

Zarządca Nieruchomości
PHU „Exist-III” Sp. z o.o.
ul. Ostrowskiego 7
53-238 Wrocław

Szanowni Państwo,

Jako właścicielka lokalu nr 135/9–10 wyrażam swoje zaniepokojenie niejasnymi oraz budzącymi istotne wątpliwości działaniami Zarządu w sprawach dotyczących naszej Wspólnoty, a w szczególności w kwestiach związanych z planowanym remontem balkonów przynależnych do mojego lokalu.

Zwracam się z wnioskiem o udzielenie szczegółowych informacji oraz wyjaśnień w kwestiach dotyczących funkcjonowania Wspólnoty mieszkaniowej, podejmowanych decyzji oraz funkcjonowania Zarządu.

1. Proszę o wskazanie, kto jest autorem uchwał przygotowywanych dla wspólnoty oraz czy są one opiniowane przez prawnika. W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę o podanie imienia, nazwiska oraz numeru licencji osoby odpowiedzialnej za opiniowanie.

W szczególności Uchwały nr 5/2022 oraz nr 6/2026

2. Z jakich powodów wspólnota nie została poinformowana o zleceniu oraz wynikach ekspertyzy z dnia 5.11.2025 r.? Dlaczego Zarząd ani Administrator nie zajęł stanowiska w tej sprawie.

Do dnia dzisiejszego nie otrzymałam w tej sprawie odpowiedzi ani od Państwa ani od Zarządu. Dlaczego?

Proszę również o wyjaśnienie, dlaczego w tej sprawie nie została przygotowana uchwała oraz na jakiej podstawie podjęto decyzję o nieudostępnianiu wyników ekspertyzy mieszkańcom.

3. Proszę o odniesienie się do błędu w sprawozdaniu finansowym za 2025 r., pkt 1d, który został przeze mnie wykryty w trakcie próby uzyskania informacji dotyczących kosztu wskazanej ekspertyzy.

Proszę o wyjaśnienie, dlaczego mieszkańcy nie zostali poinformowani o tej kwestii, a głosowanie nad uchwałą w tym zakresie było nadal prowadzone.

4. Kiedy ostatnio przeprowadzono weryfikację kosztów remontów balkonów? Czy w tym zakresie kierowano zapytania ofertowe do różnych firm w celu zapewnienia konkurencyjności i optymalizacji kosztów?
5. Podczas rozmowy telefonicznej z Panem Ryszardem Gancem dotyczącym naprawy mojego balkonu, w odpowiedzi na zadane pytanie, dlaczego koszty naprawy przedstawione przez administratora są tak wysokie, usłyszałam, że „nie powinnam się martwić, przecież i tak w 50 % koszty pokrywa wspólnota”.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o informację, na jakiej podstawie są naliczane te koszty oraz czy została podjęta uchwała regulująca sposób naliczania kosztów napraw balkonów, a jeśli tak – proszę o jej udostępnienie.

6. Analogicznie proszę o informację dotyczącą utrzymania terenów zielonych – czy analizowano oferty różnych wykonawców oraz porównywano koszty świadczonych usług? Proszę również o wyjaśnienie, z jakich powodów przez wiele lat uwagi mieszkańców w tym zakresie nie są uwzględniane przez Administratora oraz Zarząd.
7. Proszę o odniesienie się do wielokrotnie zgłaszanego problemu dotyczącego bramek wejściowych, w szczególności ich częstych awarii. Ponadto proszę o wyjaśnienie kwestii niezrealizowanego montażu daszka nad rowerami, ze szczególnym uwzględnieniem przyczyn odstąpienia od tej inwestycji.
8. Jakie są obowiązujące kryteria oraz ramy czasowe dotyczące przeprowadzania głosowań nad uchwałami? Czy zostały określone terminy zakończenia zbierania głosów?

Z dotychczasowych obserwacji wynika, że głosy bywają zbierane do momentu uzyskania większości „za” dla danej uchwały. Uprzejmie proszę o odniesienie się do tej kwestii oraz wskazanie, czy w tym zakresie zostały przyjęte jakiegokolwiek ustalenia obowiązujące we wspólnocie.

9. Jakimi kryteriami kierują się Administrator oraz Zarząd przy podejmowaniu decyzji o wyrażeniu zgody bądź odmowie w sprawach dotyczących m.in. montażu klimatyzacji czy instalacji zadaszeń nad balkonami, mających na celu ochronę elewacji oraz okładzin przed wpływem czynników atmosferycznych?

Jednocześnie proszę o odniesienie się do sygnałów mieszkańców wskazujących na możliwe nierówne traktowanie w tego typu sprawach.

10. Proszę również o wyjaśnienie kwestii planowanego montażu daszka nad rowerami, który ostatecznie nie został zrealizowany.
11. W odniesieniu do zarządzania środkami finansowymi wspólnoty – miała zostać założona lokata zabezpieczająca środki przed inflacją, natomiast zysk za ubiegły rok wyniósł jedynie około 6 zł. Proszę o informację, jakie działania zostały podjęte w tym zakresie przez Zarząd oraz Zarządcę.
12. Proszę o wyjaśnienie zasad podejmowania decyzji przez Administratora w oparciu o stanowisko Zarządu oraz wskazanie podstaw formalnych takiego działania.
13. Proszę również o potwierdzenie zasad dostępności właścicieli do dokumentacji Wspólnoty, w tym dokumentów dotyczących głosowań.

Proszę o wyjaśnienie, na jakiej podstawie Zarząd decyduje o tym, czy dana uchwała jest przygotowywana i poddawana pod głosowanie, a także które wnioski mieszkańców są rozpatrywane. W szczególności proszę o wskazanie, czy obowiązują w tym zakresie jasne i jednolite kryteria oraz czy osoba składająca wniosek ma wpływ na sposób jego procedowania.

14. Proszę również o wyjaśnienie, dlaczego w praktyce decyzje odmowne podejmowane przez Zarząd, cyt. „Zarząd się nie zgadza „są następnie realizowane przez Administratora oraz dział techniczny bez przedstawienia mieszkańcom uzasadnienia lub analizy merytorycznej.

W tym kontekście proszę o wskazanie, jaka jest rola Administratora jako podmiotu opłacanego ze środków wspólnoty – w szczególności jego obowiązkiem jest zachowanie bezstronności oraz dbanie o interesy wszystkich mieszkańców w równym stopniu, a także w jaki sposób zasady te są realizowane w praktyce.

Ponadto wyrażam stanowczy sprzeciw wobec łamania zasad funkcjonowania Wspólnoty oraz sposobu zarządzania, który oceniam jako niekompetentny i prowadzący do degradacji standardów.

Na zakończenie uprzejmie proszę o przedstawienie dokumentów potwierdzających podejmowanie przez Administratora oraz Zarząd działań w powyższych sprawach.

Oczekuję jednoznacznego, pisemnego odniesienia się do wszystkich kwestii wskazanych w załączonym piśmie.

Uprzejmie proszę o udzielenie odpowiedzi w formie pisemnej, w sposób wyczerpujący i merytoryczny.

Dotychczasowa forma korespondencji, ograniczająca się do ogólnych stwierdzeń, takich jak „decyzja Zarządu”, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia i nie pozwala na rzetelną ocenę podejmowanych działań.

Zwracam uwagę, że kwestie te dotyczą praw i interesów wszystkich właścicieli lokali, dlatego oczekuję odpowiedzi opartych na konkretnych podstawach faktycznych i prawnych.

Z poważaniem

Matylda Turniak

Wietrzna 135/9-10 Wrocław

 

