

Sprawozdanie z pracy Zarządu

Rok 2015

Zarząd Wspólnoty

2016-02-16

Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie za rok 2015.

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 2015.

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

Część druga to sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego wynikającego z uchwały nr 4/2015 oraz rozliczenie mediów za rok 2015 a także propozycję planu gospodarczego na 2016 rok.

W trzeciej części przedstawiamy stan realizacji uchwały numer 6 i 7/2015, dotyczących prac remontowych naszej Wspólnoty.

Sprawy omówione w sprawozdaniu mają swoje odzwierciedlenie w protokołach pracy Zarządu, sporządzanych na bieżąco, 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

Rok 2015 rozpoczęliśmy od zorganizowania zebrania i przeprowadzenia na nim głosowania uchwały o sprzedaży powierzchni strychowych pięciu Inwestorom. Zebranie było, zgodnie z wymogami prawa, protokołowane przez notariusza p. Piotra Sicińskiego. Ze strony Wspólnoty nad sprawami prawnymi czuwał p. mec. Paweł Małkowski. Miasto stołeczne Warszawa reprezentowali na zebraniu p. dyr. Danuta Rochalska i p. Sławomir Pękała. Właściciele podjęli decyzję o sprzedaży powierzchni strychowej, która uprawomocniła się w marcu 2015 roku. Następnym krokiem było negocjowanie treści umów przedwstępnych, które precyzyjnie ustalały obowiązki Inwestorów i Wspólnoty w kwestiach technicznych i prawnych dotyczących planowanej adaptacji powierzchni strychowej na lokale mieszkalne. Po długich negocjacjach pomiędzy prawnikami reprezentującymi Wspólnotę a prawnikami Inwestorów w połowie maja zostały podpisane pierwsze akty notarialne – umowy przedwstępne. Ostatnią umowę podpisaliśmy w lipcu. Jednocześnie Wspólnota złożyła do biura Stołecznego Konserwatora Zabytków wniosek o wydanie decyzji pozwalającej na ocieplenie dachu i wybicia otworów okiennych na strychu i w końcu czerwca taką zgodę otrzymała. Niestety, projekt złożony do SKZ okazał się niewystarczający i musieliśmy jeszcze zamówić projekt budowlany dotyczący tych robót. Zgodnie z zapisami umów przedwstępnych koszty obydwu projektów zostały podzielony na wszystkich uczestników inwestycji. Zostało także podpisane Porozumienie Stron określające już szczegóły techniczne współpracy przy adaptacji strychu. Jednocześnie prowadzony był przetarg na wykonawcę ocieplenia dachu. Po wyłonieniu Wykonawcy, w trakcie prowadzonych z nim rozmów, podjęliśmy decyzję o dociepleniu dachu na lokalem 83a – koszt takiego docieplenia jest zdecydowanie tańszy, jeżeli jest włączony w całościowe ocieplenie dachu. Za takim rozwiązaniem przemawiały także względy techniczne – komplikacje wynikłe z nierównej połaci dachu a co za tym idzie nierównym położeniem rynien kosztowałyby zapewne więcej w krótkiej nawet perspektywie czasowej.

W sierpniu 2015 roku został złożony wniosek do Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Praga Północ o wydanie pozwolenia na przeprowadzenie ocieplenia dachu i wybicia okien. Decyzja pozytywna

uprawomocniła się na początku września i został pobrany dziennik budowy. Ocieplenie dachu i wybicie okien zostały zakończone w grudniu 2015 roku.

Zgodnie z treścią umów przedwstępnych i Porozumieniem, Wspólnota złożyła w listopadzie 2015 r. wniosek do Wydziału Architektury o wydanie pozwolenia na budowę w zakresie prac adaptacyjnych dla lokali położonych nad IV i V klatką. Do wniosku musiała być także dołożona ekspertyza techniczna w zakresie możliwości montażu wind w tych klatkach. Zamówiona ekspertyza wykluczyła taką możliwość, stąd dodatkowo wystąpiliśmy do Ministerstwa Budownictwa o wydanie decyzji o odstąpieniu od norm. Decyzje takie zostały wydane w lutym 2016 roku i po uzyskaniu pozwoleń na budowę adaptacja strychów będzie mogła być realizowana. Zgodnie z założeniami, na wiosnę 2016 roku lokale na strychach mają być podłączone do instalacji wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej. Lokale adoptowane nie będą wyposażone w instalację gazową. Podłączenie wody ciepłej i zimnej oraz centralnego ogrzewania będzie realizowana dodatkowymi pionami, prowadzonymi w części wspólnej. Jedynie instalacja kanalizacyjna będzie wymagała podłączenia się do istniejących pionów w lokalach na IV piętrze.

Zakończenie wszystkich prac związanych z adaptacją pomieszczeń strychowych na lokale mieszkalne planowane jest na koniec maja br.

W 2015 roku, na zlecenie Miasta st. Warszawa została przeprowadzona inwentaryzacja architektoniczno – budowlana naszego budynku. Wynika z niej potrzeba korekty udziałów właścicieli – różnice w większości lokali są nieznaczne, ale w przypadku kilku są znaczące i odzwierciedlają stan faktyczny. Projekt uchwały zmieniającej udziały jest przygotowany, ale w związku z przyłączeniem nowych lokali, czekamy na zakończenie ich budowy i inwentaryzację odbiorczą, która także wpłynie na wielkość udziałów i przedstawimy uchwałę, która obie te sprawy załatwi jednocześnie. Koszty pokrywane będą solidarnie przez m.st. Warszawa i Inwestorów. Tabela pokazująca wyniki pomiarów lokali jest dostępna w biurze Zarządu dla wszystkich właścicieli.

Planowane zakończenie procesu sprzedaży strychów na połowę roku pozwoliło nam zaplanować wykonanie remontu elewacji budynku jeszcze w tym roku. Środki na ten cel będą pochodzić, zgodnie z wolą właścicieli, ze sprzedaży strychów. W styczniu został złożony wniosek do Stołecznego Konserwatora Zabytków o wydanie decyzji zezwalającej na remont elewacji. Będzie to odtworzeniowy remont z dodatkowym ociepleniem ścian III i IV piętra według zaleceń konserwatora. Odnowiony i naprawiony będzie tynk na całej elewacji budynku, naprawione i pokryte nowymi obróbkami blacharskimi zostaną wszystkie gzymsiki oraz gzyms główny budynku. Wymienione będą wszystkie parapety okienne, podwyższone i pomalowane będą półbalkoniki. Dodatkowo naprawiany będzie cokolik oraz opaska budynku – przy okazji sprawdzony będzie stan izolacji fundamentów i przypadku koniecznej interwencji będzie ona naprawiona. Całkowicie wyremontowane zostaną także studzienki okienne przy dużych oknach w piwnicach, wejścia do klatek zostaną wyłożone kostką lub płytkami. Istnieje możliwość założenia monitoringu budynku, decyzję w tej sprawie pozostawiamy Państwu. Koszt założenia monitoringu obejmującego zewnętrzną elewację budynku na poziomie parteru (od podwórka i ulicy – 4 kamery), monitoring dachu (1 kamera), wejść do klatek schodowych (od wewnątrz – 3 kamery) wynosi ok. 11 000 zł. Prace w części zewnętrznej muszą być wykonane razem z remontem elewacji. Prosimy o opinie w tej sprawie.

Mając na uwadze fakt, że w drugiej połowie roku zostanie ogłoszony konkurs NFOŚ - pożyczka z umorzeniem (związany z planem gospodarki niskoemisyjnej, do którego się zgłaszaliśmy), gdzie preferowane będą projekty, w których w wyniku realizacji inwestycji nastąpi wzrost efektywności energetycznej, podjęliśmy decyzję o przygotowaniu projektu remontu instalacji C.O. w całości. Łącznie z dokonanymi już inwestycjami, mamy szansę uzyskać dofinansowanie pozwalające nam znacznie obniżyć koszty remontu C.O. (szacowanego na 400 tys zł).

CZĘŚĆ II

Poniższa tabela przedstawia zatwierdzony roczny plan gospodarczy na 2015 rok i jego realizację.

Tabela 1. Rozliczenie planu gospodarczego za 2015 rok

I	KOSZTY WSPÓLNE	Plan	Realizacja	Różnica
1	En. elektryczna dla pow. wspólnej	3 000,00	2 922,40	77,60
2	Koszt wody wspólnej	1 000,00	126,17	873,83
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.)	100,00	3 326,00	-3 226,00
	Razem:	14 500,00	17 726,00	-3 226,00
4	Naprawy i awarie			0,00
	a) okresowe przeglądy techniczne	6 000,00	8 193,00	-2 193,00
	b) konserwacja budynku	9 072,00	8 856,00	216,00
	c) awarie i naprawy	4 000,00	1 776,45	2 223,55
	c) konserwacji domofonu	0,00		0,00
	Razem:	19 072,00	18 825,45	246,55
5	Administracja	0,00		0,00
6	Oplaty publiczno-prawne i inne	2 000,00	4 479,01	-2 479,01
	a) wynagrodzenie Zarządu	21 600,00	21 600,00	0,00
	b) ubezpieczenie budynku	2 500,00	2 338,80	161,20
	c) usługi bankowe	360,00	1 423,00	-1 063,00
	d) wynagrodzenie księgowość	8 400,00	8 400,00	0,00
	f) Usługi telekomunikacyjne- telefon, Internet	1 000,00	846,91	153,09
	g) pozostałe koszty	4 807,64	1 257,85	3 549,79
	h) materiały biurowe	600	810,25	-210,25
	Razem:	41 267,64	41 155,82	111,82
I	OGÓŁEM KOSZTY WSPÓLNE:	78 839,64	80 755,84	-1 916,20

Z powyższej tabeli wynika, że w 2015 roku zostały przekroczone założone koszty eksploatacji o 1916,20 zł. Było to spowodowane niezbędną, wynikającą z protokołu przeglądu kominowego koniecznością przeprowadzenia inwentaryzacji tych przewodów.

Wynikowa stawka opłaty eksploatacyjnej wyniosła 2,11 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 2015 rok

			2,1	zł/m2
L.p.	Rodzaj działalności	Zaliczka	Koszty	Różnica
1.	PRZYCHODY			
1a	zaliczka eksploatacyjna	78 839,64		
1b	odsetki bankowe	3,60		
1c	odsetki od lokat	1 466,35		
1e	otrzymane odsetki od właścicieli	1 536,63		
1f	zobowiązania przeterminowane	182,09		
3.	Należny podatek od odsetek za 2015	-314,00		
4.	Razem poz.1+poz.4	81 714,31	80 775,84	938,47
Wynik za rok 2015			938,47 zł	
Wynik za rok 2014			18 351,87 zł	
Razem wynik			19 290,34 zł	

Wynik finansowy 2015 roku nadal wskazuje na nadwyżkę na opłatach eksploatacyjnych w wysokości 19 290,34 zł i tę kwotę proponujemy przenieść na rok 2016, unikając w ten sposób podwyżki opłat na eksploatację

Tabela 3. Stan środków pieniężnych na koniec 2015 roku.

	01.01.2015	31.12.2015
Stan środków pieniężnych na rachunku bieżącym	43 622,78	67 340,33
Stan środków na rachunku lokat	121 959,83	99 863,18
Razem	165 582,61	167 203,51

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

Tabela 4. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2015 roku

Stan zobowiązań i należności na 31/12/2015	Kwota
Rozrachunki z dostawcami /zobowiązania/ fa za XII 2015	32 991,75
Rozrachunki z właścicielami /zaległości/	21 494,90
Rozrachunki z właścicielami /nadpłaty/	20 714,57
Pozostałe rozrachunki/ Urząd Skarbowy/	279,00
Wpłacone kaucje na zakup lokali	26 437,00

Pozycja pierwsza w tabeli 4 zawiera opłaty za ogrzewanie i podgrzanie wody (Dalkia, Veolia), wodę (MPWiK), energię elektryczną. Sumy te zostały zapłacone w styczniu 2016 roku zgodnie z terminami płatności podanymi na fakturach

Tabela 5: Informacja o rozliczonych świadczeniach za 2015 rok

Nazwa:	Zaliczka	Koszty	Różnica
Centralne ogrzewanie	97 324,56	85 202,14	12 122,42
Zimna woda i kanalizacja	70 207,87	72 049,41	-1 841,54
Uchyb wody za 2015rok*		7 953,91	-7 953,91
Ciepła woda	43 035,00	38 408,89	4 626,11
Razem	210 567,43	203 614,35	6 953,08

Świadczenia rozliczono w grudniu 2015 roku i zaksięgowano na kontach właścicieli

* Uchyb wody jest to różnica pomiędzy zużyciem wody z licznika głównego a zużyciem z liczników właścicieli

Zakładając, że kwota wyniku finansowego z roku 2015 zostanie przeniesiona na rok 2016, zarząd nie widzi potrzeby zmieniania zaliczki eksploatacyjnej i proponuje pozostawić ją na obecnym poziomie – 2,10 zł/m². Zatem proponowany plan gospodarczy na rok 2016 prezentuje tabela nr 6.

Tabela 6. Plan gospodarczy na 2016 rok

Plan gospodarczy					2016
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA: <u>Warszawa Brechta 12</u>					
Powierzchnia:		3128,54 m ²			
Planowane koszty w okresie:		od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.	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	3 000,00	3 128,54	0,96	0,08	
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				
b) środki czystości, narzędzia					
d) inne (dezynf. /deratyz., itp.)	300,00				
Razem:	14 700,00	3 128,54	4,70	0,39	
4 Naprawy i awarie					
a) okresowe przeglądy techniczne	5 000,00				
b) konserwacja budynku	6 480,00				
c) awarie i naprawy	3 000,00				
c) konserwacji domofonu	0,00				
Razem:	14 480,00	3 128,54	4,63	0,39	
5 Administracja	0,00	3 128,54	0,00	0,00	
6 Opłaty publiczno-prawne i inne					
a) porady prawne	6 000,00				
b) wynagrodzenie Zarządu	21 600,00				
c) ubezpieczenie budynku	2 200,00				
d) usługi bankowe	879,64				
d) wynagrodzenie księgowość	8 400,00				
e) opłaty pocztowe i skarbowe	500,00				
f) Usługi telekomunikacyjne- telefon, internet	1 000,00				
g) pozostałe koszty	4 780,00				
h) materiały biurowe	800,00				
Razem:	46 159,64	3 128,54	14,75	1,23	
I OGÓŁEM KOSZTY WSPÓLNE:	78 839,64	3 128,54	25,20	2,1	

CZĘŚĆ III

Stan konta Funduszu Remontowego wynosi na dzień 31.12.2015 roku **89 081,26 zł**

Tabela 7 pokazuje zrealizowane prace wynikające z planu remontowego 2015 roku oraz z uchwały 7/2015. Zostały także wykorzystane środki z uchwał 2014 roku, w całości nie zrealizowanych w 2014.

W tym roku zostały wymienione okna w świetlikach na wszystkich klatkach z zainstalowaniem automatycznego systemu oddymiania klatek schodowych. Dachy nad świetlikami zostały ocieplone 10 cm warstwą styropapy. Wymieniono lampy oświetlające wejścia do klatek schodowych na nowe energooszczędne wraz dodatkowymi nad samymi wejściami lampami oświetleniowymi zapalającymi się na czujnik ruchu. W klatce V zostały w większości wymienione zawory termostatyczne przy grzejnikach typu Danfos wraz z zaworami powrotnymi tam gdzie na to pozwalały warunki techniczne. W wyniku zaleceń zawartych w przeglądzie kominowym wykonano odgruzowanie przewodów kominowych oraz sporządzono szczegółową inwentaryzację przewodów kominowych. Zostały także wykonane czapy kominowe na wszystkich kominach a trzony kominów zostały zabezpieczone papą. W związku z adaptacją powierzchni strychowej została ocieplona cała powierzchnia dachu 20 cm warstwą izolacyjną oraz pokryta nowymi warstwami papy. Ponieważ budynek nasz jest położony w strefie objętej ochroną Konserwatora Zabytków, prace związane z ociepleniem dachu wymagały uzyskania zgody Konserwatora a także uzyskania pozwolenia na budowę – musieliśmy dodatkowo zamówić projekt budowlany ocieplenia dachu i wymiany okien. Projekt złożony do konserwatora nie był wystarczający do uzyskania pozwolenia na budowę. Koszty obydwu projektów ponieśli solidarnie wszyscy Inwestorzy i Wspólnota Mieszkaniowa (proporcjonalnie do powierzchni ocieplanego dachu). Obecnie zakończono już prace na dachu, wstawione są nowe, duże okna, pozostało tylko ich uszczelnienie i wykończenie otworów okiennych. Wspólnota Mieszkaniowa poniosła procentowy udział jej przypadający w kosztach projektu docieplenia dachu złożony do wydziału Architektury.

Tabela 7. Zestawienie zrealizowanych prac z Funduszu Remontowego

Koszty funduszu remontowego w tym:	122 346,27
<i>remont świetlików</i>	42 320,08
<i>nadzór inwestorski (świetliki)</i>	584,00
<i>montaż opraw oświetleń</i>	1 900,00
<i>wymiana zaworów grzejnikowych kl. V</i>	10 564,84
<i>projekt budowlany docieplenie poddasza (część WM)</i>	2 169,00
<i>odgruzowanie przewodów kominowych</i>	6 458,40
<i>docieplenie dachu (83a, świetliki, korytarzyki, pomieszczenie gospodarcze –strych nr 3)</i>	50 773,58
<i>wymiana okien (pomieszczenie gospodarcze nr 3)</i>	3 014,00
<i>ekspertyza techniczna- montaż wind (do ew. refundacji)</i>	3 690,00
<i>pomoc prawna-porozumienie z Fundacją HABITAT</i>	615,00
<i>opłata za korzystanie gruntu (do ew. refundacji)</i>	257,37