

Pułtusk, dnia 25-02-2019r.

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusku za rok 2018

1. Wstęp

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

Krystyna Rakowska - przewodnicząca

Katarzyna Jóźwik-Kaliszewska – zastępca przewodniczącej

Grzegorz Rzepkowski – sekretarz

Wiesława Wiśniewska – członek zarządu

Łukasz Wielogórski - członek zarządu

Jarosław Wilk - członek zarządu

W dniu 29.06.2018r. Pani Krystyna Rakowska przestała być członkiem Wspólnoty i złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu. Zarząd, w głosowaniu jawnym jednogłośnie podjął decyzję o przekazaniu funkcji przewodniczącej Pani Wiesławie Wiśniewskiej. Zostało to zaakceptowane przez osobę zainteresowaną.

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 2018.

Szczegółowe rozliczenie Planu Finansowo-Gospodarczego Wspólnoty za 2018r. 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 kraterów odpływowych, ubytków betonu w posadzce pomieszczeń U1 i U2 oraz daszków na murki oddzielające tarasy od ul. Pana Tadeusza (koszt 6.900,00zł),
- naprawę kraterów kominowych uszkodzonych przez ptaki (2.419,20zł).

Nieznacznie (600,00zł) został również przekroczony budżet zaplanowany na sprzątanie budynku oraz utrzymanie i modernizacja terenu osiedla (156,11zł).

3. Stan finansowy Wspólnoty

Łączne nadpłaty i zadłużenie lokatorów wobec Wspólnoty na koniec 2018 roku wyglądało następująco:

NIEDOPŁATY – 23.370,16 złotych

NADPŁATY – 43.450,20 złotych

Stan konta bankowego Wspólnoty na dzień 31.12.2018r. wynosił:

KONTO GŁÓWNE – 50.639,82 zł

FUNDUSZ REMONTOWY – 78.579,72 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. Związane jest to z jego upadłością. W chwili obecnej Syndyk zarządzający majątkiem dewelopera nie ma już żadnych udziałów we Wspólnocie. W 2018 roku Syndyk wpłacił na konto Wspólnoty 950,51zł. Pozostała zaległość na koniec 2018r. wynosiła -5257,51zł.

Na koniec 2018r. struktura zadłużenia lokali wyglądała następująco:

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

4. Prace zlecone przez zarząd i wykonane przez firmy

- naprawa domofonów,
- wymiana uszkodzonych wodomierzy i ciepłomierzy,
- naprawa lampy zewnętrznej oraz czujników ruchu,
- wymiana anody magnezowej w kotłowni,
- naprawa przecieków do pomieszczenia U1 i U2,
- naprawa kratak kominowych,
- naprawa kratak odpływowych w pomieszczeniach U1 i U2,
- naprawa elewacji na części budynku,
- poprawki blacharskie na dachu,
- montaż daszków na murkach przy tarasach od strony ul. Pana Tadeusza
- wymiana skrzydeł bram garażowych w pomieszczeniach U1 i U2.

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 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. Zarząd przejął również obowiązki programowania bram garażowych.

Działania Zarządu skupiają się również na planowaniu modernizacji osiedla. Wiele pomysłów jest dyskutowanych i rozpatrywanych – między innymi:

- modernizacja osiedlowego monitoringu,
- naprawa/modernizacja domofonów,
- ogrodzenie terenów z zielenią w około bloku,
- uszczelnienie przecieków w garażach,
- malowanie garaży,
- remont obróbki dachowej,
- remont elewacji,
- 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