456 162,68	456 162,68	-
20.	FUNDUSZ REMONTOWY	500 760,60	1 240 344,34	- 739 583,74
RAZEM		2 243 280,17	3 200 678,18	- 957 398,01

Stan rachunków bankowych. na dzień 31.12.2023r wynosi: 1 003 771,61 zł

Informacja dodatkowa ujemne saldo z rozliczenia zaliczki kosztów eksploat. w kwocie -190 743,03 zł zostanie rozliczone w 2024 r. powiększone o zapłaconą zaliczkę na pod.dochodowy od osób prawnych 1142,00 zł

Warszawa 01.03.2024r.

sporządziła: Janina Kręcisz

PROVISOR
Janina Kręcisz
 Janina Kręcisz

Informacja do sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS w Piasecznie

Firma **PROVISOR** Marcin Kręcisz administrująca budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej ALBATROS w Piasecznie, zgodnie z ustawą o własności lokali z dn. 24.06.1994 r. przedstawia sprawozdanie finansowe za 2023 r.

Dodatni wynik finansowy na dzień 31.12.2023 r. wynosi **956 753,17zł** jest to różnicą między przychodami i kosztami.

OPIS WYNIKU FINANSOWEGO:

1. Stan funduszu remontowego na 31.12.2023r. wynosi:	1 148 638,20 zł
2. Saldo z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchomości na 31.12.23r.	- 190 743,03 zł
pomniejszone o zaliczkę na podatek dochodowy od osób prawnych	- 1 142,00 zł
Razem	- 191 885,03 zł

Ujemny wynik finansowy z tytułu eksploatacji - **191 885,03 zł** i pozostałych przychodów zostanie Uchwałą zwykłą Zarządu przekazany do rozliczenia na poszczególne lokale zgodnie z udziałami analogicznie jak wynik z roku 2022. Zgodnie z wynikiem finansowym W.M. na dzień 31.12.2023 r. zachowuje ciągłość bilansową i posiada płynność w regulowaniu zobowiązań.

3. Zobowiązania W.M. wobec kontrahentów to:

Zobowiązania z kontrahentami i US to kwota 200 453,28 zł na 31.12.2023 r., które są zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2024r, w tym kwota zatrzymanych kaucji 53 721,19 zł.

4. Należności dla W.M. od kontrahentów wg stanu na 31.12.2023 r.

Należności od kontrahentów uregulowane na dzień 31.12.2023 r.
WM „Modus” 211,14 zł (rach z 12/2023r zapłacony w 01/2024r)

5. Poniesione koszty z tyt. funduszu remontowego 2023 r.: 1 240 344,34 zł.

W roku 2023 wykonywano prace z funduszu remontowego:

- Faktura: 07/2023 kwota 60 184,00 zł wykonanie oraz wymiana schodów i balustrad bud nr 7
- Faktura 01/02/23 zaliczka na koszty zastępstwa procesowego z M-H kwota 12 300,00 zł
- Faktury - nadzór nad pracami remontowymi w 2023 r. na kwotę 36 259,61 zł
- Faktury: 30/5/23,37/5/23 47/06/23 prace remontowe garaż bud nr 3 kwota 61 416,17 zł
- Faktury: FS/2023/26,FS/2023/27, FS/2023/28 remont posadzki tarasu bud nr 3 kwota łączna 452 999,99 zł
- Faktury: 2/06/23,4/07/23,2/10/23, roboty remontowe mansardowych części dachu bud nr 7 kwota 534 574,27 zł
- Faktura 113/10/23 usługa 750 szt. odpisów pisma do sądu sygn. akt I Ns361/23 kwota 35 580,00 zł
- WB 124/23 opłata sądowa do pozwu VIGC113/23 kwota 46 331,00 zł
- Wypłata odsetek od kaucji Alfa-Bet z/g z umową kwota 699,30 zł

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

Nadpłaty: 119 156,43 zł
Zaległości: 567 884,73 zł

Właściciele o stanie swoich sald informowani są trzy razy w roku otrzymując rozliczenie świadczeń z tytułu zimnej wody i kanalizacji, oraz rozliczenie z kosztów eksploatacji części wspólnych.

Porównując zaległości roku 2022 do roku 2023 (531 157,27 zł) zostały zwiększone o kwotę 36 727,46 zł. Wysokość zaległości generowana jest głównie przez lokale, które są w egzekucji komorniczej i licytacjach sądowych. Największy wzrost zaległość jednego właściciela to Multi-Hekk Nieruchomości Sp. z o.o, przejęte przez syndyka to: lokale użytkowe oraz garaże stanowiące ok. 60% zaległości ogółem.

Zaległości lokali poza MH to lokale, które są w egzekucji sądowej i komorniczej i stanowią ok. 12% kwoty całkowitej zaległości z 31.12.2023 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 2023 wysłano 46 wezwań w tym 25 szt. mailem i 12 przedsądowych wezwań wysłał bezpośrednio mec. Jacek Pałka. W roku 2023 złożono kolejne pozwy do windykacji sądowej przez mec. Jacka Pałkę z czego zostały zakończone 3 sprawy.

W 2023 r. na rachunek bankowy właściciele wpłacili kwotę 2 315 662,07 zł, wobec powyższego wskaźnik ściągalskości zadłużeń liczony narastająco z zadłużeniami z lat poprzednich wynosi 83,34%. w stosunku do roku 2022 (86,60%) ściągalskość jest od lat na podobnym poziomie.

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. Zamknięcie postępowania syndyka umożliwi prawne zakończenie windykacji. W przypadku procesu członków Zarządu odzyskanie choć części środków poprawiłoby bilans zaległości.

PROVISOR
Główna księgową
Janina Kręcisz

Uchwała nr 02/2024
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 15 kwietnia 2024 r.

W sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2023.

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 2023.
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. Jakubowski
Rafał Mąka

Uchwała nr 03/2024
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 15 kwietnia 2024 r.

W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2024 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 2024 przedstawiony w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2024 r. ustala się jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości:

- a) dla lokali mieszkalnych **6,45 zł/m²** w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m²;
- b) dla lokali użytkowych **6,60 zł/m²**; w tym fundusz remontowy 1,90 zł/m²;
- c) dla pomieszczeń garażowych i powierzchni przynależnych do mieszkań (komórki w piwnicy) **4,70 zł/m²**; w tym fundusz remontowy 1,50 zł/m²;
- d) zaliczki z punktów a), b) i c) zawierają koszty świadczeń / dostawy mediów niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości. Zaliczki te ulegną zmianie w przypadku zmian aktualnych cen dostawców mediów i usług. Aktualna prognoza kosztów związanych ze świadczeniami i dostawami mediów wyszczególniona jest w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- e) na wywóz odpadów komunalnych (zgodnie z uchwałą rady m. Piaseczno) – **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:

PRZECIW – data podpis:

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

M. Jabłońska
Rafał Małcha
Szymon

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr 03 / 2024 z dnia 15 kwietnia 2024 r.
PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2024**

Lp.	Wyszczególnienie	planowana zaliczka na 1 m ² powierzchni			planowana zaliczka 1 miesiąc
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże i pom. przynależne (komórki)	
	ilość m2	23 371,90	593,23	3 854,90	27 820,03
A	KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA	3,45	3,10	3,20	94 807,75
1	administrowanie	0,67	0,67	0,67	18 639,42
2	sprzątanie	0,85	0,80	0,80	23 424,62
3	przeгляд gazowy	0,04			934,88
4	przeгляд kominiarski	0,04	0,04		958,61
5	przeгляд inne (np. ogólnobudowlany)	0,08	0,08	0,08	2 225,60
6	konserwacja	0,65	0,65	0,65	18 083,02
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	0,27	0,06	0,15	6 924,24
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	0,01	0,01	0,01	278,20
13	wyposażenie biura	0,01	0,01	0,01	278,20
14	wynajem biura i k. eksploatacji	0,12	0,12	0,12	3 338,40
15	koszty zarządu	0,20	0,20	0,20	5 564,01
16	koszty rozwoju zieleni	0,14	0,14	0,14	3 894,80
17	małe inwestycje	0,10	0,05	0,10	2 752,34
18	obsługa prawna	0,14	0,14	0,14	3 894,80
B	SWIADCZENIA - USŁUGI	1,50	1,60	0,00	40 446,50
1.	zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie kanalizacji (*)	1,50	1,60		40 744,12
C	wywóz odpadów komunalnych (**)	39,30 zł/os 187,60 zł/kontener			33 535,50
D	FUNDUSZ REMONTOWY (***)	1,50	1,90	1,50	41 967,34
E	RAZEM ZALICZKA (A+B+C)	6,45	6,60	4,70	158 299,55

(*) 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 04/2024
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 15 kwietnia 2024 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:

- 4,30 zł/m² dla lokali mieszkalnych, garaży i pomieszczeń przynależnych (komórek)
- 4,30 zł/m² dla lokali użytkowych;

§ 2.

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

§ 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.

M. Jankowski
Rafał Męka
Szymon

Uchwała nr 05/2024
Wspólnoty Mieszkaniowej "Albatros" w Piasecznie
z dnia 15 kwietnia 2024 r.

W sprawie udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (dachu) oraz wyrażenia zgody na wynajęcie części nieruchomości wspólnej w postaci dachu w celu zamontowania infrastruktury telekomunikacyjnej.

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, właściciele nieruchomości położonej w Piasecznie przy ul. Albatrosów 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14 postanawiają:

§1

1. Zmienić przeznaczenie części nieruchomości wspólnej w postaci dachu budynku Albatrosów 2; 8; 14 w Piasecznie poprzez umożliwienie zainstalowania na tej powierzchni infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dróg kablowych pomiędzy antenami nadawczo-odbiorczymi, szafami technologicznymi oraz źródłem zasilania w energię elektryczną (antenę GSM i niezbędne oprzyrządowanie).
2. Wyrazić zgodę na wynajęcie powierzchni nieruchomości wspólnej w postaci dachu budynku Albatrosów 2; 8; 14 w Piasecznie, o której mowa w ust. 1 powyżej w celu zamontowania infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dróg kablowych pomiędzy antenami nadawczo-odbiorczymi, szafami technologicznymi oraz źródłem zasilania w energię elektryczną pod następującymi warunkami:
 - a. umowa może być zawarta z przedsiębiorcą z branży telekomunikacyjnej;
 - b. umowa może być zawarta na maksymalny okres 10 lat;
 - c. czynsz najmu nie może być niższy niż 3.000,00 zł miesięcznie i musi być corocznie waloryzowany o wskaźnik inflacji (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) ogłaszany przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy; czynsz najmu będzie płatny z góry i może być płatny miesięcznie, kwartalnie lub półrocznie;
 - d. wszelkie koszty związane z zamontowaniem i obsługą infrastruktury telekomunikacyjnej ponosi najemca.
3. udzielić Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy najmu powierzchni opisanej w ust. 1 powyżej na zasadach opisanych w ust. 2 powyżej.
4. czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu będzie każdorazowo i w pełnej wysokości przeznaczany na fundusz remontowy Wspólnoty.
5. uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

UZASADNIENIE

Zarząd Wspólnoty spotyka się w ostatnich miesiącach z coraz większym zainteresowaniem firm telekomunikacyjnych, które zwracają się do Wspólnoty Mieszkaniowej Albatros w Piasecznie („Wspólnota”) z pytaniami i propozycjami zawarcia umowy najmu dachu budynków wchodzących w skład Wspólnoty w celu zamontowania i użytkowania infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dróg kablowych pomiędzy antenami nadawczo-

odbiorczymi, szafami technologicznymi oraz źródłem zasilania w energię elektryczną.

Z uwagi na fakt, że składane propozycje są w ocenie Zarządu korzystne finansowo – Zarząd Wspólnoty postanowił przedstawić właścicielom lokali pod głosowanie uchwałę, która umożliwiłaby zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez umożliwienie zainstalowania na dachu budynku Albatrosów 2; 8; 14 przedmiotowej infrastruktury teletechnicznej (budynki jako jedyne posiadają stropy żelbetowe).

W ocenie Zarządu Wspólnoty wynajem części dachu nie spowoduje ujemnych skutków, ani dla dachu budynku, ani dla mieszkańców Wspólnoty.

Wynajem powierzchni danych przysporzy co miesiąc znaczną kwotę z tytułu czynszu najmu.

W ocenie Zarządu najrozsądniejszym sposobem spożytkowania uzyskanych z tytułu wynajmu środków finansowych będzie wykorzystane ich zgodnie z potrzebami remontowymi Wspólnoty. Z tego też względu czynsze najmu przysługujące Wspólnocie będą każdorazowo oraz w całości przekazywane na fundusz remontowy, co będzie stanowiło znaczący zastrzyk finansowy, umożliwiający szybsze zgromadzenie potrzebnej kwoty, a w związku z tym szybsze realizowania procesu remontowego.

W związku z powyższym Zarząd Wspólnoty postanowił poddać pod Państwa głosowanie Uchwałę na 5/2024 o treści jak powyżej.

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.

U. Jankowski
Rafał Maksa
Szymek

Piaseczno, dnia 19.02.2024 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 na zebraniu, dotyczy uchwał 1,2,3,4/2023 oraz uchwała 5/2023 która została zgłoszona na zebraniu (kandydatura na piątego członka Zarządu podczas zebrania) i głosowana była wyłącznie w trybie indywidualnego głosowania.

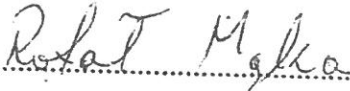
Wyniki głosowania zamieszczone są w poniższej tabeli.

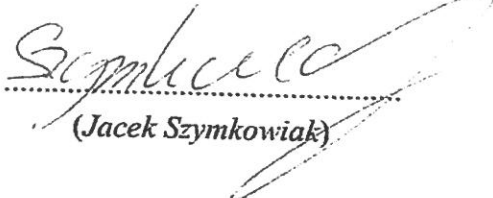
Zarząd potwierdza prawidłowość zliczenia oddanych głosów.

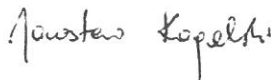
Uchwały nr 1, 2, 3, 4, 5 /2023 z dnia 17 kwietnia 2023 r. zostały przez członków Wspólnoty nie przyjęte.

Uchwała nr	Za (%)	Przeciw (%)	Frekwencja (%)
1	21,92	1,50	23,42
2	21,92	1,50	23,42
3	20,83	2,58	23,41
4	19,75	3,47	23,22
5	14,37	2,61	16,98


.....
(Mariusz Jakubowski)


.....
(Rafał Mąka)


.....
(Jacek Szymkowiak)


.....
(Jarosław Rogalski)

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

ADRES:

IMIĘ:

NAZWISKO:

Czy posiadasz miejsce garażowe ?

TAK

NIE

UCHWAŁY	ZA	PRZECIW
Uchwała nr 01/2024 z dnia 15.04.2024 r. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Zarządu za rok 2023.		
Uchwała nr 02/2024 z dnia 15.04.2024 r. Udzielenie Absolutorium dla Zarządu za rok 2023.		
Uchwała nr 03/2024 z dnia 15.04.2024 r. Zatwierdzenie Planu Gospodarczego 2024 oraz zaliczek miesięcznych.		
Uchwała nr 04/2024 z dnia 15.04.2024 r. Zatwierdzenie zmiany Planu Gospodarczego w pozycji Funduszu Remontowego.		
Uchwała nr 05/2024 z dnia 15.04.2024 r. Udzielenie zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (dachu) oraz wyrażenie zgody na wynajęcie części nieruchomości wspólnej w postaci dachu w celu zamontowania infrastruktury telekomunikacyjnej.		

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.