

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WSPÓLNOTY ZA ROK 2019 ORAZ OMÓWIENIE UCHWAŁ PODDANYCH POD GŁOSOWANIE

Spis treści

Wprowadzenie	2
Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty za rok 2019	2
Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2019	5
Omówienie uchwał poddanych pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (1)	5
Omówienie wynagrodzenia dla zarządu oraz podjęcie stosownej uchwały	5
Omówienie spraw ochrony	6
Omówienie planu finansowo-gospodarczego na rok 2020	6
Omówienie uchwał poddanych pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (2)	8
Inne tematy	9
Informacje dodatkowe	9

1. Wprowadzenie

W związku z obowiązującymi ograniczeniami dot. organizacji spotkań i zagrożeniem epidemiologicznym oraz faktem przełożenia zebrania na termin późniejszy, przedstawiamy Państwu sprawozdanie Zarządu Wspólnoty za rok 2019 oraz omawiamy punkty, które pierwotnie miały być prezentowane na zebraniu.

Jednocześnie zachęcamy Państwa do zadawania pytań i zgłaszania wniosków przy pomocy dedykowanego [formularza](#). Odpowiedzi będziemy publikować w tym dokumencie.

2. Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty za rok 2019

- Kwestia sprzątania

Sygnały docierające zarówno od Państwa jak i wynikające z obserwacji Członków Zarządu jednoznacznie wskazują na niedostateczną jakość sprzątania w naszym budynku. Przeprowadziliśmy szereg rozmów z firmą sprzątającą zmierzających do poprawy sytuacji. Koszty sprzątania jakie ponosimy, w obliczu aktualnych stawek, są niskie. Perspektywa zmiany firmy sprzątającej wiąże się ze znacznym wzrostem kosztów, czego chcemy uniknąć. Niestety postępujący wzrost kosztów zatrudniania pracowników działa na naszą niekorzyść.

Nie chcemy podwyższać kosztów sprzątania i jeżeli obecna firma dalej nie będzie się sprawdzać, Zarząd będzie zmuszony poszukać innej solidnej firmy do sprzątania ale nie mamy gwarancji, że będzie w tej samej cenie. Nie chcemy dopuścić do "zapuszczenia" budynku.

- Przeprowadzone remonty:

Remonty bieżące, m.in. płytki nad windami, parter, na elewacji od ulicy;
Dokończenie remontu szybów wentylacyjnych opisane w osobnym punkcie.

- Kwestia siłowni i sauny

Remont siłowni oraz zakup dodatkowego sprzętu, znacząco przyczynił się do zwiększenia częstotliwości wykorzystania siłowni. Zrealizowano powiększenie pomieszczenia, naprawa sprzętu, zakup nowej profesjonalnej bieżni i próby wyciszenia. Naprawa pieca w saunie. Ze względu na brak na razie wyciszenia

ścian i podłóg - co przeszkadza w sposób oczywisty lokatorom z przylegającego do siłowni mieszkania musimy ograniczyć godzinowe korzystanie z pomieszczeń.

- Kwestia dokończenia remontu wentylacji na dachu

Znaczącym kosztem w ubiegłorocznym budżecie była konieczna wymiana wywiewów oraz naprawa infrastruktury wentylacyjnej mieszczącej się na dachu. Pierwotny sposób zakończenia wywiewów był niezgodny ze sztuką. Część rur wentylacyjnych nie miała wyprowadzenia na zewnątrz budynku - kończyły się w szachcie. Doprowadzało to częstego przenikania zapachów między mieszkaniami. Ponadto - wywiewy kanalizacji były zakończone turbowentami wykonanymi ze słabej jakości blachy, co narażało je na znaczną korozję w następstwie której przestawały pracować.

W wyniku przeprowadzonej modernizacji powyższe problemy zostały wyeliminowane. Jeżeli mają Państwo uwagi do działania wentylacji w mieszkaniach prosimy o ich przedstawienie - zostaną przekazane wykonawcy.

- Kwestia domofonów i przyczyn rezygnacji z wymiany domofonów (znajdowała się w planie remontów na 2019)

W związku z faktem, iż udało się naprawić dotychczasową centralę portierską, główna funkcja domofonu została przywrócona - mieszkańcy mogą być informowani o zbliżających się gościach. Jeżeli chodzi o jakość połączenia na którą wielu z Państwa narzekało - zwróciliśmy się do serwisanta który wymienił wadliwy element systemu - zasilacz. Te działania doprowadziły do znacznej poprawy jakości sygnału i spełniania podstawowej funkcji centrali.. W obliczu tej sytuacji oraz niespodziewanych kosztów opisanych w pozostałych punktach, Zarząd uznał, że wymiana nie jest niezbędna.

- Awaria bramy garażowej i ustawienia czasu otwarcia bramy

Część z Państwa korzystająca na co dzień z garażu z pewnością zauważyła zeszłoroczną awarię bramy wjazdowej. Awaria ta miała związek z naturalnym zużyciem sprężyny naciągowej wspomagającej silnik. Szczęśliwie udało się dość szybko zainstalować nową sprężynę - w następstwie czego brama działa jak należy.

Incydent z dnia 12.03.2020, w którym za samochodem zjeżdżającym do garażu weszło dwóch mężczyzn w maskach medycznych uświadomił nam konieczność zmiany czasu po jakim zamyka się brama. Został on skrócony, a brama zamyka się niezwłocznie po przejechaniu samochodu. Naturalnie prosimy o czujność

nawet po wprowadzeniu tych zmian w szczególności poza godzinami pracy Recepcji, która ma podgląd na wjazd do garażu.

Sam incydent udowodnił również celowość wymiany i rozszerzenia systemu monitoringu dokonanego w latach poprzednich. Intruzów nagrało 13 z 15 kamer.

- Kwestia udrożnienia krutek odpływowych na pierwszym poziomie garażu
Powinniśmy zebrać środki na udrożnienie przedmiotowych krutek ze względu na niszczenie stropów w garażu - udrożnienie było próbnie robione na poziomie pierwszym, który najbardziej narażony jest na zanieczyszczenia i wodę, niemniej należy zrobić to na pozostałych poziomach i to przed malowaniem garażu, który należałoby przeprowadzić.
- Kwestia monitoringu pomieszczenia śmietnika?
Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Warszawy - nastąpił znaczny wzrost opłaty za wywóz śmieci. Zgodnie z dokumentem, opłata ta może być dodatkowo znacząco wyższa jeśli śmieci przekazywane firmie je odbierającej będą niedostatecznie posegregowane. Ponieważ jest to sytuacji zbiorowej odpowiedzialności, w której osoby które segregują odpady mogą zostać obciążone kosztami wynikającymi z działań innych osób, proponujemy objęcie pomieszczenia śmietnikowego monitoringiem. Co w naszej ocenie będzie miało działanie motywujące dla osób niesegregujących. Powyższe rozwiązanie jest propozycją, zachęcamy do wyrażenia swojej opinii.
- Naprawa pomp ściekowych i kwestia sprzątnięcia garażu po awarii
Pod koniec roku 2019 miała miejsce awaria pompy ścieków mieszczącej się na najniższym poziomie garażu. W jej wyniku nieczystości częściowo zalały halę garażową. Awaria wynikała z faktu źle zaprojektowanej instalacji elektrycznej, w której dwie pracujące zamiennie pompy były zasilane z jednego obwodu. Awaria (zwarcie) jednej z pomp powodowało zamknięcie dopływu prądu do obu. W następstwie awarii - uszkodzona pompa została naprawiona, a instalacja elektryczna rozdzielona na dwa obwody. Wprowadzone zmiany powinny uchronić nas przed kolejną awarią. W ramach sprzątnięcia po awarii najniższy poziom garażu - został umyty 2x i odkazony odpowiednimi środkami.
- Inne zrealizowane zadania
 - Dbłość o bezpieczeństwo - montaż dodatkowych kamer, naprawa/wymiana nieczynnych.
 - Na życzenie lokatorów zadbanie o ogródek, do tej pory nie było dzieci, które by chciały korzystać.
 - Ścinanie drzew wokół posesji.
 - Sprawdzenie i przeprowadzenie testów związanych z kanałami ściekowymi w garażu.

3. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2019

Wraz z zaproszeniem na spotkanie otrzymaliście Państwo sprawozdanie finansowe za okres 01/01/2019-31/12/2019.

Sprawozdanie to pokazuje, iż koszty eksploatacji naszego budynku za rok 2019 przewyższyły wysokość zaliczek zaplanowanych na ten rok. Różnica ta (-2 342,85 PLN) zostanie doliczona proporcjonalnie wg posiadanych udziałów do rozliczenia mediów, które otrzymacie Państwo wkrótce.

Jednocześnie, zgodnie z informacją powyżej, odstąpiliśmy od zaplanowanej w planie remontów wymiany domofonów, ponieważ niewielkim kosztem udało się naprawić istniejącą centralę domofonową oraz wyeliminować szумы zakłócające komunikację domofonową. Spowodowało to przeniesienie kwoty 9 050,43 PLN do wykorzystania na rok 2020.

4. Omówienie uchwał poddanych pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (1)

- Uchwała nr 1/2020 dot. udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2019
- Uchwała nr 2/2020 dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019

Zarząd Wspólnoty przez cały rok 2019 spotykał się cyklicznie co miesiąc i realizował zadania kontrolne oraz inicjował niezbędne działania naprawcze i remontowe przez cały rok, pilnując jednocześnie i przestrzegając przyjętych założeń budżetowych. W związku z powyższym, rekomendujemy udzielenie nam absolutorium oraz przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2019.

5. Omówienie wynagrodzenia dla zarządu oraz podjęcie stosownej uchwały

- Uchwała nr 5/2020 dot. ustalenia wysokości wynagrodzenia dla zarządu

Wprowadzone przez Zarząd działania optymalizujące koszty funkcjonowania i administrowania nieruchomością doprowadziły do znaczących oszczędności począwszy od listopada 2017 roku, kiedy to nowy Zarząd objął stanowiska. Przez cały ten okres, Zarząd pracował społecznie, nie pobierając żadnego wynagrodzenia. Również w działaniach bieżących, Zarząd krytycznie podchodzi do prezentowanych ofert wykonawców i kierując się interesem ekonomicznym Wspólnoty, optymalizuje

wydatki eksploatacyjne i remontowe. Działania te wymagają jednak znaczącego nakładu pracy i środków ze strony Członków Zarządu. W tej sytuacji, po ponad 2 latach społecznego sprawowania funkcji, postanowiliśmy zwrócić się do Państwa z propozycją przyznania nam zwrotu nakładów na sprawowanie naszych funkcji. Wynagrodzenie to zostałoby wprowadzone z dniem 1 kwietnia 2020 rok w wysokości 1 600 PLN brutto do podziału na Członków Zarządu.

Liczymy na Państwa akceptację i poparcie dla zaproponowanej uchwały. Środki na wynagrodzenie zarządu zostały już ujęte w planie finansowo-gospodarczym na rok 2020.

6. Omówienie spraw ochrony

Jak łatwo sprawdzić w przedstawionym sprawozdaniu finansowym za rok 2019, wydatki na ochronę budynku stanowią 50% naszego budżetu. Jest to niebagatelna kwota, dlatego kwestia ochrony jest jedną z ważniejszych dla Mieszkańców i Właścicieli Wspólnoty.

Od 2018 roku, ochrona działa 7 dni w tygodniu w godzinach 7-23 i obejmuje obecność 1 osoby na recepcji, okresowe obchody całego budynku oraz możliwość niezwłocznego wezwania uzbrojonej grupy wsparcia. Integralną cechą usługi jest także zapowiadanie odwiedzających nas gości przez domofon. Osoby, które sobie nie życzą realizacji tej usługi, proszone są o przekazanie na piśmie takiej informacji do Zarządu wraz ze wskazaniem numeru lokalu, którego dotyczy dyspozycja. Ochrona dysponować będzie rejestrem rezygnacji i nie będzie anonsować gości dla takiego lokalu.

Stale rosnące koszty płacy minimalnej powodują w sposób naturalny wzrost kosztów ochrony. W roku 2020 udało się uniknąć wzrostu kosztów ochrony poprzez zmianę formy prawnej wynajmowanej przez nas agencji ochrony, co spowodowało brak konieczności opłacania VAT przez Wspólnotę, ale należy sobie zdawać sprawę, iż w dłuższej perspektywie koszty te jeszcze bardziej wzrosną.

7. Omówienie planu finansowo-gospodarczego na rok 2020

- wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy,
- planu remontów, jakie powinny być wykonane w 2020 roku.

Z informacji przedstawionych powyżej w części dot. sprawozdania finansowego za rok 2019 widać, iż przyjęte w poprzednim roku założenia dot. wysokości zaliczek na eksploatację oraz fundusz remontowy okazały się za niskie.

W tej sytuacji, Zarząd Wspólnoty, w porozumieniu z Administracją rekomenduje wzrost wysokości zaliczki eksploatacyjnej z 5,50 PLN do 5,90 PLN a mkw nieruchomości, wzrost wysokości opłaty za miejsce garażowe z 30 PLN do 40 PLN za miejsce oraz wzrost zaliczki na fundusz remontowy z 2,00 PLN do 2,10 PLN.

Wzrost zaliczki na fundusz eksploatacyjny spowodowany jest w przeważającej części wzrostem stałych kosztów utrzymania nieruchomości (energia, przeglądy, konserwacja, ubezpieczenie), a jedynie w niewielkiej części przez prognozowane koszty wynagrodzenia zarządu. Warto w tym miejscu podkreślić, iż od momentu zmiany zarządu w listopadzie 2017 roku, udało się utrzymać niezmienną koszty eksploatacji budynku, mimo istniejącej inflacji, co należy uznać za duży sukces. Proponowany wzrost zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych dla przeciętnego mieszkania wyniesie 20 PLN (0,40 x 50 mkw).

Wzrost opłaty za miejsce garażowe spowodowany jest koniecznością przygotowania się do przeprowadzenia remontu hal garażowych. W tym miejscu należy przypomnieć, że od 2018 roku obowiązuje obniżona opłata za miejsce garażowe i obecna decyzja oznacza jedynie powrót do stawki obowiązującej wcześniej. Tymczasem w innych budynkach na Żoliborzu, tego typu miejsca potrafią kosztować od 80 do nawet 120 PLN za miejsce, czyli minimum 2x więcej. Niestety nasz budynek się starzeje i należy brać pod uwagę czekające nas remonty.

Wzrost zaliczki na fundusz remontowy spowodowany jest przede wszystkim czekającą nas w roku bieżącym koniecznością wymiany wodomierzy i ciepłomierzy. Na szczęście umieszczenie ich w pionach oznacza brak uciążliwych operacji bezpośrednio w lokalach, co obniża koszty operacji, ale koszt samych urządzeń jest wysoki. Podejmujemy próbę wymiany wodomierzy na model z możliwością zdalnego odczytu. Jeżeli się uda, będziemy mogli częściej dokonywać odczytów ich wskazań, co pozwoli na lepszy monitoring zużycia mediów w budynku. Proponowany wzrost kosztów zaliczki na fundusz remontowy dla przeciętnego mieszkania wyniesie 5 PLN (0,10 x 50 mkw).

Podwyżka czynszu wyniesie więc sumarycznie około 35 PLN, co jest minimalną wartością niezbędną do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i utrzymania naszej nieruchomości, przy galopującej inflacji i następuje po ponad 3 latach utrzymywania sumarycznej stawki na niezmiennym poziomie.

Niestety wzrost opłaty śmieciowej, wg nowego sposobu naliczania opłat oznacza znaczący wzrost obciążenia. Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej mogą wystąpić do MOPS o dofinansowanie w zakresie opłaty śmieciowej - szczegóły można odnaleźć w internecie lub zapytać Administrację.

W zakresie planu remontów, przewidujemy wykonanie następujących działań:

- a. Przeprowadzenie obowiązkowego przeglądu pięcioletniego budynku
- b. Wymianę wodomierzy i ciepłomierzy. W miarę możliwości finansowych, będziemy starali się o montaż urządzeń umożliwiających zdalny odczyt wskazań.
- c. Remont komory śmietnikowej i instalację monitoringu komory w związku z obowiązkiem segregacji śmieci i grożącej nam karnej opłacie śmieciowej.
- d. Wymianę uszkodzonej, zapasowej pompy CCW. Obecnie zamontowana jest pompa awaryjna, ale w przypadku uszkodzenia pompy głównej, to rozwiązanie może okazać się niewystarczające.
- e. Wymiana wentylatora na dachu. Wentylator wyciągowy, wyciągający spaliny z hal garażowych uległ zatarciu (pracował od momentu wybudowania budynku). W tej sytuacji dokonany zostanie zakup nowego wentylatora, który zostanie zamontowany po pełnym zatarciu łożyska obecnie pracującego wentylatora.
- f. Częściowe malowanie hali garażowej. Hale garażowe użytkowane przez niemal wszystkich mieszkańców naszego budynku stanowią część wspólną nieruchomości. Musimy więc o nie dbać. Na rok bieżący planujemy wstępnie malowanie przynajmniej części hal garażowych, które stanowi kontynuację malowania klatek schodowych wykonaną w latach ubiegłych.
- g. W funduszu remontowym zaplanowaliśmy rezerwę. Nasz budynek niestety ma już swoje lata i tak jak w roku 2019 spotkały nas nieprzewidziane remonty pomp ściekowych, bramy garażowej i centrali domofonowej, należy spodziewać się nieoczekiwanych awarii w roku bieżącym. Stąd proponowana rezerwa, która w połowie zostanie pokryta wzrostem zaliczki na fundusz remontowy.

8. Omówienie uchwał poddanych pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (2)

- Uchwała nr 3/2020 dot. ustalenia wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego
- Uchwała nr 4/2020 dot. przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2020

W wyniku argumentacji przedstawionej powyżej przy okazji omówienia planu finansowo-gospodarczego, rekomendujemy akceptację przedstawionych uchwał.

- Uchwała nr 6/2020 dot. obniżenia opłat za części wspólne.

W zeszłym roku nasza wspólnota podjęła uchwałę o naliczaniu opłat za części wspólne w wysokości 200 PLN za m² zajętej powierzchni. Należy zauważyć, że opłaty te zostały wprowadzone dopiero w zeszłym roku, co powodowało, że osoby nie zajmujące części wspólnych (ścian i dachu) płaciły wyższe opłaty z tytułu kosztów utrzymania swoich lokali.

Po wprowadzeniu opłat pojawiły głosy, że opłaty są wysokie. W sprawie wprowadzenia opłat jak i ich wysokości Zarząd zlecił w zeszłym roku sporządzenie opinii prawnej. Zarząd rekomenduje obniżenie opłat do wysokości 90 PLN za m², czyli najniższej rynkowej ceny zajęcia takich powierzchni.

Informujemy jednocześnie, że jeżeli uchwała o obniżeniu opłat nie zostanie podjęta to obowiązywać będzie nadal opłata 200 PLN za m².

9. Inne tematy

- **TERMINOWE OPŁACANIE CZYNSZU** - Zarząd Wspólnoty

Bardzo prosimy o terminowe dokonywanie wpłat na fundusz eksploatacyjny i remontowy oraz ewentualnych kosztów związanych z rozliczeniem mediów. Borykamy się z szeregiem opóźnień w płatnościach - Administracja w porozumieniu z Zarządem podejmuje obecnie zdecydowane działania windykacyjne wobec uporczywych dłużników. Pragnę przypomnieć, iż opóźnienia lub brak płatności jest wprost działaniem na szkodę całej Wspólnoty - budżet Wspólnoty jest budżetem zamkniętym - suma zaliczek równa się kosztom działania, brak wpłat oznacza konieczność zaniechania działań remontowych, a koszty eksploatacji nie mogą nie zostać poniesione.

Zalegając z wpłatami zaliczek na rzecz wspólnoty działamy na szkodę nas wszystkich.

10. Informacje dodatkowe

Dziękujemy za uwagę i prosimy o składanie podpisanych kart do głosowania na recepcji lub przesyłanie czytelnych skanów/zdjęć na adres:

zarzad.wspolnoty@gdanska3.waw.pl

Wszystkie informacje oraz pytania i odpowiedzi znajdziecie Państwo na stronie Wspólnoty: gdanska3.waw.pl