

Sprawozdanie z pracy Zarządu

Rok 2019

**Zarząd Wspólnoty
2020-03-26**

Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie za rok 2019.

Skład Zarządu:

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

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie za rok 2019. W części pierwszej przedstawimy główne problemy, jakimi zajmowaliśmy się w ubiegłym roku. Część druga to sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego wynikającego z uchwały nr 4/2019 oraz rozliczenie mediów za rok 2019. W trzeciej części przedstawiamy sprawozdanie z prac remontowych w roku 2019. 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

W roku 2019 został wykonany generalny remont instalacji centralnego ogrzewania oraz remont klatek schodowych.

Łączny koszt przedsięwzięcia wyniósł 757 521,46 zł w tym:

- 1) Koszt finansowany przez Wspólnotę Mieszkaniową B. Brechta 12 ze środków Funduszu Remontowego **208 000 zł** - w tym:
 - Wykonanie audytu remontowego - 3 690,00 zł
 - Wykonanie projektu wymiany instalacji C.O. - 14 145,00 zł
 - I transza remontu instalacji C.O. - 190 165,00 zł
- 2) Koszt finansowany ze środków kredytu udzielonego przez Bank PKO BP S.A. - 549 521,46 zł.
w tym:
 - II transza remontu C.O. - 233 295,58 zł
 - Nadzór inwestorski nad remontem instalacji C.O. 4 500,00 zł
 - Remont klatek schodowych - 299 438,16 zł
 - Instalacja podzielników kosztów ogrzewania i wykonanie dokumentacji technicznej zawierającej indywidualne współczynniki 'Rm'. - 12 287,72 zł. (prace wykonane już w 2020 roku).

Po wykonaniu tych prac (już w 2020 roku) zamknięty został kredyt w Banku PKO S.A. i nastąpiło jego ostateczne rozliczenie.

Ponadto musieliśmy uporać się z awarią przyłącza głównego wody - musieliśmy wymienić zawór główny i część rury doprowadzającej wodę. Konieczna okazała się także wymiana pionu wody zimnej dla lokalu 83a. Pion został zlikwidowany, lokal 83a został podłączony do istniejących pionów zasilających mieszkania na poddaszu. Podobnie została rozwiązana sprawa zasilania w wodę lokalu 112a.

W wyniku kradzieży kabli zasilających w energię elektryczną musieliśmy uzupełnić prawie 30 m przewodów zasilających. Zlikwidowaliśmy także graffiti na ścianie budynku od ulicy B. Brechta a także zabrudzenie na elewacji. Te prace pochłonęły prawie 10 000 zł ale koszty zostały zwrócone przez ubezpieczyciela. Ubezpieczyciel pokrył także koszty uszkodzenie instalacji C. O. w lokalu 84. Skutkiem jest niestety podniesienie stawki za ubezpieczenie budynku o około 1000 zł.

CZĘŚĆ II

Poniższa tabela przedstawia realizację planu gospodarczego na rok 2019 – założenia i wynik.

Tabela 1. Rozliczenie planu gospodarczego za 2019 rok

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA: -

PLAN FINANSOWY NA ROK 2019 - ROZLICZENIE 2019

	koszt	Plan 2019	Rozliczenie 2019
400	sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne	25 000,00	16 273,96
	środki czystości i materiały do sprzątania		525,40
		25 000,00	16 799,36
401	energia elektryczna	6 000,00	5 715,55
	woda zimna + podgrzanie		563,61
		6 000,00	6 279,16
402	konserwacja ogólnobudowlana	6 500,00	6 480,00
	materiały do konserwacji	3 000,00	2 414,00
	naprawy i konserwacja bieżąca awarie		10 526,73
		9 500,00	19 420,73
403	przegląd ogólnobudowlany	1 300,00	1 200,00
	przegląd wentylacji/kominowy	2 300,00	1 830,24
	przegląd instalacji gazowej	1 700,00	1 436,64
		5 300,00	4 466,88
405	księgowość	8 400,00	
		8 400,00	8 400,00
406	wynagrodzenie zarządu - administracja	25 200,00	
		25 200,00	25 200,00
407	ubezpieczenie budynku	2 040,00	
	ubezpieczenie OC		
		2 040,00	2 038,07
408	provizje bankowe	400,00	376,00
	opłaty pocztowe	30,00	16,90
	materiały biurowe, ksero, inne	900,00	721,06
	koszty obsługi prawnej	440,22	184,50
	koszt dzierżawy altany śmietnikowej.	50,00	0
	opłaty telekomunikacyjne	380,00	295,99
	opłaty skarbowe	300,00	
		2 500,22	1 594,45
409	inne	3 500,00	
		3 500,00	6 021,72
		87 440,22	90 220,37

Wynik roku 2019: **- 2 780,15 zł**

Z powyższej tabeli wynika, że w 2019 roku koszty eksploatacji były wyższe prawie o 3 tys. złotych od planowanych. Kwota 2 780,15 została pokryta z nadwyżki funduszu eksploatacji za rok 2018 (2 050,00 zł) oraz z odsetek z rachunku lokat.

Wynikowa stawka opłaty eksploatacyjnej wyniosła około 2,17 zł/m² mieszkania zamiast planowanej 2,10 zł/m². Jest to stawka wyższa od ustalonej zaliczki o 0,07 zł ale różnica została uzupełniona z zeszłorocznej nadwyżki i nie są wymagane dopłaty właścicieli.

Tabela 2. Wynik finansowy za 2019 rok.

Wynik finansowy w 2019 roku wskazuje na konieczność dopłaty 2 050 zł z nadwyżki za lata ubiegłe.

Wynik za rok 2019	-2 050,00 zł
Wynik za lata ubiegłe	25 431,96 zł
Razem wynik	23 381,96 zł

Łącznie wynik finansowy wspólnoty na koniec 2019 roku wynosi **23 381,96 zł** i tę kwotę proponujemy przenieść na rok 2020. Stanowi to zabezpieczenie w przypadku nieprzewidzianych awarii.

Tabela 3. Stan środków pieniężnych na koniec 2019 roku.

	2019-01-01	2019-12-31
Stan środków pieniężnych na rachunku bieżącym	60 654,95	145 076,39
Stan środków na rachunku lokat	172 013,75	652,48
Razem	232 668,70	145 728,87

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

Tabela 4. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2019 roku

Pozycja pierwsza w tabeli 4 zawiera opłaty za ogrzewanie i podgrzanie wody (Veolia), wodę (MPWiK), energię elektryczną oraz faktury wykonawców. Sumy te zostały zapłacone w styczniu 2020 roku zgodnie z terminami płatności podanymi na fakturach

Stan zobowiązań i należności na dzień 31.12.2019	Kwota
Rozrachunki z dostawcami /zobowiązania/	178 597,65
Rozrachunki z właścicielami /zaległości/	4 555,85
Rozrachunki z właścicielami /nadpłaty/	43 864,33
Rozrachunki z Urzędem skarbowym /podatek od lokaty/	106,00

Tabela 5: Informacja o rozliczonych świadczeniach za 2019 rok

Nazwa:	ZALICZKA	Koszty	Różnica
Centralne ogrzewanie	108 731,16	80 182,60	28 548,56
Zimna woda i kanalizacja	67 048,95	65 485,43	1 563,52
Ciepła woda	44 880,00	41 554,96	3 325,04
Razem	220 660,11	187 222,99	33 437,12

W związku z podwyżkami kosztów energii a także kosztów usług świadczonych na rzecz wspólnoty przez firmy zewnętrzne Zarząd proponuje podniesienie stawki eksploatacyjnej z 2,10 zł za metr kwadratowy mieszkania do wysokości 2.30 zł/m². Jednocześnie Zarząd proponuje pozostawienie wpłat właścicieli na dotychczasowym poziomie i finansowanie różnicy z nadwyżki na funduszu eksploatacji aż do jej wyczerpania.

Tabela 6. Plan gospodarczy na 2020 rok

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA:

Warszawa Brechta 12

Powierzchnia:

3469,85

Planowane koszty w okresie: od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

	koszt	2020	Ilość jednostek udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału
				12,00	m-nie
1	sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne środki czystości i materiały do sprzątania	25 000,00 zł	3469,85 m2	7,20	0,60 zł
2	energia elektryczna woda zimna + podgrzanie	6 300,00 zł	3469,85 m2	1,82	0,15 zł
3	konserwacja ogólnobudowlana materiały do konserwacji naprawy i konserwacja bieżąca awarie	16 480,00 zł	3469,85 m2	4,75	0,40 zł
4	przegląd ogólnobudowlany przegląd wentylacji/kominowy przegląd instalacji gazowej przegląd elektryczny	1 300,00 zł 2 300,00 zł 1 500,00 zł 0,00 zł	3469,85 m2 3469,85 m2 3469,85 m2 3469,85 m2	0,37 0,66 0,43 0,00	0,03 zł 0,06 zł 0,04 zł 0,00 zł
5	księgowość	8 400,00 zł	3469,85 m2	2,42	0,20 zł
6	wynagrodzenie zarządu - administracja	25 200,00 zł	3469,85 m2	7,26	0,61 zł
7	ubezpieczenie budynku ubezpieczenie OC	3 100,00 zł	3469,85 m2	0,89	0,07 zł
8	provizje bankowe	376,00 zł	3469,85 m2	0,11	0,01 zł
9	opłaty pocztowe	20,00 zł	3469,85 m2	0,01	0,00 zł
10	materiały biurowe, ksero, inne	800,00 zł	3469,85 m2	0,23	0,02 zł
11	koszty obsługi prawnej	150,00 zł	3469,85 m2	0,04	0,00 zł
12	dzierżawa altanki	50,00 zł	3469,85 m2	0,01	0,00 zł
13	opłaty telekomunikacyjne	500,00 zł	3469,85 m2	0,14	0,01 zł
14	inne	4 000,00 zł	3469,85 m2	1,15	0,1
15	opłaty skarbowe	0,00 zł	3469,85 m2	0,00	0
		95 476,00 zł	3469,85 m2	27,52	2,30 zł
	dochody z opłat czynszowych	87 440,22 zł	3469,85 m2	25,20	2,10 zł
	część nadwyżki z 2019 roku	8 035,78 zł	3469,85 m2	2,32	0,20 zł
		95 476,00 zł	3469,85 m2	27,52	2,30 zł

CZĘŚĆ III

Stan konta Funduszu Remontowego wynosi na dzień 31.12.2019 roku **35 932,41 zł**.

Tabela 7.

II FUNDUSZ REMONTOWY		2,50	zł/m2
1.	Stan na początek 2019 roku	162 601,55	Prace finansowane z FR
a	naliczenia za okres: I- XII 2019	104 098,44	
2.	Razem przychód f. remontowego	266 699,99	266 699,99
3.	Koszty funduszu remontowego w tym:	768 001,32	
	Wymiana instalacji c.o. /środki własne/	190 165,00	190 165,00
	Wymiana instalacji c.o. /zapłata z kredytu/	kredyt	233 295,58
	Remont 3 klatek schodowych /kredyt/	kredyt	299 438,16
	Remont pomieszczeń wspólnych /środki własne/	21 600,00	21 600,00
	Prowizja za udzielenie kredytu	5 500,00	5 500,00
	Oплата do Banku Gospodarstwa Krajowego	660,00	660,00
	Oплата za kontrolę kredytową nieruchomości	150,00	150,00
	Nadzór nad wymianą instalacji c.o.	5 257,00	757,00
	Projekt wymiany instalacji c.o.	7 072,50	7 072,50
	Przełożenie instalacji elektrycznej	378,00	378,00
	Przełączenie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych	709,56	709,56
	Zakup materiałów elektrycznych	314,19	314,19
	Odsetki od kredytu	3 461,33	3 461,33
	Stan funduszu remontowego na 31.12.2019	-501 301,33	230 767,58

Tabela 8. Planowane remonty na 2020 rok

Szczegółowy zakres prac		Uwagi
Montaż podzielników	12 300 zł	Zapłata z kredytu
Remont altanki śmietnikowej	20 000 zł	Na podstawie uchwały
Razem	32 300 zł	

Planowany remont altanki śmietnikowej przewiduje prace związane z podziałem powierzchni altanki na dwie Wspólnoty, założenie dodatkowej kamery monitorującej altankę i przyległy do niej teren oraz wykonanie boksu na odpady wielkogabarytowe (tylko dla naszej Wspólnoty). Uchwałę na prace związane z remontem altanki właściciele podjęli w 2011 roku (uchw. nr 3/2011 z dnia 22.06.2011 r.) i do tej pory nie była ona zrealizowana.