

DWA MIESIĄCE ZMIAN – GDZIE JESTEŚMY?

Szanowni Państwo,

od ostatniego newslettera minęły prawie dwa miesiące. W tym czasie w naszej Wspólnocie wydarzyło się sporo, choć duża część tej pracy nie jest bezpośrednio widoczna dla mieszkańców.

Po zmianie formy zarządu rozpoczęliśmy **faktyczne przejmowanie odpowiedzialności** za finanse, umowy, sprawy techniczne i współpracę z kontrahentami. Jednocześnie zależy nam, aby zmiany organizacyjne były wprowadzane spokojnie i nie powodowały przerw w codziennym funkcjonowaniu budynków.

Dlatego najbliższe miesiące traktujemy przede wszystkim jako okres porządkowania, weryfikacji i płynnego przejścia do nowego modelu działania Wspólnoty.

WAŻNE: NUMERY RACHUNKÓW BANKOWYCH NIE ZMIENIAJĄ SIĘ

Wszystkie dotychczasowe numery rachunków przeznaczonych do wpłat właścicieli pozostają bez zmian. Rachunki Wspólnoty nadal są prowadzone w Santander/Erste. Zmiana firmy administrującej nie spowoduje zmiany numerów kont.

Wszystkie wpłaty mogą być obecnie oraz po zmianie Administratora realizowane dokładnie tak samo jak dotychczas.

STATUS I OKRES PRZEJŚCIOWY

Pod koniec lipca wypowiedzieliśmy dotychczasową umowę ze Status Nieruchomości. **Zakończy się ona 31 października 2026 r.**

Jednocześnie uzgodniliśmy ze Statusem zasady funkcjonowania w okresie przejściowym. Do końca października firma nadal zajmuje się bieżącą obsługą administracyjną, księgową i techniczną Wspólnoty – m.in. naliczeniami i rozliczeniami właścicieli, ewidencją faktur, przygotowywaniem płatności, obsługą zgłoszeń mieszkańców oraz spraw będących już w toku.

Nie chcieliśmy, aby zmiana formy zarządu oznaczała nagłe zatrzymanie księgowości czy obsługi zgłoszeń. Zmienił się natomiast ośrodek decyzyjny – **Wspólnotę reprezentuje obecnie Zarząd właścicielski**, a Status wykonuje bieżące zadania w uzgodnionym zakresie i pod jego nadzorem. Kompletne przekazanie dokumentacji ma nastąpić najpóźniej do końca października.

NOWY ADMINISTRATOR JEST JUŻ WYBRANY

Jednym z najważniejszych zadań ostatnich tygodni był wybór firmy, która od listopada będzie prowadziła codzienną obsługę naszej Wspólnoty. Po wielu rozmowach i negocjacjach **podpisaliśmy już umowę z nowym administratorem, który rozpocznie obsługę Young City II 1 listopada 2026 r.**

Przy wyborze nie kierowaliśmy się wyłącznie ceną. Duże znaczenie miało dla nas indywidualne podejście, bezpośredni kontakt oraz możliwość dopasowania sposobu pracy do konkretnej Wspólnoty. Przekonała nas pewna „**kraftowość**” usługi: mniej anonimowej obsługi według jednego schematu, a więcej bezpośredniej współpracy z osobami rzeczywiście prowadzącymi nasze sprawy. Przed rozpoczęciem współpracy prześlemy osobny komunikat zawierający wszystkie istotne informacje, w tym dane kontaktowe.

PRZEJĘLIŚMY KONTROLĘ NAD FINANSAMI

Członkowie Zarządu uzyskali bezpośredni dostęp do rachunków bankowych Wspólnoty. Status nadal może od strony księgowej przygotowywać projekty płatności, ale **nie jest już uprawniony do ich samodzielnego zatwierdzania ani wykonywania.**

W praktyce oznacza to, że Zarząd bezpośrednio kontroluje obecnie przepływy finansowe oraz zatwierdzanie wydatków Wspólnoty. To jedna z tych zmian, których nie widać na klatce schodowej, ale z punktu widzenia odpowiedzialności za wspólne pieniądze ma bardzo duże znaczenie.

UPORZĄDKOWALIŚMY RÓWNIEŻ ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

Przyjęliśmy **Regulamin działania Zarządu**, który porządkuje naszą wewnętrzną współpracę. Dokument określa m.in. zasady prowadzenia głosowań, Rejestr Decyzji, zasady akceptacji płatności oraz sposób działania w sytuacjach awaryjnych.

Regulamin wprowadza również zasadę, że przy większych nowych zobowiązaniach powinniśmy przeprowadzać **udokumentowane rozeznanie rynku** (porównanie ofert). Nie oznacza to automatycznego wyboru najtańszej oferty – pod uwagę bierzemy również jakość, doświadczenie i gwarancję.

Docelowo Regulamin chcemy również przedstawić właścicielom Wspólnoty do formalnego przyjęcia w drodze uchwały.

CO JESZCZE ROBIMY?

Zmiana administracji i porządkowanie zasad działania to tylko część spraw prowadzonych obecnie przez Zarząd:

- **Hydrofornie:** Podpisaliśmy umowę na odcinkową wymianę instalacji zimnej wody w hydroforniach obu budynków (87B i 87C). Wartość: 25 500 zł netto. Są to niezbędne prace naprawcze zapewniające stabilność dostaw.
- **Światłowód:** Umowa z Polskim Światłowodem Otwartym umożliwi modernizację infrastruktury bez kosztów po stronie Wspólnoty i bez wyłączności operatora.
- **Separatory:** Zamiast automatycznie przyjmować ofertę dotychczasowego wykonawcy, sprawdziliśmy rynek. Udało się znaleźć **znacznie tańsze warianty** wykonania usługi na porównywalnych warunkach.
- **Przegląd umów i kosztów:** Rozpoczęliśmy sukcesywny przegląd obowiązujących umów Wspólnoty. Chcemy mieć świadomość, za co Wspólnota płaci i czy dostępne są lepsze warianty rynkowe.

DLACZEGO CZASEM MOŻE WYGLĄDAĆ, JAKBY DZIAŁO SIĘ NIEWIELE?

Duża część pracy odbywa się po prostu „w tle”. To przegląd umów, porządkowanie dostępów, analiza ofert i przygotowywanie przekazania administracji. Do końca października codzienna praca administracyjna nadal jest realizowana przez Status.

Nie chcemy wprowadzać zmian tylko po to, aby były widoczne. Najpierw chcemy dobrze poznać stan spraw i przygotować solidne podstawy dalszego działania. **Zmiana sposobu zarządu nie była końcem procesu – to początek nowego etapu.**

CO DALEJ?

Najważniejszym zadaniem najbliższych tygodni będzie zakończenie okresu przejściowego i rozpoczęcie od 1 listopada współpracy z nowym administratorem. Chcemy, aby samo przejście było dla mieszkańców płynne i nie powodowało przerw w obsłudze.

Przed tym terminem prześlemy szczegółową informację dotyczącą nowej administracji oraz zmian organizacyjnych. **Dziękujemy za cierpliwość, zaufanie i wszystkie przekazywane uwagi.**