

Załącznik nr 3

Warszawa, 4 marca 2010 roku

Szanowni Państwo,

mija już drugi rok sprawowania przez nas funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W roku 2009 zajmowaliśmy się w szczególności następującymi tematami:

1. **sprawy techniczne budynków** przy Al. KEN 46 i 48. Doprowadziliśmy do usunięcia przez Dewelopera Wersal Podlaski Sp. z o.o. większości wad budowlanych, które w 2008 roku zostały określone w protokole usterek. Niestety, dwie najbardziej kosztowne wady nie zostały do tej pory usunięte: 1) wymiana rur poziomych z ciepłą wodą w piwnicach dwóch budynków (rury przeciekają z uwagi na korozję; są pozarastane, co powodując wydłużenie czasu dopływu ciepłej wody do mieszkań) oraz 2) nieustannie przeciekający garaż w bud. 46. W/w sprawach prowadziliśmy z Wersalem korespondencję i zorganizowaliśmy bezpośrednio spotkanie z Zarządem Wersal Podlaski Sp. z o.o. (p. Piekut). Niestety w zakresie wymiany rur Wersal oficjalnie (na piśmie) odmówił nam usunięcia wady. Zamówiliśmy w SPEC ekspertyzę, która pozwala nam dochodzić roszczeń w sądzie. Łączny przewidywany koszt dla Wspólnoty wymiany rur (materiał oraz robocizna) to ok. 70 tys. zł. W sąsiedniej wspólnotcie sprawa została polubownie rozwiązana: rury zostały przez Wersal wymienione, za koszt instalacji rur zapłaciła wspólnota. W sprawie garażu Wersal potwierdził chęć kontynuowania uszczelniania garażu (co odbywa się w kilkumiesięcznych odstępach – bez widocznych efektów).

Z ww powodów nie pozostaje nam nic innego, jak wstąpić na drogę sądową. Jeśli Wersal zmieni swoje stanowisko w kwestii rur – zawsze jako Wspólnota możemy zdecydować się na ugodę. Jednak uważamy, że na ten moment wyczerpaliśmy wszystkie możliwości polubownego rozwiązania sprawy. Dlatego w propozycji kosztów na przyszły rok zawarliśmy pozycję kosztową zatrudnienia kancelarii prawnej.

2. **zaległości w placeniu czynszu** – konsekwentnie osoby, których zadłużenie przekroczyło dwukrotność czynszu otrzymywały od nas pierwsze wezwanie do zapłaty. W przypadku braku spłaty zaległości, sprawę kierowaliśmy do kancelarii prawnej specjalizującej się w dochodzeniu roszczeń. W 2009 otrzymaliśmy jako Wspólnota ok. 7 tys. zł odsetek karnych. Obecnie zaległości są na dość niskim poziomie.

3. **bezpieczeństwo mieszkańców** – zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami postawiliśmy betonowe słupki wzdłuż budynku Al. KEN 48 od strony segmentów, które uniemożliwiają kierowcom parkowanie z jednej strony ulicy – obecnie karetka lub straż pożarna bez problemów wjedzie na wewnętrzne podwórka tego budynku.

4. **współpraca ze strażą miejską**, która na naszą prośbę wielokrotnie interweniowała w sprawie nieprawidłowo zaparkowanych samochodów – niestety z uwagi na bliskość stacji metra te akcje nie przynoszą satysfakcjonujących rezultatów.

5. **nieustanny monitoring wydatków wspólnoty** - wszelkie niejasności na bieżąco wyjaśnialiśmy z Administratorem – p. Marią Sochą.

6. **uciążliwi sąsiedzi** - na prośbę mieszkańców interweniowaliśmy w sprawie głośnych i imprezujących sąsiadów (nieustanne imprezy, dewastacja klatki schodowej – koszt naprawy pokrył właściciel lokalu)