

Sprawozdanie z pracy Zarządu

Rok 2014

Zarząd Wspólnoty

2015-02-16

Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie

Skład Zarządu:

- Danuta Tomasiak
- Joanna Kamionowska
- Krzysztof Kowalczyk
- Paweł Pogorzelski

Trzy osoby ze składu zarządu pracują społecznie, jedna osoba pobiera wynagrodzenie pełniąc jednocześnie obowiązki administratora budynku.

Szanowni Państwo.

Przedstawiamy Państwu Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta na 12 w Warszawie za rok 2014.

W części pierwszej przedstawimy główne problemy, jakimi zajmowaliśmy się w ubiegłym roku.

Część druga to sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego wynikającego z uchwały nr 3/2014 oraz rozliczenie mediów za rok 2014 a także propozycję planu gospodarczego na 2015 rok

W trzeciej części przedstawiamy stan realizacji uchwały numer 5/2014, dotyczących prac remontowych naszej Wspólnoty oraz propozycję planu remontowego na 2015 rok

Sprawy omówione w sprawozdaniu mają swoje odzwierciedlenie w protokołach pracy Zarządu, sporządzanych regularnie, co miesiąc i dostępnych w biurze Zarządu. Ze względu na ochronę danych osobowych (w sprawozdaniach znajdują się nazwiska właścicieli) nie udostępniamy ich publicznie na stronie internetowej Wspólnoty.

CZĘŚĆ I

W roku 2014 Zarząd w pierwszej kolejności zajmował się sprawami związanymi z podjętymi w październiku 2013 roku uchwałami dotyczącymi przygotowania procesu sprzedaży powierzchni suszarni. Choć uchwały te zostały zaskarżone w całości przez ZGN, to sąd, w obydwu instancjach, swoją decyzją nie wstrzymał ich wykonania – możliwe zatem było ich wykonanie. Nie mniej, musieliśmy zatrudnić kancelarię prawną, która reprezentowała Wspólnotę przed sądem. Spowodowało to oczywiście dodatkowe, nie planowane koszty, lecz było konieczne ze względu na wagę sprawy.

Realizując postanowienia uchwał o sprzedaży powierzchni suszarni Zarząd zlecił przeprowadzenie inwentaryzacji i pomiarów powierzchni strychów przeznaczonych do sprzedaży. Rozpoczęto także poszukiwania inwestorów, którzy byliby zainteresowani adaptacją tych powierzchni na cele mieszkalne. Kierując się założeniem, że nowi mieszkańcy powinni być w jakiśkolwiek sposób związani ze Wspólnotą zrezygnowaliśmy z ogłoszeń w mediach i zapytań do biur pośrednictwa nieruchomości. W pierwszej kolejności oczekiwaliśmy na zgłoszenia od obecnych właścicieli lub osób przez nich polecanych. Mieliśmy także ofertę fundacji Habitat for Humanity Polska, ale oferowana przez nią cena była niższa od uchwalonej przez Wspólnotę minimalnej ceny sprzedaży.

Jednocześnie podjęliśmy starania o uzyskanie zaleceń konserwatorskich – związane to było z potrzebą wybicia większych okien na strychu i ociepleniem dachu. Uzyskanie zgody konserwatora zabytków jest warunkiem niezbędnym do podjęcia inwestycji. Przedstawiony wniosek spotkał się z odmową. Przy współpracy z fundacją Habitat for Humanity Polska i po spotkaniach z pracownikami biura Konserwatora Zabytków udało się uzyskać pozytywne dla nas zalecenia. Zakładając, że uzyskane ze sprzedaży strychu pieniądze przeznaczymy na remont i ocieplenie elewacji, uzyskaliśmy także zalecenia konserwatora w tej kwestii – możliwe będzie ocieplenie ścian zewnętrznych III i IV piętra, ale przy użyciu nowatorskiej technologii, nie metodą tradycyjną.

Będziemy jeszcze starali się o zgodę na ocieplenie II piętra i może także na jeszcze inne rozwiązania technologiczne – tańszego od zaproponowanych.

Zainteresowanie kupnem powierzchni było duże, początkowo zainteresowanie wyraziło trzech z dotychczasowych właścicieli oraz kilka firm. Jednak, po obejrzeniu strychów, nie otrzymaliśmy konkretnej oferty. Powierzchnie okazywały się za małe lub szacowano, że koszty adaptacji są zbyt wysokie. W tej sytuacji zdecydowaliśmy się zbierać wszelkie oferty bez ograniczenia cenowego. Z zainteresowanych Inwestorów tylko Fundacja Habitat Haumanity Polska ponowiła ofertę, utrzymując poprzednią cenę. Zarząd podjął decyzję o zleceniu opracowania operatu szacunkowego, mającego ustalić rzeczywistą wartość rynkową powierzchni strychowej. Do końca listopada wpłynęły jeszcze dwie oferty na zakup strychów. Otrzymana opinia o wartości powierzchni strychowej wykazała, że ceny proponowane przez potencjalnych nabywców są realne i Zarząd podjął decyzję o ich wstępnym przyjęciu i przedstawieniu właścicielom na nadzwyczajnym zebraniu Wspólnoty. W celu zabezpieczenia interesów członków Wspólnoty, zdecydowaliśmy się na współpracę z kancelarią radcowską Małkowski, Kowalska. Prawnicy przygotowali projekt uchwały i dokumenty niezbędne do przeprowadzenia zabrania a także projekty umów wstępnych z ewentualnymi Inwestorami. Po konsultacjach z przedstawicielami miasta ST. Warszawy zwołaliśmy zebranie Wspólnoty na dzień 9 stycznia 2015 roku. Ze względu na opieszałość sądu, aby nie stwarzać dodatkowych problemów, postanowiliśmy unieważnić zaskarżone uchwały z 2013 roku.

Zarząd zdecydował także, że uchwalona na rok 2014 wymiana okien świetlików klatkowych zostanie uzupełniona także o zamontowanie klap przeciwdymowych – przeznaczona kwota na ten cel nie ulegnie zmianie.

W wyniku złożenia do sądu pozwu o zwrot kosztów remontu gzymsu od firmy Bil-Bud uzyskaliśmy nakaz zapłaty obejmujący zwrot kosztów wraz z należnymi odsetkami. Po uprawomocnieniu się wyroku nakaz zostanie przekazany do windykacji komorniczej.

Zarząd zrealizował ustaloną uchwałą nr 4/2014 prace remontowe – wymianę zaworów przy grzejnikach w klatce VI w 83%. Część właścicieli lub najemców, mimo zawiadomień i prób umówienia terminu wymiany, nie udostępniła lokali. Planujemy wymienić te zawory w tym roku. Zdecydowaliśmy także o zmianie wykonawcy prac – zaoferowano nam niższą cenę jednostkową, ale kosztem dyscypliny – zostanie opracowany harmonogram wymiany zaworów w poszczególnych mieszkaniach, niedostosowanie się pociągnie karę finansową dla właściciela naliczaną przez wykonawcę. Oczywiście, w pierwszej kolejności będzie można wybrać dogodny termin wykonania prac, Ci, którzy tego nie robią, będą musieli się dostosować do terminów ustalonych przez wykonawcę.

Na klatce schodowej nr VI w pomieszczeniu suszarni nr 7 przeprowadzono czyszczenie i dezynfekcję po gołębiach. Niezbędne także okazało się czyszczenie dwóch przewodów kominowych – wynikło to z protokołu przeglądu kominowego. Koszty tych prac obciążyły fundusz eksploatacji. Wszystkie opisane sprawy mają swoje odzwierciedlenie w comiesięcznych protokołach z pracy zarządu znajdujących się w biurze.

CZĘŚĆ II

Poniższa tabela przedstawia zatwierdzony roczny plan gospodarczy na 2014 rok i jego realizację.

Tabela 1. Rozliczenie planu gospodarczego za 2014 rok

I	KOSZTY WSPÓLNE			
1	En. elektryczna dla pow. wspólnej	3 000,00	2 588,21	411,79
2	Koszt wody wspólnej	2 000,00	101,20	1 898,80
3	Utrzymanie czystości			0,00
a)	opłata za sprzątanie (umowa dozorca)	14 400,00	14 400,00	0,00
b)	środki czystości, narzędzia			0,00
d)	inne (dezynf. /deratyz., itp.)	200,00		200,00
	Razem:	14 600,00	17 089,41	-2 489,41
4	Naprawy i awarie			0,00
a)	okresowe przeglądy techniczne	6 000,00	5 412,00	588,00
b)	konserwacja budynku	9 072,00	9 072,00	0,00
c)	awarie i naprawy	3 000,00	6 584,19	-3 584,19
c)	konserwacji domofonu	0,00		0,00
	Razem:	18 072,00	21 068,19	-2 996,19
5	Administracja	0,00		0,00
6	Opłaty publiczno-prawne i inne		4 895,54	-4 895,54
a)	wynagrodzenie Zarządu	24 000,00	21 600,00	2 400,00
b)	ubezpieczenie budynku	3 300,00	3 010,08	289,92
c)	usługi bankowe	500,00	353,14	146,86
d)	wynagrodzenie księgowość	8 400,00	8 400,00	0,00
e)	obsługa systemu bankowego	0,00	80,77	-80,77
f)	Usługi telekomunikacyjne- telefon, Internet	1 200,00	1 403,75	-203,75
g)	pozostałe koszty	8 000,00	6 266,43	1 733,57
h)	materiały biurowe	767,64		767,64
	Razem:	46 167,64	46 009,71	157,93
I	OGÓŁEM KOSZTY WSPÓLNE:	78 839,64	84 167,31	-5 327,67

Z powyższej tabeli wynika, że w 2014 roku zostały przekroczone założone koszty eksploatacji o 5 327,67 zł. Było to spowodowane dodatkowymi kosztami sądowymi związanymi z zaskarżeniem przez jednego z właścicieli (Miasto st. Warszawa) uchwał 12 13/2013 oraz nieplanowanymi pracami: czyszczeniem przewodów kominowych i czyszczeniem strychu nr 7. Wynikowa stawka opłaty eksploatacyjnej wyniosła 2,24 zł/m² mieszkania zamiast 2,10 zł/m². Różnica została uzupełniona z zeszłorocznej nadwyżki i nie są wymagane dopłaty właścicieli.

Tabela 2. Wynik gospodarczy za 2014 rok

L.p.	Rodzaj działalności	Zaliczka	Koszty	Różnica
1.	PRZYCHODY			
1a	zaliczka eksploatacyjna	78 839,64		
1b	odsetki bankowe	2,49		
1c	odsetki od lokat	1 842,24		
1e	pozostałe przychody: spłata zadłużenia	983,91		
2.	Wynik Finansowy za 2013 rok	21 200,90		
3.	Należny podatek od odsetek za 2014	-350,00		
4.	Razem	102 519,18	84 167,31	18 351,87

Wynik finansowy 2014 roku nadal wskazuje na nadwyżkę na opłatach eksploatacyjnych w wysokości 18 351,87 zł i tę kwotę proponujemy przenieść na rok 2015, unikając w ten sposób podwyżki opłat na eksploatację

Tabela 3. Stan środków pieniężnych na koniec 2014 roku.

	01.01.2014	31.12.2014
Stan środków pieniężnych na rachunku bieżącym	43 412,40	43 622,78
Stan środków na rachunku lokat	91 349,71	121 959,83
Razem	134 762,11	165 582,61

Pokazana kwota jest sumą dwóch funduszy – eksploatacji i funduszu remontowego.

Tabela 4. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2014 roku

Stan zobowiązań i należności na 31/12/2014	Kwota
Rozrachunki z dostawcami /zobowiązania/	25 776,31
Rozrachunki z właścicielami /zaległości/	20 798,19
Rozrachunki z właścicielami /nadpłaty/	21 510,89
Pozostałe rozrachunki/ Urząd Skarbowy, z ty. U o dzieło/	304,63
Rozrachunki z tyt. Naliczonych odsetek	4 056,38

Pozycja pierwsza w tabeli 4 zawiera opłaty za ogrzewanie i podgrzanie wody (Dalkia), wodę (MPWiK), energię elektryczną. Sumy te zostały zapłacone w styczniu 2015 roku zgodnie z terminami płatności podanymi na fakturach

Tabela 5: Informacja o rozliczonych świadczeniach za 2014 rok

Nazwa:	ZALICZKA	Koszty	Różnica
Centralne ogrzewanie	97 324,56	84 360,59	12 963,97
Zimna woda i kanalizacja	72 329,82	70 576,18	1 753,64
Uchyb wody za 2014 rok*		7 679,17	-7 679,17
Ciepła woda	44 370,00	39 975,72	4 394,28
Razem	214 024,38	202 591,66	11 432,72

Zadłużenie właścicieli wynosi 20 798,19 z czego połowa przypada na jednego – sprawa u komornika, obecnie prowadzone są rozmowy w sprawie zamknięcia spłaty długu. Pozostała kwota to drobne niedopłaty nie przekraczające trzykrotnego czynszu. Wszyscy właściciele posiadający zaległości są o tym informowani na bieżąco.

Zakładając, że kwota wyniku finansowego z roku 2014 zostanie przeniesiona na rok 2015, zarząd nie widzi potrzeby zmieniania zaliczki eksploatacyjnej i proponuje pozostawić ją na obecnym poziomie – 2,10 zł/m². Zatem proponowany plan gospodarczy na rok 2015 prezentuje tabela nr 6.

Tabela 6. Plan gospodarczy na 2015 rok

Wyszczególnienie		Koszty planowane	Ilość jednostek udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału
		12 m-cy	[m ² /os/lok]	12 m-cy	m-cznie
I	KOSZTY WSPÓLNE				
1	En. elektryczna dla pow. wspólnej	3 000,00	3 128,54	0,96	0,08
2	Koszt wody wspólnej	1 000,00	3 128,54	0,32	0,03
3	Utrzymanie czystości				
a)	opłata za sprzątanie (umowa dozorca)	14 400,00			
b)	środki czystości, narzędzia				
d)	inne (dezynf. /deratyz., itp.)	100,00			
	Razem:	14 500,00	3 128,54	4,63	0,39
4	Naprawy i awarie				
a)	okresowe przeglądy techniczne	6 000,00			
b)	konserwacja budynku	9 072,00			
c)	awarie i naprawy	4 000,00			
c)	konserwacji domofonu	0,00			
	Razem:	19 072,00	3 128,54	6,10	0,51
5	Administracja	0,00	3 128,54	0,00	0,00
6	Opłaty publiczno-prawne i inne	2 000,00			
a)	wynagrodzenie Zarządu	21 600,00			
b)	ubezpieczenie budynku	2 500,00			
c)	usługi bankowe	360,00			
d)	wynagrodzenie księgowość	8 400,00			
e)	obsługa systemu bankowego	0,00			
f)	Usługi telekomunikacyjne- telefon, Internet	1 000,00			
g)	pozostałe koszty	4 807,64			
h)	materiały biurowe	600,00			
	Razem:	41 267,64	3 128,54	13,19	1,10
I	OGÓŁEM KOSZTY WSPÓLNE:	78 839,64	3 128,54	25,20	2,10

CZĘŚĆ III

Stan konta Funduszu Remontowego wynosi na dzień 31.12.2014 roku 116 450,09 zł.

Tabela 7 pokazuje zrealizowane prace wynikające z planu remontowego 2014 roku oraz z uchwały 12/2013. Mimo, że uchwała ta została zaskarżona, sąd w dwu instancjach nie wstrzymał jej wykonania, dzięki czemu możliwe było wstępne przygotowanie dokumentacji technicznej suszarni oraz opracowanie dokumentów prawnych wymaganych do ich sprzedaży.

Ponadto w 2014 roku uporządkowaliśmy i odświeżyliśmy pomieszczenia gospodarcze w piwnicach, uszczelniliśmy nieczynne odpływy kanalizacyjne w piwnicach, wygospodarowaliśmy pomieszczenia do przechowywania rowerów w piwnicach. Usunięto murki oddzielające piwnice poszczególnych

klatek i w ich miejsce zamontowano metalowe furtki. Zostały także wymienione wszystkie okienka w piwnicach, zostały wstawione nowe, aluminiowe o podwyższonej izolacji cieplnej, drzwi wejściowe do klatek schodowych. W klatce VI zostały w większości wymienione zawory przy grzejnikach.

Tabela 7. Zestawienie zrealizowanych prac z Funduszu Remontowego

Stan na początek 2014 roku	74 438,46
naliczenia za okres: I- XII 2014	93 858,48
kapitalizacja odsetek	22,39
Razem przychód f. remontowego	168 319,33
Koszty funduszu remontowego w tym:	51 869,24
Inwentaryzacja strychu	3 204,42
Podwyższenie kominów w lokalu 140	1 144,80
Udrożnienie przewodu kominowego w lok. 92	216,00
Montaż głowic i zaworów termostatycznych	11 839,16
Montaż i demontaż okien PCW	5 184,00
Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	13 348,80
Opinia o wartości majątku rzeczowego	1 900,00
Nadzór budowlany, wycena remontu	701,00
Pomoc prawna	3 936,00
Usługi ksero- wydruk rysunków dot. Strychu	90,37
Wyciąg z rejestru gruntów	80,00
Prowizja za prowadzenie rachunku	20,72
Remont piwnic wraz z materiałem	10 203,97
zakup materiałów	2 305,09
zakup oznaczeń do boksów piwnicznych	535,05
prace związane z remontem piwnic	1 752,00
zakup oświetlenia do piwnic	97,25
remont rowerowni	1 291,60
zakup drzwi + wkładki	601,98
wykonanie 2 furtek metalowych w przejściach piwnicznych	1 635,00
remont pomieszczeń piwnicznych- u. o dzieło	1 986,00
Stan funduszu remonowego na 31/12/2014/ poz.2-poz.3/	116 450,09

Na rok 2015 zarząd proponuje wykonanie następujących prac finansowanych z Funduszu Remontowego

1. Remont pomieszczenia nr 3 na strychu – wymiana okien na zalecane przez SKZ, remont podłogi, ocieplenie dachu nad pomieszczeniem plus ocieplenie dachu nad świetlikami dachowymi **30 000 zł**
2. Wymiana zaworów przy grzejnikach na rok 2015 planowana wymiana zaworów w klatce V – przewidywany koszt **11 500 zł**
3. Odświeżenie części pomieszczeń gospodarczych, **5 000 zł**
4. Wymiana oświetlenia przed wejściem do klatek..... **2 000 zł**
5. Projekt remontu elewacji.....**8 000 zł**
6. Ocieplenie dachu na lokalem 83a (warunkowo)**8 500 zł**

Łącznie planujemy prace o wartości **65 000 zł**. Ponadto będą wykonane prace ustalone uchwałą nr 5/2014 – wymiana świetlików dachowych wraz z klapami oddymiającymi – **40 000 zł** oraz inwentaryzacja kominów wraz z ich oczyszczeniem – **6 000 zł**.

Łącznie w tym roku wydamy na prace remontowe 111 000 zł.