

Zarządzanie wspólnotą – fakty, problemy i możliwości zmiany

Ogrody Grabiszyńskie - budynki G1 (galeriowiec)
i T1 (tarasowiec)



○ Kim jesteśmy

- 1 Za tym wystąpieniem stoi grupa mieszkańców budynków T1 (tarasowiec) oraz G (galeriowiec)
- 2 Reprezentujemy różne perspektywy:
 - mieszkańcy od wielu lat oraz nowi właściciele
 - osoby z doświadczeniem budowlanym, architektonicznym, finansowym
 - osoby mające doświadczenie w zarządzaniu wspólnotami
- 3 Nie reprezentujemy żadnej firmy – działamy wyłącznie w interesie mieszkańców

○ Dlaczego jesteśmy

- 👉 Zaczęło się od powtarzających się problemów – remontów, które nie rozwiązywały usterek, rosnących kosztów oraz braku jasnych odpowiedzi.
- 👉 To wzbudziło nasze wątpliwości - czy interes mieszkańców jest odpowiednio chroniony.

○ **Zaczęliśmy zadawać proste pytania:**

Czy nasza wspólnota jest dobrze zarządzana?

Czy nasze pieniądze są dobrze wydawane?

Czy nasze interesy są odpowiednio chronione?

○ **Postanowiliśmy to sprawdzić:**

1. przeanalizowaliśmy dostępną dokumentację

2. porównaliśmy zakresy prac z rozliczeniami

3. oparliśmy się na faktach, nie opiniach

Przeanalizowaliśmy dokumentację zarządcy, protokoły przeglądów oraz rzeczywiste rozliczenia remontów.



Schemat Zarządzania Osiedlem

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ZARZĄDCA POWIERZONY

KOMUNIKACJA

- informowanie o decyzjach i remontach
- odpowiedzi na pytania mieszkańców
- transparentność działań

ADMINISTRACJA

- obsługa formalna wspólnoty
- dokumentacja
- reprezentacja wspólnoty w postępowaniach

FINANSE I ROZLICZENIA

- rozliczenia kosztów
- fundusz remontowy i budżet
- obciążanie innych wspólnot / deweloperów

UTRZYMANIE TECHNICZNE

- Firmy zewnętrzne:
- serwis, sprzętanie, ochrona, zieleń, media
 - bieżące utrzymanie budynków

REMONTY I INWESTYCJE

- planowanie remontów
- wybór wykonawców
- nadzór nad realizacją prac

Planowanie Remontów

Brak długoterminowego planu remontów od 2010 r.
Plan został wymuszony przez mieszkańców (2025 r.),
harmonogramu i transparentności wciąż brak.

- Zalecenia remontowe wynikają z corocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych (dokumenty z 2000 r. udostępnione w 2024 r.!).
- Szczegółowa ocena stanu technicznego wraz z oszacowaniem kosztów została wymuszona po interwencji mieszkańców.
- przegląd budowlany z szacunkami kosztów został udostępniony styczniu 2026 r.
- Szacowana wartość remontów to **2,456 mln zł**.
- Prezentacja zarządcy (marzec 2026 r.) – brak planu na wykorzystanie całości środków.

Dlaczego to problem?

- Ryzyko dalszego pogarszania się stanu technicznego budynku.
- Nieefektywne wykorzystanie zgromadzonych środków.
- odkładanie remontów oznacza **wyższe koszty w przyszłości** - ceny materiałów i usług **rosną z roku na rok**.
- mamy wiele pilnych potrzeb, które już dziś wymagają działania.

KARTOTEKA	
WSPÓLNOTY	
UMOWY	14.05.2026
Odpowiedzi Inspektora do Protokołu z Zebrania	30.04.2026
Protokół z Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej OG	23.04.2026
materiał z zebrania 23.03.2026	24.03.2026
Zawiadomienie o zebraniu	17.03.2026
Przeгляд budowlany z szacunkowymi kosztami napraw dla budynku G i T1	12.01.2026
załącznik nr 1 do uchwały 6/2025	28.11.2025
załączniki do uchwały 4/2025	15.09.2025
Przeгляд tarasów/balkonów	25.07.2025
Wgrywanie pilotów 23 czerwca	18.06.2025
Przeگłady budowlane za lata 2020-2022	21.11.2024
Protokół z przeگładu budowlanego 2024	25.07.2024

🕒 Co nie zostało zrobione?

*brak harmonogramu

*brak uchwał remontowych

*brak priorytetów

*brak rzetelnych analiz ofertowych

🕒 Strata w mln - Rękojmia i Gwarancja

Wady o wartości ok. 2,5 mln zł zostały zidentyfikowane w ramach przeglądów budowlanych

👉 Obowiązek:

Większość wad powstała w okresie objętym rękojmią i gwarancją dewelopera STELLAR, co oznacza, że koszt ich usunięcia powinien ponieść deweloper, a zarządca (KVW-e) powinien te naprawy wyegzekwować

👉 Fakt:

KVW-e nie podjął skutecznych działań w tym kierunku i nie wyegzekwował napraw od dewelopera

👉 Efekt:

Koszt tych napraw został w praktyce przeniesiony na wspólnotę = realna strata finansowa mieszkańców

Wybór wykonawców

PROCES WYBORU WYKONAWCY

- brak regulaminu remontów i jasnych procedur wyboru
- brak porównywalnych ofert (różne zakresy prac)
- „najtańsza oferta” obejmuje najmniejszy zakres
- 👉 porównywanie nieporównywalnych ofert („jabłka do gruszek”).

Czy wybór wykonawcy jest dopasowywany pod jedną firmę?

WARUNKI UMÓW

- nadmierne zaliczki (wyższe niż koszt materiałów)
- nierównowaga kar (wysokie dla wspólnoty 1% dziennie, niskie dla wykonawcy 0,1%)
- brak zabezpieczenia roszczeń (brak kaucji)
- brak zasad rozliczania prac dodatkowych
- 👉 przepłacamy i tracimy kontrolę nad kosztami
- 👉 resztę dopłacamy później – w pracach dodatkowych i kolejnych remontach

Rozliczenie wydatków z Funduszu Remontowego w roku 2025

ZADASZENIE BUDYNKU G – uchwała 2/2024 (80 757)	Wydatki 97 000,00	INTER BUD Modrzejewski
MALOWANIE ŚCIANY – UCHWAŁA 8/2022 (37 000)	Wydatki 36 550,00	
Zabezpieczenie przed ptactwem – uchwał 6/2022 (10 500)	Wydatki 5 500,00	
Dach al. Hallera 186 (4 piętro) lewa strona	Wydatki 36 050,00	INTER BUD Modrzejewski
Naprawa 3 tarasów 184-182 – uchwała 6/2024 (100 000)	Wydatki 137 300,00	INTER BUD Modrzejewski
Naprawa tarasu 188/50 – uchwałą 4/2025	Wydatki 90 000,00	INTER BUD Modrzejewski
Koszty kontenerów	Wydatki 8000,00	

łącznie wydatkowano

410 398,19

INTER BUD
- sumarycznie 360.000 zł

Nadzór nad remontami i jakość wykonania

PROBLEMY SYSTEMOWE

- brak przygotowania zakresu prac (brak wizji lokalnej i przedmiaru)
- brak skutecznego nadzoru nad realizacją czy procedur odbioru prac

NIEPRAWIDŁOWOŚCI W REALIZACJI

- niewykonanie części prac objętych umowami
- rozliczanie prac i materiałów, które nie zostały wykonane
- stosowanie tańszych lub niezgodnych materiałów
- błędy technologiczne i wykonawcze
- prace prowadzone w nieodpowiednich warunkach (wilgoć, zima)

EFEKTY (NA PODSTAWIE ZREALIZOWANYCH REMONTÓW)

- przecieki wracają mimo wykonanych prac
- konieczność ponownych remontów tych samych miejsc
- znaczące wzrosty kosztów w trakcie realizacji
- pogorszenie stanu technicznego zamiast poprawy

**Płacimy za remonty,
które nie rozwiązują
problemów**

To nie są pojedyncze
błędy — to
powtarzalny model
działania.



Zadaszenie G

ZADASZENIE NAD LOKALAMI W BUDYNKU G – DALEJ CIEKNIE

Główne nieprawidłowości

- **Brak wizji lokalnej i odkrywek oraz prawidłowej diagnozy usterek i przedmiaru prac przed wykonaniem remontu.** Przyjęcie błędnej technologii a także zawyżenie powierzchni prac do wykonania i materiałów.
- **Prace wykonano niezgodnie z umową i technologią** (brak wywinięcia papy, brak warstw i materiałów systemowych, pominięte elementy, brak wykonania warstwy spadkowej).
- **Zastosowanie przez INTER-BUD Modrzejewski tańszych lub gorszych materiałów** niż to wynikało z przedstawionych ofert i z zawartej umowy a pomimo tego wykonawca otrzymał nienależne wynagrodzenia.
- **Brak dwóch warstw papy.** Zamiast warstwy papy podkładowej, wykonawca zastosował tańszy „zamiennik” w postaci warstwy preparatu gruntującego co absolutnie nie jest funkcjonalnie równoważne z warstwą papy podkładowej.
- **Błędy wykonawcze** (m.in. zła technologia klejenia papy, prace na wilgotnym podłożu).
- **Zastosowanie tańszych lub gorszych materiałów** niż to wynikało z przedstawionych ofert i z zawartej umowy a pomimo to wykonawca otrzymał nienależne wynagrodzenia.
- **Rozbieżności ilościowe i finansowe** – rozliczono prace i materiały niewykonane.
- **Dokonano odbioru końcowego pomimo braku wykonania wszystkich prac** (np. brak uszczelnienia papy na wszystkich łączeniach).
- **Efekt ostateczny nieskuteczny remont** – nadal występują przecieki i zastoiny wody.

Finanse

- Kwota najtańszej oferty lecz odrzuconej przez KVV-e umowy: **60.300 zł**,
- Kwota faktyczna wypłacona przez KVV-e za remont: **97.000 zł**
- Kwota maksymalna planowana na remont zgodnie z uchwałą: **80.757 zł.**

Remont dachu – klatka 186, 4 piętro

Główne nieprawidłowości

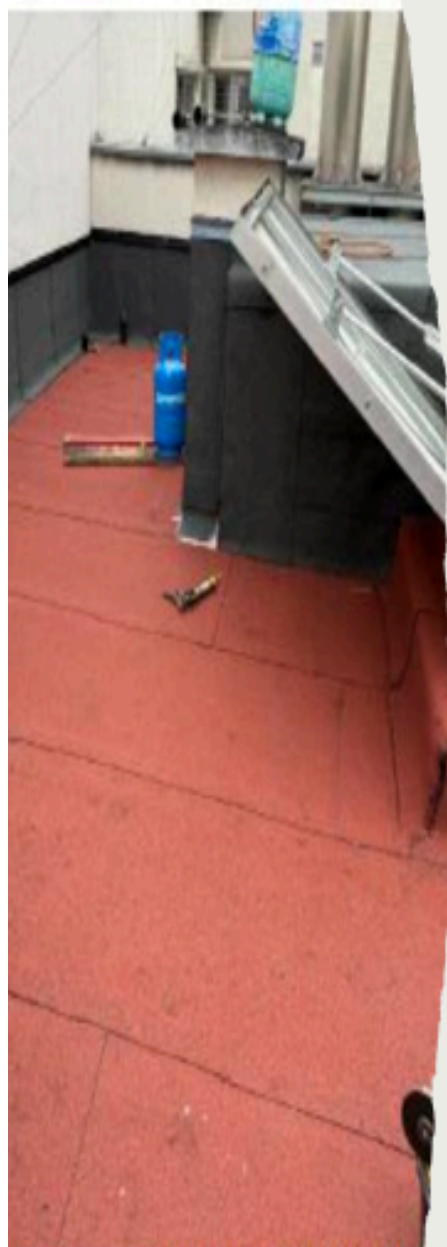
- Remont tej części dachu jest wykonywany przez KVV-e po raz kolejny.
- **Brak zastosowania dwóch warstw papy.** Wykonawca INTER-BUD Modrzejewski położył jedynie warstwę papy wierzchniej – podczas gdy technologia remontu i zawarta umowa przewidywała ułożenie warstwy papy podkładowej i wierzchniego krycia – tego samego producenta.
- Tak więc zamiast **115 m²** papy podkładowej zastosowano **0 m²** a mimo to wykonawca otrzymał nienależne wynagrodzenie, Położenie tylko jednej warstwy papy kompletnie mija się z celem.
- **Rozliczono prace i materiały, których nie wykonano / nie zakupiono.**
 - Wykonawca w ogóle nie usunął starej i nie wywiózł starej papy a mimo to Wykonawca otrzymał za to nienależne wynagrodzenie.
 - Wykonawca m.in. nie oczyścił podłoża, nie zagruntował podłoża, nie zakupił materiału na podłoże, a pomimo tego wykonawca otrzymał nienależne wynagrodzenie.
- **Dokonano odbioru końcowego pomimo braku wykonania wszystkich prac** (np. brak uszczelnienia papy na wszystkich łączeniach).

Wniosek

- Zakres wykonanych prac nie odpowiadał zakresowi opłaconemu przez KVV-e a otrzymano gorszy jakościowo efekt przy braku obniżenia ceny. Zadaszenie nadal przecieka. Konieczność ponownego wykonania remontu.

Finanse

- Kwota zawartej umowy: **31.375 zł**
- Kwota faktycznie wypłacona przez KVV-e: **36.050 zł**



ycie daszku- papa Lemar LEMBIT SUPF

Remont tarasów przynależnych do mieszkań 184/6, 184/5, 182/4

(wydano 137.300 zł z planownych pierwotnie 66.812 zł)

Główne nieprawidłowości

- a) Brak odkrywek tarasów oraz prawidłowej diagnozy usterek, i dlatego też nie przewidziano wszystkich koniecznych prac remontowych, co spowodowało wielokrotne aneksowanie pierwotnej umowy i ostatecznie zaskutkowało to wzrostem kwoty remontu z pierwotnych 66.812 złotych do kwoty 137.300 złotych.
- Brak wyceny zakresu prac realizowanych w rzeczywistości w tym aneksowanych prac dodatkowych.
- Położenie płytek na klej na jednym z trzech tarasów pomimo odradzenia tej metody przez inspektora nadzoru.

Wniosek

- Brak wyceny zakresu faktycznie zrealizowanych prac, co spowodowało wydanie końcowo 137.300 zł z planownych 66.812 zł.

Finanse

- Kwota zawartej umowy: 66.812 złotych,
- Kwota faktyczna wypłacona przez KVV-e za remont: 137.300 złotych.



REMONT: TARASU PRZYNALEŻNEGO DO MIESZKANIA 188/50

Zalanie mieszkania znajdującego się poniżej w
trakcie prac

Główne nieprawidłowości:

- **Zalanie mieszkania znajdującego się poniżej**
- **Prace remontowe nie zostały jeszcze ukończone** a mimo to został podpisany protokół odbioru końcowego prac i wypłacone wynagrodzenie. Co więcej ostateczna kwota remontu może nadal ulec zmianie,
- Remont przeprowadzany był w listopadzie pomimo złych warunków atmosferycznych - Roboty prowadzone podczas deszczu, śniegu i niskich temperatur.
- Nastąpiło więc naruszenie wymaganego reżimu technologicznego.
- Brak tymczasowego zadaszenia remontowanego tarasu.

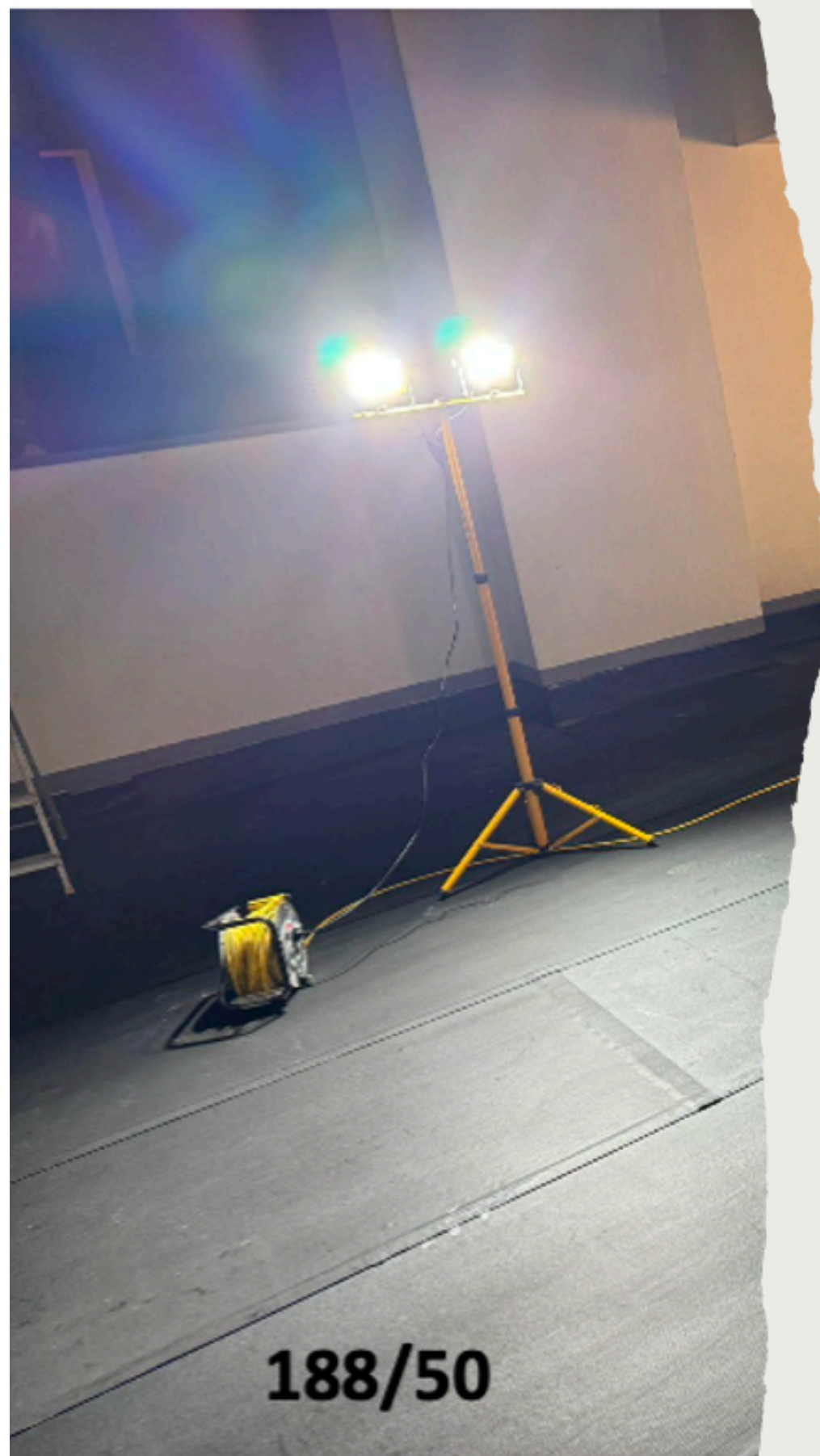
Wniosek

- Konieczności poprawienia wykonanych prac, aby uzyskać należyłą jakość remontu.

Finanse

- Kwota zawartej umowy: **90.000 zł**
- Kwota faktycznie wypłacona przez KVV-e: **88.189 zł**

188/50



MALOWANIE
KLATEK
w budynku 188

trwa

....od kwietnia 2025

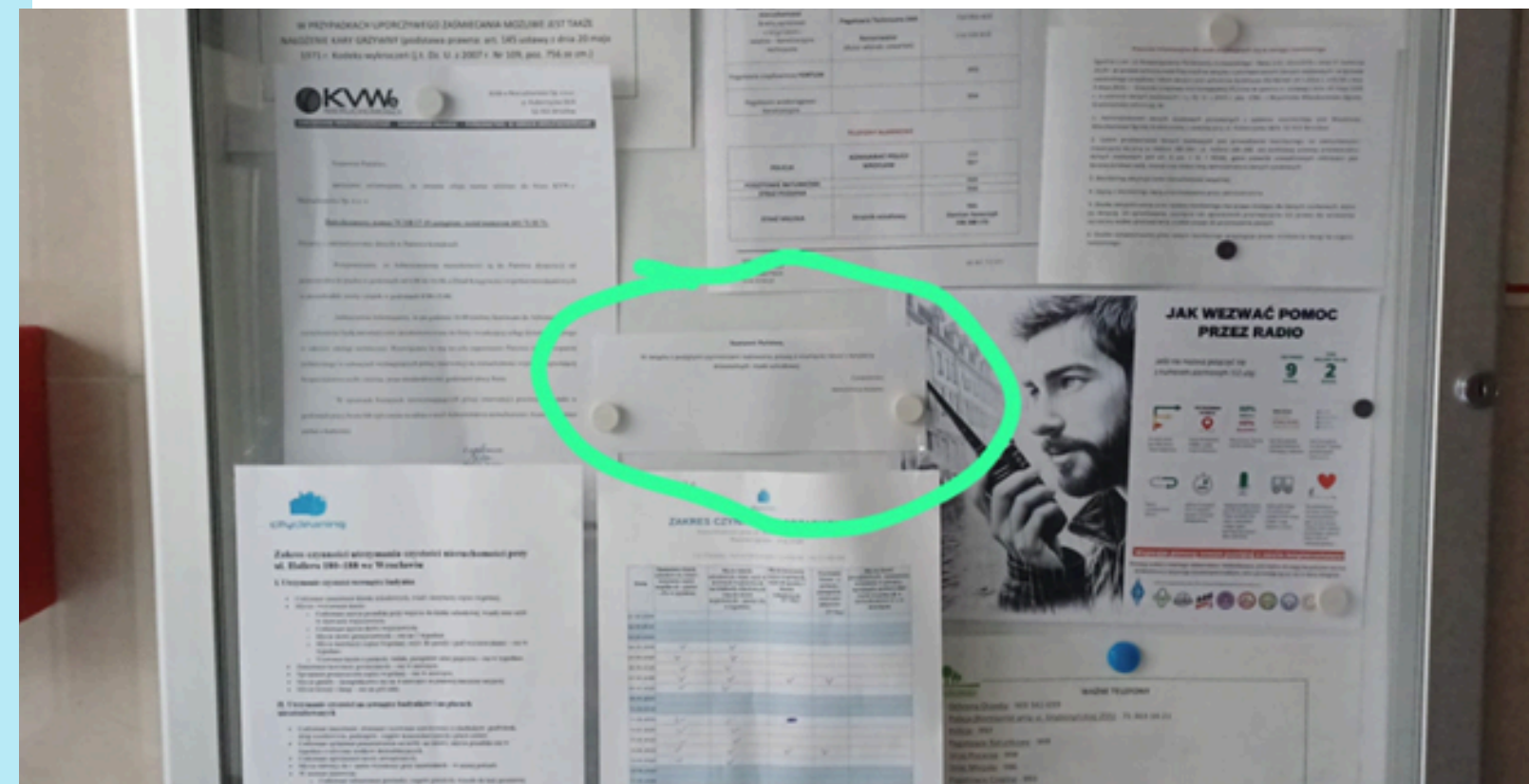


Przykłady:

🕒 Komunikacja z mieszkańcami...

BRAK INFORMACJI OPERACYJNYCH, TRANSPARENTNOŚCI, ODPOWIEDZI NA PYTANIA:

- brak informacji o pracach podwykonawców (koszenie trawy, opryski chemiczne)
 - brak informacji o planowanych remontach i pracach przy lokalach (np. malowanie)
 - brak informacji o awariach i zdarzeniach (np. przecieki)
 - brak komunikacji w sprawach istotnych dla wspólnoty (np. służebność, nowe inwestycje)
 - ogłoszenia w gablotach są nieczytelne i praktycznie niezauważalne
 - brak odpowiedzi na pytania mieszkańców (często od lat)
 - brak reakcji na maile oraz pytania zadawane na zebraniach
 - tylko garstka ludzi ma wgląd w garstkę spraw
- 👉 ryzyko dla dzieci, zwierząt i mieszkańców



Szanowni Państwo,

W związku z podjętymi czynnościami malowania, proszę o usunięcie rzeczy z korytarzy mieszkalnych i klatki schodowej.

Z poważaniem
Administracja budynku

Służebność:

SĄSIEDNIA INWESTYCJA:

- Mieszkańcy nie byli informowani o zmianach w decyzjach administracyjnych (np. pozwoleniach budowlanych dla sąsiedniej inwestycji):
 - 👉 wspólnota nie miała możliwości złożenia sprzeciwu w ustawowym terminie, w efekcie powstała większa zabudowa (dodatkowe kondygnacje), co zwiększa obciążenie wspólnej infrastruktury: więcej samochodów, szybsze zużycie dróg i instalacji,
 - 👉 przez wiele lat nie obciążano deweloperów kosztami korzystania z naszej infrastruktury
 - 👉 koszty utrzymania zostały przeniesione na wspólnotę
- Inna wspólnota (T2) podważa sposób rozliczeń i ich podstawy (sprawa służebności jest obecnie w sądzie (~158 tys. zł):
 - 👉 mieszkańcy nie mają informacji, jak dokładnie koszty służebności są liczone i rozliczane pomiędzy budynkami i czego dokładnie dotyczą
 - 👉 brak przejrzystości rozliczeń i dostępu do dokumentów
 - 👉 wiele pytań dotyczących zasad, kwot i okresów rozliczeń pozostaje bez odpowiedzi od lat

Nie było i nie ma pełnej informacji o ryzykach prawnych i finansowych, kosztach i planie działania.

○ EFEKTYWNOŚĆ OBECNEGO ZARZADCY

- PŁACIMY WIĘCEJ – A DOSTAJEMY MNIEJ.
- PŁACIMY ZA TE SAME PROBLEMY WIĘCEJ NIŻ RAZ.
- KOSZTY ROSNĄ, ALE PROBLEMY POZOSTAJĄ.
- FINANSUJEMY BŁĘDY – ZAMIAST IM ZAPOBIEGAĆ.
- BRAKUJE KONTROLI, ALE KOSZTY PONOSIMY MY.
- DECYZJE ZAPADAJĄ BEZ INFORMACJI – KOSZTY JUŻ NIE.
- NIE EGZEKWUJEMY ODPOWIEDZIALNOŚCI – PRZEJMUJEMY KOSZTY.
- SYSTEM NIE CHRONI WSPÓLNOTY – GENERUJE STRATY.
- TO NIE INCYDENTY – TO POWTARZALNY SCHEMAT.
- TRACIMY PIENIĄDZE, KONTROLĘ I WPŁYW.

Płacimy za błędy zarządcy,
który powinien
nas chronić.

Wybór Nowego zarządcy - nasze podejście

Przeanalizowaliśmy 13 firm zarządzających nieruchomościami
Pracowaliśmy w wieloosobowym zespole, dzieląc się na obszary

Weryfikowaliśmy referencje nie tylko na papierze i w opiniach na google

- 👉 rozmawialiśmy z mieszkańcami innych osiedli
- 👉 sprawdzaliśmy realne doświadczenia współpracy

analizowaliśmy zaplecze operacyjne:

- 👉 techniczne, finansowe i prawne
- 👉 zdolność do zarządzania złożonymi problemami (duże remonty, służebność, spory)

nie skupialiśmy się wyłącznie na cenie za m² (ale na realnych oszczędnościach)

- 👉 ocenialiśmy przede wszystkim obszary, które dziś u nas nie działają
- 👉 oraz sposób, w jaki poszczególni zarządcy je rozwiązują



Na tej podstawie rekomendujemy wybór....

Planowanie vs. działanie reaktywne

- KVV-e: brak planu remontów, działania „po fakcie”
- Prime Project: planowanie remontów, harmonogramy i priorytety
- 👉 mniej awarii, niższe koszty w czasie

Kontrola i jakość wykonania

- KVV-e: brak skutecznego nadzoru, powtarzające się błędy
- Prime Project: nadzór techniczny, kontrola wykonania i odbiorów
- 👉 koniec płacenia za te same remonty

Transparentność i komunikacja

- KVV-e: brak informacji, brak odpowiedzi, brak przejrzystości
- Prime Project: jasna komunikacja, dostępność, transparentność działań
- 👉 pełna kontrola mieszkańców nad tym, co się dzieje

Koszty – całość

- Koszt: +0,14 zł/m²
- 👉 ok. 10 zł miesięcznie przy 75 m²

ALE: Prime Project wskazał konkretne obszary na oszczędności:

- energia bierna (lata przepłacania)
- zawyżona moc zamówiona (ciepło)
- nieoptymalne rozliczanie mediów



○ Dla osób w trakcie i przed remontami

- 1 Remonty będą kontynuowane
- 2 Zmiana zarządcy nie oznacza zatrzymania remontów ani zmiany umów. Różnica polega na tym, że pojawi się realny nadzór i lepsza kontrola
- 3 Zawarte umowy z wykonawcami pozostają w mocy, a zmiana zarządcy nie zmienia zawartych zobowiązań

○ Spotkanie dla mieszkańców

 czwartek 11 czerwca,  godz. 18:30  SWPS przy ul. Ostrowskiego 30b, sala nr 125, 1piętro

- Prime Project odpowie na wszystkie Państwa pytania
- możliwość bezpośredniego poznania podejścia do zarządzania

 to okazja, żeby samodzielnie ocenić zarządcę
 i podjąć świadomą decyzję

🕒 Zmiana zarządcy

👉 Zmiana zarządcy odbywa się poprzez podjęcie uchwały przez właścicieli, gdzie większość udziałów (min. 51%) musi zagłosować „za”.

👉 Po podjęciu uchwały proces przejścia odbywa się bez przerywania bieżącego zarządzania.

🕒 Co jeśli nie mogę być na spotkaniu?

👉 jeśli nie mogą Państwo wziąć udziału w spotkaniu

istnieje możliwość udzielenia pełnomocnictwa, oznacza to, że inna osoba będzie mogła zagłosować w Państwa imieniu

👉 podzieliliśmy się na grupy mieszkańców,

które będą kontaktować się z Państwem i zbierać pełnomocnictwa zarówno fizycznie jak i zdalnie

👉 Jeśli Państwa sąsiedzi nie mają tej informacji, prosimy zaprosić ich do grupy na WhatsApp – tam publikujemy bieżące aktualizacje.

Każdy głos ma znaczenie – nawet jeśli nie mogą Państwo być obecni.

PYTANIA?

Skontaktuj się z nami

E-mail:

ogrody.grabiszynskie@op.pl

Zadzwoń: +48 515 473 943

Media społecznościowe:



Hallera 180,182,184,186,188

WhatsApp group

