SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „TWÓJ PARZNIEW – MIASTO OGRÓD" za okres 01.07-31.12.2009 r.

Od dnia 14.05.2009 r. członkami Zarządu byli:

1. Magdalena Pakieła
2. Justyna Suligowska
3. Marcin Wysocki
4. Kamila Burakowska – Członek Zarządu do 26 października 2009 r.
5. Roman Dymecki – Członek Zarządu do 26 października 2009 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ w 2009 r.

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w okresie 1 lipca – 31 grudnia 2009r. wyniosły 410.580,22 zł.

Przychody w okresie 1 lipca – 31 grudnia 2009r. z tytułu wpłat właścicieli na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i innych przychodów wyniosły 489.997,17 zł.

Wynik finansowy na kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej był dodatni i wyniósł wraz z przychodami operacyjnymi (odsetki bankowe z rachunku i lokat) 79.416,95 zł**.**

PRZEDSIĘWZIĘCIA REALIZOWANE W ZAKRESIE UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Działający społecznie Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powołany został uchwałą Nr 1/2009r. z dnia 14 maja 2009r., podjął swoje funkcje z dniem uprawomocnienia się uchwały.

W 2009r. Zarząd w imieniu Wspólnoty nadzorował realizację zapisów umów zawartych na świadczenie stałych usług związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

W 2009r. Zarząd Wspólnoty przeprowadził konkurs ofert oraz podpisał umowy z usługobiorcami w zakresie:

- Administrowania i Księgowości – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej kierując się potrzebą racjonalizacji kosztów przy równoczesnym podnoszeniu poziomu usług, po zorganizowanym i przeprowadzonym konkursie ofert podjął decyzję o podpisaniu umowy ze spółką Lux-Dom Sp. z o.o. W związku z powyższym Spółka AGRO-MAN z dniem 01.07.2009r. zaprzestała świadczenia usług zarządzania Wspólnotą.
- Obsługi bankowej – biorąc pod uwagę zakres świadczonych usług podpisano umowę z bankiem ING Bank Śląski S.A.
- Konserwacji kompleksowej (instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, ogólnobudowlanej) – w celu podniesienia poziomu usługi i minimalizacji kosztów Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wybrał firmę „Górzyńscy" Tomasz Górzyński. Telefon alarmowy do konserwatora tel. 601 067 824 lub 602 264 838. Przypominamy, że wszystkie usterki można zgłaszać do administratora w czasie trwania dyżurów lub wpisywać w zeszyt znajdujący się w pomieszczeniu ochrony przy szlabanie.

- Ubezpieczenia budynku – Zarząd Wspólnoty wynegocjował korzystne warunki ubezpieczenia nieruchomości wspólnej ze spółką Towarzystwo Ubezpieczeń Uniqa S.A. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z sumą gwarancyjną 500.000,00 zł. na jedno i wszystkie zdarzenia oraz ubezpieczenie majątkowe z sumą ubezpieczenia 79.973.280,00 zł.
- Utrzymania czystości i pielęgnacji terenów zielonych oraz odśnieżania – wybrano firmę „MS Studio" Maciej Stańczyk, która zaoferowała najniższą cenę z pośród przedłożonych ofert. Firma ta, nie wypełniała jednak należycie swoich dotychczasowych obowiązków (szczególnie w okresie zimowym), dlatego też w chwili obecnej trwa konkurs ofert na usługę utrzymania czystości.
- Ochrony wspólnoty – w celu poprawienie usług ochrony mienia została podpisana umowa z firmą „Agencja Ochrony Sigma" Robert Zbyszyński. Przypominamy telefon do ochrony tel. 506 921 242.
- Konserwacji szlabanów – w celu zapewnienia ciągłości działania szlabanów Zarząd podpisał umowę z firmą „Bramy dla Ciebie" Piotr Rutkowski.
- Konserwacji domofonowej – Zarząd podpisał umowę z firmą Robert Mągwa. Przypominamy telefon do konserwatora tel. 608 520 476.
- Śmieci bytowych – została podpisana umowa z firmą P.P.H.U. Lekaro.
- Dostawy mediów – zostały podpisane umowy z następującymi dostawcami mediów:
  - PEG Zakład Energetyczny Warszawa,
  - Vattenffal Heat Poland S.A.,
  - MPWiK Warszawa,

W toku czynności zwykłego zarządu zostało zlecone wykonanie obowiązkowych czynności:

- przegląd ogólnobudowlany,
- przegląd przewodów kominowych,
- przegląd placu zabaw.

Inne przedsięwzięcia zrealizowane lub będące w toku nadzorowane przez Zarząd Wspólnoty:

- Protokolarne przejęcie nieruchomości wspólnej od spółki Agro-Man Sp. z o.o. wraz z wyszczególnieniem braków oraz nieprawidłowości technicznych.
- Kontrola firm świadczących usługi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarząd rozwiązał umowy z tytułu nierzetelnego wykonywania obowiązków i podpisał nowe.
- Analiza przejętej od developera dokumentacji powykonawczej osiedla. Zarząd jest w trakcie egzekwowania uzupełnienia braków,
- Naprawa szlabanu na wjeździe na teren osiedla i podpisanie umowy na jego stała konserwację
- Uporządkowanie kluczy do pomieszczeń technicznych oraz do pomieszczeń gospodarczych. Klucze do pomieszczeń gospodarczych udostępniono mieszkańcom.
- Zamontowanie tabliczek informacyjnych na furtkach i placach zabaw oraz oznakowanie pomieszczeń technicznych i szachtów elektrycznych w każdym budynku.
- Zakupienie pojemników na mieszankę oraz sól niezbędne podczas okresu zimowego.

- Ustawienie pojemników recyklingowych, co pozwoliło obniżyć koszty wywozu nieczystości stałych z terenu Wspólnoty.
- W ramach oszczędności została wyłączona część latarni na terenie zewnętrznym oraz zredukowano personel ochrony z czterech osób do trzech w dzień i dwóch w nocy.
- Zainstalowanie czterech automatycznych dopustów wody do instalacji centralnego ogrzewania.
- Wyregulowanie wszystkich nastawów na lokale zlokalizowanych w szachtach w celu poprawy dostarczania ciepła do lokali, oraz dokupiono tymczasowo dostarczaną moc cieplną na osiedle.
- Zagwarantowanie poprzez zawarcie umowy bieżącego czyszczenie przepompowni ścieków zlokalizowanej przed szlabanem.
- Zorganizowanie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 26 października 2009r. Na zebraniu głosowane były m.in. uchwały: w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na rok 2010, w sprawie dysponowania środkami zgromadzonymi na Funduszu Remontowym, w sprawie zamknięcia osiedla, w sprawie utworzenia funduszu remontowo/modernizacyjnego, stawek i zaliczek z niego wynikających oraz zatwierdzenia planu wpływu i wydatków funduszu, w sprawie dostarczania dokumentów „Wspólnotowych" do Właścicieli. Podczas tworzenia projektów Zarząd Wspólnoty kierował się chęcią utrzymania wysokiego poziomu świadczonych usług na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej oraz racjonalizacji kosztów.
- Zorganizowanie dwóch imprez plenerowych dla dzieci: „Dzień Pirata" i „Rodzinne Przystrajanie Choinki".

EGZEKWOWANIE ROSZCZEŃ OD DEVELOPERA SPÓŁKI AGRO-MAN Sp. z o.o.

WADY i USTERKI W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH

Po przejęciu nieruchomości wspólnej firma administrująca przeprowadziła pierwszy przegląd nieruchomości, z którego powstał spis wad i usterek, który został przekazany do dewelopera, co rozpoczęło faktycznie proces ich usuwania. Część z nich została już usunięta, jednak nie wszystkie i nie w sposób pożądany przez Wspólnotę. Wobec powyższego,

Zarząd prowadził i nadal prowadzi rozmowy z przedstawicielami spółki Agro-Man Sp. z o.o., które mają na celu usprawnienie wzajemnej komunikacji oraz zwiększenie efektywności procesu usuwania wad fizycznych, usterek zgłoszonych przez Wspólnotę do Developera.

W grudniu 2009 roku na zlecenie Wspólnoty rozpoczął się przegląd ogólnobudowlany części wspólnych nieruchomości (wymagany prawem). Przegląd ten wraz z przeglądem kominiarskim i ewentualnymi ekspertyzami, które muszą być wykonane na podstawie zaleceń w/w przeglądów - są podstawą zgłoszenia wad i usterek w częściach w wspólnych i wyegzekwowania od developera dalszego skutecznego usuwania wad i usterek.

Dlatego, jesteśmy zobligowani do wykonania dodatkowych ekspertyz, które szczegółowo potwierdzą zgłoszone usterki dotyczące:

- zawilgoceń ścian w pomieszczeniach na poziomie -1,
- przeciekania wód opadowych przez pokrycie dachowe,

- określenie stanu i poprawności wykonania drewnianej więźby dachowej,
- wentylacji w lokalach,
- okien (Instytut Techniki Budowlanej),
- cyrkulacji ciepłej wody.

Zarząd Wspólnoty zaproponuje Państwu w formie uchwały możliwość wystąpienia na drogę sądową w sytuacji nie wykonania lub nienależytego wykonania napraw przez Developera. Krok ten ma na celu zabezpieczenie roszczeń Wspólnoty wobec kończącego się okresu rękojmi. W przypadku podjęcia przez większość właścicieli pozytywnej decyzji w formie uchwały poprosimy Państwa o przekazanie praw roszczeń przysługujących członkom Wspólnoty w stosunku do developera. Proces ten zostanie uruchomiony dopiero po podpisaniu ze Wspólnotą umów cesji roszczeń przez 50% uprawnionych Mieszkańców. Stosowna uchwała zostanie przedstawiona w materiałach na zebranie.

DOKUMENTACJA BUDOWLANA

Zarząd Wspólnoty oraz administracja od pierwszych dni swojej działalności podjęli kroki w celu przejęcia dokumentacji budowlanej oraz powykonawczej osiedla. Posiadamy listę brakującej dokumentacji budowlanej podpisaną przez osobę z uprawnieniami.

NIELEGALNY MONTAŻ FURTKI W OGRODZENIU

W mijającym 2009r. firma Agro-Man Sp. z o.o. dokonała nielegalnego montażu furtki umożliwiającej dostęp osób z zewnątrz do lokalu pokazowego w/w firmy. Zarząd Wspólnoty w momencie pojawienia się furtki wystosował pismo do Developera o przywrócenie ogrodzenia do stanu pierwotnego. Niestety Developer uznał, że ma prawo do jej montażu. Zarząd prowadzi rozmowy z przedstawicielami Dewelopera w sprawie korzystnego dla obydwu stron usankcjonowania montażu furtki.

Jeżeli ktoś z Państwa ma uwagi do przedstawionej treści niniejszego sprawozdania lub wszelkie uwagi do przedstawionych propozycji uchwał, prosimy o kontakt z administracją Wspólnoty w czasie trwania dyżurów lub skierowanie ich pod adres e-mailowy : administracja-parzniew@lux-dom.pl

Uwagi oraz zastrzeżenia prosimy zgłaszać do dnia 24 marca 2010 r. tak abyśmy mogli przygotować odpowiedzi lub dokonać stosownych korekt przed zebraniem – Państwa zdanie jest dla Nas najcenniejsze.

Bardzo dziękujemy za poświęcenie czasu na zapoznanie się z przedłożonymi materiałami. Równocześnie zachęcamy Państwa do udziału w zebraniu.

Z poważaniem

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Twój Parzniew – Miasto Ogród"