

Sprawozdanie z pracy Zarządu

Rok 2016

Zarząd Wspólnoty
2017-02-16

Sprawozdanie z pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie za rok 2016.

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 2016.

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

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

W trzeciej części przedstawiamy stan realizacji uchwały numer 1/2016, 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 2016 rozpoczęliśmy od przedstawienia Państwu uchwały „remontowej” na rok 2016, zawierającej naszym zdaniem niezbędne prace, jakie należy wykonać. Było to przede wszystkim wymiana zaworów przy grzejnikach na klatce IV i wykonanie nasad kominowych na czynne przewody wentylacyjne budynku. Obydwa założenia zostały wykonane i w tej chwili mamy już całkowicie sprawne zawory we wszystkich mieszkaniach a przewody wentylacyjne są zabezpieczone przed opadami i ptakami.

Został także opracowany projekt remontu instalacji centralnego ogrzewania – zakłada on całkowitą wymianę wszystkich elementów instalacji (oprócz zaworów) i uwzględnia także nowe instalacje lokali na poddaszu. Projekt jest jeszcze otwarty, ostateczne zamknięcie nastąpi bezpośrednio przed wykonaniem. Nie mniej, na podstawie projektu możemy już oszacować koszty remontu C.O. Według kosztorysu projektowego jest to kwota rzędu 300 – 350 tys zł (według obecnych cen). Możemy taką kwotą dysponować za około 3 lata i jest to najbardziej realny i sensowny termin wykonania takiego remontu. Jeżeli jednak Państwo zdecydowałiby, że termin jest zbyt odległy, istnieje możliwość otrzymania kredytu – wtedy taki remont mógłby być przeprowadzony wcześniej. Koszty kredytu nie są duże, ponieważ jest on przeznaczony na cele modernizacyjne, koszty pokrywa prawie w całości premia.

Na podstawie opracowanego w 2015 roku projektu remontu elewacji wystąpiliśmy do Stołecznego Konserwatora Zabytków o decyzję w tej sprawie. Odmówiono nam możliwości ocieplenia nawet części budynku styropianem, możliwe jest jednak zastosowanie specjalnych, termoizolacyjnych tynków na górnych piętrach. Jest to rozwiązanie zdecydowanie droższe, ale nowocześniejsze i bardziej trwałe. Taki tynk będzie użyty na piętrach II, III i IV. Dodatkowo, już w bieżącym roku, zamówiliśmy analizę fototermiczną budynku, wyniki zostały przekazane wykonawcy remontu, wskazane w analizie słabe miejsca zostaną dokładnie sprawdzone i poprawione w miarę możliwości. Ciekawostką jest to, że najwięcej ciepła ucieka przez ściany zewnętrzne III piętra. Ostatecznie SKZ wydał decyzję pozytywną i mamy już prawomocne pozwolenie na budowę, wydane przez Urząd Dzielnicy Praga Północ. Wykonawcą elewacji będzie firma RemDom p. Krzysztofa Powroźnika – firma spełniająca warunki określone przez SKZ.

W 2016 roku zostały także ostatecznie zakończone prace adaptacyjne mieszkań na poddaszu. Na klatkach IV i V powstały po dwa mieszkania, na klatce VI 7 nowych. Od grudnia 8 mieszkań jest już zasiedlonych, a właściciele tych mieszkań płacą czynsz na razie rozliczony jako pożytek. Najwięcej problemów było z podłączeniem nowych mieszkań do istniejących instalacji, różni wykonawcy nie zawsze potrafili to zrobić porządnie, część instalacji będzie musiała być poprawiona, lub wykończona zgodnie z przepisami. Niejako przy

okazji została także przeprowadzona analiza bezpieczeństwa ppoż. Naszego budynku. Oprócz istniejących już kłap przeciwdymowych zalecenia obejmują także wymianę oświetlenia na klatkach schodowych i instalację drzwi ppoż. w wejściach do piwnic. Oświetlenie klatek schodowych musi zapewniać światło w przypadku braku prądu w budynku – nie ma okien i w przypadku pożaru czy zwykłej awarii światła na klatkach jest ciemno. W razie ewakuacji jest to groźne dla wszystkich mieszkańców. Wymiana tych elementów jest już przeprowadzana w ramach prac remontowych na 2017 rok.

Wspólnota posiada już wszystkie dokumenty niezbędne do przeprowadzenia korekty powierzchni mieszkalnej budynku wynikającej z przeprowadzonej w 2015 roku inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz z adaptacji pomieszczeń strychowych. Oczekujemy podpisania umów sprzedaży powierzchni strychowej, co pozwoli nam na otrzymanie środków na remont elewacji. Po podpisaniu umów będą także przeprowadzane korekty udziałów w księgach wieczystych, otrzymacie także Państwo niezbędne informacje potrzebne do ustalenia wysokości podatku od nieruchomości i wieczystej dzierżawy.

CZĘŚĆ II

Poniższa tabela przedstawia zatwierdzony roczny plan gospodarczy na 2016 rok i jego realizację.

Tabela 1. Rozliczenie planu gospodarczego za 2016rok

KOSZTY WSPÓLNE 2016 rok				
	konto	koszt	2016 wykonanie	2016 plan
	400			
	01	sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne	14657,36	14700
	02	środki czystości i materiały do sprzątania		
	401			
	01	energia elektryczna	2984,53	3000
	03	zimna woda		500
	04	ciepła woda		
	402			
	01	konserwacja ogólnobudowlana	17702,84	6480
	02	materiały do konserwacji		
	10	naprawy i konserwacja bieżąca awarie		3000
	403			
	01	przegląd ogólnobudowlany	5578,8	5000
	02	przegląd wentylacji/kominowy		
	03	przegląd instalacji gazowej		
		przegląd elektryczny		
	405			
	01	księgowość	8400	8400
	406			
	01	wynagrodzenie zarządu - administracja	21600	21600
	407			
	01	ubezpieczenie budynku	2063,64	2200
	02	ubezpieczenie OC		
	408			
	01	prowinzje bankowe		879,64
	02	opłaty pocztowe		
	03	materiały biurowe, ksero, inne	2481,93	800
	04	koszty obsługi prawnej	0	6000
	05	koszty organizacji zebrań		
	06	opłaty telekomunikacyjne		1000
	409			
	02	inne	4947,8	4780
	05	opłaty skarbowe		500
			80416,9	78839,64

Z powyższej tabeli wynika, że w 2016 roku zostały przekroczone założone koszty eksploatacji o 1577,26 zł. Było to spowodowane inną niż planowana strukturą wydatków wynikającą z prowadzonych prac adaptacyjnych na poddaszu

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 2016 rok

ZALICZKA EKSPLOATACYJNA

Rodzaj działalności	Zaliczka	2,1 zł/m ²	
		Koszty	Różnica
PRZYCHODY			
zaliczka eksploatacyjna	78 839,64		
odsetki bankowe	3,66		
odsetki od lokat	1 262,36		
otrzymane odsetki od właścicieli	6 971,46		
najem strychu	2 726,01		
Należny podatek od odsetek za 2016	-240,00		
Razem poz.1+poz.4	89 563,13	80 416,90	9 146,23

Wynik finansowy 2016 roku wskazuje na nadwyżkę na opłatach eksploatacyjnych w wysokości 9 146,023 zł

Wynik za rok 2016	9 146,23 zł
Wynik za lata ubiegłe	19 290,34 zł
Razem wynik	28 436,57 zł

Łącznie wynik finansowy wspólnoty na koniec 2016 roku wynosi 28 436,57 zł i tę kwotę proponujemy przenieść na rok 2017. Pozwoli to nam na wykonanie prac konserwacyjnych w większym zakresie oraz sfinansować kosztowne, obowiązkowe przeglądy 5 letnie bez podnoszenia stawki opłat na poczet utrzymania części wspólnej.

Tabela 3. Stan środków pieniężnych na koniec 2016 roku.

	01.01.2016	31.12.2016
Stan środków pieniężnych na rachunku bieżącym	67 340,33	61 976,17
Stan środków na rachunku lokat	99 863,18	141 125,54
Razem	167 203,51	203 101,71

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

Tabela 4. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2016 roku

Stan zobowiązań i należności na 31/12/2016	Kwota
Rozrachunki z dostawcami /zobowiązania/ fa za XII 2016	26 989,99
Rozrachunki z właścicielami /zaległości/	13 268,67
Rozrachunki z właścicielami /nadpłaty/	18 830,88
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 2017 roku zgodnie z terminami płatności podanymi na fakturach. Pozycja 4 to kwoty zaliczek wpłacone przez 4 Inwestorów, zaliczka od Fundacji Habitat zdeponowana jest na koncie Kancelarii Notarialnej Piotra Sicińskiego i będzie wpłacona na konto Wspólnoty po podpisaniu aktu sprzedaży.

Tabela 5: Informacja o rozliczonych świadczeniach za 2016 rok

Nazwa:	ZALICZKA	Koszty	Różnica
Centralne ogrzewanie	97 324,56	88 025,43	9 299,13
Zimna woda i kanalizacja	70 139,05	72 599,42	-2 460,37
Uchyb wody za 2016 rok*		9 930,16	-9 930,16
Ciepła woda	42 855,00	41 823,70	1 031,30
Razem	210 318,61	212 378,71	-2 060,10

Świadczenia rozliczono w grudniu 2016 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 2016 zostanie przeniesiona na rok 2017, zarząd nie widzi potrzeby zmieniania zaliczki eksploatacyjnej i proponuje pozostawić ją na obecnym poziomie – **2,10 zł/m²**. Zatem proponowany plan gospodarczy na rok 2017 prezentuje tabela nr 6.

Tabela 6. Plan gospodarczy na 2016 rok

	koszt	2017	Ilość jednostek udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału	Planowane koszty na jednostkę udziału
				12,00	m-cznie
1	sprzątanie wewnętrzne i zewnętrzne	15 500,00	3128,54 m2	4,95	0,41
	środki czystości i materiały do sprzątania				
2	energia elektryczna	4 000,00	3128,54 m2	1,28	0,11
	zimna woda				
3	konserwacja ogólnobudowlana	5 940,00	3128,54 m2	1,90	0,16
	materiały do konserwacji	16 400,00			
	naprawy i konserwacja bieżąca awarie				
4	przegląd ogólnobudowlany - 5 letni	1 600,00	3128,54 m2	0,51	0,04
	przegląd wentylacji/kominowy	2 189,40	3128,54 m2	0,70	0,06
	przegląd instalacji gazowej	2 189,40	3128,54 m2	0,70	0,06
	przegląd elektryczny	5 000,00	3128,54 m2	1,60	0,13
5	księgowość	8 400,00	3128,54 m2	2,68	0,22
6	wynagrodzenie zarządu - administracja	21 600,00	3128,54 m2	6,90	0,58
7	ubezpieczenie budynku	3 000,00	3128,54 m2	0,96	0,08
	ubezpieczenie OC				
8	provizje bankowe	500,00	3128,54 m2	0,16	0,01
9	opłaty pocztowe	100,00	3128,54 m2	0,03	0
10	materiały biurowe, ksero, inne	3 000,00	3128,54 m2	0,96	0,08
11	koszty obsługi prawnej	3 000,00	3128,54 m2	0,96	0,08
12	koszty organizacji zebrań	400,00	3128,54 m2	0,13	0,01
13	opłaty telekomunikacyjne	500,00	3128,54 m2	0,16	0,01
14	inne	4 000,00	3128,54 m2	1,28	0,11
15	opłaty skarbowe	3 000,00	3128,54 m2	0,96	0,08
		100 318,80	3128,54 m2	32,07	2,67

dochody z opłat czynszowych	78 839,64	3128,54 m2	25,20	2,1
dochody z pożytków(planowane do 04.2017)	4 093,60 zł	3128,54 m2	1,31	0,11
część nadwyżki z 2016 roku	17 385,56	3128,54 m2	5,56	0,46
	100 318,80	3128,54 m2		2,67

Plan obejmuje dochody z pożytków do kwietnia 2017 roku

CZĘŚĆ III

Stan konta Funduszu Remontowego wynosi na dzień 31.12.2015 roku **112 908,98 zł**

Tabela 7 FUNDUSZ REMONTOWY

	2,5 zł/m2
1. Stan na początek 2016 roku	89 081,26
a naliczenia za okres: I- XII 2016	90 989,48
przychód z tyt. Refundacji kosztów	1 930,10
2. Razem przychód f. remontowego	182 000,84
3. Koszty funduszu remontowego w tym:	69 091,86
projekt wymiany instalacji wew. C.o.	13 530,00
remont kominów	31 017,60
remont pomieszczeń gospodarczych	3 605,16
montaż wodomierzy	2 737,80
wymiana zaworów grzejnikowych	5 970,00
projekt budowlany remontu elewacji budynku	7 500,00
zwrot koszty ocieplenia dachu w lokalu 112A	4 731,30
Stan funduszu remontowego na 31/12/2016/ poz.2-poz.3/	112 908,98

W roku 2016 zostały wymienione zawory przy grzejnikach C.O. w klatce IV, jest to koniec prac związanych z wymianą zaworów w całym budynku. Został także opracowany projekt remontu całej instalacji C.O. Na jego podstawie jesteśmy w stanie oszacować koszt tych prac i zaplanować termin ich wykonania. Piony instalacji były już wymieniane, ale instalacja pozioma w piwnicy i grzejniki w większości mieszkań mają już 60 lat. W wielu mieszkaniach zostały już wymienione grzejniki – niestety w sposób dowolny – i to sprawia, że sterowanie ogrzewaniem nie jest poprawne. Rozruch instalacji po przerwie letniej jest długotrwały i nieprzewidywalny. Planujemy za trzy – cztery lata całkowitą wymianę instalacji C.O. – pozostaną tylko zawory przy grzejnikach.

W ubiegłym roku zostały także założone nasady kominowe na wszystkie czynne przewody wentylacyjne, ostatecznie zakończone zostały prace nad projektem remontu elewacji, wyremontowane zostało pomieszczenie na strychu w kl IV, założone poręcze przy wejściach do piwnic i wymienione przy wyjściach z klatek schodowych. Remonty na rok 2017 są tak planowane, aby w całości wykorzystać pieniądze otrzymane ze sprzedaży strychów pozostawiając na koniec roku kwotę na funduszu remontowym na obecnym poziomie – tzn około 100 tys. złotych z przeznaczeniem na remont instalacji C.O.

Tabela 8. Planowane na 2017 remonty

1	elewacja -remont	480 000,00 zł
2	remont w piwnicach	42 000,00 zł
3	monitoring	20 000,00 zł
4	wodomiarzy - wymiana	24 000,00 zł
5	projekt elektryczny	8 000,00 zł
6	instalacja elektryczna piwnice	32 000,00 zł
7	Wym. zaworów przy wodomiarach (z 2016)	6 000,00 zł
	Razem	612 000,00 zł

Tabela 9. Planowane dochody w 2017 roku

I.p.	Dochody 2017	
1	Sprzedaż strychów	540 000,00 zł
2	stan FR na koniec 2016	112 908,00 zł
3	FR w 2017 roku	78 230,00 zł
	Razem	731 138,00 zł

Z tabel 8 i wynika, że na koncie Funduszu Remontowego na koniec 2017 roku powinniśmy dysponować kwotą ok. 119 tys. złotych.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
B. Brechta 12
Warszawa

