

**„OSIEDLE BAŁTYK” Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością**

ul. Spacerowa 10A

78-132 Grzybowo

Dot.: niewykonania zobowiązań wobec nabywców nieruchomości wchodzących w skład zamkniętego Osiedla Bałtyk w Grzybowie

Szanowni Państwo!

Jako nabywcy lokali mieszkalnych na terenie zamkniętego Osiedla Bałtyk w Grzybowie oraz członkowie Stowarzyszenia Osiedle Bałtyk z dużym niepokojem obserwujemy ostatnie, całkowicie niezrozumiałe, działania ze strony spółki „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. Zauważyliśmy, że nie chcecie Państwo prowadzić dialogu z mieszkańcami, których uzasadnione interesy i prawa zostały naruszone, a dodatkowo podejmujecie tak chaotyczne działania, jak przykładowo bezskuteczna próba złożenia rezygnacji z funkcji administratora tego osiedla. Od kilku mieszkańców osiedla otrzymaliśmy informacje, że dotarło do nich pismo z dnia 13.11.2017 r., zatytułowane jako „wypowiedzenie umowy i zawiadomienie dot. administrowania osiedlem zamkniętym Osiedle Bałtyk w Grzybowie”, które jednak, **z przyczyn tak formalnych, jak i merytorycznych**, nie może odnieść zamierzonego skutku i nie może doprowadzić do rozwiązania umowy. Tym samym zarówno my, jak i pozostali mieszkańcy osiedla, oczekujemy, że obowiązki wynikające z funkcji administratora będziecie Państwo wykonywali tak długo, jak to wynika z treści umów sprzedaży, to jest do czasu zbycia przez spółkę „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. wewnętrznych dróg osiedlowych oraz działek gruntu służących wspólnemu użytkowi.

Domniemamy, że strona uchybień formalnych wypowiedzenia jest Państwu doskonale znana, dlatego chciałbym w tym piśmie poświęcić kilka słów na odniesienie się do kwestii merytorycznych i w tym zakresie pragniemy podkreślić, iż:

- **nie jest prawdą, że większość mieszkańców osiedla nie wykazuje zainteresowania nabyciem udziałów w terenach wspólnych i tego rodzaju stanowisko jest sprzeczne z logiką, skoro zapłaciliśmy już – w ramach zaliczki – cenę sprzedaży (i to zawyżoną) za te udziały;** tak, jak informowaliśmy w obszernie kierowanej do Państwa korespondencji, każdy z właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na terenie osiedla jest gotowy stosownie umowy sprzedaży zawrzeć, ale z poszanowaniem przysługujących im praw i przy uwzględnieniu tych uzgodnień, jakie były z Państwem ustalane na etapie zawierania umów zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży; przede wszystkim zwracamy uwagę, że przedmiotem sprzedaży udziału ułamkowego w terenach wspólnych **miały być nie tylko udziały w działkach gruntu stanowiące drogi wewnętrzne osiedlowe, ale również udział w działkach zabudowanych budynkiem rekreacyjno – wypoczynkowym z basenem, a te**

budowie na chwilę obecną nie powstały i – jak zakładamy, nie powstaną, skoro w tym miejscu wybudowaliście Państwo kolejny blok mieszkalny,

- **mieszkańcy osiedla nie mogli zaakceptować proponowanej przez Państwa treści aktu notarialnego (umowy sprzedaży udziału ułamkowego) z oczywistych względów** – umowa ta nie tylko pomijała udział w działkach zabudowanych budynkiem rekreacyjno – wypoczynkowym z basenem, ale jeszcze nie przedstawiała sposobu rozliczenia zaliczek wpłaconych już na poczet ceny sprzedaży, które w określonej części powinny zostać zwrócone, skoro (a) zmienił się przedmiot sprzedaży i (b) zmniejszyła się wielkość zbywanego udziału ułamkowego z racji wybudowania kolejnego budynku mieszkalnego, który nie był przewidziany w przedstawianej nam koncepcji zagospodarowania terenu Osiedla Bałtyk,
- umowa o powierzenie zarządu nieruchomością z dnia 28.04.2017 r., jaką zawarliście Państwo ze spółką OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Sp. z o.o. i na którą powołujecie się w treści ostatniego pisma, została podpisana bez zgody mieszkańców osiedla i z racji tego, że jej treść nie zabezpiecza interesów właścicieli nieruchomości, nie może zostać przez nich zaakceptowana; zwracamy przy tym uwagę, że wyłącznie spółka „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. została upoważniona przez nas do administrowania terenami wspólnymi, bez prawa do wykonywania tych usług przy pomocy podwykonawców, a poza tym uważamy, że spółka OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Sp. z o.o., która nie posiada licencji zarządcy nieruchomości, nie dysponuje także kwalifikacjami i doświadczeniem wymaganym do zarządzania terenami wspólnymi w sposób odpowiedni, zabezpieczający interesy mieszkańców,
- zaniechanie przez niektórych mieszkańców osiedla opłat za pełnienie funkcji administratora osiedla zamkniętego nie może stanowić podstawy do „globalnego” wypowiedzenia umowy (umowy zawarliście Państwo indywidualnie z każdym właścicielem nieruchomości wchodzącej w skład osiedla), a poza tym z uzyskanych przez nas informacji wynika, że spółka „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. na bieżąco reguluje wszelkie zobowiązania wynikające z administrowaniem terenami osiedla, a zatem posiada środki wystarczające do bieżącego regulowania opłat oraz pokrywania kosztów świadczenia usług obejmujących utrzymanie dróg osiedlowych, kortu tenisowego, działek gruntu służących wspólnemu użytkowi, oświetlenie terenu osiedla, bram wjazdowych, budynków dyżurki ochrony osiedla, urządzeń do podglądu wizyjnego, wywóz śmieci oraz całodobowy monitoring we wszystkie dni tygodnia. Okoliczność ta nie powinna zresztą stanowić jakiegokolwiek zaskoczenia, jeśli zważyć, że w dalszym ciągu nie rozliczyliście się Państwo z zaliczek, które wpłaciliście na poczet ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości wspólnej (zaliczki te powinny zostać w części zwrócone).

Powyższe ma istotne znaczenie dla przedmiotowej sprawy, albowiem nawet w sytuacji, kiedy spółka „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o., po usunięciu uchybień formalnych, doprowadzi do skutecznego wypowiedzenia umowy w przedmiocie pełnienia funkcji administratora osiedla zamkniętego, **będzie zobowiązana do naprawienia szkód wyrządzonych na skutek rozwiązania umowy**, a te mogą być daleko idące, jeśli zważyć na zakres obowiązków administratora oraz „rekreacyjny” czy też „letniskowy” charakter nieruchomości wchodzących w skład Osiedla Bałtyk.

W ślad za powyższym pragniemy również przypomnieć, iż ze strony spółki „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. nie zostało zrealizowane jedno z ważniejszych zobowiązań wynikających z umów zobowiązujących do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży, a mianowicie, **zobowiązanie do wybudowania na działkach gruntu o numerach 254/18 i 254/12 budynku rekreacyjno-wypoczynkowego z basenem**. Naruszenie te oceniamy jako daleko idące, stojące w oczywistej sprzeczności z uzasadnionymi

interesami właścicieli nieruchomości, dlatego też zarówno my, jak i pozostali mieszkańcy osiedla, są żywo zainteresowani wykonaniem tej zabudowy, względnie uzyskaniem od Państwa rekompensaty finansowej za straty. **Jeżeli do końca bieżącego roku nie otrzymamy od spółki „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. konstruktywnych propozycji rozwiązania zaistniałego problemu, które będą uwzględniały słuszne interesy mieszkańców, przedmiotowa sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. Prosimy mieć na uwadze, że polubowne rozwiązanie zaistniałego w tej sprawie konfliktu stanowi rozstrzygnięcie korzystne przede wszystkim dla Państwa, albowiem możliwa rezygnacja z funkcji administratora osiedla nie ma żadnego wpływu na zakres odpowiedzialności spółki „OSIEDLE BAŁTYK” Sp. z o.o. z tytułu niewykonania zobowiązań wobec mieszkańców. Waga roszczeń, które przysługują nabywcom nieruchomości oraz ilość osób, które już teraz gotowe są przystąpić do egzekwowania swoich żądań, powinny zobligować Państwa do jak najszybszego zawarcia ugody. Z naszej strony jesteśmy gotowi zorganizować spotkanie i przedyskutować możliwe sposoby rozwiązania sporu.**

Z poważaniem

Krystyna i Bolesław Jerzy Stasik

Do wiadomości:

Stowarzyszenie OSIEDLE BAŁTYK

Sz. P. Brent Randal Bullen

Z poważaniem

Bolesław Jerzy Stasik