

Konkretne przykłady działań i oszczędności dla Wspólnoty

Szanowni Państwo,

w poprzednich newsletterach skupialiśmy się głównie na wyjaśnieniu, dlaczego proponujemy zmianę formy zarządu, jak wygląda procedura i po co zbierane są pełnomocnictwa. Tym razem chcemy pokazać drugą stronę całej sprawy: nie teorię, tylko praktykę.

Bo w tej rozmowie nie chodzi wyłącznie o to, kto formalnie podejmuje decyzje. Równie ważne jest to, jak w praktyce prowadzone są sprawy Wspólnoty: czy ktoś pilnuje kosztów, porównuje oferty, szuka rozsądniejszych rozwiązań, negocjuje i sprawdza, czy naprawdę nie da się czegoś zrobić lepiej.

Z naszej perspektywy właśnie tutaj aktywność po stronie właścicieli ma największe znaczenie.

I właśnie dlatego uważamy, że warto, aby sprawy Wspólnoty były prowadzone bliżej mieszkańców, z większym nadzorem i większą odpowiedzialnością za każdą wydawaną złotówkę.

Poniżej kilka konkretnych przykładów z ostatnich lat.

1. WYMIANA USZKODZONEJ POMPY OBIEGOWEJ INSTALACJI C.O. – 2023 ROK

W październiku 2023 roku uszkodzeniu uległa jedna z pomp obiegowych instalacji centralnego ogrzewania. Początkowa wycena wymiany opiewała na około **19 600 zł**.

Dzięki temu, że Rada Osiedla zebrała dodatkowe oferty na naprawę – korzystając m.in. z kontaktów jednego z członków Rady – udało się zrealizować temat za około **10 000 zł**.

To prawie 10 tys. zł mniej na jednym zadaniu.

Ten przykład dobrze pokazuje, że czasem największa oszczędność nie bierze się z żadnej wielkiej rewolucji, tylko z bardzo prostej rzeczy: **ktoś nie kończy tematu na pierwszej wycenie, tylko sprawdza dalej.**

2. NAPRAWA KABLA WLZ – 2024 ROK

W 2024 roku pojawił się temat kabla WLZ, czyli jednego z kluczowych elementów instalacji elektrycznej budynku.

Pierwotne oferty zebrane przez Zarządcę opiewały na kwoty około **77 000 zł** i zakładały wyłącznie wymianę kabla. Co istotne, oferenci twierdzili, że kabla WLZ nie da się naprawić i nie chcieli nawet składać osobnej oferty na naprawę.

Dodatkowe rozeznanie przeprowadziła więc Rada Osiedla. Udało się znaleźć oferty dotyczące samej naprawy, w tym nawet jedną na około **6 000 zł**. Ostatecznie zdecydowaliśmy się jednak na wariant nieco droższy – około **9 000 zł** – ze względu na większe doświadczenie wykonawcy i większe poczucie bezpieczeństwa przy tak istotnym elemencie instalacji.

To jeden z najbardziej wymownych przykładów z ostatniego okresu. Pokazuje, że czasem między wariantem przedstawianym jako „jedyne możliwe” a wariantem rzeczywiście najlepszym dla Wspólnoty jest **jeszcze etap rzetelnej weryfikacji. I właśnie ten etap powinien być dobrze dopilnowany.**

3. FOTOWOLTAIKA – 2024 ROK

Fotowoltaika to z kolei dobry przykład tego, że w niektórych sprawach Rada Osiedla i firma administrująca potrafią działać wspólnie i skutecznie.

Temat inwestycji był prowadzony przy zaangażowaniu obu stron. Na przełomie kwietnia i lipca 2024 roku udało się zrealizować instalację fotowoltaiczną dla obu budynków. Jej łączny koszt wyniósł **451 437,84 zł brutto**, a uzyskane dofinansowanie z BGK **208 999,00 zł**. Realny koszt po stronie Wspólnoty wyniósł więc **242 438,84 zł**.

Najważniejszy jest jednak efekt. Koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych spadły z 189 208,99 zł w 2024 roku do 122 965,79 zł w 2025 roku, co daje **66 243,20 zł oszczędności rocznie**. Przy takim poziomie oszczędności inwestycja powinna zwrócić się w około **4 lata**.

W tym przykładzie warto mocno podkreślić jeszcze jedną rzecz: **cała instalacja PV została zrealizowana z oszczędności wypracowanych przez Wspólnotę w poprzednich latach**. Nie było z tego tytułu żadnych dodatkowych zaliczek ani dopłat, które mieszkańcy musieliby ponosić w miesięcznych opłatach. Wspólnota nie korzystała też z kredytu ani leasingu, co **zwiększyłoby koszt całej inwestycji i wydłużyłoby czas jej zwrotu**.

To ważny przykład z dwóch powodów. Po pierwsze, pokazuje, że aktywność i konsekwencja mogą prowadzić nie tylko do ograniczania kosztów pojedynczych napraw, ale też do sensownych inwestycji, które pracują dla Wspólnoty przez kolejne lata. Po drugie, pokazuje, że przy dobrze poprowadzonym temacie współpraca między aktywną stroną właścicielską a administracją może po prostu działać z korzyścią dla wszystkich.

4. DRZWI DO ALTANEK ŚMIETNIKOWYCH – 2025 ROK

Z racji wieku budynku niektóre elementy zaczynają wymagać coraz częstszych napraw albo odnowienia. Jednym z takich tematów okazały się drzwi do altanek śmietnikowych.

Początkowo rozważane były wyłącznie warianty wymiany, a koszt pojedynczych drzwi szacowano na około **33 210 zł**. Z naszej strony pojawił się jednak nacisk, aby zanim pójdziemy w kosztowną wymianę, spróbować najpierw naprawy testowej na przykładzie jednych drzwi.

Pomysł ten początkowo nie spotkał się z entuzjazmem firmy świadczącej usługi konserwacji, ale ostatecznie udało się ją przekonać do podjęcia takiej próby. Renowacja została wykonana, a koszt samej naprawy wyniósł około **3 000 zł brutto** w materiałach.

Oczywiście czas dopiero pokaże, na jak długo takie rozwiązanie wystarczy. Na dziś jednak wygląda na to, że próba miała sens.

Udało się uniknąć wymiany za dziesiątki tysięcy złotych – rozwiązanie całkiem rozsądne finansowo.

Nie będziemy też udawać, że po tej naprawie drzwi nagle awansowały do katalogu nowoczesnego wzornictwa. Powiedzmy uczciwie: dyskretne one nie są. Ale jeśli dzięki temu zamiast wymieniać wszystko za dziesiątki tysięcy złotych możemy sensownie przedłużyć ich żywotność, to jest spora szansa, że jeszcze przez jakiś czas będziemy się z nimi świecić z każdej strony – może niekoniecznie designersko, ale za to całkiem rozsądnie finansowo.

5. UGODA Z DEWELOPEREM – 2025/2026 ROK

To był jeden z najważniejszych tematów ostatniego okresu.

W pierwszych rozmowach deweloper proponował ugodę na poziomie 90–100 tys. zł. Ostatecznie uzgodniona została kwota **300 000 zł**, która zasilila fundusz remontowo-inwestycyjny Wspólnoty.

Warto tu uczciwie zaznaczyć, że był to temat prowadzony nie tylko przez Radę, ale również z udziałem Zarządcy, który także miał swój udział w mediacjach i całym procesie.

Jednocześnie po stronie Rady kilkakrotnie zapadała decyzja, aby nie przyjmować propozycji, która już leżała na stole, tylko **poczekać i próbować wynegocjować lepsze warunki**. Jak się okazało, z dobrym efektem dla Wspólnoty.

To również ważny przykład, bo pokazuje, że in większych sprawach liczy się nie tylko sama obecność przy stole, ale także **cierpliwość, chłodna ocena sytuacji i gotowość, by nie brać pierwszego wariantu tylko dlatego, że jest już dostępny.**

CO ŁĄCZY TE PRZYKŁADY?

Każdy z opisanych tematów jest inny. Jeden dotyczy awarii, drugi instalacji elektrycznej, trzeci inwestycji, czwarty bieżącego utrzymania, a piąty wieloletniego sporu z deweloperem.

Łączy je jednak jedno: **aktywność, kontrola i gotowość do tego, żeby sprawdzić więcej niż jeden wariant.**

Nie twierdzimy, że zarząd właścicielski automatycznie rozwiąże wszystkie problemy. Nie twierdzimy też, że każda sprawa przyniesie podobne oszczędności. Uważamy jednak, że doświadczenia z ostatnich lat pokazują coś bardzo konkretnego: tam, gdzie po stronie właścicieli jest większe zaangażowanie, większa kontrola i większa decyzyjność, tam sprawy Wspólnoty mogą być prowadzone po prostu lepiej.

A to ma znaczenie szczególnie teraz. Young City II weszło już in etap, in którym coraz więcej tematów technicznych, remontowych i organizacyjnych będzie wymagało nie tylko bieżącej obsługi, ale też konsekwentnego nadzoru, porównywania ofert, pilnowania terminów i rozsądnego podejmowania decyzji.

DLACZEGO O TYM PISZEMY WŁAŚNIE TERAZ?

Bo chcemy, aby rozmowa o zmianie formy zarządu była oparta nie tylko na samych założeniach formalnych, ale też na realnych doświadczeniach naszej Wspólnoty.

Nie chodzi tylko o zmianę modelu na papierze. Chodzi o to, żeby sprawy naszej Wspólnoty były prowadzone bliżej właścicieli, z większą przejrzystością, większą odpowiedzialnością i większą dbałością o wspólne pieniądze.

Dziękujemy za wszystkie rozmowy, pytania, uwagi i przekazywane pełnomocnictwa. Będziemy dalej informować Państwa o postępach procesu oraz kolejnych sprawach ważnych dla Wspólnoty.

Rada Osiedla Young City II

rada@yc2.pl

yc2.pl

