

SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”** **za 2012 rok**

Szanowni Państwo!

Przed zaplanowanym na dzień 19.04.2013 r. walnym zebraniem właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros” składamy Państwu sprawozdanie z działalności Zarządu za 2012 rok.

W roku 2012 odbyło się jedno Zebranie Właścicieli Lokali zorganizowane przez Zarząd na podstawie art.30 ustawy o własności lokali. Na zebraniu w dniu 20 kwietnia 2012 r. został określony przez Państwa ostateczny kształt zaproponowanych wcześniej projektów uchwał. Niska frekwencja na zebraniu oraz małe zainteresowanie właścicieli lokali głosowaniem w trakcie zbierania głosów przez Zarząd w trybie indywidualnym spowodowało, że nie uzyskaliśmy wymaganej formalnie liczby głosów (ponad 50% udziałów za lub przeciw) w odniesieniu do żadnego z przyjętych na zebraniu projektów uchwał. Nie otrzymaliśmy również żadnej informacji od Pań Lubow Romanowej i Renaty Trusińskiej wybranych na poprzednim zebraniu do komisji zbierającej głosy pod uchwałą dotyczącą odwołania Zarządu, co pozwala przypuszczać, że również tamta uchwała nie uzyskała wymaganej formalnie liczby głosów.

Nie uzyskanie wymaganej większości głosów pod uchwałą nr 03/2012 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012 oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych spowodowało, że podobnie jak w latach poprzednich realizowaliśmy działalność finansową w oparciu o ostatni plan gospodarczy z 2008 roku zatwierdzony uchwałą nr 03/2008.

Wykonanie planu gospodarczego – planowany budżet przekroczyliśmy w ośmiu pozycjach: sprzątanie, przeglądy (elektryczny i ogólnobudowlany), ubezpieczenie nieruchomości, wywóz nieczystości, energia elektryczna części wspólnej, koszty sądowe i biegłych, eksploatacja i wynajem biura oraz koszty rozwoju zieleni. Głównym powodem takiego stanu rzeczy jest wspomniana wyżej realizacja planu gospodarczego sprzed 4 lat, podczas gdy koszty niektórych usług, szczególnie wywozu nieczystości i energii elektrycznej, znacznie na przestrzeni tego okresu wzrosły. Dodać również należy, że wykazane w sprawozdaniu finansowym ujemne wyniki w pozycjach wywóz nieczystości oraz eksploatacja i wynajem biura nie uwzględniają uzyskiwanych zwrotów (od wspólnot „Modus” za korzystanie z naszego śmietnika oraz od firmy Provisor za korzystanie z biura), które zostały zaksięgowane jako przychody. W pozostałych pozycjach bilans jest w przybliżeniu zrównoważony lub też uzyskaliśmy oszczędności, co spowodowało, że ostatecznie rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych zamknęło się bilansem dodatnim w kwocie 74 073,96 zł. Ostateczny wynik finansowy roku 2012 z tytułu eksploatacji i pozostałych przychodów zamknął się w kwocie 145 666,36 zł i zgodnie z uchwałą nr 06/2007 został przeksięgowany na fundusz remontowy. Bilans funduszu remontowego całego 2012 roku zamknął się również wynikiem ujemnym (-393 607,38 zł) co wynika z faktu, że wypłacone należności za prace remontowe na budynkach nr 4 i 10 przekroczyły wpływy z roku ubiegłego. Nie mniej jednak całkowity stan konta funduszu remontowego na dzień 31.12.2012 r. był dodatni i wynosił 780 476,29 zł.

Właściciele lokali z tytułu opłat czynszu posiadają zarówno nadpłaty, jak i zaległości, przy czym bilans tych dwóch pozycji był ujemny i wynosił na dzień 31.12.2012 r. -292 232,11 zł. Zgodnie z przyjętą procedurą prowadzone są wobec właścicieli zalegających z płatnościami postępowania windykacyjne, z których szczegółowe sprawozdanie zostanie złożone podczas zebrania przez komórkę księgową oraz kancelarię prawną.

Plan Gospodarczy na 2013 rok zbudowano w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w roku poprzednim. Zakłada on łączne zaliczki w kwocie 5,91 zł/m² od lokali mieszkalnych, 4,85 zł/m² od lokali użytkowych oraz 4,03 zł/m² od garaży i pomieszczeń przynależnych, co oznacza planowane przychody miesięczne w kwocie 76 408,64 zł na koszty zarządu nieruchomością wspólną, 38 405,07 zł na świadczenia i usługi oraz 41 731,10 zł na fundusz remontowy.

Realizując postanowienia podjętych w latach poprzednich uchwał o charakterze inwestycyjnym, tzn. nr 06/2006 (w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umowy na wykonanie projektów budowlanych napraw budynków i sfinansowanie ich z funduszu remontowego) i nr 07/2006 w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umów wykonawczych na roboty budowlane określone projektem budowlanym i sfinansowanie ich z funduszu remontowego zlecieliśmy wykonanie oraz dokonaliśmy odbioru prac remontowych dotyczących napraw tarasów w budynkach nr 4 i 10. Łączny koszt tej inwestycji został pokryty w całości ze środków funduszu remontowego i wynosił 890 880,60 zł, na co składały się faktury dla wykonawcy firmy INTERBUD, za nadzór inwestorski dla firmy WEL-BUD oraz za nadzór autorski projektanta – firmy ARTEA.

W miarę posiadanych środków na koncie funduszu remontowego, uwzględniając najpilniejsze potrzeby naszej Wspólnoty, będziemy zlecać kolejne prace remontowe, aż do wykonania wszystkich uwzględnionych w projekcie budowlanym opracowanym zgodnie z postanowieniami uchwały nr 06/2006.

Zgodnie ze złożoną w roku ubiegłym deklaracją przystępujemy do sukcesywnej wymiany Zarządu. W związku z powyższym z działalności w Zarządzie zrezygnował od 1 grudnia 2012 r. Krzysztof Ćwik.

Wyrażamy nadzieję, że znajdą się osoby zainteresowane działalnością na rzecz Wspólnoty, które podczas zebrania zgłoszą swoje kandydatury, a po uzyskaniu wymaganej formalnie liczby głosów pod uchwałą nr 04/2013 będą mogły kontynuować prace w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej „Albatros”.

Z wyrazami szacunku