

Sprawozdanie z pracy Zarządu

Rok 2017

**Zarząd Wspólnoty
2018-02-26**

Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie za rok 2017.

Skład Zarządu:

- Danuta Tomasiak
- Joanna Oleksiuk
- 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 2017. W części pierwszej przedstawimy główne problemy, jakimi zajmowaliśmy się w ubiegłym roku. Część druga to sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego wynikającego z uchwały nr 4/2017 oraz rozliczenie mediów za rok 2017 a także propozycję planu gospodarczego na 2018 rok. W trzeciej części przedstawiamy stan realizacji uchwały numer 1/2017, 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 2018 rozpoczęliśmy od przedstawienia Państwu uchwały „remontowej” na rok 2018, zawierającej naszym zdaniem niezbędne prace, jakie należy wykonać.

Najważniejsze w 2017 roku było zakończenie procesu sprzedaży strychów i remont elewacji za uzyskane środki. Ostatecznie umowy sprzedaży zostały zawarte w czerwcu 2017 roku i środki w całości wpłynęły na konto Wspólnoty. Pozwoliło to na zapłacenie za prace remontowe przy elewacji, które rozpoczęły się znacznie wcześniej. Nie chcieliśmy czekać z tymi pracami do czerwca, ponieważ ich prowadzenie w lecie byłoby niezwykle uciążliwe dla mieszkańców, stąd porozumienie z Wykonawcą, który zgodził się zaryzykować i zrobić większość prac wcześniej, co wiązało się z tym, że w całości musiał wziąć na siebie finansowanie inwestycji – koszt materiałów itp. Ostatecznie prace remontowe zostały wykonane zgodnie z projektem a dodatkowo podjęliśmy decyzję o wykończeniu wejść do klatek schodowych kostką, instalację wywietrzników nad wejściami do klatek, montaż siatek nad oknami w pomieszczeniach gospodarczych, wprowadzenie możliwości otwierania jednej z krat zabezpieczających okna w piwnicy, oraz całkowitą wymianą cokołika budynku – projekt przewidywał tylko naprawę pęknięć i mycie, ale w czasie prac okazało się, że cokolik jest w kiepskim stanie a jego naprawa w zasadzie kosztowałaby tyle samo co nowa a efekt wizualny byłby zdecydowanie gorszy. Dodatkowo piętra od 2 do 4 zostały zabezpieczone przed utratą ciepła – zlikwidowaliśmy mostki cieplne tam występujące. Ponieważ nie można było tego zrobić styropianem, zostały zastosowane techniki przewidziane dla budynków zabytkowych niestety drogie ale bardziej estetyczne i pewne. Całość budynku została pokryta specjalnie dla nas wykonanym tynkiem z domieszką miki – tak aby utrzymać charakterystyczny wygląd elewacji. Utrzymanie elewacji w tym stanie będzie wymagało mycia jej raz na około 10 lat. Generalnie koszt całej elewacji zmieścił się w kwocie otrzymanej za sprzedaż strychu i wynosił 508 527,39 zł. (otrzymaliśmy 539 520,00 zł od Inwestorów).

Zimą zostały na nowo wylane i pomalowane podłogi w korytarzach piwnicznych. Został przeprowadzony remont generalny pomieszczenia WC. Pod koniec 2017 r. w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach gospodarczych rozpoczęto wymianę instalacji oświetlenia. Całkowicie została usunięta stara instalacja elektryczna. Nowa oparta jest na lampach diodowych energooszczędnych. Wszystkie korytarze zostały w pełni doświetlone, zostały zlikwidowane wszystkie ciemne miejsca. Zamontowano na korytarzach gniazdka umożliwiające ewentualne podłączenie urządzeń elektrycznych. Wyraziliśmy zgodę na umożliwienie zainstalowania oświetlenia boksów – na koszt użytkowników. Zarząd podjął decyzję o wprowadzeniu opłaty miesięcznej za korzystanie z energii elektrycznej w wysokości 1,00 zł miesięcznie. Całkowite zakończenie i rozliczenie robót nastąpi w 2018 r.

Zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi Komendanta Państwowej Straży Pożarnej zainstalowaliśmy na klatkach schodowych lampy z oświetleniem awaryjnym oraz drzwi do piwnic posiadającą wymaganą klasę odporności przeciwpożarowej. Koszt wymiany został pokryty z funduszu eksploatacji.

Zostały zamontowane nasady kominowe w pionach wentylacyjnych przylegających do lokalu 107 w związku ze skargami właściciela na przemarzanie ścian.

W związku z wygaśnięciem w 2017 r. terminu legalizacji wodomierzy zostały wymienione wszystkie wodomierze oprócz nowo powstałych lokali.

Zgodnie z podjętą uchwałą na klatkach schodowych zainstalowaliśmy kamery monitorujące wejścia do budynku i piwnic. System monitoringu uzupełniają trzy zewnętrzne kamery od strony podwórka monitorujące teren przed budynkiem. Na cele systemu został zaadoptowany i wyremontowany boks piwniczny przylegający do biura zarządu, zabezpieczający centralkę monitoringu przed dostępem niepowołanych osób.

W związku z uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawa z lipca 2017 r. wprowadzającą 95% bonifikatę przy przekształceniu użytkowania wieczystego we własność zarząd podjął się sprawdzenia warunków i możliwości takiego działania w naszej nieruchomości. W procesie przekształcenia muszą być spełnione następujące warunki:

1. Wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli mieszkań w budynku.
2. Musi być pełna zgodność wpisów w KW ze stanem faktycznym tzn. muszą być wpisani tylko żyjący aktualni właściciele, udziały właścicieli nieruchomości wspólnej muszą być zgodne z powierzchnią lokalu. Wpisy w KW muszą być zgodne z rejestrami Biura Geodezji i Katastru.
3. Wniosek do Urzędu Miasta o przekształcenie dzierżawy wieczystej we własność muszą złożyć właściciele posiadający łącznie ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Do tych wniosków dołączany jest wniosek przewodni dotyczący całego budynku.
4. Urzędnik prowadzący sprawę ma obowiązek uzyskać zgodę od pozostałych właścicieli, tych którzy nie złożyli wniosków. Dopiero po uzyskaniu zgody wszystkich właścicieli zostanie uruchomiona właściwa procedura przekształcenia. W przypadku braku zgody chociaż jednego właściciela przekształcenie dzierżawy wieczystej we własność nie będzie możliwa.

Ponieważ w wyniku sprzedaży strychów, musiały być zmienione Państwa udziały w części wspólnej i zgodnie z uchwałą nr 1/2015, czynności tych dokonał notariusz. Przy wyliczeniach udziałów zostały także wzięte pod uwagę zmiany powierzchni mieszkań po Inwentaryzacji Architektoniczno – Budowlanej. Musiało tak być, gdyż stare udziały nie sumowały się do 100% właśnie z powodu błędów w starych pomiarach i błędnych wpisach w Księgach Wieczystych. Otrzymaliście Państwo powiadomienia z Sądu Hipotecznego o nowych wpisach w Księgach Wieczystych lokali. Nowy udział opisany jest tam jako ułamek, którego mianownikiem jest nowa powierzchnia lokalu x100 a dzielnikiem nowa powierzchnia wspólna x 100. Koszty tych wpisów ponieśli Inwestorzy w całości. Do sprostowania w KW pozostaje powierzchnia lokalu; w tej chwili nie jest ona zgodna z udziałami i to jest istotna wada KW. Prosiłiśmy Państwa o podpisanie wniosków do Sądu o ujawnienie zmiany powierzchni i prawie wszyscy (oprócz 3 lokali) takie wnioski złożyli. Ponieważ koszt takiego wpisu wynosi 60 zł, a Inwentaryzacja została zrobiona przez poprzedniego właściciela budynku - m. st. Warszawa to uważamy że również te koszty powinny być przez nich poniesione i z takim wnioskiem wystąpiliśmy już w sierpniu do WGN m.st. Warszawa. W lokalach których właścicieli złożyli u nas wnioski zostały poprawione wszelkie błędy występujące w rejestrach Biura Geodezji i Katastru. Poinformowaliśmy również właścicieli tych mieszkań w których występują inne niezgodności ze stanem faktycznym o konieczności ich korekty.

Po uzyskaniu decyzji z Urzędu Miasta o finansowaniu sprostowań powierzchni lokali w KW niezwłocznie złożymy je do Sądu Hipotecznego. Po uzyskaniu wpisów otrzymają Państwo od zarządu formularze wniosków o przekształcenie dzierżawy wieczystej we własność oraz o otrzymanie bonifikaty. Po zebraniu wniosków zawierających 50% udziałów zarząd rozpocznie procedurę przekształcania.

Po niemal 5 latach zabiegów i starań udało się wreszcie nakłonić Urząd Dzielnicy do naprawy drogi przed naszym budynkiem od strony podwórza. Została zainstalowana studnia odprowadzająca wodę, zniknął więc problem zalewiska pojawiającego się na podwórku po opadach deszczu.

CZĘŚĆ II

Poniższa tabela przedstawia zatwierdzony roczny plan gospodarczy na 2017 rok i jego realizację.

Tabela 1. Rozliczenie planu gospodarczego za 2017 rok

koszt	2017	2017 wykonanie	
sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne	15 500,00	15 215,63	15 215,63
środki czystości i materiały do sprzątania			
energia elektryczna	4 000,00	5 947,09	6 583,26
zimna woda		447,43	
ciepła woda		188,74	
konserwacja ogólnobudowlana	5 940,00	6 480,00	25 222,37
materiały do konserwacji	16 400,00	8 971,71	
naprawy i konserwacja bieżąca awarie		9 770,66	
przegląd ogólnobudowlany - 5 letni	1 600,00	1 530,00	6 340,80
przegląd wentylacji/kominowy	2 189,40	2 410,80	
przegląd instalacji gazowej	2 189,40	1 968,00	
przegląd elektryczny	5 000,00	432,00	
księgowość	8 400,00		8 400,00
wynagrodzenie zarządu - administracja	21 600,00		21 600,00
ubezpieczenie budynku	3 000,00	1 020,24	2 032,85
ubezpieczenie OC		1 012,61	
provizje bankowe	500,00	376,00	1 748,85
opłaty pocztowe	100,00	8,70	
materiały biurowe, ksero, inne	3 000,00	684,89	
koszty obsługi prawnej	3 000,00	184,50	
koszty organizacji zebrań	400,00	0,00	
opłaty telekomunikacyjne	500,00	494,76	
inne	4 000,00	3 389,42	3 649,81
opłaty skarbowe	3 000,00	260,39	
SALDO NA 31.12.2017	100 318,80		90 793,57
dochody z opłat czynszowych	78 839,64		83 566,03
Część nadwyżki z 2016 roku	17 385,56		421,17
Odsetki od lokaty minus podatek			747,79
inne			1,42
dochody z pożytków (planowane do 04.2017)	4 093,60		6 056,58
	100 318,80		90 793,57

Z powyższej tabeli wynika, że w 2017 roku koszty eksploatacji były niższe prawie o 10 tys. złotych od planowanych. Wyższe także były dochody ze względu na zwiększenie powierzchni użytkowej – dodatkowe lokale na V piętrze,

Wynikowa stawka opłaty eksploatacyjnej wyniosła około 2,27 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 2017 rok

ZALICZKA EKSPLOATACYJNA

		2,1	zł/m ²
Rodzaj działalności	Zaliczka	Koszty	Różnica
PRZYCHODY			
zaliczka eksploatacyjna	83 566,03		
odsetki bankowe	0,42		
odsetki od lokat	879,79		
energia elektryczna	1,00		
najem strychu	6 056,58		
Należny podatek od odsetek za 2017	-132,00		
Razem	90 371,82	90 793,57	-421,75

Wynik finansowy 2017 roku wskazuje na konieczność dopłaty 421,75 zł z nadwyżki za lata ubiegłe.

Wynik za rok 2017	-421,75 zł
Wynik za lata ubiegłe	28 436,57 zł
Razem wynik	28 014,82 zł

Łącznie wynik finansowy wspólnoty na koniec 2017 roku wynosi **28 014,82 zł** i tę kwotę proponujemy przenieść na rok 2018. Pozwoli to nam na wykonanie prac konserwacyjnych w większym zakresie.

Tabela 3. Stan środków pieniężnych na koniec 2017 roku.

	01.01.2017	31.12.2017
Stan środków pieniężnych na rachunku bieżącym	61 976,17	109 205,55
Stan środków na rachunku lokat	141 125,54	101 005,33
Razem	203 101,71	210 210,88

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

Tabela 4. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2017 roku

Stan zobowiązań i należności na 31/12/2017	Kwota
Rozrachunki z dostawcami /zobowiązania/ fa za XII 2017	18 526,21
Rozrachunki z właścicielami /zaległości/	16 638,16
Rozrachunki z właścicielami /nadpłaty/	20 982,90

Pozycja pierwsza w tabeli 4 zawiera opłaty za ogrzewanie i podgrzanie wody (Dalkia, Veolia), wodę (MPWiK), energię elektryczną. Sumy te zostały zapłacone w styczniu 2018 roku zgodnie z terminami płatności podanymi na fakturach

Tabela 5: Informacja o rozliczonych świadczeniach za 2017 rok

Nazwa:	ZALICZKA	Koszty	Różnica
Centralne ogrzewanie	103 605,98	91 894,81	11 711,17
Zimna woda i kanalizacja	72 026,99	71 396,33	630,66
Uchyb wody za 2017 rok *		6 370,79	-6 370,79
Ciepła woda	44 133,00	42 674,60	1 458,40
Razem	219 765,97	212 336,53	7 429,44

Świadczenia zaksięgowano w miesiącu grudniu 2017 roku 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 2017 zostanie przeniesiona na rok 2018, zarząd nie widzi potrzeby zmieniania zaliczki eksploatacyjnej i proponuje pozostawić ją na obecnym poziomie – **2,10 zł/m²**. Zatem proponowany plan gospodarczy na rok 2018 prezentuje tabela nr 6.

Tabela 6. Plan gospodarczy na 2018 rok

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA:**Warszawa Brechta 12**

Powierzchnia: 3469,85

Planowane koszty w okresie: od 01.01.2018r. do 31.12.2018.

	koszt	2018	Ilość jednostek udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału
				12,00	m-cznie
1	sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne środki czystości i materiały do sprzątania	22 400,00	3469,85 m2	6,46	0,54
2	energia elektryczna woda zimna + podgrzanie	5 000,00	3469,85 m2	1,44	0,12
3	konserwacja ogólnobudowlana materiały do konserwacji naprawy i konserwacja bieżąca awarie	13 000,00 2 000,00	3469,85 m2	3,75	0,31
4	przegląd ogólnobudowlany przegląd wentylacji/kominowy Przegląd instalacji gazowej przegląd elektryczny	1 200,00 2 500,00 2 500,00 0,00	3469,85 m2 3469,85 m2 3469,85 m2 3469,85 m2	0,35 0,72 0,72 0,00	0,03 0,06 0,06 0
5	księgowość	8 400,00	3469,85 m2	2,42	0,2
6	wynagrodzenie zarządu - administracja	25 200,00	3469,85 m2	7,26	0,61
7	ubezpieczenie budynku ubezpieczenie OC	2 100,00	3469,85 m2	0,61	0,05
8	prowinzje bankowe	400,00	3469,85 m2	0,12	0,01
9	opłaty pocztowe	100,00	3469,85 m2	0,03	0
10	materiały biurowe, ksero, inne	900,00	3469,85 m2	0,26	0,02
11	koszty obsługi prawnej	0,00	3469,85 m2	0,00	0
12	koszty organizacji zebrań	100,00	3469,85 m2	0,03	0
13	opłaty telekomunikacyjne	400,00	3469,85 m2	0,12	0,01
14	inne	3 500,00	3469,85 m2	1,01	0,08
15	opłaty skarbowe	300,00	3469,85 m2	0,09	0,01
		90 000,00	3469,85 m2	25,94	2,16
	dochody z opłat czynszowych	87 440,22 zł	3469,85 m2	25,20	2,1
	część nadwyżki z 2017 roku	2 559,78 zł	3469,85 m2	0,74	0,06
		90 000,00	3469,85 m2	25,94	2,16

CZĘŚĆ III

Stan konta Funduszu Remontowego wynosi na dzień 31.12.2017 roku **156 401,76 zł**

II FUNDUSZ REMONTOWY		2,50
1. Stan na początek 2017 roku		112 908,98 zł
a	naliczenia za okres: I- XII 2017	99 485,45 zł
b	przychód z tyt. Refundacji kosztów	2 056,86 zł
c	przychód ze sprzedaży strychu	539 520,00 zł
2. Razem przychód f. remontowego		753 971,29 zł
3. Koszty funduszu remontowego w tym:		597 569,53 zł
Remont elewacji budynku		508 527,39 zł
	<i>remont elewacji budynku</i>	492 346,73 zł
	<i>opłata za dzierżawę gruntu</i>	1 809,07 zł
	<i>nadzór inwestorski</i>	1 990,00 zł
	<i>dodatkowe roboty budowlane</i>	10 800,00 zł
	<i>zakup dziennika budowy + opłaty pocztowe</i>	23,30 zł
	<i>zakup tablicy</i>	135,30 zł
	<i>pomiary termowizyjne</i>	1 353,00 zł
	<i>zakup skrzynki na listy</i>	69,99 zł
Remont posadzek w piwnicach, wymiana drzwi i remont WC		42 044,62 zł
	<i>remont posadzek w piwnicach wymiana drzwi p.poż</i>	41 520,00 zł
	<i>dorobienie kluczy / 102 sztuki/</i>	524,62 zł
Wymiana wodomiarów		19 314,18 zł
	<i>montaż wodomierzy</i>	17 674,74 zł
	<i>wymiana baterii</i>	1 639,44 zł
Montaż monitoringu		18 660,63 zł
	<i>monitoring zewnętrzny</i>	18 660,63 zł
Remont instalacji elektrycznej i pomieszczenie sterowni		7 522,71 zł
	<i>montaż czujników</i>	1 522,71 zł
	<i>pomieszczenie sterowni</i>	6 000,00 zł
Montaż drzwi		1 500,00 zł
Stan funduszu remontowego na 31/12/2017/ poz.2-poz.3/		156 401,76

W roku 2017 został przeprowadzony.

- Remont elewacji zewnętrznej z zastosowaniem technik ocieplających na piętrach II, III i IV. Tynk został specjalnie przygotowany według zaleceń Konserwatora Zabytków
- Wymiana parapetów okiennych
- Wymiana obłachowania na gzymsach
- Remont opaski budynku
- Remont studzienek przyokiennych na poziomie piwnicy
- Malowanie półbalkoników i podniesienie poręczy do wymaganej przepisami wysokości

Dodatkowo zdecydowaliśmy o całkowitej wymianie cokołika budynku – w założeniu miał być tylko naprawiany miejscowo, jednak podczas prac okazało się, że jego stan jest fatalny i naprawy miejscowe nie będą skuteczne. Zostały także wykonane otwory wentylacyjne przy wejściach do klatek oraz przed wejściami do klatek zostały położone płytki. Pod elewacją zostały ukryte przewody elektryczne do lamp zewnętrznych i okablowanie monitoringu.

Ponadto w 2017 roku zostały położone nowe podłogi w korytarzach piwnicznych, wyremontowano pomieszczenie wodomiaru oraz WC w piwnicy klatki II. Zostało także zbudowane dodatkowe pomieszczenie przy biurze zarządu przeznaczone na centralę monitoringu i ewentualną centralkę elektryczną.

Został założony monitoring obejmujący wejścia do klatek schodowych (z zewnątrz i wewnątrz budynku) oraz wejścia do piwnic. System składa się z 3 kamer zewnętrznych oraz 6 kamer wewnętrznych. Są to kamery bardzo dobrej jakości pracujące w systemie cyfrowym HD. Dane zapisywane są na dyskach – czas przechowywania zapisu to 20 dni.

Pod koniec roku rozpoczęliśmy wymianę oświetlenia w korytarzach piwnicznych i w niektórych pomieszczeniach wspólnych. Nowe oświetlenie jest energooszczędne i tak zamontowane, aby oświetlać wszystkie miejsca w piwnicach.

W związku z końcem okresu legalizacji wodomiarów, zostały one wymienione we wszystkich „starych” lokalach oraz w pomieszczeniach wspólnych.

W 2017 roku zostały także wymienione drzwi do piwnic – zgodnie z zaleceniami Komendanta Straży Pożarnej mają teraz wymaganą przepisami klasę ognioodporności.

Na klatce I i II zostały zamontowane dodatkowe czujniki ruchu sterujące oświetleniem klatki schodowej.

Tabela 8. Planowane na 2018 remonty

1	remont pomieszczeń gospodarczych 5,14,15,16	30 000,00 zł
2	nasady kominowe	15 000,00 zł
3	monitoring	3 000,00 zł
4	oświetlenie piwnic (z 2017)	24 000,00 zł
	Razem	72 000,00 zł

Tabela 9. Planowane dochody w 2018 roku

I.p.	Dochody 2017	
1	stan FR na koniec 2017	156 401,76 zł
2	FR w 2018 roku	104 095,50 zł
	Razem	260 497,26 zł

Z tabel 8 i 9 wynika, że na koncie Funduszu Remontowego na koniec 2018 roku powinniśmy dysponować kwotą ok. 190 tys. złotych przeznaczonych na remont C.O.