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

Za rok 2013

2014-01-23

Danuta Tomasiak, Joanna Kamionowska,
Krzysztof Kowalczyk, Paweł Pogorzelski

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 12 w Warszawie za rok 2013. W części pierwszej przedstawimy główne problemy, jakimi zajmowaliśmy się w ubiegłym roku. Część druga to sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego wynikającego z uchwały nr 3/2013 oraz rozliczenie mediów za rok 2013. W trzeciej części przedstawiamy stan realizacji uchwał numer 4/2013, 5/2013, 11/2013 dotyczących planów remontowych naszej Wspólnoty. Czwarta część poświęcona jest planom na 2014 rok, które znalazły odzwierciedlenie w proponowanych przez Zarząd uchwałach na bieżący rok.

Sprawy omówione w sprawozdaniu mają swoje odzwierciedlenie w protokółach 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

Przejmując od 1 marca 2013 roku obowiązki administratora budynku od firmy Gomi zarząd w pierwszej kolejności skupił się na odzyskaniu zaległych płatności, które na dzień 31.12.2012 roku wynosiły 91 000 złotych. Intensywne działania sprawiły, że w ciągu 9 miesięcy udało się odzyskać ok. 60 000 zł zaległych płatności. W 2013r. za pośrednictwem e-sądu zarząd uzyskał 5 nakazów zapłaty, obecnie w sądzie są jeszcze trzy sprawy o wydanie nakazu zapłaty – jedna po wniesieniu sprzeciwu przez właściciela oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy, dwie sprawy zgłoszone do e-sądu w Lublinie także oczekują na rozpatrzenie. Łącznie domagamy się w tych sprawach kwoty około 12 000 zł. Na dzień 31.12.2013 zadłużenie właścicieli wobec Wspólnoty wynosi około 31 tys. zł Po rozliczeniu kosztów mediów za rok 2013 i ostatecznym ustaleniu sald lokali na dzień 31.12.2013 roku przewidujemy skierowanie do sądu 5 spraw. Pozostała kwota długu to zaległości nie przekraczające wysokości 3 miesięcznego czynszu lub wynikłe z rozliczenia mediów (niedopłaty). Każdy z Państwa otrzyma rozliczenie mediów, gdzie podany będzie aktualny stan salda. W przypadku niejasności prosimy o kontakt z Zarządem – wyjaśnimy wszystko, dysponujemy kartotekami lokali.

Drugą ważną sprawą, którą musieliśmy się zająć, była ocena stanu technicznego i termoizolacyjnego naszego budynku. Zmieniliśmy wykonawców corocznych przeglądów: gazowego i technicznego, oczekując od nich zacznie pełniejszego niż dotychczas raportu o stanie technicznym budynku i stanie instalacji gazowej. Stan instalacji gazowej jest dobry, drobne nieszczelności zostały usunięte w czasie przeglądu, sprawdzono wszystkie lokale mieszkalne posiadające liczniki gazowe, instalację części wspólnej, skrzynki gazomierzy na klatkach i przy głównych wlotach gazu na ulicy B. Brechta.

Ogólny stan techniczny budynku określono jako dobry, ale parę ważnych elementów budynku jest w stanie dostatecznym wymagającym remontu w najbliższym czasie. I tak wymienić należy okna świetlików nad klatkami schodowymi, wyremontować zdewastowane pomieszczenia gospodarcze w klatkach IV, V i VI, opaskę budynku wraz z cokolikiem, w nienajlepszym stanie jest także elewacja budynku – ubytki tynku, gzymsiki elewacyjne. W stanie dewastacji znajdują się 4 pomieszczenia

suszarni, reszta także nie jest w najlepszym stanie technicznym (powybijane okna, polepa na podłodze zabrudzona ptasimi odchodami itp.).Wobec wykonania przeglądu kominowego jeszcze przez poprzedniego administratora, pełen stan instalacji wentylacyjnej naszego budynku będzie znany dopiero po przeprowadzeniu przeglądu kominowego w 2014 roku. Ze wstępnej oceny wynika jednak, że stan instalacji wentylacyjnej nie jest dobry, dokonaliśmy naprawy kominów lokalu 83a, na naprawę czeka wentylacja w lokalu 140.

Zgodnie z Uchwałą nr 5/2013 przeprowadziliśmy audyt energetyczny naszego budynku. Wyniki audytu opublikowane są na naszej stronie internetowej, dostępne w biurze zarządu. W skrócie, w obecnej chwili tracimy około 30% energii cieplnej służącej do ogrzania naszego budynku. Remontu wymaga elewacja (docieplenie), strychy (wymiana okien na strychu, izolacja stropu między 4 piętrem a strychem, okna świetlikowe, drzwi wejściowe, okna w piwnicy. Modernizacji wymaga instalacja C.O. – niezbędna jest wymiana poziomów w piwnicach - obecne mają ponad 50 lat i ich sprawność jest bardzo niska. Zalecana jest także wymiana zaworów przy grzejnikach – na termostatyczne automatycznie utrzymujące żądaną temperaturę w lokalu. Obecnie w części mieszkań nie ma żadnej możliwości regulowania grzejników. Ogólnie szacowane koszty remontów i modernizacji sięgają kwoty około miliona złotych. Wynikiem audytu było skierowane do Państwa pismo proponujące rozwiązanie finansowania tych robót z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży suszarni na strychu z przeznaczeniem na lokale mieszkalne. Tej sprawie również poświęcone zostało zebranie Wspólnoty z dnia 23 października i przyjęte uchwały 12/2013 i 13/2013. W obecnej chwili przeprowadzamy inwentaryzację strychów, pomiary oraz operat szacunkowy pozwalający ustalić ich rzeczywistą wartość rynkową.

Trzecim ważnym zadaniem Zarządu było uzupełnienie brakującej dokumentacji – technicznej i administracyjnej. Po poprzednich administratorach odziedziczyliśmy straszny bałagan – brak części dokumentacji technicznej (planów budynku i jego wyposażenia) a także kompletny brak dokumentacji administracyjnej. W obecnej chwili każdy z lokali posiada swoją teczkę lokalu, z aktualnym aktem własności lub jego potwierdzeniem (wyciągi z ksiąg wieczystych, akty notarialne). Ustaleni zostali aktualni właściciele mieszkań – jest to obowiązek, który na zarządcę budynku nakłada Ustawa o Własności Lokali i ma wpływ na ważność głosowań. Udało nam się także uzyskać dane kontaktowe (adresy mailowe, numery telefonów) do wszystkich właścicieli mieszkań lub ich pełnomocników – nie było to wcale łatwe zadanie i zajęło nam ono około 4 miesięcy.

Sporo czasu zajęło także skompletowanie dokumentacji technicznej budynku. Udało się odtworzyć dokumentację instalacji C.O., rzuty i przekroje budynku. Pozostaje jeszcze do przeprowadzenie inwentaryzacja powierzchni wspólnej – strychów i piwnic a także doprecyzowanie dokumentacji C.O. – nowego węzła cieplnego i ilości oraz rodzajów grzejników w mieszkaniach. W części mieszkań dokonano wymiany grzejników bez zgłaszania tego faktu administratorowi – nie wiadomo, jakie to są grzejniki i jak wpływają na ogólne działanie całego systemu.

Zarząd podjął także decyzję o zmianie banku prowadzącego rachunek Wspólnoty. Obecnie jest to Bank PKO BP, oferujący nam znacznie atrakcyjniejsze warunki i znacznie sprawniejszą obsługę niż poprzedni Bank Pocztowy. Zdecydowaliśmy także o zlikwidowaniu konta funduszu remontowego – od 1 stycznia 2014 (z 3 miesięcznym okresem przejściowym) wpłaty dokonywane są na jeden rachunek bankowy, co znacznie upraszcza rozliczenia i pozwala na oszczędności zarówno dla Wspólnoty (opłaty za jedno konto) jak i właścicieli (jeden przelew jedna wpłata zamiast dwóch). Następnym krokiem będzie wprowadzenie indywidualnych rachunków bankowych dla każdego lokalu który będzie sukcesywnie realizowany w 2014 roku.

Podjęliśmy także decyzję o zmianie dostawcy energii elektrycznej – od kwietnia 2014 roku dostawcą energii elektrycznej będzie firma Energa – planowane oszczędności sięgają 25% .

Ostatnią w ubiegłym roku decyzją było posadzenie 200 krzaków róży na trawniku przed blokiem od strony podwórza. Rośliny zostały zakupione ze środków wspólnoty, sadzeniem zajęli się mieszkańcy w ramach akcji społecznej. Powinniśmy na wiosnę i potem aż do późnej jesieni mieć ładnie zagospodarowany teren pod oknami zamiast dotychczasowego klepiska.

Podjęliśmy także starania o remont altanki śmietnikowej i podział jej na dwie, niezależne od siebie części. Niestety, nasze starania nie przyniosły żadnego rezultatu wobec stanowczego sprzeciwu Wspólnoty Mieszkaniowej Dąbrowszczaków 6, która jako współużytkownik altanki nie widzi potrzeby jej remontu ani modernizacji.

Część II

Poniższa tabela zawiera porównanie założeń planu gospodarczego na rok 2013 z jego rzeczywistą realizacją. Obowiązująca stawka na utrzymanie części wspólnej wynosi 2,10 zł/m^2

Tabela 1. Rozliczenie kosztów utrzymania powierzchni wspólnej

	Sprawozdanie finansowe za 2013 rok		Realizacja 2013
		Plan 2013	
	En. elektryczna dla pow. wspólnej	3 600,00	3 371,35
1	Koszt wody wspólnej	1 000,00	1 531,53
2	Utrzymanie czystości		
	opłata za sprzątanie (umowa dozorca)	14 400,00	14 400,00
	środki czystości, narzędzia		
	inne (dezynf. /deratyz., itp.)	200,00	
3	Razem:	14 600,00	14 400,00
	Naprawy i awarie		0,00
	okresowe przeglądy techniczne	4 000,00	4 680,90
	konserwacja budynku	7 800,00	10 756,27
	awarie i naprawy	3 000,00	
	konserwacj domofonu	1 740,00	432,54
	awarie	0,00	5 055,00
4	Razem:	16 540,00	20 924,71
	Administracja	3 740,00	3 740,00
	Opłaty publiczno-prawne i inne		
	wynagrodzenie Zarządu	19 000,00	19 000,00
	ubezpieczenie budynku	3 300,00	3 180,00
	usługi bankowe	600,00	473,75
	wynagrodzenie księgowośc	6 000,00	7 000,00
	obsługa systemu bankowego	1 000,00	
	usługi telekomunikacyjne internet	1 100,00	1 515,07
	pozostałe koszty	8 360,00	5 664,74
5	Razem:	39 360,00	36 833,56
	OGÓŁEM KOSZTY WSPÓLNE:	**78 840,00**	**80 801,15**

Omówienie:

Pkt1) – koszt energii wspólnej został w obniżony po wprowadzeniu czujników ruchu przy oświetleniu klatek schodowych. Planowane zużycie opierało się na wyniku roku 2012 – wtedy jeszcze nie mieliśmy własnych pomp ciepła, które w sezonie zużywają energię elektryczną.

Pkt2) – koszt wody wspólnej – wzrost spowodowany remontem podwęzła cieplnego (spuszczana była woda z instalacji) a także awarią zaworu dopuszczającego wodę do instalacji C.O.

Pkt 3) – utrzymanie czystości – realizacja 100%

pkt 4) –Przekroczenie spowodowane koniecznością usunięcia lodu i śniegu z dachu a także udrożnieniem wentylacji w lokalu

Pkt. 5. Opłaty za administrację Gomi do marca – zgodnie z planem

Pkt 6.) Przekroczona wysokość kosztów telekomunikacyjnych wynika z konieczności bardzo częstych rozmów z właścicielami, przypominaniu o zaległościach, terminach, próśb o uzupełnienie dokumentów itp. Mamy nadzieję, że w tym roku tych rozmów, zwłaszcza przykrych, będzie znacznie mniej. Specyfikacja pozostałych kosztów znajduje się w sprawozdaniu finansowym.

Został przekroczony plan finansowy na rok 2013 o **1 961 zł.** Ponieśliśmy koszty 2,15 zł z m2 a nie jak było planowane 2.10. zł z m2 Proponujemy jednak zostawić na 2014 stawkę 2.10 zł z m2 zakładając, że stan budynku w obecnej chwili nie grozi kosztownymi awariami, a kominy wentylacyjne będą sukcesywnie remontowane z funduszu remontowego.

Część III

Poniższa tabela przedstawia realizację planu remontowego na rok 2013 roku. Plan udało się zrealizować w 78,39% kosztów, choć w niektórych pozycjach zostały przekroczone planowane koszty.

Tabela 4. Remonty planowane - wykonanie

l.p.	Remonty planowane (uchwały 4/2013, 5/2013, 11/2013	koszt wg planu	Realizacja	procent realizacji
1	Remont podrozdzielni C.O	6 000,00 zł	8 927,06 zł	148,78%
2	Wymiana zaworów na pionach wodociągowych na cyrkulacyjne.	8 000,00 zł	13 092,08 zł	
3	Podniesienie kwoty (uchwała 11/2013	7 000,00 zł		87,00%
4	ocieplenie rur wodociągowych w piwnicy	9 000,00 zł	7 000,00 zł	77,78%
5	Malowanie krat okienek piwnicznych	500,00 zł	467,00 zł	93,40%
6	Wykonanie audytu energetycznego budynku	4 000,00 zł	3 690,00 zł	92,25%
7	Remont balkonów i gzymsiów elewacyjnych	93 000,00 zł	67 832,44 zł	72,94%
8	Remont opaski budynku	8 000,00 zł	0,00 zł	0,00%
9	Montaż czujników ruchu przy oświetleniu na klatkach schodowych	4 000,00 zł	5 322,30 zł	133,06%
10	Zakup i montaż 3 daszków nad wejściem do klatek schodowych	3 500,00 zł	3 000,00 zł	85,71%
11	Ocieplenie dachu nad lokalem 112a współfinansowanie (4/2013)	8 000,00 zł	8 500,00 zł	106,25%
12	Naprawa dylatcji - współfinasowanie (11/2013)	3 500,00 zł	2 950,00 zł	84,29%
13	**suma**	**154 500,00 zł**	**120 780,88 zł**	**78,18%**

Planowane remonty zostały wykonane z wyjątkiem dwóch pozycji – remontu gzymsików elewacyjnych i remontu opaski wokół budynku. Stan opaski nie jest jeszcze tragiczny, choć remont jest konieczny, ale jest ona powiązana z cokolikiem otaczającym budynek i przez to z elewacją – najlepszym rozwiązaniem byłby jednoczesny remont tych elementów w jednym czasie. Podobna sytuacja jest z gzymsikami – postanowiliśmy przeprowadzić tylko bieżące naprawy przy okazji remontów balkonów.

Wymiana oświetlenia klatek schodowych dała oszczędności rzędu 50% - o tyle szacunkowo spadł koszt energii elektrycznej zużywanej przez oświetlenie. Kwotowo jest to około 1200 zł rocznie. Jeszcze większe oszczędności powinny dać wymiana zaworów cyrkulacyjnych i ocieplenia rur ciepłej wody w piwnicy. Jest jeszcze za mało czasu na pełną ocenę, ale pierwsze rachunki za podgrzanie

ciepłej wody są znacznie mniejsze niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Warunki pogodowe nie powinny w tym wypadku mieć większego znaczenia, ale będziemy uważnie monitorować koszty podgrzania wody. Skrócił się także czas oczekiwania na ciepłą wodę w kranie – powinno to obniżyć zużycie ciepłej wody i bezpośrednio przełożyć się na zmniejszenie opłat za jej pogrzanie.

Naprawa dylatacji pomiędzy budynkami Brechta 12 a Brechta 14 zlikwidowała zawilgocenia i wyziębienie w lokalach położonych bezpośrednio w tym miejscu.

Całkowicie wyremontowana została podrozdzielnia C.O. w klatce V. Założyliśmy nowe zawory, automat do dopuszczania wody do systemu, wszystkie rury w podrozdzielni zostały ocieplone. Koszty przekroczyły planowane, bo stan kilku elementów okazał się po zdemontowaniu gorszy niż zakładaliśmy i elementy te musiały być wymienione a nie regenerowane. Pozostałe prace miały charakter kosmetyczny – wymieniono daszki nad wejściami do klatek schodowych i pomalowano kraty w oknach piwnicznych pomieszczeń gospodarczych.

Remont balkonów został wykonany, ogólna suma jest mniejsza od planowanej ze względu na odstąpienie od remontu gzymsików.

Tabela 5. Pozostałe wydatki z funduszu remontowego

l.p	**Pozaplanowe wydatki z funduszu remontowego**	
1	Węzeł cieplny - zakończenie remontu uchwała 12/2012	5 088,41
2	Sprawa sądowa Bil-Bud uchwała 5/2010	4 428,00 zł
3	Opłaty Bankowe	280,80
4	wykonanie i montaż obróbek remont gzymsu 5/2010	1 598,40
5	montaż kominów nad lokalem 83a uchwała 5/2009	3 585,60 zł
	suma	**14 981,21 zł**

Planując wydatki na 2013 rok zdawaliśmy sobie sprawę jedynie z tego, że należy dokończyć prace w nowym węźle C. O. Niestety, okazało się, że w pierwszym roku funkcjonowania węzła niezbędne stało się doposażenie go w zbiornik wyrównawczy. Pozostałe prace w węźle były ujęte w planie remontów na rok 2012, a my nie mieliśmy wpływu na terminy ich wykonania – właścicielem węzła jest Dalkia i ona ustala harmonogram.

Zarząd podjął także decyzję o skierowaniu do sądu sprawy remontu gzymsu elewacyjnego przeprowadzonego w roku 2010 r. Do dziś wykonawca nie podpisał protokołu odbioru robót, prace zostały wykonane wadliwie, na żądania naprawy i ustalenia ich terminów wykonawca nie odpowiada. Od wiosny 2013 roku wynajęta przez nas kancelaria prawna przeprowadziła wszelkie czynności przedprocesowe, w obecnej chwili przygotowywany jest pozew do sądu wobec firmy Bil-Bud. Opłata za prowadzenie sprawy a także koszt wykonania i montażu obróbek gzymsu, które okazały się niezbędne (zalewanie mieszkania na IV piętrze) zostanie dołączona do pozwu.

W ramach gwarancji udzielonej przez Wykonawcę remontu dachu, dokonano uszczelnienie pasa podrynnowego nad lokalem 83a oraz usunięto nieszczelności przy rurze spustowej od strony podwórza, na granicy z budynkiem B. Brechta 14.

Tabela 6. Porównanie planowanych i wydanych środków z Funduszu remontowego

Planowane	Wykonane	Procent wykonania
154 500,00 zł	**135 762,09 zł**	**87,87%**

Podsumowywując, finansowy plan remontów został przez Zarząd wykonany w 87,87 %,

Należy również przypomnieć, że z lat 2010-2012 nie zostały do tej pory zrealizowane uchwalone remonty:

1. Wykonanie dokumentacji C.O. (w ramach podniesienia efektywności energetycznej budynku) kwota przeznaczona 15 000 zł uchwała nr 5/2010

2. Altanki śmietnikowej Uchwała 3/2011 kwota przeznaczona 28 000 zł
3. Remont gzymsów elewacyjnych 8/2012 kwota przeznaczona 20 000 zł

W 2014 Zarząd zamierza zrealizować uchwały z

- pkt 1 tylko w zakresie pełnej inwentaryzacji grzejników i węzła C.O.
- pkt. 3 w razie możliwości uzgodnienia remontu altanki ze Wspólnotą Mieszkaniową Dąbrowszczaków 6.

W takim przypadku mogą nie być zrealizowane niektóre zamierzenia z planu remontów na bieżący rok.

Część IV

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA: Warszawa Brechta 12

PLAN FINANSOWY NA 2014 ROK

Powierzchnia: 3128,54 m2

Planowane koszty w okresie: Od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. 12 m-cy

		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	3 600,00	3 128,54	1,15	0,10
2		Koszt wody wspólnej	500,00	3 128,54	0,16	0,01
3		Utrzymanie czystości				
	a	opłata za sprzątanie (umowa dozorca)	14 400,00			
		Razem:	14 400,00	3 128,54	4,60	0,38
4		Naprawy i awarie				
	a)	okresowe przeglądy techniczne	5 000,00			
	b	konserwacja budynku i domofonu	9 072,00			
	c	awarie i naprawy	5 000,00			
		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				
	a	wynagrodzenie Zarządu	21 600,00			
	b	ubezpieczenie budynku	3 000,00			
	c	usługi bankowe	300,00			
	d	wynagrodzenie księgowośc	8 400,00			
	e	obsługa systemu bankowego	0,00			
	f)	Usługi telekomunikacyjne- telefon, internet	1 500,00			
	g	koszty koszty operacyjne, biurowe, prawne, itp..	6 468,00			
		Razem:	41 268,00	3 128,54	13,19	1,10
I		**OGÓŁEM KOSZTY WSPÓLNE:**	**78 840,00**	3 128,54	25,20	**2,10**

Zarząd w roku 2014 nie widzi potrzeby zmiany stawek za opłaty na utrzymanie części wspólnej (2,10 zł) i fundusz remontowy (2,50 zł). Na tych stawkach oparte są plan finansowy na 2014 rok i plan remontów.

W stosunku do 2013 roku zwiększone zostały kwoty wydatków na naprawy i awarie zmniejszone wydatki na inne koszty. Zmiany stawki za utrzymanie powierzchni wspólnej należy się jednak spodziewać w przyszłym roku – musimy również pamiętać, że w 2017 będziemy musieli opłacić dwa drogie przeglądy pięcioletnie – elektryczny i ogólnobudowlany. Plan finansowy jest załącznikiem do uchwały nr 3/2014

W zakresie remontów Zarząd proponuje w uchwale nr 5 /2014 następujące prace:

1. Remont świetlików dachowych przewidywany koszt ……..50 000 zł
2. Wymiana zaworów przy grzejnikach – lata 2014-2016 koszt ogólny 100 000 zł
   Na rok 2014 planowana wymiana zaworów w klatce VI –
   przewidywany koszt ……..……40.000zł
3. Wymiana drzwi i odświeżenie części pomieszczeń gospodarczych –
   przewidywany koszt ……..…..10 000 zl
4. Wymiana drzwi wejściowych i okienek piwnicznych –
   przewidywany koszt ……30 000zł.
5. Naprawa przewodów i kominów wentylacyjnych-
   inwentaryzacja i remonty konieczne……..10 000zł

Łączny koszt planowanych remontów na 2014……..…**140 000 zł**

Będziemy także zabiegać, aby Właściciele wyrazili zgodę na rozszerzenie wymiany zaworów przy grzejnikach w 2014 roku na klatkę V i IV, w miarę możliwości finansowych (niższe wydatki na planowane remonty) o kwotę łącznie 60 000 zł .Koszt wymiany zaworów we wszystkich klatkach wynosi 100 000 zł

Będziemy także prosić Właścicieli o zgodę na modyfikację Regulaminu Rozliczania Wody. W obecnej chwili, od 1 stycznia 2013 roku wszystkie ujęcia wody w budynku – w lokalach i pomieszczeniach wspólnych są wyposażone w liczniki. Pojawił się zatem problem rozliczenia tzw uchybu wody – tzn. różnicy wskazań pomiędzy sumą wskazań liczników lokalowych i wskazaniami głównego wodomiaru. Do tej pory nie byliśmy go w stanie określić, ponieważ nie znaliśmy rzeczywistego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych. Według teorii, uchyb taki może wynosić od 5% i do nawet 20%. Ma na to wpływ wiele czynników. W naszym przypadku jest to niebagatelna kwota około 10 000 rocznie. Koszt ten może być rozliczny na dwa sposoby:

1. Z funduszu utrzymania powierzchni wspólnej – eksploatacji
2. Proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu przy okresowym rozliczeniu kosztu zużycia wody.

W pierwszym przypadku trzeba by założyć wysokość opłaty za uchyb i wpisać do planu finansowego wspólnoty – spowodowałoby to wzrost stawki opłaty o około 30 gr/m^2 - z 2,10 zł/m^2 do 2,40 zł/m^2 a i tak rzeczywista wartość mogłaby spowodować konieczność dopłat jednorazowych na koniec roku.

Drugi przypadek jest sposobem zdaniem specjalistów najbardziej sprawiedliwy. Oznacza, że przy okresowych rozliczeniach wody (lipiec, grudzień) do kosztu rzeczywistego zużycia dodawany będzie koszt uchybu proporcjonalny do zużycia wody w lokalu.

Uważamy, że drugi sposób jest lepszy i taki projekt zmian w Regulaminie Rozliczania Wody proponujemy w uchwale 6/2014.

Proponujemy także uchwałę nr 7/2014 pozwalającą na głosowanie nad uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów również za pomocą korespondencji listowej i mailowej. Ustawodawca, przewidując, że frekwencja na zebraniach wspólnoty może uniemożliwić podjęcie takich uchwał, wprowadził w art. 23 ust. 1 ustawy zapis, zgodnie z którym uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Nie określił jednak żadnych technicznych warunków dla sposobu takiego glosowania, a zatem pozostawił to do decyzji właścicieli. Część właścicieli nie mieszka w naszym budynku, niektórzy mieszkają za granicą i ta modyfikacja ma umożliwić im także oddawanie głosów. Do tej pory byli praktycznie wyłączeni z możliwości decydowania. Nie zawsze mają możliwość ustanowienia pełnomocnika. Proponowana uchwała ma rozwiązać ten problem.

Rozpoczęliśmy także inwentaryzację boksów piwnicznych i pomieszczeń gospodarczych w piwnicach. Niestety, panuje tutaj olbrzymi bałagan, cześć boksów jest nieopisana, sprawiają wrażenie opuszczonych, w części są wyłamane drzwi. Podobnie sytuacja wygląda w pomieszczeniach gospodarczych. Boksy piwniczne i pomieszczenia gospodarcze zostaną ponumerowane i będziemy prosili właścicieli o określenie, który boks jest przez nich używany. Ogólne zasady używania boksów

piwnicznych określiliśmy w proponowanej uchwale nr 8. Generalnie, jest więcej boksów piwnicznych niż lokali, jest także kilka nieużywanych pomieszczeń gospodarczych. Każdy z nas może zatem mieć swój boks. Pomieszczenia wspólne będziemy sukcesywnie oczyszczać i doprowadzać do porządku – na ten rok zaplanowaliśmy remont czterech pomieszczeń wspólnych. Jednego w klatce IV, dwóch w klatce V i jednego w klatce VI. Zostaną one oczyszczone, wymienione lub naprawione zostaną drzwi, w jednym zostanie wylana podłoga. W założeniu trzy z tych pomieszczeń będą mogły służyć jako pomieszczenia do przechowywania rowerów.

W zakresie realizacji uchwał 12/2013 i 13/2013 Zarząd będzie w 2014 roku kontynuował ich realizację. Na podstawie rozmów z właścicielami, będziemy proponować, żeby na klatce IV zostawić jedno pomieszczenie nadal pełniące rolę suszarni a w przyszłości także maszynowni dla ewentualnych baterii solarnych. W dalszej kolejności wystąpimy do Konserwatora Zabytków o zgodę na wybicie większych okien a także do Wydziału Architektury o wydanie warunków zabudowy. Uzyskanie wszystkich zezwoleń umożliwi Wspólnocie podjęcie ostatecznej decyzji o sprzedaży (lub nie) strychów. Wszystkie te działania mają wyłącznie charakter przygotowawczy. Warto również dodać, że mamy chętnych na zakup całej oferowanej powierzchni. Zbieramy wstępne oferty, ustalimy warunki, jakie będzie musiał spełnić kupujący a także kryteria wyboru.

Przewiduje się, że w roku 2014 jedynym źródłem finansowania kosztów utrzymania powierzchni wspólnej i funduszu remontowego będą wpłaty właścicieli.