Warszawa, 05 marca 2010 roku

DO MIESZKAŃCÓW WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „Twój Parzniew Miasto Ogród”

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Twój Parzniew Miasto Ogród” przedstawia Państwu pod głosowanie, uchwałę dotyczącą wystąpienia na drogę sądową przeciwko deweloperowi Agro-Man Sp. z o.o. z tytułu wad nieruchomości wspólnej oraz pokrycia kosztów usunięcia tych wad.
Propozycja wystąpienia z pozwem przeciwko deweloperowi podyktowana jest potrzebą zabezpieczenia roszczeń Wspólnoty (złożenie pozwu wstrzymuje bieg rękojmi) i skutecznego egzekwowania naszych uprawnień wobec Dewelopera.

Trwająca już ponad 2 lata eksploatacja nieruchomości ujawniła szereg wad projektowo -wykonawczych takich jak:

- zawilgocenie ścian w pomieszczeniach na poziomie -1,
- nieprawidłowości w wykonaniu więźby dachowej, ociepleniu i izolacji dachu
- ciąg wsteczny w przewodach wentylacyjnych,
- wychłodzone przewody kominowe,
- problemy z cyrkulacją wody w mieszkaniach,
- korodująca instalacja centralnego ogrzewania, itp.

Usterki te, od momentu przejęcia przez Wspólnotę zarządzania osiedlem, są na bieżąco zgłaszane do dewelopera jednak ich usuwanie odbywa się w powolnym tempie lub jeszcze się nie rozpoczęło.
Koszt usunięcia usterek został wstępnie oszacowany, w oparciu o przegląd budowlany nieruchomości i wycenę inspektora budowlanego, na ok. **8 mln zł brutto**.
Kwota ta może ulec zmianie do chwili złożenia pozwu przeciwko Deweloperowi, a wynika to z bieżącego usuwania usterek przez Dewelopera jak i z ujawniania kolejnych wad i usterek nieruchomości wspólnej.

Wobec powyższego i w związku z kończącym się w **listopadzie 2010 r**. **okresem rękojmi (w odniesieniu do I etapu)** Zarząd Wspólnoty poddaje pod głosowanie uchwałę umożliwiającą wystąpienie na drogę sądową przeciwko deweloperowi Agro-Man Sp. o.o. z tytułu wad nieruchomości wspólnej oraz kosztów usunięcia tych wad.
Na podstawie szacowanej kwoty, w uchwale założono maksymalne koszty postępowania sądowego na poziomie 300.000 zł, na które składa się: wpis sądowy, koszt zastępstwa procesowego i opinie biegłych sądowych. Odnośnie kosztów procesu należy wskazać, iż strona wygrywająca sprawę może dochodzić od strony przegranej zwrotu kosztów, w wysokości odpowiadającej stosunkowi zasądzonej kwoty do kwoty całego roszczenia.

Procedura wystąpienia na drogę sądową składa się z następujących etapów:

1. podjecie uchwały Wspólnoty uprawniającą Zarząd do podjęcia stosownych działań w tym zakresie oraz zezwoli na utworzenie funduszu celowego na poczet kosztu procesu.
2. Udzielenie przez poszczególnych właścicieli cesji roszczeń uprawnień przysługujących im w stosunku do dewelopera, z tytułu wad nieruchomości wspólnej. Podpisanie stosownej umowy przez ponad 50% właścicieli umożliwi Wspólnocie wystąpienie w ich imieniu z pozwem sądowym. (określenie progu złożonych cesji wynika z troski o racjonalność ekonomiczną całego przedsięwzięcia)

3. Wybór kancelarii prawnej reprezentującej Wspólnotę, która przygotuje i złoży pozew.

Istotną sprawą jest przekazanie cesji przez jak największą liczbę właścicieli, ponieważ wielkość reprezentowanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej określa wysokość roszczeń i wielkości ewentualnego odszkodowania w przypadku wygranej.

Przykładowo: jeśli cesji dokona 60% mieszkańców (licząc w udziałach), to pozew zostanie złożony w takim samym stosunku, czyli z roszczeniem o 60% kwoty sporu. Brakujące 40% kosztów usuwania usterek Wspólnota będzie musiała pokryć we własnym zakresie. W tej sytuacji wyniesie to 3.200.000 zł z kieszeni Właścicieli.

Na potrzeby pokrycia kosztów sporu sądowego z deweloperem zostanie utworzony fundusz celowy, na który wpłat zobowiązani będą dokonać **wszyscy właściciele** proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego czy udzielą wspólnocie cesji praw roszczeń (płatność rozłożona będzie na raty)

W chwili uprawomocnienia się korzystnego dla Wspólnoty wyroku w przedmiotowej sprawie, wpłaty z tytułu usunięcia wad nieruchomości zostaną rozliczone/naliczone w następujący sposób:

1. część kosztów przypadająca na cedentów, zostanie pomniejszona o wielkość zasądzonego odszkodowania, a pozostałą kwotę, cedenci będą zobowiązani pokryć proporcjonalnie do udziałów;

2. **część kosztów przypadająca na pozostałych właścicieli lokali, którzy nie złożyli cesji roszczeń, właściciele ci będą zobowiązani pokryć proporcjonalnie do udziałów;**

3. jeżeli zasądzona kwota przekroczy część kosztów przypadającą na cedentów – nadwyżka zostanie im zwrócona zgodnie z udziałami.

Ponieważ opisana procedura jest czasochłonna, a termin złożenia pozwu upływa w listopadzie 2010 roku, prosimy o jak najszybsze głosowanie pod przedstawionym projektem uchwały.
Wystąpienie z pozwem przeciwko Deweloperowi stwarza dla nas jako właścicieli, szansę na uniknięcie przynajmniej części kosztów związanych z usuwaniem usterek powstałych na skutek błędów projektowo-wykonawczych na etapie budowy naszego osiedla.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
„Twój Parzniew Miasto Ogród"