

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

NEWSLETTER WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ SKIERNIEWICKA 14 2020-2021



Sporządzony przez:
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Skierniewicka 15
oraz Administratora nieruchomości
P&F Management Sp. z o.o.

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

Szanowni Państwo,

Jako zespół administrujący nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej Skierniewicka 14 w Warszawie od czterech lat dzielimy się z Państwem naszą wiedzą i doświadczeniem, dostarczamy niezbędnych informacji i narzędzi, aby mogli Państwo w pełni realizować swoje prawa oraz wypełniać ustawowe obowiązki spoczywające na właścicielach nieruchomości. Na bieżąco poznajemy Państwa potrzeby i oczekiwania, budujemy relacje poprzez codzienny kontakt, korespondencję oraz rozmowy telefoniczne. Pozostajemy z Państwem w stałym kontakcie.

W tym trudnym okresie, gdy przez większość czasu przebywają Państwo w mieszkaniach i na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej ten stały kontakt nabiera szczególnego znaczenia. Po początkowym etapie pandemii, w którym z oczywistych względów kontakt osobisty musiał zostać ograniczony, administrator powrócił do pełnienia dyżurów w nieruchomości w pełnym zakresie - w każdy czwartek w godzinach 14.00-18.00. Dodatkowo zapewniamy Państwu całodobowy dostęp do internetowego panelu mieszkańca na: <https://tomojdom.pl/>, gdzie znajdą Państwo najnowsze informacje dotyczące Państwa lokali. Ponadto zapewniamy Państwu stały kontakt telefoniczny i mailowy.

Zachęcamy Państwa do zapoznania się z poniższym Newsletterem na temat bieżącej sytuacji Wspólnoty. Jak zawsze, jesteśmy otwarci na Państwa propozycje. Będziemy zobowiązani za przekazywanie wszelkich sugestii i uwag a także pomysłów nowych rozwiązań, które pomogą wspólnie pokonać wszystkie niedogodności.

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

I. Działania podjęte w roku 2020-2021:

Poza bieżącą konserwacją i obsługą nieruchomości w ostatnim roku wykonaliśmy następujące prace:

1. Naprawa instalacji przeciwpożarowej – kwota ok. **45 000 zł:**
 - wymiana akumulatorów
 - kalibracja detektora tlenku węgla
 - naprawa i regulacja drzwi pożarowych
 - wymiana sterownika klap oddymiających.
2. Wymiana zaworów głównych wody od zasilana 1 i 2 strefy – koszt **ok. 20 000 zł**
3. Modernizacja systemu hydroforowego – koszt ok. **5 500 zł:**
 - eliminacja przerw w dostawie wody w I strefie.
4. Montaż klimatyzatora RNN w rozdzielni niskiego napięcia – koszt ok. **7 000 zł:**
 - klimatyzator zapobiega przegrzewaniu się instalacji elektrycznej w rozdzielni.
5. Wymiana i montaż drzwi w śmietniku – koszt ok. **10 000 zł.**
6. Montaż generatora do kompensacji mocy biernej – koszt ok. **16 000 zł:**
 - kompensacja mocy biernej pozwala na zmniejszenie współczynnika mocy, poprawia trwałość sieci oraz przekłada się na mniejsze rachunki za energię elektryczną.
7. Naprawa elewacji w celu usunięcia przecieków w kl. C – koszt ok. **19 000 zł.**
8. Przebudowa systemu kontroli dostępu – koszt ok. **12 000 zł.**
9. Remont przedsionków windowych – koszt ok. **46 000 zł:**
 - malowanie przedsionków windowych (p. 0.-1,-2.-3)
 - zakup i montaż odbojników;
 - cyfrowe oznakowanie klatek
 - montaż i zakup tablic magnetycznych;
10. Remont korytarzy na poziomie 0 – koszt ok. **78 000 zł:**
 - malowanie korytarzy;

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

- zakup i montaż zdjęć w ramach;

11. Obsługa ogrodnika – koszt ok. **12 000 zł**:

- aranżacja patio I;
- wykonanie nasadzeń;
- nasadzenie kwiatów sezonowych w donicach;

12. Windykacja należności za okres od lipca 2020 do czerwca 2021 r. – koszt ok. **30 000 zł**.

13. Działalność hotelowa:

- w związku ze złożoną dokumentacją do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego urząd wydał decyzję wstrzymującą użytkowanie lokali dla 5 mieszkań, kolejne sprawy są dalej rozpatrywane przez PINB.
- Część właścicieli zakończyła współpracę z aparthotelami;

14. Hałas z „Wola Retro”:

- Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Wydział Ochrony Środowiska przeprowadził badanie poziomu hałasu emitowanego przez budynek „Wola Retro”;
- Badanie wykazało, że poziom hałasu mieści się w normie i umorzył sprawę;
- W grudniu wpłynęło do administracji nagranie wskazujące, że hałas pojawia się także po godzinie 22.00.
- Ponownie zgłoszono sprawę do WOŚ i poproszono, aby badanie poziomu hałasu zostało wykonane podczas działań wszystkich wentylatorów w budynku, czekamy na wyznaczenie nowego terminu badania
- Dodatkowo sprawa została zgłoszona do PINB, który wszczął postępowanie z urzędu.

II. Planowane działania i remonty

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

Budynek Skierniewicka 14 powstał w 2010 r. Wiele elementów nieruchomości uległo zużyciu zatem Wspólnota musi wykonać następujące inwestycje w najbliższej przyszłości:

1. Naprawa dachu (szacowany koszt 15 000 zł):

- Po pierwszych, obfitych wiosennych opadach dział techniczny zauważył przeciek do szachtów instalacyjnych w klatce D i E. Woda dostała się również do kilku mieszkań;
- Zabezpieczono wszystkie miejsca połączeń obróbek blacharskich. Wykonano próbę poprzez nakrycie szachtu folią i ustalono, że przyczyną przecieku nie jest szacht wentylacyjny. Ustalono, że prawdopodobne przyczyny mogą być dwie:
 - 1) rozszczelnienie instalacji deszczowej z wpustów dachowych do szachtów
 - 2) rozszczelnienie izolacji dachu szachtu.
- Zlecono wykonanie badania szczelności dachu, który wskazał 12 punktów przecieków;
- Zlecono naprawę dachu.
- Prace muszą zostać wykonane niezwłocznie, ponieważ opady deszczu prowadzą do dalszej degradacji budynku i powiększają falę zniszczeń. Dodatkowo sytuację odczuwają mieszkańcy lokali, w których pojawiła się woda. Planowane termin wykonania prac to koniec lipca.

2. Wymiana zaworów pionowych i podpionowych (szacowany koszt 13 000 zł):

- Podczas wykonywania prac konserwacyjnych pracownicy działu technicznego zauważyli uszkodzenie zaworów pionowych i podpionowych;
- Prace należy wykonać jak najszybciej, ponieważ uszkodzone zawory stwarzają ryzyko zalania części wspólnych nieruchomości.

3. Naprawa kłap oddymiających (szacowany koszt 30 000 zł):

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

- Przegląd ppoż. wykazał, że nie wszystkie klapy oddymiające działają prawidłowo. Proces oddymiania polega na zastosowaniu systemu, który w razie wystąpienia pożaru odprowadzi możliwie największą ilość dymu oraz gorącego powietrza na zewnątrz budynku. System oddymiania stanowi element składowy zabezpieczenia przeciwpożarowego danego obiektu.
- Prace należy wykonać jak najszybciej mając na uwadze zapewnienie Państwu bezpieczeństwa oraz przepisy prawa budowlanego.

4. Naprawa oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego i podstawowego (szacowany koszt 110 000 zł):

- Po przejęciu Państwa nieruchomości i zleceniu przeglądu przeciwpożarowego okazało się, że ta instalacja w nieruchomości praktycznie nie działa;
- W poprzednich latach wymieniono oświetlenie awaryjne, ewakuacyjne oraz podstawowe w klatce A, B i C (na korytarzach lokali mieszkaniowych);
- Obecnie należy wymienić oświetlenie na klatkach C (klatka schodowa), D i E;
- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne jest niezbędne w procesie bezpiecznej ewakuacji mieszkańców z budynku. W budynkach, w których znajduje się mnóstwo osób, w czasie wybuchu pożaru lub awarii zasilania podstawowego nietrudno o panikę. Oświetlenie awaryjne ma zatem duży wpływ na bezpieczeństwo, gdyż pomaga wydostać się z budynku.

5. Iniekcje w garażu (szacowany koszt 100 000 zł):

- Spękania powstałe na ścianach i stropach garażowych są spowodowane pracą konstrukcji budynku. Poprzez spękania do garażu dostaje się woda gruntowa i opadowa. Otrzymujemy od Państwa zgłoszenia o wodzie kapiącej na samochody.

- W celu wyeliminowania problemu należy wykonać iniekcje. Iniekcja polega na wprowadzeniu odpowiednio dobranego środka iniekcyjnego (iniektu). Metoda ta jest najprostszą oraz najtańszą metodą hydroizolacji.
- Mając na uwadze skalę problemu planujemy wykonać prace z funduszu remontowego. W tym celu przygotowujemy stosowną uchwałę na tegoroczne zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Jej przegłosowanie jest priorytetowe. Przypominamy, że zgodnie z prawem Zarząd czy Administrator nie może naruszyć funduszu remontowego bez przegłosowanej uchwały.

6. Malowanie korytarzy apartamentowych (szacowany koszt 270 000 zł):

- Estetyka budynku jest równie ważna jak sprawność instalacji, ponieważ jest elementem zewnętrznym i przekłada się bezpośrednio na wartość Państwa mieszkań. Jak napisaliśmy wcześniej na przełomie roku 2020/2021 zostały pomalowane przedsionki windowe od poziomu -3 do poziomu 0 oraz lobby główne.
- Po ponad 10 latach użytkowania korytarze apartamentowe również wymagają remontu, co zresztą zgłaszają Państwo w kontaktach z administracją i Zarządem.
- Koszt inwestycji jest wysoki i nie ma możliwości sfinansowania go z bieżących przychodów. Dlatego w tym roku proponujemy Państwu podjęcie uchwały o zabezpieczeniu środków na funduszu remontowym na ten cel.

7. Aranżacja terenu wokół budynku:

- W poprzednich latach wykonano nasadzenia na patio I oraz od strony ulicy Skierniewickiej;
- Obecnie szukamy rozwiązań do zaaranżowania patio II. W odpowiedzi na zgłaszane przez Państwa prośby o utworzenie plaży dla mieszkańców w

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

czerwcu zostały rozesłane do Państwa ankiety, który umożliwiły wypowiedzenie się w tej kwestii;

- Pojawienie się ankiety rozpoczęło społeczną dyskusję, z której jesteśmy bardzo zadowoleni oraz pozwoliło nam podjąć decyzję w oparciu o Państwa oczekiwania (brak zgody na plażę). W przyszłości planujemy kontynuować tego typu działania, aby móc pracować w oparciu o wolę większości właścicieli nieruchomości. Bardzo dziękujemy wszystkim osobom, które wzięły udział w ankiecie. Obecnie Zarząd pracuje nad nowym planem zagospodarowania Patio II.

III. Sytuacja finansowa Wspólnoty

Sytuacja finansowa Wspólnoty jest bardzo trudna. Obecnie kwota zaległości płatniczych wynosi **860 948,74 zł.** Ponad 600 tys. zł to dług związany ze spółkami około deweloperskimi, który zastaliśmy po przejęciu Państwa nieruchomości. Zarząd Wspólnoty podejmuje wszelkie, możliwe działania, aby wyegzekwować te należności. Co miesiąc wysyłamy około 30 wezwań do zapłaty, stale współpracujemy z kancelarią prawną, która obecnie prowadzi 32 sprawy sądowe w sprawie egzekucji należności. Niestety, najwięksi dłużnicy są praktycznie „nieściągalni”, a „obsługa długu” (koszty sądowe, koszty pozwów, koszty prawnika itp.) generuje dodatkowe, znaczące koszty. Do tego dochodzą mniejsze zaległości, które sumarycznie składają się na duże kwoty.

Przypominamy, że zgodnie z Ustawą o własności lokali, każdy właściciel nieruchomości jest zobowiązany do uiszczania płatności do 10 dnia każdego miesiąca. Nie jest to pusty wymysł ustawodawcy. Większość faktur za wodę, energię elektryczną, ciepło wpływają do nas na początku miesiąca, a nieopłacanie ich w terminie powoduje naliczanie odsetek, które niestety są płacone z bieżących funduszy Wspólnoty. Od kilku miesięcy, notujemy znaczące zaległości z tytułu czynszu i niestety obecnie koszty bieżącej obsługi nieruchomości Wspólnoty

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

nie bilansują się z wpływów z bieżących opłat. Różnica została pokryta za ostatnie 2 miesiące z środków jakie Wspólnota otrzymała z LC Corp.

Owszem, posiadamy jeszcze środki z LC Corp w wysokości **296 000 zł.** Jednak zgodnie z ustaleniami z Państwem, pieniądze te powinny zostać przeznaczone na sfinansowanie inwestycji trwałych (np. naprawa oświetlenia ewakuacyjnego i ppoż.), a nie bieżącą konsumpcję.

Przypominamy, że osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej mają możliwość podpisania porozumienia z Zarządem Wspólnoty w zakresie ustalenia harmonogramu spłat bez występowania na drogę sądową i ponoszenia dodatkowych kosztów.

Jezeli sytuacja nie ulegnie poprawie, Zarząd będzie zmuszony do rezygnacji z części usługodawców jak: sprzatanie, ochrona, prace ogrodnicze. Dlatego też mając na uwadze powyższą sytuację, apelujemy do Państwa o terminowe regulowanie czynszów.

IV. Podsumowanie

Okres ostatnich kilku lat można uznać za owocny. Bardzo dużo udało nam się wspólnie z Państwem zrobić i otrzymujemy informacje, że zauważają Państwo pozytywne zmiany na nieruchomości. Jednak sporo pracy jeszcze przed nami. Dlatego zachęamy Państwa do głosowania pod projektami uchwał za rok 2020, które znajdują Państwo na stronie www.pandfm.pl w zakładce Nasze nieruchomości” – Skierniewicka 14.

Tegoroczne zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej zaplanowane jest na wrzesień. Niestety wszystko uzależnione jest od sytuacji epidemiologicznej w Polsce i wprowadzania nowych obostrzeń. Liczymy, że uda nam się spotkać z Państwem tuż po

P&F

MANAGEMENT

ul. Bagno 2 /4, 00 -112 Warszawa, Tel: (22) 402 88 20, Fax: (22) 402 88 40, e-mail:sekretariat@pandfm.pl

wakacjach. Do tego momentu pozostajemy z Państwem w stałym kontakcie mailowym, telefonicznym oraz osobistym podczas pełnionych dyżurów na terenie nieruchomości.

Poniżej przypominamy dane kontaktowe do administracji:

Administrator nieruchomości – Olga Bochen

tel. 22 402 88 20 wew. 4

email: o.bochen@pandfm.pl

dyżur w każdy czwartek w godz. 14.00-18.00

Dział Techniczny:

Tel. 22 402 88 20 wew. 7 lub 8

email: dzial.techniczny@pandfm.pl

dyżur w każdy wtorek i czwartek w godz. 12.00-18.00

Z wyrazami szacunku,
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Skierniewicka 14
oraz Administrator nieruchomości
zespół P&F Management Sp. z o.o.