

## ZAPROSZENIE NA ZEBRANIE

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA działając na podstawie art.32. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali uprzejmie zaprasza Państwa na zebranie wspólnoty, które odbędzie się w dniu 26 marca 2024. godzinie 17:00 , w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 10 przy ul. Rumiankowej 34 , we Wrocławiu

Porządek obrad

1. Otwarcie zebrania , wybór przewodniczącego i protokolanta.
2. Omówienie sprawozdania finansowego i sprawozdania z zarządu za rok 2023.
3. Omówienie planu gospodarczego na rok 2024.
4. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - 4.1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023r.
  - 4.2.pokrycia wyniku finansowego za 2023r.
  - 4.3.udzielenia absolutorium za pracę w 2023r.
  - 4.4.przyjęcia rocznego planu finansowego na 2024r .i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2024.
  - 4.5.Wymiany domofonów.
  - 4.6.Remontu ściany zewnętrznej wiatrołapów.
  - 4.7.Remontu części elewacji.
  - 4.8.Remontu klatek schodowych.
5. Sprawy różne.
6. Zakończenie zebrania.

Do zaproszenia dołączamy sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną za 2023r, plan gospodarczy na 2024r, oraz rozliczenie niedoboru na rozliczeniu wody i energii elektrycznej na nieruchomości za rok 2023.

W przypadku pytań odnośnie danych zawartych w sprawozdaniu prosimy o kontakt telefoniczny lub mailowy.

Projekty uchwał zostaną udostępnione na stronie [psmiglica.com.pl](http://psmiglica.com.pl) w zakładce Wspólnoty Mieszkaniowe –aktualności.

Zarząd PSM IGLICA

## Uchwała nr 1/2024

### Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....\*
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023r

Działając na podstawie art.22 ust.2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje :

#### § 1

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2023r w wersji stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### § 3

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

Uchwała nr 1 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 1 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE RUMIANKOWA 57 ZA OKRES 01.01.2023.-31.12.2023.

MEDIA	PRZYCHODY	KOSZTY	SALDO
WYSZCZEGÓLNIENIE			
Zimna woda i ścieki	41 142,16	41 668,04	-525,88
Wywóz nieczystości	33 421,73	33 421,73	0,00
<b>RAZEM MEDIA</b>	<b>74 563,89</b>	<b>75 089,77</b>	<b>-525,88</b>

DZIAŁALNOŚĆ BIEŻĄCA - UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	PRZYCHODY	KOSZTY	SALDO
WYSZCZEGÓLNIENIE			
Energia elektryczna w częściach wspólnych	9 844,43	15 076,07	-5 231,64
Sprzątanie budynku i terenu	37 446,15	37 444,08	2,07
Konserwacja zieleni	2 702,15	6 010,00	-3 307,85
Usługi kominarskie	982,67	964,40	18,27
Ubezpieczenie nieruchomości	2 544,36	3 893,78	-1 349,42
Kontrole techniczne	3 438,48	3 093,94	344,54
Konserwacje bieżące	6 768,30	6 331,30	437,00
Materiały do konserwacji, środki czystości, deratyzacja itp	1 333,97	1 534,81	-200,84
Wynagrodzenie zarządcy	24 536,19	24 536,19	0,00
Pozostałe przychody	192,00	192,00	0,00
Pozostałe koszty		286,64	-286,64
Konserwacja anten	989,28	1 003,11	-13,83
Konserwacja domofonów	712,80	713,88	-1,08
<b>RAZEM EKSPLOATACJA</b>	<b>91 490,78</b>	<b>101 080,20</b>	<b>-9 589,42</b>
<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ</b>			
Przychody finansowe / odsetki od lokaty/	2111,50		2111,50
Pozostałe koszty i przychody operacyjne /komórka /	269,04	0,00	269,04
Obowiązkowe obciążenie działalności bieżącej Wspólnoty - 9% podatku dochodowego od osób prawnych - CIT			-190,00
<b>WYNIK NETTO ZA 2023R.</b>	<b>93 871,32</b>	<b>101 080,20</b>	<b>-7 398,88</b>
Wynik netto za 2023 bez energii elektrycznej			-2 167,24

## ZESTAWIENIE SALD NA 31.12.2023.

WYSZCZEGÓLNIENIE	NALEŻNOŚCI	ZOBOWIĄZANIA
Rachunek bankowy - stan na koniec roku	30 711,02	
Lokata bankowa	105 000,00	
Kasa	4,49	
Inne środki		
Rozliczenia - dostawcy	1 672,27	4 616,85
Zaliczki na wymianę liczników		3 364,02
Rozliczenia podatkowe US - CIT	160,00	
Rozliczenia - właściciele lokali	14 635,94	5 982,48
Rozliczenie mediów	526,00	
Rozliczenie energii elektrycznej	5 231,64	
Przychody przyszłych okresów		
Rozliczenia międzyokresowe - koszty z lat poprzednich rozliczane w czasie	4 518,42	
Rezerwa - przyszłe koszty		2 109,10
Wynik finansowy roku BIEŻĄCEGO	2 167,24	
Wynik finansowy z 2019		2 003,25
wynik finansowy z 2021	1 759,90	
Wynik finansowy z 2022		832,19
<b>RAZEM ROZRACHUNKI ( VI ) :</b>	<b>166 386,92</b>	<b>18 907,89</b>
Fundusz remontowy		147 479,03
<b>Razem</b>	<b>166 386,92</b>	<b>166 386,92</b>

## Uchwała nr 2/2024

### Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....\*
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie pokrycia wyniku finansowego za 2023r

Działając na podstawie art.22 ust.2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje :

#### § 1

- Rozliczyć wynik finansowy w wysokości minus 2 167,24 pln pomiędzy Właściciele lokali proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### § 3

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

Uchwała nr 2 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 2 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

## Uchwała nr 3/2024

### Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie udzielenia absolutorium za 2023r

Działając na podstawie art.29 ust.2 i art.30 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje :

#### § 1

Udzielić absolutorium Zarządowi Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLICA” , któremu powierzono Zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust1.ustawy o własności lokali , za działalność w okresie od stycznia 2023 do grudnia 2023 r.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### § 3

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

Uchwała nr 3 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 3 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

## UCHWAŁA nr 4/2024

### Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie

- przyjęcia rocznego planu finansowego na 2024r i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2024r.

Działając na podstawie art. 22 ust. 3 oraz art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80, poz. 903/2000 ze zm.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje:

#### §1

Przyjąć plan finansowy w zakresie zarządu nieruchomością wspólną na rok 2024 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### §2

Ustalić miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów wskazane w planie w kolumnie nr 5.

#### §3

- ▲ Opłaty wymienione w §2, Właściciele lokali płacić będą w uchwalonej wysokości z góry, do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy **Wspólnoty Mieszkaniowej**, wskazany przez Zarządcę.
- ▲ W przypadku nie zatwierdzenia planu gospodarczego na kolejny rok obowiązują stawki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustalone w roku poprzednim z możliwością ich waloryzacji.

#### §4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

#### §5

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

Uchwała nr 4 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 4 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

Plan finansowy na 2024r.w zakresie zarządu nieruchomością wspólną

Załącznik nr 1  
do uchwały 4/2024

Lokale mieszkalne	Planowane koszty roczne	Miesięczna stawka zaliczki dotychczasowe	Stawka zwaloryzowana o wskaźnik inflacji	Propozycja nowej stawki
1	2	3	4	5
Energia elektryczna części wspólne	14 856,60	<b>0,33</b>	0,37	<b>0,60</b>
Fundusz remontowy	65 000,00	<b>1,20</b>	1,34	<b>1,50</b>
			0,00	
Sprzątanie budynku i terenu	38 412,85	1,19	1,33	1,33
Konserwacja zieleni	7 100,00	0,11	0,12	0,25
Usługi kominiarskie	1 248,00	0,04	0,04	0,05
Ubezpieczenie budynku	3 310,00	0,08	0,09	0,11
Kontrole techniczne	2 119,94	0,14	0,16	0,16
Konserwacje bieżące	6 331,30	0,24	0,27	0,27
Materiały do konserwacji środki czystości , deratyzacja	1 534,81	0,05	0,06	0,06
Wynagrodzenie zarządcy	19 565,31	0,84	0,94	0,84
<b>Razem</b>	<b>79 622,21</b>	<b>2,69</b>	<b>3,00</b>	<b>3,07</b>
<b>Lokale użytkowe / garaże/</b>			0,00	
			0,00	
Energia elektryczna części wspólne	1 938,15	<b>0,21</b>	0,23	<b>0,23</b>
Fundusz remontowy	0,00	<b>0,36</b>	0,40	<b>0,45</b>
Sprzątanie budynku i terenu	10 985,65	1,19	1,33	1,33
Konserwacja zieleni	0,00	0,00	0,00	0,00
Usługi kominiarskie	0,00	0,00	0,00	0,00
Ubezpieczenie budynku	940,00	0,07	0,08	0,11
Kontrole techniczne	974,00	0,00	0,00	0,12
Konserwacje bieżące	1 159,87	0,14	0,16	0,16
Materiały do konserwacji środki czystości , deratyzacja	1 018,13	0,02	0,02	0,12
Wynagrodzenie zarządcy	4 970,88	0,60	0,67	0,67
<b>Razem</b>	<b>20 048,53</b>	<b>2,02</b>	<b>2,25</b>	<b>2,51</b>

Sporządziła : Beata Lenczkiewicz

**UCHWAŁA nr 5/2024**

**Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości  
położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu**

- ▲ *podjęta na zebraniu w dniu .....* \*
- ▲ *podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \**
- ▲ *podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\**

**w sprawie wymiany domofonów**

Działając na podstawie art. 22 ust. 3 oraz art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity; Dz. U. z 2019r poz 737.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje:

**§1**

Zlecić wymianę instalacji domofonowej na wersję cyfrową zgodnie z ofertą cenową firmy „SCAT” ( z dnia 13.09.2023)

**§2**

Koszt wykonania robót nie może przekroczyć 25 000 pln brutto i w całości pokryty będzie z funduszu remontowego.

**§3**

Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządcę PSM „Igllica” do wykonania uchwały.

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2019 poz 737 )

Uchwała nr 5 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 5 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania



## UCHWAŁA nr 6/2024

### Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....\*
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie remontu ściany zewnętrznej wiatrołapów

Działając na podstawie art. 22 ust. 3 oraz art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r poz 737.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje:

#### §1

Wykonać prace związane z wymianą ściany zewnętrznej wiatrołapów z pustaków szklanych ( luksfer) na ścianę pełną warstwową z ociepleniem styropianowym ( minimum 10cm). Zakres prac ma na celu polepszenie warunków termicznych w wiatrołapie co ma na celu obniżenie strat ciepła oraz umożliwić przeniesienie kasety przywoławczej domofonu bliżej drzwi wejściowych dla poprawy wygody użytkownika.

Nowo wzniesiona ściana osłonowa nie ingeruje w układ konstrukcyjny budynku. Jako podparcie mocowania stolarki drzwi wejściowych wykonany zostanie filar żelbetowy.

#### §2

Koszt wykonania robót nie może przekroczyć 25 000 pln brutto i w całości pokryty będzie z funduszu remontowego.

#### §3

Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządcę PSM „Iglica” do wykonania uchwały.

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2019 poz 737 )

Uchwała nr 6 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 6/2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

## UCHWAŁA nr 7/2024

### Wspólnota Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....\*
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie remontu części elewacji

Działając na podstawie art. 22 ust. 3 oraz art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r poz 737.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje:

#### §1

Wykonać prace związane z remontem tynków zewnętrznych budynku od poziomu gruntu do wysokości krawędzi tarasów ( ca 120 m<sup>2</sup>- jeden budynek ).

#### §2

Zakres prac obejmuje usunięcie uszkodzonego tynku, naprawa podłoża styropianowego ( uzupełnienia ) , wykonanie wyprawy elewacyjnej w technologii lekkiej-mokrej.

Wykończenie tynkiem strukturalnym wg ofert ca 125pln netto/m<sup>2</sup>

Wykończenie tynkiem mozaikowym wg ofert ca 145 pln netto/m<sup>2</sup>

Koszt wykonania robót nie może przekroczyć ca 19 000 pln brutto( jeden budynek ) i w całości pokryty będzie z funduszu remontowego.

#### §3

Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządcę PSM „Iglica” do wykonania uchwały.

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2019 poz 737 )

Uchwała nr 7 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 7 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

## UCHWAŁA nr 8/2024

### Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rumiankowej 57-57E we Wrocławiu

- ▲ podjęta na zebraniu w dniu .....\*
- ▲ podjęta częściowo na zebraniu w dniu ..... oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów \*
- ▲ podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów\*

#### w sprawie remontu klatek schodowych

Działając na podstawie art. 22 ust. 3 oraz art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r poz 737.) Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanawiają co następuje:

#### §1

Wykonać prace związane z remontem tynków wewnętrznych klatek schodowych. Przygotowanie ścian pod nowe warstwy wykończenia (szpachlowanie, matowienie, gruntowanie). Wykonanie wypraw:

- sufity – farba emulsyjna akrylowa ( lub zamiennik )- kolor biały
- ściany powyżej lamperii - farba emulsyjna akrylowa ( lub zamiennik )- kolor
- lamperia – tynk mozaikowy ( lub zamiennik)

#### §2

Zakres prac obejmuje całość czynności przewidzianych dla wybranego systemu ( producenta) Koszt wykonania robót nie może przekroczyć w przeliczeniu dla jednego budynku:

- sufity  $60\text{m}^2 \times \text{ca } 70 \text{ pln/m}^2 = 4200 \times 3 = 12\ 600 \text{ pln netto/ budynek}$
- ściany powyżej lamperii  $51\text{m}^2 \times 75 \text{ pln/m}^2 = 3\ 825 \times 3 = 11\ 475 \text{ pln netto/budynek}$
- lamperia  $76\text{m}^2 \times 105 \text{ pln/m}^2 = 7\ 980 \times 3 = 23\ 940 \text{ pln netto/budynek}$

co daje razem 48 015 pln netto/budynek

#### §3

Koszt w całości pokryty będzie z funduszu remontowego.

#### §4

Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządę do PSM „Igllica” wykonania uchwały .

Głosowanie nad uchwałą odbywa się w trybie art. 23 ust.2a \*/ art. 23 ust.2 \* ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2019 poz 737 )

Uchwała nr 8 /2024 zapadła większością głosów liczoną według udziałów tj. ....%\*/ liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos tj. „za” ....., „przeciw” .....

Uchwała nr 8 /2024 nie została podjęta\*

\*niepotrzebne skreślić

.....  
podpis Przewodniczącego zebrania

## Wspólnota Mieszkaniowa RUMIANKOWA 57

### Sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną za 2023r.

1. Stan środków na rachunku bankowym 30 711,02zł
2. Lokata bankowa 105 000zł.
3. Stan środków w kasie 4,49 zł.
4. Zaległości w opłatach za używanie lokali wynoszą 14 635,94zł/ w roku poprzednim wynosiły 18 207,90 z/.
5. Nadpłaty w opłatach za używanie lokali 5982,48zł.
6. Środki zgromadzone na wymianę liczników zimnej wody – /po wymianie w 2018r/ 3364,02 zł
7. Zobowiązania wobec kontrahentów 4616,85 zł .
8. Należności od kontrahentów 1672,27 w tym wpłacone zaliczki na poczet czynności komorniczych i wpłacone koszty sądowe 962,01 zł .
9. Rezerwy na przyszłe koszty w wysokości 2109,10zł to koszty zimnej wody i energii elektrycznej do 31.12.2023r zafakturowane w styczniu 2024r.
10. Rozliczenia międzyokresowe to koszty przeglądu budowlanego i elektrycznego do rozliczenia w następnych latach oraz koszty polisy do rozliczenia w roku 2024 w łącznej wysokości 4518,42zł
11. Rozliczenie zimnej wody za 2023r. - różnica między stanem wodomierzy głównych a sumą zużyć indywidualnych wynosi minus 525,88zł.
12. Rozliczenie energii elektrycznej za 2023r 5231,64zł.
13. Fundusz remontowy stan na **31.12.2022r 140 053,93zł** .
14. Wydatki z funduszu remontowego 23 679,38 zł :
  - Likwidacja przecieku R 57c- 626,40zł
  - Remont płyt osłonowych balkonów / 57/4,57a/3,57c/4,57/3/- 15 120,00zł
  - Impregnacja balkonów wskazanych powyżej – 1728,00zł
  - Czyszczenie 4 daszków 200,00zł
  - Garaż nr 5 w R-57c-57e – 2665,98zł
  - Konserwacja daszków nad wejściami - 6 sztuk-3339,00zł
15. Wpływy na fundusz remontowy :
  - Naliczenia roczne 31 104,48 zł
16. Fundusz remontowy stan na **31.12.2023r zł.147 479,03 zł.**
17. Konserwacje bieżące wydatki w wysokości 6 331,30 zł :
  - Pogotowie hydrauliczne 648,00 zł
  - Bramy 1488,30 zł /wymiana sterowania napędu bramy wjazdowej i lampy ostrzegawczej, odblokowywania sterowania napędu/
  - Usługi elektryczne 1 390,00 zł / wypięcie zasilania ogrzewania rur 57a , zlokalizowanie i usunięcie zwarcia 57c-57e, naprawa pompy drenażowej, wymiana żarówek /.
  - Usługi ślusarskie 1047,60 zł /regulacje drzwi, naprawy mocowania ramienia drzwi i regulacje samozamykaczy, wymiana klamek, montaż listwy progowej/.
  - Udrożnienie całej instalacji deszczowej oraz odpływów z kratki poprzecznych przed wjazdami do garaży – 861,00zł
  - Udrażnianie kanalizacji – pionu i poziomu /57/4/ – 594,00zł

- Czyszczenie rewizji 302,40zł
18. Kontrole techniczne wydatki w wysokości 3093,94 zł :
- Przegład szczelności instalacji gazowej 525,00 zł
  - Przegład budowlany 5-cio letni rata za 2023- 276,82zł
  - Przegład elektryczny 5-cio letni rata za 2023-762,60zł
  - Roczny przegład budowlany – 1012,92zł
  - Przegład hydrantów i węży hydrantowych – 516,60zł
19. Przegłady kominiarskie 964,40 zł
20. Materiały 1 534,81 zł :
- 
- Środki czystości 314,70zł
  - Zestaw narzędzi do kontroli odpływu skroplin – 89,48
  - Sól drogowa – 179,50
  - Pilot do bramy dla Pani sprzątajacej – 133,00zł
  - Gaśnice proszkowe 4 sztuki i zamek patentowy z kluczykami- 818,13zł
21. Pozostałe koszty 286,64 zł :
- Prowizje bankowe 80,00zł
  - Wynajęcie sali na zebranie 206,64zł
22. Pozostałe przychody i koszty 192,00zł to ryczałt za energię elektryczną płacony przez firmę dostarczającą Internet oraz koszty energii zużytej przez urządzenia.
23. Pozostałe przychody 269,04 zł opłata za użytkowanie części wspólnej
24. Pozostała działalność:
- Przychody finansowe - odsetki od lokat 2111,50 zł
25. Podatek dochodowy od osób prawnych 190zł
26. Wynik finansowy za 2023r netto wyniósł minus 2167,24zł / nadwyżka kosztów nad przychodami/.
27. Zgodnie z art. 45a Prawa Energetycznego oraz art. 26 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę ,zarządca zobowiązany jest rozliczyć energię i wodę na nieruchomości, po zakończeniu roku obrotowego. Wobec powyższego załączamy indywidualne rozliczenie niedopłaty na zimnej wodzie i energii elektrycznej na nieruchomości.

## UWAGI DO PLANU FINSOWEGO NA 2024R.

1. Zaliczki na energię elektryczną – ze względu na duży niedobór na energii elektrycznej i zapowiadane podwyżki ceny w II półroczu 2024r proponujemy wzrost stawki do 0,60 zł na metr kw. dla lokali mieszkalnych i 0,23 zł za metr kw. dla garaży.

2. Wzrost zaliczki na sprzątanie budynku i terenu wspólnego:

- Ze względu na coroczny, dwukrotny wzrost minimalnego wynagrodzenia proponujemy wzrost stawki za sprzątanie do 1,33zł za metr kw. lokalu. Nowa kwota zaliczki wynika z indeksacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023r., który wynosi 111,4.

3. Wzrost zaliczki na konserwację zieleni wynika z faktycznie zaplanowanych kosztów. W 2024r czekają wspólnotę wydatki na nasadzenia kompensacyjne oraz pielęgnacja krzewów wraz z uprzątnięciem terenu pod tarasami.

4. Wzrost zaliczki na kontrole kominiarskie wynika ze wzrostu cen usług świadczonych przez firmę kominiarską w związku ze zmianą przepisów i nałożeniem nowych obowiązków ustawowych.

5. Wzrost kosztów ubezpieczenia w 2023r powoduje konieczność zwiększenia zaliczki na ten wydatek.

6. Stawka za kontrole techniczne w garażach – proponujemy 0,12 zł za metr kw. garażu. Pozycja ta dotyczy kontroli gaśnic w garażach i hydrantów.

7. Ponadto postulujemy również zwiększenie zaliczek na poczet funduszu remontowego. Stan funduszu remontowego na koniec 2022r wynosi 147 479,03zł.

Wycenione prace, które wynikają z Państwa postulatów zawartych w piśmie z 13 lutego 2024, wynoszą około 192 000, 00 zł.

Pozostałe zaliczki proponujemy zwaloryzować o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za 2023r, który wyniósł 111,4% / oprócz stawki za zarządzanie/.

Sporządziła: Beata Lenczkiewicz