

Parzniew, 16.11.2023 r.

Szanowni Państwo,

W związku z pojawiającymi się w przestrzeni informacyjnej wiadomościami (ulotki, forum FB), które są kolportowane przez grupę właścicieli, przedstawiamy Państwu poniżej informacje i stanowisko Zarządu i Administracji w sprawach poruszanych przez grupę inicjującą propozycję zmian w organizacji wspólnoty mieszkaniowej „Twój Parzniew Miasto Ogród”.

Na wstępie, chcielibyśmy kategorycznie zaznaczyć, że nieprawdziwe są tezy „Grupy inicjatywnej” zarzucające Zarządowi Wspólnoty niegospodarność i rezygnację z kwoty „blisko 5.000.000 zł” w sprawie przeciwko firmie Agroman. Faktycznie, w toku prowadzonego postępowania sądowego, już po uzyskaniu dowodu z opinii biegłego powołanego przez Sąd oraz po zakończeniu postępowania dowodowego, zarząd wspólnoty z rekomendacji swojego pełnomocnika procesowego, ograniczył roszczenie Wspólnoty do realnej kwoty wyliczonej w opinii biegłego powołanego przez Sąd. Takie działanie Zarządu, nie tylko nie może być określane jako niekorzystne dla Wspólnoty, ale wręcz przyczyniło się ostatecznie do uzyskania korzystniejszego rozstrzygnięcia sądowego na rzecz Wspólnoty, zabezpieczając przy tym interesy Właścicieli i ograniczając znacząco ryzyko ponoszenia kosztów przegrania sporu sądowego z firmą Agroman.

Wskazać i podkreślić należy, iż po rzekomej rezygnacji pozostało roszczenie w kwocie **4.342.554,96 zł**, a sąd zasądził na rzecz Wspólnoty kwotę **1.634.299,10 zł** (plus odsetki). Zatem oczywistym jest, że na zasądzenie takiej kwoty nie miała wpływu wielkość roszczenia istniejąca w chwili wyrokowania, tylko materiał dowodowy zebrany w sprawie. Nadto podkreślić również należy, że przy powyższych kwotach sąd uznał, że Wspólnota przegrała proces w 70 %. Łatwo przeliczyć, iż w przypadku pozostawienia roszczeń na poziomie **9.132.298 zł** relacja procentowa przegranej byłaby ponad 80% i tym samym obciążenie kosztami znacznie większe. Zatem działanie Zarządu było zasadne i racjonalne.

Grupa inicjatywna właścicieli, bazując na sformułowanych przez siebie fałszywych tezach, zapoczątkowała również wśród mieszkańców osiedla procedurę głosowania uchwały w sprawie zmiany składu całości zarządu Wspólnoty.

W tym miejscu chcielibyśmy zwrócić Państwa uwagę na fakt, że prowadzone głosowanie stoi w sprzeczności z obowiązującą uchwałą określającą regulamin wyboru i odwoływania członków Zarządu Wspólnoty (Uchwała Nr 6/2022). Dodatkowo, forma głosowania zaproponowana przez inicjatorów zmian, jest niezgodna z zasadami wynikającymi z podstawowego aktu prawnego regulującego funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych tj. ustawy o własności lokali, których „Grupa inicjatywna” nie uwzględniła w swoich działaniach. Tylko zachowanie tych ww. wymogów formalnych daje realną możliwość przyjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej bez wady prawnej, dającej podstawę do jej skutecznego zaskarżenia. Prowadzenie takiego nieuprawnionego głosowania stwarza również zagrożenie chaosu decyzyjnego wynikającego z równoległego funkcjonowania dwóch zarządów wspólnoty co jest podstawą dla każdego z właścicieli do złożenia wniosku do sądu o wprowadzenie zarządu komisarycznego wspólnoty mieszkaniowej.

Zarząd Wspólnoty również z całą mocą zaprzecza nieprawdziwym informacjom i insynuacjom kolportowanym przez inicjatorów, jakoby dwóch z trzech członków wspólnoty nie mieszkało na terenie Państwa wspólnoty od dawna (sic!). W tym kontekście, Zarząd Wspólnoty może tylko stwierdzić, że obecnie jeden z członków Zarządu, który nadal jest właścicielem lokalu na naszym osiedlu, faktycznie na osiedlu nie mieszka i pojawia się na miejscu w ograniczonym zakresie czasowym, uwarunkowanym względami osobistymi, towarzyskimi oraz obowiązkami wynikającym ze swojego członkostwa w Zarządzie.

Niezależnie od powyższych faktów, chcielibyśmy przypomnieć, że ani regulamin wyboru członków zarządu a tym bardziej ustawa o własności lokali w żaden sposób nie ogranicza możliwości pełnienia funkcji członka zarządu realizowanego na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali tylko do mieszkańców lub właścicieli będących członkami danej wspólnoty.

Taki argument był zresztą podnoszony na zebraniu w roku 2022 przez jednego z kandydatów na członka Zarządu i przedstawiany jako atut zapewniający bezstronność takiego członka Zarządu w pracy na rzecz wspólnoty i w podejmowaniu decyzji, co przez nikogo nie było wtedy kwestionowane. Jako Zarząd zapewniamy Państwa, że wszyscy członkowie tego kolegiального ciała zarządczego są stale zaangażowani w sprawy wspólnoty na bardzo dużym poziomie.

Zarząd Wspólnoty pragnie również stanowczo zdementować informacje rozprzestrzeniane w zakresie realizacji remontu balkonów. Z przykrością stwierdzamy, że remont balkonów szczególnie w budynkach 87 i 45 jest wykonywany w sposób dalece niewłaściwy i bardzo uciążliwy dla mieszkańców. Wyrażamy głębokie ubolewanie z tego powodu.

Wybór firmy wykonującej remonty balkonów nastąpił w wyniku analizy zebranych ofert i rekomendacji Administracji, która знаła firmy z pracy na innych obiektach administrowanych przez Lemmon House. Firma U.R.B Ryszard Klimek złożyła najkorzystniejszą cenowo ofertę na remont balkonów i klatek schodowych. W momencie stwierdzenia, że firma ta nie sprosta zadaniu ze względu na możliwości finansowe firmy, Zarząd dokonał zmiany wykonawcy na firmę Anibud Anna Rybarczyk a później na firmę Anibud Bartosz Dziuban. Podczas tych zmian wykonawców warunki umowy pozostały bez zmian. Mimo licznych działań kontrolnych i nadzoru merytorycznego nad pracami wykonawcy okazał się całkowicie niezdolny do rzetelnego prowadzenia prac. Dodatkowo samowolnie, bez uprzedzenia, zaprzestał wykonywania prac i nie reagował na wezwania do kontynuowania prac pod rygorem rozwiązania umowy. Wobec tego ostatecznie umowa została rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym i wykonawca został wezwany do udziału w komisyjnej inwentaryzacji prac, ich oceny i końcowego rozliczenia umowy. Wykonawca odmówił udziału w komisji skutkiem czego inwentaryzacja nie dokończonych i wadliwie wykonanych prac musiała zostać sporządzona jednostronnie przez Wspólnotę przy udziale dwóch inspektorów nadzoru. Mimo tych trudności, dzięki pełnemu zaangażowaniu Zarządu i Administracji, udało się znaleźć wiarygodnego wykonawcę, który podjął się zakończenia robót. Obecnie prace zostały już zakończone i zgłoszone do odbioru końcowego, który bez uwag został przeprowadzony w dniu 16.11.2023 r.

Zarząd oświadcza, że rozliczenia końcowe z firmą Anibud w tym kary umowne z tytułu nie dotrzymania warunków umowy (jakość prac, terminy) nie zostały dotychczas dokonane mimo licznych wezwań kierowanych do wykonawcy ze strony Wspólnoty i Administracji. Wobec tego sprawa rozliczeń i roszczeń wspólnoty wobec wykonawcy i ich wyegzekwowania została przekazana kancelarii prawnej obsługującej firmę administrującą.

Przedstawiając powyższe Zarząd kategorycznie oświadcza, że nie doszło do żadnej defraudacji bądź działania na szkodę Wspólnoty i z niepokojem odnosi się do nierzetelnych informacji, które inicjatorzy zmian kolportują w swoich komunikatach do właścicieli.

Szanowni Państwo, w dobrze pojętym interesie ogółu, apelujemy do Państwa o powstrzymanie się od udziału w inicjatywach, u podstawy których leżą, rozpowszechniane nieprawdziwe, fałszywe informacje i tym samym wprowadzanie Właścicieli w błąd.

W tym miejscu czujemy się również w obowiązku poinformowania Państwa, iż jedna z osób aspirujących do objęcia funkcji członka Zarządu jest w sporze sądowym ze Wspólnotą i poprzez dostanie się do składu Zarządu uzyska wpływ na przebieg procesu i co oczywiste nie w interesie Wspólnoty, a w interesie własnym, nie w interesie ogółu Właścicieli.

Wszystkie problemy można rozwiązać drogą legalną i zgodną z przepisami ustawy o własności lokali, używając metod i argumentów adekwatnych do sytuacji, w zgodzie z dobrymi obyczajami. Obecny Zarząd wspólnoty działa transparentnie, jest zawsze otwarty na wszelkie uwagi i wnioski, jest do Państwa dyspozycji podczas regularnych dyżurów.

W załączeniu przekazujemy Państwu Biuletyn Państwa nieruchomości zawierający dodatkowe informacje dotyczące funkcjonowania wspólnoty w ostatnim okresie.

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnoty Mieszkaniczej
„Twój Parzniew - Miasto Ogród”

Anna Staniłszewska
Anna Staniłszewska

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANICZEJ
„TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD”

Andrzej Kucharek
Andrzej Kucharek

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANICZEJ
„TWÓJ PARZNIEW - MIASTO OGRÓD”

Janusz Czamecki
Janusz Czamecki