

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
OGRODY MICKIEWICZA
ul. Mickiewicza 36 VA, Adam Mickiewicz 33 VA
66-100 PUŁTUSK
NIP 0001000010, REGON 142040001

Pułtusk, dnia 27-02-2020r.

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusk za rok 2019

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

Marcin Sitek – członek zarządu

Łukasz Wielogórski - członek zarządu

W dniu 18.04.2019 r. Pani Katarzyna Jóźwik-Kaliszewska dostarczyła pisemną rezygnację z pracy w Zarządzie Wspólnoty i pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącej Zarządu Wspólnoty. Zarząd, w głosowaniu jawnym jednogłośnie podjął decyzję o przekazaniu funkcji Zastępcy Przewodniczącej Zarządu Wspólnoty Panu Jarosławowi Wilk. 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 2019.

Szczegółowe rozliczenie Planu Finansowo-Gospodarczego Wspólnoty za 2019r. 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 obróbki gzymsowo-okapowej od strony wschodniej budynku, (od ulicy P. Tadeusza) za 8 856,00 zł, naprawę tarasu od strony wschodniej (skucie, termoizolacja, nowa wylewka) za 12 657,00 zł, naprawę kostki na patio, (zdjęcie, wykonanie nowej termoizolacji i ułożenie na nowo) za 30 240,00 zł, wykonanie orynnowania dwóch balkonów od strony wschodniej za 4 000,00 zł
w/w remonty zostały wykonane za łączną kwotę 55 753,00 zł
- zakup liczników zimnej i ciepłej wody (6 348,00 zł),
- zakup liczników centralnego ogrzewania (25 485,60 zł).

zakup wszystkich liczników to koszt 31 833,60 zł.

Nieznacznie więcej niż planowano zostało wydane na paliwo gazowe do ogrzewania budynku i ciepłej wody (1265,91zł) oraz na wodę i odprowadzanie ścieków (1285,84 zł).

3. Stan finansowy Wspólnoty

Łącznie nadpłaty i zadłużenie lokatorów wobec Wspólnoty na koniec 2019 roku wyglądały następująco:

NIEDOPŁATY – 34 518,12 złotych

NADPŁATY – 41 228,9 złotych

Stan konta bankowego Wspólnoty na dzień 31.12.2019r. wynosił:

KONTO GŁÓWNE – 31 575,57 zł

FUNDUSZ REMONTOWY – 28 379,52 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 2019 roku Syndyk nie wpłacił na konto Wspólnoty żadnych środków. Pozostała zaległość na koniec 2019r. wynosiła - 5257,51zł.

Zarząd Wspólnoty w dniu 30.09.2019 roku złożył w Sądzie Rejonowym w Pułtuskach pozew przeciwko jednemu z właścicieli, którego dług wobec Wspólnoty przekroczył 7000 złotych i od 2018 roku nie dokonuje żadnych wpłat tytułem w/w zadłużenia i bieżących miesięcznych zaliczek. Do dnia, w którym pisane jest sprawozdanie rozprawa nie odbyła się.

Na koniec 2019r. struktura zadłużenia lokali wyglądała następująco:

- Zadłużenie powyżej 8000 złotych – 1 właściciel
- Zadłużenie 3000 - 4000 złotych – 1 lokal
- Zadłużenie 2000 - 3000 złotych – 1 lokal
- Zadłużenie 1000 - 2000 złotych – 8 lokali
- Pozostałe lokale z niedopłatami przekraczającymi 500 złotych – 8 lokale.

4. Prace zlecone przez zarząd i wykonane przez firmy

- naprawa obróbek gzymsowo-okapowych od strony wschodniej budynku,
- naprawa szczelności tarasu od strony wschodniej budynku,
- uszczelnienie sklepienia garażu U2 – zdjęcie kostki na Patio przy podjeździe, termoizolacja, ułożenie kostki,

5. Prace wykonane przez Zarząd własnymi środkami

- malowanie urządzeń na placu zabaw i ławek,
- podsypywanie iglaków od strony wschodniej kolorowymi wiórkami, okorowanie wszystkich iglaków na terenie wspólnoty,
- zakup nowych iglaków do donic przy kotłowni,
- wymiana liczników ciepłej i zimnej wody oraz ogrzewania.

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 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
- zlecanie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, w tym systemu Gazex w pomieszczeniach U1 i U2
- zlecanie wykonywania bieżącej konserwacji i napraw na nieruchomości wspólnej
- prowadzenie ewidencji dokumentacji przychodzącej i wychodzącej
- przygotowanie zebrania i uchwał Wspólnoty
- prowadzenie dialogu z lokatorami

Po okresie 10 lat zaistniała konieczność wymiany wszystkich liczników, tj. zimnej i ciepłej wody oraz liczników centralnego ogrzewania. Koszty wymiany liczników nie zostały ujęte w planie f-g na 2019r. Z tego powodu Zarząd Wspólnoty zakupił i własnymi środkami wymienił liczniki przy lokalach redukując koszty prac z tym związanych o około 10tys złotych.

W trosce o bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców Wspólnoty Zarząd Wspólnoty w sierpniu 2019 roku wystosował pismo do Urzędu Miejskiego w Pułtuskach z prośbą o zamontowanie progu zwalniającego oraz przejścia dla pieszych na ul. Pana Tadeusza.

W grudniu 2019 roku otrzymaliśmy odpowiedź z Urzędu Miejskiego, że na ul. P. Tadeusza zostanie wykonane przejście dla pieszych wraz z ustawieniem pionowego oznaczenia. Termin wykonania pasów przewidziany do końca czerwca 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. 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,
- remont obróbki dachowej,
- przegląd i ewentualna naprawa płaskich części dachu na budynku mieszkalnym i 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

Z-CA PRZEWODNICZĄCEJ

Jarosław Wilk

SEKRETARZ ZARZĄDU

Grzegorz Rzepkowski

PRZEWODNICZĄCA
ZARZĄDU

Wiesława Wiśniewska

CZŁONEK ZARZĄDU

Marcin S. Tok

CZŁONEK ZARZĄDU

Jacek Lieliński

