

Pułtusk, dnia 18-03-2022r.

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusku za rok 2021.

1. Wstęp

Niniejsze sprawozdanie dokumentuje działalność Zarządu Wspólnoty dla nieruchomości Ogrody Mickiewicza 36VA w Pułtusku w minionym roku. Funkcje członków zarządu w 2021 roku pełnili:

Wiesława Wiśniewska - przewodnicząca

Iwona Kędel – zastępca przewodniczącej (rezygnacja od dnia 01.02.2022 r.)

Grzegorz Rzepkowski – sekretarz

Anna Grzybowska - członek zarządu (rezygnacja od dnia 31.12.2021 r.)

Krzysztof Jabłoński - członek zarządu (rezygnacja od dnia 31.01.2022 r.)

Jarosław Wilk - członek zarządu

Marcin Sitek – członek zarządu

W związku z rezygnacją trzech Członków Zarządu Wspólnoty Ogrody Mickiewicza 36VA, informujemy, że od dnia 02.02.2022 roku Zarząd Wspólnoty składa się z czterech osób, które pełnią następujące funkcje: Wiesława Wiśniewska – przewodnicząca, Jarosław Wilk – zastępca przewodniczącej, Grzegorz Rzepkowski – sekretarz, Marcin Sitek – 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 2021.

Szczegółowe rozliczenie Planu Finansowo-Gospodarczego Wspólnoty za 2021r. 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 musiałaby ponieść Wspólnota. Mniejsze nieplanowane koszty dotyczyły na przykład awarii oświetlenia, zakupu materiałów i wykonanie donic na dziedziniec.

W minionym roku nie odnotowaliśmy podwyżki cen wody i odprowadzania ścieków. W lipcu 2021 roku zmieniła się opłata za segregowane odpady komunalne z 20 zł na 29 zł /osobę (wzrost o 45%). W związku z powyższym planowany budżet na tę usługę został przekroczony o ponad 6 244 zł.

O kwotę 2 705,60 zł został przekroczony budżet na konserwację kotłowni związaną z czyszczeniem i konserwacją kotłów gazowych.

W związku z tym, że w 2021 roku ceny gazu ziemnego zaczęły gwałtownie rosnąć (różnica w cenie gazu między grudniem 2020 i grudniem 2021 wyniosła ponad 700%!), Zarząd Wspólnoty złożył do PGNiG oświadczenie w sprawie obniżki ceny gazu dla naszej Wspólnoty z wyjaśnieniem, że gaz wykorzystujemy tylko do podgrzewania wody oraz ogrzewania mieszkań.

W oczekiwaniu na odpowiedź z PGNiG, Zarząd Wspólnoty w obawie o zachowanie płynności finansowej Wspólnoty, przygotował Uchwałę nr 6/2021 z dnia 17.12.2021 roku w sprawie: ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali. Podwyżka z 7 zł na 12 złotych za metr mieszkania prognozowana była na podstawie bieżących podwyżek za paliwo gazowe. Uchwała nie została przyjęta, co mogło spowodować zadłużenie Wspólnoty, a tym samym kolejne, nieplanowane obciążenia finansowe.

W tym samym czasie Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o konieczności głosowania nad Uchwałą nr 7/2021 z dnia 17.12.2021 roku w sprawie: wykorzystania środków finansowych z funduszu remontowego na opłatę faktur za media. Uchwała została przyjęta i zarząd mógł wykorzystać 60 000 zł, które muszą wrócić na konto funduszu remontowego do 30.06.2022 roku.

Oświadczenie złożone w PGNiG przez Zarząd Wspólnoty zostało rozpatrzone pozytywnie i uzyskaliśmy odpowiedź o obniżeniu ceny gazu za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2021 roku oraz został podpisana nowa Umowa na dostawy gazu.

Ponadto PGNiG na wniosek Zarządu Wspólnoty po dokonaniu korekt faktur za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2021 roku, rozliczył niekorzystne stawki za gaz ziemny i zwrócił nadpłatę na konto Wspólnoty w kwocie 143 103,53 zł.

Zwrot z PGNiG pozwolił to na zwrócenie środków finansowych 60 000 zł na fundusz remontowy zgodnie z Uchwałą nr 7/2021 z dnia 17.12.2021 roku w sprawie: wykorzystania środków finansowych z funduszu remontowego na opłatę faktur za media.

Powyższe rozliczenie z PGNiG pozwoliło na rozliczenie roku 2021 po niższych stawkach za gaz ziemny. Dzięki intensywnym działaniom Zarządu udało się zachować płynność finansową.

3. Stan finansowy Wspólnoty

Łącznie nadpłaty i zadłużenie lokatorów wobec Wspólnoty na koniec 2021 roku wyglądały następująco:

NIEDOPŁATY – 33 948,21 złotych

NADPŁATY – 73 510,37 złotych

Stan konta bankowego Wspólnoty na dzień 31.12.2021r. wynosił:

KONTO GŁÓWNE – 37 859,17 zł

FUNDUSZ REMONTOWY – 23 521,30 zł (saldo pomniejszone o 60 000 zł wg uchwały nr 7/2021 z dnia 17.12.2021)

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 2021 roku Syndyk nie wpłacił na konto Wspólnoty żadnych środków. Pozostała zaległość na koniec 2021r. wynosiła - 5257,51zł.

Zarząd Wspólnoty 25 lutego 2021 roku złożył pozew do Sądu Rejonowego w Pułtusk przeciwko właścicielom, którzy nie regulowali należności za mieszkanie. Wysokość

roszczenia przeciw dłużnikom to 14 374,58 zł. Po wielu miesiącach współpracy z I Wydziałem Cywilnym w Sądzie Rejonowym w Pułtusku, Sąd wydał Nakaz Zapłaty w postępowaniu upominawczym. W związku z tym, że właściciele zadłużonego mieszkania nie wnieśli wpłaty po otrzymaniu nakazu zapłaty i uprawomocnieniu się go – Zarząd Wspólnoty skierował sprawę do Kancelarii Komorniczej w Pułtusku. Komornik Sądowy po wyczerpaniu wszystkich możliwych prób odzyskania długu na rzecz Wspólnoty, dokonał na wniosek Zarządu Wspólnoty wpisu długu do księgi wieczystej nieruchomości. Dług wpisany do księgi wieczystej codziennie rośnie o odsetki za każdy dzień zwłoki, aż do dnia spłaty długu.

Na koniec 2021r. struktura zadłużenia lokali wyglądała następująco:

- Zadłużenie powyżej 17 500 złotych – 1 lokal
- Zadłużenie powyżej 8 500 zł – 9000 zł – 1 lokal
- Zadłużenie 1000 - 2000 złotych – 2 lokale
- Pozostałe lokale z niedopłatami przekraczającymi 500 złotych – 5 lokali.

4. Wykonane prace

- remont wiaty śmietnikowej, wykonanie płytek na ścianach i podłodze, doprowadzenie wody, wykonanie odprowadzenia wody, wykonanie instalacji elektrycznej oraz wymiana furtki wejściowej do wiaty śmietnika (zrealizowane i opłacone z funduszu remontowego),
- wykonanie naprawy przecieku w garażu U2 w szczególności: (czyszczenie rynien od strony patio na odcinku 20 mb., sprawdzenie poprawności montażu membrany na dachu, wymiana płytek na obróbki blacharskie na murkach od strony patio na odcinku 5 mb.; prace w garażu: montaż rynny nad dylatacją, montaż koryt w podłodze 7 mb z połączeniem do obecnej instalacji deszczowej oraz montaż przy rynnach pod sufitem tac ociekowych w dylatacji.
- drobne poprawki kostki brukowej, regulacja drzwi, naprawa domofonów,
- montaż systemu monitoringu we własnym zakresie przez członków Zarządu.

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
- nadzór nad zapewnieniem 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 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 2022r. W tym roku planujemy naprawę dachu nad trzecią klatką schodową, gdzie został zdiagnozowany przeciek i wymaga niezwłocznej naprawy.

Zarząd Wspólnoty od pierwszego czerwca br. przywrócił dyżury Zarządu w każdy czwartek.

Komisja Rewizyjna nie złożyła sprawozdania z pracy Komisji.

Podpis członków Zarządu