

**Właściciele nieruchomości
W Osiedlu „Marina Mokotów”**

Szanowni Państwo

W załączeniu przesyłamy Państwu projekt uchwały w sprawie „sposobu usunięcia usterek i wad fizycznych nieruchomości wspólnej oraz sposobu pokrycia kosztów z tym związanych” oraz cesję roszczeń w stosunku do spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, w związku z potrzebą uzyskania przez Wspólnotę Mieszkaniową Marina Mokotów w Warszawie środków finansowych na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej.

Dokumenty te są związane z występowaniem wad wykonawczych w niektórych elementach budynków. Wady te dotyczą w głównej mierze izolacji przeciwwilgociowych – na tarasach i w garażach. Podjęliśmy działania zmierzające do ustalenia dokładnej przyczyny przecieków z tarasów położonych na najwyższych kondygnacjach. Wykonaliśmy szczegółowe ekspertyzy techniczne, które ujawniły odstępstwa w wykonaniu warstw izolacji od projektu oraz niestaranne wykonanie prac budowlanych. Koszty usunięcia przyczyn przeciekania wody do lokali znajdujących się poniżej oraz skutków tych przecieków są dość wysokie i mogą dla poszczególnych tarasów osiągać wysokość kilkudziesięciu tysięcy zł.

Jednocześnie, chcąc maksymalnie odciążyć właścicieli lokali z kosztów, związanych z naprawą wad i usterek pragniemy przedstawić właścicielom lokali rozwiązanie, polegające na wystąpieniu przeciwko Deweloperowi z roszczeniem odszkodowawczym - o zapłatę kwoty niezbędnej do usunięcia ujawnionych wad i usterek. W związku z faktem, iż roszczenia odszkodowawcze związane z Nieruchomością Wspólną przysługują nie Wspólnocie jako ogółowi lecz każdemu z właścicieli odrębnie, sugerujemy zawarcie pomiędzy właścicielami lokali a Wspólnotą umów cesji, na mocy których roszczenia, przysługujące właścicielom, zostaną przelane na Wspólnotę. Rozwiązanie takie jest powszechnie stosowane, znacznie ułatwia dochodzenie roszczeń w stosunku do Dewelopera, przenosi ciężar, związany z przygotowaniem i prowadzeniem procesu, z właściciela na Wspólnotę (Zarządcę). Dodatkowo ewentualne odszkodowanie, uzyskane przez Wspólnotę w procesie przeciwko Deweloperowi, znacznie pomniejsza lub też całkowicie znosi koszty, jakie musiałby ponieść każdy z właścicieli w związku z pracami remontowymi, dotyczącymi Nieruchomości Wspólnej.

Naszym zdaniem przedstawiona powyżej koncepcja jest korzystna z punktu widzenia poszczególnych właścicieli, albowiem daje im szansę na uzyskanie środków finansowych, które będą mogły zostać przeznaczone na pokrycie kosztów, związanych z remontem Nieruchomości Wspólnej. Brak dokonania cesji przy jednoczesnym niepodjęciu indywidualnych działań przez właściciela lokalu oznaczać będzie natomiast rezygnację z realnych środków finansowych i konieczność poniesienia dodatkowych kosztów.

W załączeniu przesyłamy dwa dokumenty: projekt uchwały nr 7/2012 w sprawie sposobu usunięcia usterek i wad fizycznych nieruchomości wspólnej oraz sposobu pokrycia kosztów z tym związanych oraz umowę cesji. Podjęcie skutecznych kroków zmierzających do wyegzekwowania naprawy usterek lub zwroty kosztów ich usunięcia wymaga podjęcia uchwały nr 7/2012 oraz zawarcia przez jak największą liczbę właścicieli umowy cesji.

Prosimy o oddanie głosu w sprawie uchwały nr 7/2012 oraz – tych z Państwa, którzy popierają przedstawioną inicjatywę – wypełnienie i podpisanie (w trzech egzemplarzach) załączonej umowy cesji. Wypełnione dokumenty prosimy przekazać pracownikom administracji osiedla.

W przypadku jakichkolwiek pytań jesteśmy do Państwa dyspozycji:

- Tel.: 22 493 00 00
- administracja@marinamokotow.com.pl

Wiceprezes Zarządu
Jakub Broniarek
Prezes Zarządu
Monika Janus