

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
„HOROWA GÓRA” w MARKACH

W 2013 r. członkami Zarządu byli:

- Jerzy Rezler
- Andrzej Kamiński
- Jacek Orych (sierpień/wrzesień 2013r.)

1 PRZEDSIĘWZIĘCIA REALIZOWANE W ZAKRESIE UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1) W 2013 r. Zarząd w imieniu Wspólnoty nadzorował realizację zapisów umów zawartych na świadczenie stałych usług związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, wykaz umów obowiązujących na dzień 31.12.2013r przedstawiono w poniższej tabeli:

Nazwa firmy	Rodzaj działalności
„Investhome Mariola Sekunda”	Inspektor Nadzoru ds. technicznych
Adwokat Piotr Witaszek	Obsługa prawna
Ryszard Banasiak „WIDE INFORMATYKA”	Konserwacja kompleksowa
Wodociąg Marecki Sp. zo.o	Umowa standardowa: Woda i ścieki
City Security	Ochrona
Zakład energetyczny Warszawa-Teren S.A	Kompleksowa umowa sprzedaży energii elektrycznej
Bank Zachodni WBK S.A	Bank
ANKRA-MR	Zarządzanie i Księgowość
Supermedia	Dostawca multimedialny
Unią	Ubezpieczenie
„WANDA” Wanda Frąckiewicz	Utrzymanie czystości i porządku oraz pielęgnacja terenów zielonych

W 2013r. roku Zarząd Wspólnoty wynegocjował i podpisał umowy z usługobiorcami w zakresie:

- Inspektor Nadzoru Budowlanego – podpisano umowę z firmą „INVESTHOME Mariola Sekunda”, w zakresie świadczenia usług inspektora nadzoru oraz usług konsultacji technicznych we wszystkich budynkach i lokalach mieszkalnych oraz użytkowych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra”
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy zimnej wody w budynkach przy ul. Duża 5A-J – Zarząd po analizie ofert, wynegocjował i podpisał Umowę z firmą METRONA Polska S.A. Umowa na jednorazową wymianę liczników.
- Ubezpieczenia budynku – Zarząd Wspólnoty za pośrednictwem brokera wynegocjował warunki ubezpieczenia nieruchomości ze spółką Uniqa
- Wykonania przeglądów przewodów kominowych i instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych – wynegocjowano i podpisano Umowę
- Umowa o wykonanie naprawy tarasów – podpisano Umowę z firmą ATUM.

2) W toku czynności zwykłego zarządu Zarząd zlecił wykonanie obowiązkowych czynności: przeglądy ogólnobudowlane, gazowe, przewodów kominowych

3) **Inne przedsięwzięcia realizowane przez Zarząd Wspólnoty:**

- W 2013r Zarząd Wspólnoty rozpoczął negocjacje z Urzędem Miasta w Markach dot. Umowy Użyczenia terenu pomiędzy Szkołą Podstawową a terenem Wspólnoty Mieszkaniowej. Po negocjacjach w dn. 9 stycznia 2014r. została podpisana Umowa użyczenia pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Gminą Miasta Marki na zorganizowanie przejścia dla dzieci do szkoły.
- W odpowiedzi na liczne skargi Mieszkańców dot. przeciekających tarasów, Zarząd Wspólnoty zdecydował o naprawie tarasów ponad lokalami.
- Z firmą ATUM Zarząd Wspólnoty wynegocjował wykonywanie drobnych napraw na rzecz Wspólnoty nieo!płatnie. Wykonano m.in. prace polegające na:
 - przyklejeniu odpadniętych płytek na budynku 5A – napraw dokonano przy okazji napraw tynku na budynku 5A
 - uszczelnieniu obróbek blacharskich na remontowanych tarasach w 2013r.
 - wymianie ziemi przy miejscach postojowych przy budynku 5A
 - dostawie i montażu wpustów podgrzewanych na remontowanych tarasach, gdyż podczas pierwszego remontowanego tarasu okazało się konieczne wymienienie wpustu na nowy –podgrzewany. Koszt jednego wpustu oscyluje w granicach 1200zł.
- Wielokrotnie interweniowano ws. braku terminowości firmy Lekaro

- Analizowano poziom zaległości Właścicieli lokali wobec Wspólnoty– ustalono, że obsługa prawna oraz firma administrująca zwiększy intensywność przy procedurach windykacyjnych
- Przygotowano zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej
- Wielokrotnie Zarząd wraz z firmą Administrującą analizował postępy w głosowaniu nad Uchwałami – podejmowano wiele prób wpłynięcia na właścicieli celem zachęcenia do głosowania – przekazywano Karty do głosowania bezpośrednio do skrzynek, rozwieszano informacje na klatkach schodowych (wielokrotnie), podejmowano próby bezpośredniego dotarcia do osób które nie oddały swoich głosów.
- Przygotowanie materiałów (projekty Uchwał oraz Plan Gospodarczy) na Zebranie Właścicieli, które odbyło się w pierwszym kwartale 2013 roku. Podczas tworzenia projektów Zarząd Wspólnoty kierował się chęcią utrzymania wysokiego poziomu świadczonych usług na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy minimalizacji kosztów.
- W miesiącu Listopadzie Inspektor Budowlany przekazał informację na temat złego stanu technicznego balkonów i konieczności podjęcia działań zmierzających do usunięcia wad. Ustalono, że w 2014r. zostanie przedstawiony pod głosowanie projekt Uchwały w tym temacie.
- Regularne przeglądy budynku pod kontem napraw
- W miesiącu Listopadzie, wypowiedzenie umowy dotyczącej obsługi prawnej złożyła Kancelaria adwokacka Piotra Witaszka. Od lutego 2014 roku obsługę prawną prowadzi firma Ankra.
- Zarząd zlecił firmie Administrującej dokonanie kompleksowej inwentaryzacji i skatalogowania dokumentacji technicznej dotyczących Osiedla. Inwentaryzacja została zakończona w Grudniu. Obecnie trwa inwentaryzacja i porządkowanie dodatkowej dokumentacji będącej w posiadaniu Wspólnoty.
- Podjęto decyzję, że w styczniu 2014 roku zostanie odcięty prąd w pomieszczeniach typu wózkarnie i schowki o czym, odpowiednio wcześniej zostali poinformowani obecni właściciele tych pomieszczeń. Osoby zainteresowane energią elektryczną w tych pomieszczeniach, powinny indywidualnie podpisać umowy z zgodem energetycznym.
- Ustalono, że w związku z nowelizacją Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tzw. Ustawa śmieciowa), około 100 lokali nie złożyło wymaganych deklaracji, na polecenie Zarządu o tym fakcie zostali powiadomieni Właściciele lokali, którzy nie wywiązali się z obowiązku.
- Podjęto analizy dotyczące wymiany oświetlenia na klatkach schodowych oraz modernizacji oświetlenia na zewnątrz celem, obniżenia kosztów energii elektrycznej. Odbyło się spotkanie ze specjalistą w sprawie ewentualnych rozwiązań. Ustalono, że zostanie przedstawiona pod głosowanie Uchwała obligująca Zarząd do podjęcia działań w celu wymiany oświetlenie na oświetlenie energooszczędne.

- Wspólnota pozyskała (na podstawie cesji) domenę internetową Horowa.pl. Jest gotowa i działająca oficjalna strona internetowa osiedla www.horowa.pl, jak również został uruchomiony profil na portalu społecznościom Facebook ([fb.com/Horowa.Gora](https://www.facebook.com/Horowa.Gora)).

2 REALIZACJA UCHWAŁ

W 2013 roku obowiązywał plan gospodarczy przyjęty w 2012 roku.

Poniżej przekazujemy wyniki głosowania nad Uchwałami:

- Uchwała nr 1/WHG/2013 w sprawie przyjęcia Sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej absolutorium za rok 2012 – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 2/WHG/2013 w sprawie przekazania środków finansowych zgromadzonych na koszty remontów do dnia 31.12.2012r. na powiększenie zaliczek na koszty remontów gromadzonych w roku 2013 – **Uchwała została podjęta**
- Uchwała nr 2a/WHG/2013 w sprawie rozporządzenia kwotą funduszu celowego. – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 3/WHG/2013 w sprawie wyniku finansowego za rok 2012- **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 4/WHG/2013 w sprawie uchwalenia rocznego Planu Gospodarczego ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów Zarządu Nieruchomością Wspólną w roku 2013 – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała 5a/WHG/2013 w sprawie odwołania ze składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pana Andrzeja Kamińskiego – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała 5b/WHG/2013 w sprawie odwołania ze składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pana Jerzego Rezlera – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała 5c/WHG/2013 w sprawie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pana Macieja Dukielskiego- **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała 5d/WHG/2013 w sprawie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pana Andrzeja Garusiewicza – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 5e/EHG/2013 w sprawie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pana Jacka Orycha – **Uchwała została podjęta**
- Uchwała nr 5f/WHG/2013 w sprawie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pani Ewy Kowalskiej – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 5g/WHG/2013 w sprawie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pani Doroty Hołda – **Uchwała nie została podjęta**

- Uchwała nr 5h/WHG/2013 w sprawie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach Pana Bartłomieja Nowomińskiego – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 8/WHG/2013 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych przez Pana Zbigniewa Popowskiego w lokalu użytkowym nr 52 zlokalizowanym w budynku nr 5D przy ul. Dużej w Markach – **Uchwała nie została podjęta**
- Uchwała nr 9/WHG/2013 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych przez Panią Grażynę Grześkiewicz oraz Pana Marcina Grześkiewicza wspólników spółki cywilnej Koliber s.c w lokalu użytkowym nr 51 zlokalizowanym w budynku nr 5D przy ul. Dużej w Markach – **Uchwała została podjęta**

3 ZNACZĄCE SZKODY I ZDARZENIA LOSOWE

W 2013 r. nie wyrządzono na mieniu Wspólnoty znaczących szkód.

4 ZARZĄD WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

W 2013r. zgodnie z podjętą Uchwałą nr 5e/EHG/2013 z dn. 21.08.2013r. powołany do Zarządu został:

- P. Jacek Orych

W styczniu 2014 roku z pełnienia funkcji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zrezygnował :

- Pan Jerzy Rezler

Załącznikiem do niniejszego Sprawozdania jest Sprawozdanie z działań prawnych Adwokata Piotra Witaszka.

Z poważaniem
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
„Horowa Góra”



KANCELARIA ADWOKACKA
ADWOKAT PIOTR WITASZEK

Warszawa, dnia 10 marca 2014 roku

Zarząd
Wspólnoty Mieszkaniowej
„Horowa Góra” w Markach
ul. Duża 5 A – J
05 – 270 Marki

W związku z wypowiedzeniem w dniu 21 października 2013 r. przez Kancelarię Adwokacką Adwokat Piotr Witaszek Umowy nr FV/05/12 z dnia 03 lutego 2012 r. o *obsługę prawną Wspólnoty*, przedstawiam poniżej sprawozdanie z czynności realizowanych w okresie 01/2013 – 12/2013, które obejmowały m.in. udzielanie porad prawnych, sporządzanie opinii i analiz prawnych, opracowywanie projektów uchwał, umów i innych dokumentów Wspólnoty, uczestniczenie w wewnętrznych i zewnętrznych odprawach, naradach i spotkaniach Zarządu Wspólnoty, a także prowadzenie windykacji należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz reprezentację Wspólnoty przed organami państwowymi, samorządowymi i sądami powszechnymi. Do najważniejszych czynności i działań Kancelarii należy zaliczyć:

1. prowadzenie sprawy karnej VI Ds. 38/12 na etapie sądowym, łącznie ze złożeniem wniosku o wznowienie postępowania i przygotowywanie odpowiednich projektów zażaleń dla osób fizycznych – członków Wspólnoty (sprawa umorzona);
2. reprezentację sądową i egzekucyjną Wspólnoty, w tym wszczęcie 8 spraw windykacyjnych o zapłatę na łączną kwotę 33 116,85 zł w trybie zwykłym, oraz 13 spraw windykacyjnych o zapłatę na łączną kwotę 58 500,95 zł w trybie elektronicznego postępowania upominawczego (EPU). W ramach pierwszej grupy spraw wyegzekwowano pełne należności w 3 przypadkach, w pozostałej części postępowania są zawisłe na różnych etapach procedur sądowych i komorniczych. W EPU z uwagi na ich wszczęcie w IV kwartale 2013 r. w większości przypadków uzyskano Nakazy zapłaty, których uprawomocnienie umożliwi dopiero wszczęcie egzekucji (przewidywany termin marzec – kwiecień 2014 r.);
3. wszczęcie sprawy sądowej przeciwko spółce KS Inwestycje Sp. z o.o. o zapłatę za naprawę tarasów, w tym reprezentowanie Wspólnoty w toku postępowania sądowego (sprawa jest obecnie na etapie postępowania dowodowego);

UL. WRZECIONO 12B LOK. 19 01-961 WARSZAWA

TEL.: +48 608.401.508 FAX: +22 213.95.41

NIP: 729-241-69-39 REGON: 142704171

ING BANK ŚLĄSKI S.A. NR 11 1050 1025 1000 0090 7741 8292

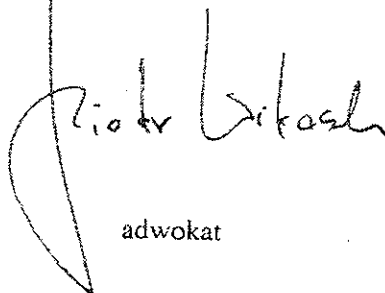
kancelaria@kancelariawitaszek.pl

www.kancelariawitaszek.pl

4. przygotowanie prawne Zebrania Roczego w 2013 r. (projekty pism, uchwał, zawiadomień);
5. prowadzenie 4 spraw sądowych (I C 1249/12; I C 662/12; I C 783/12; I C 1031/12) wszczętych przez spółkę KS Inwestycje Sp. z o.o. przeciwko Wspólnocie o zapłatę za korzystanie z wózkarni, schowków i miejsc postojowych oraz pomoc prawna indywidualnym mieszkańcom Wspólnoty (Zarząd Wspólnoty zakończył spór autorskim porozumieniem);
6. prowadzenie spraw przed Starostą Wołomińskim i Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie w zakresie uzyskania potwierdzeń niesamodzielnosci lokali wózkarni i schowków (sprawa zakończona uzyskaniem zaświadczenia, że wózkarnie i schowki przynależą do lokali mieszkalnych);
7. przygotowanie wniosku o zawiązanie przedsiębiorcy DARJAS Dariusz Jastrzębski do próby ugodowej z tytułu wadliwego wykonania remontu cokołów balkonowych (sprawa przed posiedzeniem sądowym);
8. przygotowywanie kontraktów z usługobiorcami Wspólnoty (m.in. „Atum”, „Wanda”, inspektor nadzoru, „Metrona”, konserwator, kominiarz, administrator);
9. obsługa prawna kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (zakończona zaleceniami bez kar finansowych);
10. reprezentacja prawna Wspólnoty przez prokuraturę Rejonową w Wołominie w sprawie z zawiadomienia Bogusława Sroki o podejrzeniu popełnienia przestępstwa (postępowanie w toku, po złożeniu zażalenia na jego umorzenie);
11. bieżąca obsługa Zarządu Wspólnoty, w tym przygotowywanie projektów regulaminów, porozumień, oświadczeń, pism, komunikatów, a także wymiana ponad 200 mail'i dotyczących korespondencji z członkami Zarządu w sprawach Wspólnoty;
12. udział w spotkaniach, posiedzeniach, naradach i interwencjach z właścicielami lokali, organami, przeciwnikami procesowymi.

Jednocześnie w związku z zakończeniem obsługi prawnej Wspólnoty Mieszkaniowej „Horowa Góra” w Markach, Kancelaria zastrzega skutki prawne podawania nieprawdziwych, niepełnych lub wprowadzających w błąd informacji na temat przyczyn zakończenia pracy na rzecz Wspólnoty, sposobu realizacji zleceń, przyjętej taktyki procesowej, akceptacji lub braku akceptacji dla rozwiązań przyjmowanych przez Zarząd Wspólnoty oraz osiągniętych przez Kancelarię efektów.

Piotr Witaszek



adwokat