

Sprawozdanie rzeczowe i finansowe za 2012 rok

Celem, jaki Zarząd miał realizować zgodnie z uchwałami właścicieli było:

1. Utrzymanie jak najlepszego stanu technicznego wspólnoty przy kosztach zarządzania nieruchomością na możliwie niskim poziomie.
2. Wykonywanie przewidzianych prawem przeglądów oraz dokonywaniu niezbędnych napraw.
3. Wykonanie prac przewidzianych planem gospodarczym.

Wykonane zostały wszystkie obowiązkowe przeglądy.

W 2012 roku koszty eksploatacji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Strumykowa 25ABCD wyniosły **552 594,95 zł** i były wyższe niż 2011 roku o 26 163,20 zł, co stanowi wzrost o 4,73%.

Udział poszczególnych pozycji kosztowych był następujący:

1. W części **koszty stałe** (wzrost o 1 260,79 zł – wzrost o 1,27%) w tym ubezpieczenie (wzrost o 2126,00zł, czyli 33,48% - przyczyna: urealnienie wartości budynku w polisie ubezpieczeniowej)
2. W części **koszty zmienne** (wzrost o 5543,41 zł – wzrost o 4,53%). Największy wpływ na wzrost kosztów w tej części miały koszty sprzątnia, odśnieżania (wzrost o 7797,44 zł – wzrost o 17% - powód: wzrost kosztów sprzątnia, dodatkowe usługi czyszczenia, nabłyszczania) oraz utrzymanie zieleni (wzrost o 1546,04 zł – powód: większe wydatki na zakup kory, roślin). Na pokreślenie zasługuje fakt, że nastąpił spadek kosztów w pozostałych części składowych kosztów zmiennych, w tym spadek w kosztach dodatkowych - prowizjach bankowych o 150,48% (wprowadzenie bankowości internetowej).
3. W części **koszty eksploatacji mieszkań** (wzrost o 19 359,00 zł – wzrost 5,85%) w tym największy wpływ na wzrost kosztów miały koszty c.o. mieszkań spowodowane coroczną podwyżką cen ciepła (wzrost o 10 698,02 zł – wzrost o 12,47%).

Struktura kosztów przedstawia się następująco:

1. 18,1% - stanowi poz. **koszty stałe**
2. 22,1% - stanowi poz. **Koszty zmienne**
3. 59,8% - stanowi poz. **koszty eksploatacji mieszkań**

Pozostałe dane zawarte zostały w Załączniku do sprawozdania.

Przegląd uchwał i ich realizacja.

Uchwała nr **7/2012** dotycząca przyjęcia **Planu Gospodarczego** obejmowała następujące prace:

1. Rezerwa na ewentualne naprawy wind i urządzeń w węźle cieplnym – **10 000 zł** (uchwałą nr 9/2012 podniesiono tą kwotę).
2. Opracowanie dokumentacji odnowienia elewacji z ociepleniem wielowariantowym zarówno zewnętrznym jak i wewnętrznym budynku wraz z orynnowaniem i opierzeniem oraz opracowanie szkicu dokumentacji na wymianę ciągów wodnych, malowanie klatek i korytarzy – **10 000 zł**.

Wydatkowano na projekt techniczny ocieplenia **6 880,01zł**, projekt instalacji wod-kan **1 500 zł**.

3. Zwiększenie kwoty przeznaczonej na remont poziomych ciągów wodnych z wcześniej planowanych 50 tys. zł na 80 tys.

Na wymianę ciągów poziomych z.w. c.w wydatkowano w części C-D 45 396,72 zł

UCHWAŁA 8/12

W sprawie podniesienia stawki na fundusz remontowy do 80 gr/m².

UCHWAŁA **9/2012** w sprawie zmian w planie gospodarczym na 2012 rok w punkcie nr 1: podniesienie planowanej kwoty na naprawy wind oraz urządzeń w węźle cieplnym z kwoty 10 000 zł do **50 000zł**.
Wydatkowano na naprawę windy 34 501,38zł, na wymianę pompy obiegowej c.o. 12 096,00 zł.

UCHWAŁA **10/2012** w sprawie wymiany pionów zimnej i ciepłej wody w całym budynku, przewidywany koszt inwestycji to 95 000zł.

(Wymiana ciągów pionowych w części CD została wykonana w 2013 r, koszt 46 332 zł.)

Razem Plan Gospodarczy na 2012 r. przewidywał wydatkowanie 100 000 zł, – wydatkowano 100 374,11 zł.

Stan naliczeń na funduszach celowych na dzień 31.12.2012r po wydatkach i naliczeniach w roku sprawozdawczym:

- 1) fundusz remontowy – 295 612,65 zł (na dzień 31.12.2011 było 327 379,13 zł)
- 2) fundusz garażowy - 29 146,51 zł (na dzień 31.12.2011 było 319 56,45 zł)

Wspólnota nie ma zaległości płatniczych, a wszystkie rachunki regulowane są w terminie.

ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU ZA 2012 ROK

TREŚĆ	2011 ROK KOSZTY	2012 ROK KOSZTY	WYNIK	DYNAMIKA
KOSZTY STAŁE				
1 Administracja Wspólnoty	72 213,88 zł	70 986,77 zł	- 1 227,11 zł	-1,73%
2 C.O. opłata stała	11 295,47 zł	11 657,47 zł	362,00 zł	3,11%
3 Wynagrodzenie Zarządu	10 305,12 zł	10 305,02 zł	- 0,10 zł	0,00%
4 Ubezpieczenie	4 225,00 zł	6 351,00 zł	2 126,00 zł	33,48%
Razem	98 039,47 zł	99 300,26 zł	1 260,79 zł	1,27%
KOSZTY ZMIENNE				
5 Energia elektryczna	20 094,68 zł	18 968,28 zł	- 1 126,40 zł	-5,94%
6 Sprząatanie, odśnieżanie	37 597,14 zł	45 394,58 zł	7 797,44 zł	17,18%
w tym utrzymanie zieleni	1 021,94 zł	2 567,98 zł	1 546,04 zł	60,20%
7 Naprawy i konserwacje	27 670,72 zł	27 644,87 zł	- 25,85 zł	-0,09%
8 C.O.- wspólnoty	30 400,07 zł	29 930,29 zł	- 469,78 zł	-1,57%
9 Koszty dodatkowe - prowizje	1 052,00 zł	420,00 zł	- 632,00 zł	-150,48%
Razem	116 814,61 zł	122 358,02 zł	5 543,41 zł	4,53%
KOSZTY EKSPLOATACJI MIESZKAŃ				
10 C.W. - liczniki mieszkań	60 705,63 zł	62 235,00 zł	1 529,37 zł	2,46%
11 Z.W. - liczniki mieszkań	86 998,05 zł	90 619,69 zł	3 621,64 zł	4,00%
12 Utylizacja	32 715,84 zł	35 192,88 zł	2 477,04 zł	7,04%
13 C.O. - liczniki mieszkań	75 071,86 zł	85 769,88 zł	10 698,02 zł	12,47%
14 C.O. - opłata stała-mieszk.	32 146,45 zł	33 179,27 zł	1 032,82 zł	3,11%
15 Administracja mieszkań	23 939,84 zł	23 939,95 zł	0,11 zł	0,00%
Razem	311 577,67 zł	330 936,67 zł	19 359,00 zł	5,85%
Ogółem	526 431,75 zł	552 594,95 zł	26 163,20 zł	4,73%

W tym:

Administracja Wspólnoty:

usługi księgowo - rozliczeniowe	49 857,36 zł
wynagrodzenia umowy zlecenia - konserwator	13 707,36 zł
stała konserwacja wind	7 422,05 zł

Wydatki na sprząatanie, odśnieżenie, zieleni:

UTRZYMANIE CZYSTOŚCI KLATKI I TEREN

1. SPRZĄTANIE KLATEK WSPÓLNOTY	37 181,60 zł
2. GRUNTOWNE SPRZĄTANIE KLATEK-NABŁYSZCZANIE	4 027,00 zł
3. ODŚNIEŻANIE TERENU WSPÓLNOTY	1 618,00 zł
RAZEM:	42 826,60 zł

ZIELEŃ WSPÓLNOTY

1. PIEŁĘGNACJA ZIELENI	1 000,00 zł
2. ZAKUP ROŚLIN, KRZEWÓW, kory	1 100,05 zł
3. LEGALIZACJA WODOMIERZY	141,24 zł
4. ZAKUP PALIWA	116,87 zł
5. WODA DO PODLEWANIA	209,82 zł
RAZEM:	2 567,98 zł