

Pułtusk, dnia 10-03-2021r.

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusku za rok 2020.

1. Wstęp

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

Wiesława Wiśniewska - przewodnicząca

Jarosław Wilk – zastępca przewodniczącej

Grzegorz Rzepkowski – sekretarz

Marcin Sitek – członek zarządu

Łukasz Wielogórski - członek zarządu do dnia 24.09.2020r.

W dniu 24.09.2020 r. weszła w życie uchwała Wspólnoty nr 8/2020 z dnia 26.08.2020r. w sprawie odwołania z funkcji członka zarządu Pana Łukasza Wielogórskiego.

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 2020.

Szczegółowe rozliczenie Planu Finansowo-Gospodarczego Wspólnoty za 2020r. 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. W tym roku nie było większych nieplanowanych wydatków, które należało ponieść na Wspólnotę. Mniejsze nieplanowane koszty dotyczyły na przykład awarii oświetlenia.

Znacząco natomiast wzrosły koszty ogólne oraz koszty mediów. Podwyżka ceny wody i odprowadzania ścieków (podwyżka miała miejsce 2 razy w ciągu roku) spowodowała przekroczenie planowanego budżetu na ten cel o ponad 10% (6 201,27zł). Jeszcze więcej, bo aż o ponad 40% (8 923,00 zł) przekroczone zostały koszty wywozu nieczystości stałych. Są to koszty wyłączeni poniesione na segregowane odpady. Nie zawierają one kar za niesegregowanie. Należy jednak nadmienić, że kontrole przeprowadzone przez firmę odbierającą odpady coraz częściej wykazują niewłaściwie segregowane odpady. Konsekwencją takich działań mogą być dotkliwe kary.

3. Stan finansowy Wspólnoty

Łącznie nadpłaty i zadłużenie lokatorów wobec Wspólnoty na koniec 2020 roku wyglądały następująco:

NIEDOPŁATY – 37 008,09 złotych

NADPŁATY – 41 811,20 złotych

Stan konta bankowego Wspólnoty na dzień 31.12.2020r. wynosił:

KONTO GŁÓWNE – 18 041,19 zł

FUNDUSZ REMONTOWY – 61 400,52 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 2020 roku Syndyk nie wpłacił na konto Wspólnoty żadnych środków. Pozostała zaległość na koniec 2020r. wynosiła - 5257,51zł.

Sąd Rejonowy w Pułtusku odrzucił pozew Wspólnoty złożony przeciwko właścicielom, którzy nie regulowali należności za mieszkanie i ich zadłużenie na koniec 2019 roku przekroczyło 7000 zł. Sąd wobec powyższego zwrócił Wspólnocie kwotę 470 złotych. Zadłużenie tego lokalu urosło i na koniec 2020r przekroczyło 14000 zł. Zarząd ponownie wniósł do sądu pozew o wyegzekwowanie pełnego zadłużenia. Sprawa jest w toku.

Na koniec 2020r. struktura zadłużenia lokali wyglądała następująco:

- Zadłużenie powyżej 14000 złotych – 1 właściciel
- Zadłużenie 2000 - 3000 złotych – 4 lokal
- Zadłużenie 1000 - 2000 złotych – 5 lokali
- Pozostałe lokale z niedopłatami przekraczającymi 500 złotych – 8 lokale.

4. Wykonane prace

- naprawa obróbek gzymsowo-okapowych (place planowane i opłacone z funduszu remontowego),
- drobne poprawki kostki brukowej, regulacja drzwi, naprawa domofonów,
- zakup systemu monitoringu (zakup zrealizowany z funduszu remontowego - montaż planowany jest we własnym zakresie przez Zarząd po ociepleniu się).

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

- 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

W trosce o bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców Wspólnoty Zarząd Wspólnoty wystosował pismo do Urzędu Miejskiego w Pułtusku z prośbą o zamontowanie progu zwalniającego oraz przejścia dla pieszych na ul. Pana Tadeusza. Przejście dla pieszych zostało wykonane w 2020 roku.

Członkowie Zarządu na bieżąco 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. Ze względu na koszty wykraczające kompetencje Zwykłego Zarządu większość tematów jest odkładanych lub poddawanych dyskusji przez lokatorów mogących wypowiedzieć się przez głosowanie nad uchwałami i budżetem na 2021r. W tym roku planujemy pokrycie blachą wszystkich murków na patio oraz remont wiaty śmietnikowej (położenie płytek, zrobienie odpływu, zrobienie ujęcia wodnego).

Ze względu na panującą sytuację epidemiczną zostały odwołane spotkania Zarządu Wspólnoty z lokatorami. W tych trudnych dniach jesteśmy dla Państwa stale dostępni pod numerami telefonów wywieszonymi na klatkach schodowych.

Podpis członków Zarządu