

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusk za rok 2025

1. Wstęp

Niniejsze sprawozdanie dokumentuje działalność Zarządu Wspólnoty dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusk w minionym roku. Funkcje członków zarządu pełnili:

Wiesława Wiśniewska – przewodnicząca

Jarosław Wilk – zastępca przewodniczącej

Grzegorz Rzepkowski – sekretarz

Celem działania Zarządu było przede wszystkim:

- utrzymanie płynności finansowej Wspólnoty,
- rzetelne rozliczanie kosztów na poszczególne lokale,
- udostępnienie lokatorom pełnej informacji o stanie finansów Wspólnoty,
- zapewnienie bezpieczeństwa na osiedlu,
- dbanie o czystość wewnątrz i na zewnątrz obiektu,
- bieżące dokonywanie wymaganych prawem przeglądów i konserwacji.

2. Rozliczenie planu Finansowo-Gospodarczego za rok 2025

Szczegółowe rozliczenie Planu Finansowo-Gospodarczego Wspólnoty za 2025r. otrzymali Państwo w formie tabeli do zawiadomienia o Zwyczajnym Zgromadzeniu Właścicieli lokali. Można z niego odczytać faktyczne wydatki poniesione przez Wspólnotę i porównać je z zaplanowanymi wcześniej kosztami. W rozliczeniu ujęte są koszty związane z funkcjonowaniem budynku opłacone z zaliczek czynszowych, wydatki związane z terenem ogólnym opłacone z zaliczek czynszowych oraz koszty rozliczone z funduszu remontowego.

Planowane koszty przekroczone w pozycji Gaz do podgrzewania wody i ogrzewania budynku dla nieruchomości wspólnej i jest to spowodowane długotrwałą i mroźną zimą, co spowodowało większe zapotrzebowanie na ciepło.

W roku 2025 uchwalone zostało zadanie dot. montażu daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji wraz z niezbędną dokumentacją. Procedury tworzenia i zgłoszenia projektu daszków do odpowiednich

organów, w celu uzyskania zgody spowodowało konieczność przesunięcia czynności montażu daszków na rok 2026.

Pomimo wielu nieplanowanych wydatków sumaryczne koszty zarządzania nieruchomością wspólną nie zostały przekroczone.

3. Stan finansowy Wspólnoty

Łącznie nadpłaty i zadłużenie lokatorów wobec Wspólnoty na koniec 2025 roku wyglądały następująco:

NADPŁATY – 84.216,99 zł

NIEDOPŁATY – 54.894,36 zł

Stan konta bankowego Wspólnoty na dzień 31.12.2025r. wynosił:

KONTO GŁÓWNE – 14.710,21 zł

FUNDUSZ REMONTOWY – 76.024,35 zł

Większość mieszkańców na bieżąco reguluje czynsz za swój lokal. Z większością lokatorów, nawet tych mieszkających poza Pułtuskim, zarząd utrzymuje kontakt, a na życzenie przesyła wymagane rozliczenia i informacje. Niestety, mimo wygranej sprawy w sądzie przez Wspólnotę nadal nie ma możliwości windykacji pełnej kwoty zadłużenia dewelopera. Związane jest to z jego upadłością. W chwili obecnej Syndyk zarządzający majątkiem dewelopera nie ma już żadnych udziałów we Wspólnocie. W 2025 roku Syndyk nie wpłacił na konto Wspólnoty żadnych środków. Pozostała zaległość na koniec 2025 r. wynosiła -5257,51zł.

4. Wykonane prace

- Została przeprowadzona naprawa uszczelnienia tarasu, który jest również dachem nad garażem U1, przylegającego do mieszkania nr 52.
Koszt przeprowadzonego remontu wyniósł 27.599,99 zł.
- Zostało wykonana dokumentacja / projekt dot. Daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji.
Koszt dokumentacji / projektu wyniósł 4.000,00 zł.

5. Inne działania Zarządu

Do stałych obowiązków zarządu należy przede wszystkim:

- prowadzenie wykazu lokali i właścicieli lokali
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego i dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przepisami prawa budowlanego

- zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń będących na wyposażeniu obiektu, zgodnie z wymogami prawa budowlanego
- zlecenie utrzymania w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz terenu nieruchomości, w tym drogi dojazdowej przed budynkiem oraz drogi ppoż. za budynkiem
- zapewnienie nieprzerwanych dostaw gazu ziemnego, zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości
- zlecenie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, w tym systemu Gazex w pomieszczeniach U1 i U2
- zlecenie wykonywania bieżącej konserwacji i napraw na nieruchomości wspólnej
- prowadzenie ewidencji dokumentacji przychodzącej i wychodzącej
- przygotowanie zebrania i uchwał Wspólnoty
- prowadzenie dialogu z lokatorami

Członkowie Zarządu na bieżąco usuwają drobne usterki wynikające z eksploatacji obiektu, ponieważ zlecenie ich firmom trzecich często nie jest możliwe albo nieuzasadnione ekonomicznie.

Działania Zarządu skupiają się również na planowaniu modernizacji osiedla. Ze względu na koszty wykraczające poza kompetencje Zwykłego Zarządu większość tematów jest odkładanych lub poddawanych dyskusji przez lokatorów mogących wypowiedzieć się przez głosowanie nad uchwałami i budżetem na 2026r. W tym roku planujemy wykonać:

- montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji – kontynuacja zadania z roku 2025,
- naprawę i konserwację orynnowania i elewacji.

Podpis członków Zarządu