

Pułtusk, dnia 15-02-2018r.

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusku za rok 2017

1. Wstęp

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

Krystyna Rakowska - przewodnicząca

Katarzyna Józwik-Kaliszewska – zastępca przewodniczącej

Grzegorz Rzepkowski – sekretarz

Wiesława Wiśniewska – członek zarządu

Łukasz Wielogórski - członek zarządu

Jarosław Wilk - członek zarządu

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 2017.

Szczegółowe rozliczenie Planu Finansowo-Gospodarczego Wspólnoty za 2017r. otrzymali Państwo w formie tabeli do zawiadomienia o Zwyczajnym Zgromadzeniu Właścicieli lokali. Dokument ten dostępny jest także w formie elektronicznej na oficjalnej stronie internetowej Wspólnoty www.ogrodymickiewicza.pl. 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. Nieplanowane wydatki zostały poniesione przez Wspólnotę na:

- naprawę bram garażowych z wymianą napędu i elektroniki sterującej (koszt 8118,00zł) oraz
- naprawę elewacji budynku i kostki na patio oraz niezbędne obróbki blacharskie (5940,00zł).

Nieznacznie (465,09zł) został również przekroczony budżet zaplanowany na zużycie wody i odprowadzanie ścieków.

3. Stan finansowy Wspólnoty

Łączne nadpłaty i zadłużenie lokatorów wobec Wspólnoty na koniec 2017 roku wyglądało następująco:

NIEDOPŁATY – 24.825,48 złotych

NADPŁATY – 33.805,23 złotych

Stan konta bankowego Wspólnoty na dzień 31.12.2017r. wynosił:

KONTO GŁÓWNE – 27.330,91 zł

FUNDUSZ REMONTOWY – 94.687,28 zł

Większość mieszkańców na bieżąco reguluje czynsz za swój lokal. Z większością lokatorów, nawet tych mieszkających poza Pułtuskiem, 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 posiadającego w naszej Wspólnocie dwa pomieszczenia piwniczne. Związane jest to z jego

upadłością. W chwili obecnej naliczenia czynszowe za lokale dewelopera Zarząd przekazuje do Syndyka Masy Upadłościowej w Ostrołęce. Z tytułu zaległości Syndyk w 2017r. wpłacił na konto Wspólnoty 3018,79zł. Pozostała zaległość na koniec 2017r. wynosiła -5728,04zł.

Na koniec 2017r. struktura zadłużenia lokali wyglądała następująco:

- Zadłużenie powyżej 5000 złotych – 1 właściciel
- Zadłużenie powyżej 4000 złotych – 1 lokal
- Zadłużenie 3000 – 4000 złotych – 1 lokal
- Zadłużenie 1000 - 2000 złotych – 3 lokali
- Pozostałe lokale z niedopłatami przekraczającymi 500 złotych – 4 lokale.

4. Prace zlecone przez zarząd i wykonane przez firmy

- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych,
- modernizacja placu zabaw (wymiana uszkodzonych części, malowanie urządzeń, montaż maty przy zjeżdżalni),
- konserwacja poręczny balkonów i tarasów,
- modernizacja sieci teleinformatycznej w budynku (światłowód Orange Polska),
- wyrównanie kostki na patio,
- naprawa elewacji na części budynku,
- naprawy blacharskie na dachu,
- wymiana napędu i elektroniki sterującej bramami garażowymi.

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
- zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń będących na wyposażeniu obiektu, zgodnie z wymogami prawa budowlanego
- zlecanie utrzymania w należyтым 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 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. Wiele pomysłów jest dyskutowanych i rozpatrywanych – między innymi:

- modernizacja osiedlowego monitoringu
- naprawa/modernizacja domofonów
- ogrodenie terenów z zielenią w około bloku
- uszczelnienie przecieków w garażach
- malowanie garaży
- modernizacja koryt drenażowych w garażach
- zmiana bram garażowych (część mechaniczna)
- remont obróbki dachowej
- przegląd i ewentualna naprawa płaskich części dachu w bloku i w kotłowni.

Spotkania Zarządu, na których podejmowane są decyzje oraz omawiane są sprawy lokatorskie odbywają się praktycznie raz w miesiącu. Dodać należy, że ze spotkań tych oraz z większości interwencji sporządzony jest protokół, do którego wgląd może mieć każdy zainteresowany członek Wspólnoty.

Podpis członków Zarządu