

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Nad Raszynką” przy ul. C. Godebskiego 1c w Raszynie,
działając na podstawie ustawy o własności lokali zwołuje zebranie właścicieli lokali.

**Zebranie odbędzie się w dniu 20 kwietnia 2018r. (piątek) o godz. 18:00,
na korytarzu w klatce pierwszej budynku Wspólnoty**

Proponowany porządek zebrania:

1. Otwarcie Zebrania
2. Wybór Przewodniczącego zebrania (jeden właściciel - jeden głos)
3. Przyjęcie porządku zebrania (jeden właściciel - jeden głos)
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności i wykonania budżetu w 2017 roku.
5. Omówienie i głosowanie uchwały (1) w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2017 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi.
6. Omówienie i głosowanie uchwały (2) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na rok 2018 oraz ustalenia wysokości zaliczek i opłat na realizację planu.
7. Wolne wnioski
8. Zakończenie zebrania.

Przypominamy wszystkim zainteresowanym, że głosować pod wnioskami oraz nad uchwałami mogą wyłącznie właściciele lokali lub ich pełnomocnicy, którzy dostarczyli (lub najpóźniej przed rozpoczęciem zebrania dostarczą) zarządowi pisemne pełnomocnictwo od właściciela.

Projekty uchwał oraz materiały na zebranie zostały opublikowane na stronie internetowej Wspólnoty pod adresem: www.nadraszynka.pl

Zarząd W.M. „Nad Raszynką”

Lukasz Szelaż
Członek Zarządu
W.M. „Nad Raszynką”

Maciej Wąsowski
Członek Zarządu
W.M. „Nad Raszynką”

Raszyn, dnia 31 marca 2018r.

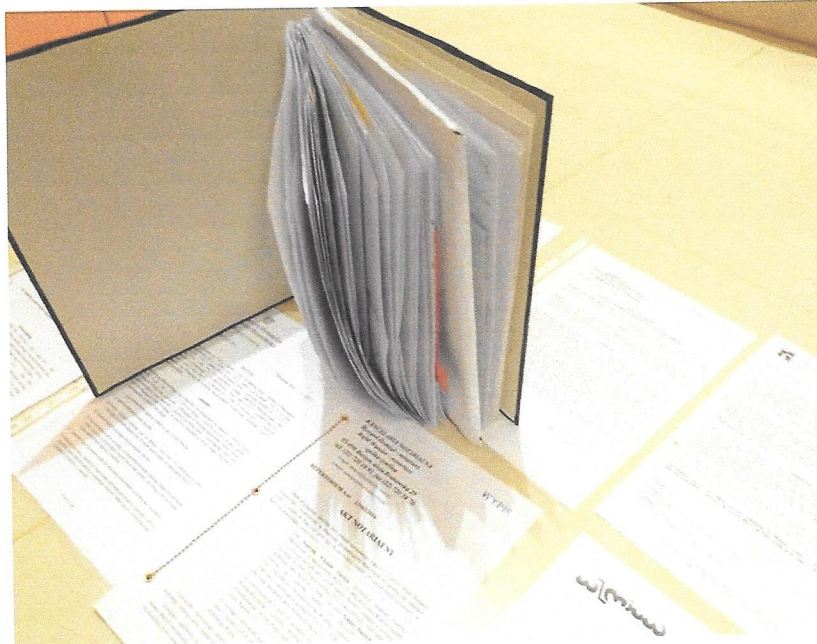
Sprawozdanie Zarządu W.M. „Nad Raszynką” za rok 2017

Szanowni Państwo,

Za nami kolejny rok, w trakcie którego przeprowadzone zostało kilka inwestycji zaplanowanych w uchwale budżetowej:

- Z początkiem wiosny wykonany został kolejny niewielki fragment zagospodarowania zieleni zgodnie z wypracowanym wcześniej kompleksowym projektem dla całego terenu. Taka sama kompozycja (wierzby hakuro + tawuły) planowana jest w roku 2018 po drugiej stronie „małego” parkingu.
- Wymieniony został wyłaz-świetlik dachowy na ostatnim piętrze klatki B. Stary świetlik nie był przeznaczony do pomieszczeń ogrzewanych(!), co powodowało straty energii ciepłej w sezonie grzewczym. Ponadto lekka konstrukcja świetlika była nieodporna na silniejsze wiatry przez co zachodziła konieczność stosowania doraźnych dodatkowych mocowań. Wraz z wymianą na nowy porządny i ciepły wyłaz, wszystkie te problemy zostały zażegnane.
- Zastosowana oryginalnie luźno sypana celuloza stanowiąca ocieplenie stropu poddasza nieużytkowego w klatce A przez lata stanowiła problem za każdym razem gdy zachodziła konieczność przejścia przez poddasze celem wyjścia na dach lub wykonania jakichkolwiek prac na samym poddaszu. Każdorazowe przejście przez poddasze powodowało ugniatanie ocieplenia. Jako panaceum; przy pomocy piany PUR zamknięto-komórkowej o bardzo dobrych parametrach docieplona została najczęściej użytkowana część poddasza, natomiast wełna z ocieplonej pianą przestrzeni została spiętrzona w pozostałych częściach strychu celem pogrubienia pierwotnej warstwy. Słuszność zastosowanej metody potwierdziliśmy minionej zimy przy pomocy kamery termowizyjnej.
- Naprawiona została izolacja przeciwwodna pod balkonem lok. 27 Usterka powodowała zaciekanie wody pod elewację co z każdym kolejnym rokiem coraz bardziej groziło zawilgoceniem w lokalu poniżej. Na szczęście odkładana z dawna naprawa została dokonana w porę. Jedynym problemem było znalezienie solidnego i nie najdroższego wykonawcy, przez co prace prowadzone były w samej końcówce sezonu. Balkon odtworzony został w technologii „odwróconej” dającej lepszą gwarancję szczelności i pozwalającej na szybką naprawę miejscową (bez konieczności kucia i prac mokrych) gdyby odpukać po latach zaszła konieczność doszczelnienia izolacji. Mimo naprawy problem z wodą pod elewacją w mniejszym stopniu występuje nadal co oznacza konieczność przeprowadzenia podobnych prac jeszcze pod balkonem lok. 20.
- Zmodernizowany został system monitoringu strzegącego teren zewnętrzny Wspólnoty. Wymieniony został rejestrator oraz monitor a także zamontowane 5 nowych kamer HD. Nadająca się jeszcze do wykorzystania jedna ze starych kamer została zamontowana w nowym miejscu dla monitorowania terenu od strony rzeczki. Ze starego systemu oprócz wspomnianej kamery wykorzystany został dysk oraz istniejące okablowanie. Efektem modernizacji jest znaczące polepszenie rejestrowanych nagrań – przy czym mamy nadzieję, że będą one potrzebne jak najrzadziej.
- W porozumieniu z Eko Raszyn wymienione zostały wszystkie wodomierze w związku z upływem legalizacji starych urządzeń. Małym niedociągnięciem ze strony Eko, które koordynowało prace jest konieczność ponownego odwiedzania lokali celem doposażenia wodomierzy w odczyt radiowy, którego nie udało się kupić odpowiednio wcześniej tak aby komplet urządzeń zamontować przy jednej wizycie. Z powodu braku odczytu radiowego (stan przejściowy) opóźnione będą najbliższe faktury za wodę i ścieki.

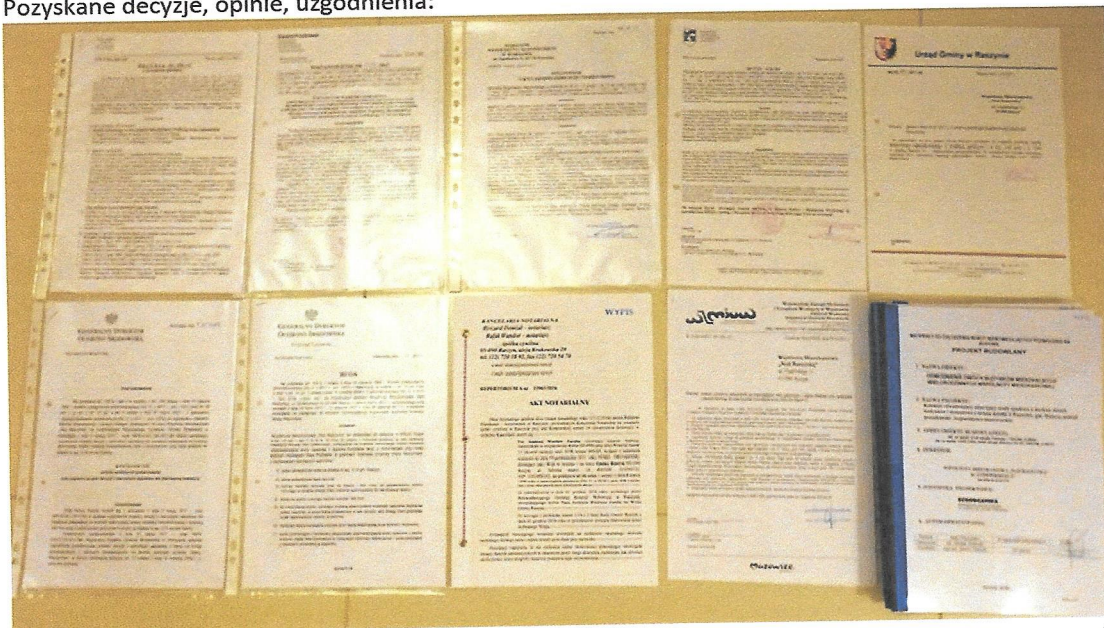
W kwestii planowanego odwodnienia rok 2017 upłynął na kontynuacji postępowań przed różnymi organami. Z wielką satysfakcją możemy odnotować, iż pod koniec roku udało się pozyskać kluczową zgodę z Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który uchylił wcześniejszą decyzję Regionalnej Dyrekcji blokującą inwestycję. Nadmienimy tylko, że postępowanie przed RDOŚ mogłoby z pewnością przydać się w fabule niejednego filmu Stanisława Barei ☺ Ważne, że mamy to już za sobą. Przed nami już ostatnia prosta: pozostało zgłoszenie robót oraz wyłonienie wykonawcy. Licząc, że nie mówimy o tym za wcześnie, składamy podziękowania projektantowi Panu Januszowi Oleksiakowi prowadzącemu firmę „Interprojekt”. Pan Janusz podejmując się zadania za niewygórowaną stawkę nie przewidywał aż takich komplikacji. Mimo to nie porzucił zlecenia lecz dzielnie prowadził sprawę przez wszystkie organy - z czego uzbierał się opasły segregator:



Lista uzyskanych przez ostatnie dwa lata uzgodnień przedstawia się następująco (bez kolejności):

- pozwolenie wodnoprawne (Starosta Pruszkowski)
- zgoda na odprowadzenie wody do rowu (Instytut Technologiczny w Falentach)
- warunki zabudowy (Gmina Raszyn)
- służebność przeprowadzenia rurociągu (Rada Gminy Raszyn – akt notarialny i wpis do ksiąg wieczystych)
- uzgodnienie warunków zabudowy (Marszałek Województwa Mazowieckiego)
- uzgodnienie warunków zabudowy (Starosta Pruszkowski)
- uzgodnienie warunków zabudowy (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska po odwołaniu na decyzję Dyrekcji Regionalnej)
- zezwolenie na odstępstwo od zakazów w rezerwacie (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska)
- uzgodnienie przebiegu kanału deszczowego (Gmina Raszyn)
- uzgodnienie (Konserwator zabytków)
- warunki odprowadzenia wody (Wojewódzki Zarząd Melioracji i Użytków Wodnych)

Pozyskane decyzje, opinie, uzgodnienia:



Gud

W roku 2018 planujemy do realizacji:

- Wspomniane planowane od dawna odwodnienie deszczowe. W roku 2017 po jednym z ulewnych deszczy woda znów pokazała się w piwnicach.
- Przełożenie chodników w bardziej funkcjonalny układ. Chodniki będą musiały zostać rozebrane w trakcie układania odwodnienia. Odtworzone zostaną w bardziej logicznych przebiegach.
- Wymianę ciepłomierzy w związku z upływem 5 letniego terminu ich legalizacji.
- Wspomnianą naprawę izolacji przeciwwodnej pod balkonem lok. 20

Przed Wspólnotą kumulacja sporych wydatków w tym roku. Jeśli wszystkie pozycje planu uda się zrealizować fundusz remontowy znacznie stopnieje, niemniej nie widzimy konieczności podnoszenia stawek, gdyż tak dużych wydatków nie widać w horyzoncie kolejnych kilku kolejnych lat, co nawet bez podwyżek stawek pozwoli dość szybko odbudować inwestowane w tym roku środki.

Wszelkie wiążące decyzje będziemy wspólnie podejmować na zebraniu, a później wraz z głosowaniem uchwał. Wszystkich Państwa zapraszamy na doroczne Zebranie!

Zarząd W.M. „Nad Raszynką”

Lukasz Szelaż *Maciej Wąsowski*
Członek Zarządu W.M. „Nad Raszynką” Członek Zarządu W.M. „Nad Raszynką”

Bieżące wykonanie przewidywanego budżetu 2017 (wydatki poniesione od początku roku)

M. Wąsowski/Ł. Szelaż 2018-01-04

2018-01-19

DATA AKTUALIZACJI:

LP	FUNDUSZ BIEŻĄCY	plan	wykonanie	
1	Wynagrodzenie zarządu za pracę administracyjną	10 200,00	10 200,00	100,00%
2	Księgowość	6 695,00	6 695,00	100,00%
3	Ryczałtowy zwrot drobnych kosztów ponoszonych przez zarząd	1 800,00	1 800,00	100,00%
4	Koszty bankowe, pocztowe i poligraficzne	350,00	306,50	87,57%
5	Ubezpieczenie budynku + OC wspólnoty i zarz.	2 600,00	2 110,00	81,15%
6	Organizacja zebrań właścicieli	0,00	0,00	
7	Przebiegi budynku (kom/gazowy i ogólny roczny)	2 300,00	1 836,48	79,85%
8	Przebiegi kotłowni	1 800,00	1 722,00	95,67%
9	Energia elektryczna - części wspólne	1 700,00	1 900,71	111,81%
10	Woda - części wspólne	1 200,00	1 124,25	93,69%
11	Utrzymanie czystości	7 200,00	7 200,00	100,00%
12	Wynagrodzenie pracownika gospodarczego	8 100,00	8 100,00	100,00%
13	Czyszczenie z liści i konserwacja dachu	600,00	540,00	90,00%
14	Inne wydatki	7 200,00	5 872,11	81,56%
	SUMA	51 745,00	49 407,05	95,48%

LP	FUNDUSZ REMONTOWY	plan	wykonanie	
1	Nieprzewidz. naprawy, części eksploat., drobne modern.	3 000,00	966,30	32,21%
2	Projekt odwodnienia budynku	6 000,00	194,60	3,24%
3	Wymiana wodomierzy	3 500,00	0,00	0,00%
4	Naprawa izolacji przeciwwodnej pod balkonem 27	4 000,00	0,00	0,00%
5	Naprawy miejscowych przecieków dachu	3 000,00	1 080,00	36,00%
6	Docieplenie strychu kl.A i nowy wyłaz na dach kl.B	7 000,00	8 268,00	118,11%
7	Modernizacja monitoringu	3 000,00	3 846,21	128,21%
8	Wykonanie odwodnienia budynku	20 000,00	0,00	0,00%
9	Prace brukarskie - odtworzenie/przełożenie chodników	14 000,00	0,00	0,00%
10	Zakup i montaż altanki (zadaszenia) w miejscu nad rzeczką	7 000,00	0,00	0,00%
	SUMA	70 500,00	14 355,11	20,36%

Rozliczenie Funduszy Wspólnoty Nad Raszyneką za rok 2017

A. Stan środków na koncie bankowym na dzień 31 grudnia 2017 r.	69 669,31 zł
B. Naliczenia należnych od właścicieli zaliczek i wpłat w roku 2016	
Fundusz Remontowy	21 202,12 zł (I)
Fundusz Gazowy (uwzględnione nadpłaty/niedopłaty z ost. rozliczenia)	33 409,86 zł (II)
Fundusz Bieżący	52 331,78 zł (III)
<i>w tym odsetki od nieterminowych wpłat właścicieli</i>	312,62 zł
Naliczenia dla gminy za odbiór odpadów	6 628,00 zł (IV)
Razem:	113 571,76 zł (A)
C. Wpłaty właścicieli na pokrycie naliczeń	
Nadpłata właścicieli z zamknięcia roku 2016	2 952,29 zł (a)
<i>w tym łączne zaległości właścicieli na koniec 2016r.</i>	<i>2 508,06 zł</i>
<i>w tym łączne nadpłaty właścicieli na koniec 2016r.</i>	<i>5 460,35 zł</i>
Wpłaty właścicieli w roku 2017 (w tym dla gminy za odbiór odpadów)	111 066,92 zł (B)
łączna niedopłata właścicieli za rok 2017 w stosunku do nalicz.	2 504,84 zł (b) = (A-B)
Nadpłata właścicieli na koniec 2017	447,45 zł (c) = (a-b)
<i>w tym łączne zaległości właścicieli na koniec 2017 r.</i>	<i>5 498,64 zł</i>
<i>w tym łączne nadpłaty właścicieli na koniec 2017 r.</i>	<i>5 946,09 zł</i>
D. Rozliczenie funduszy:	
1. Stan Funduszu Remontowego na początek i na koniec roku 2017	
początek (*ze sprawozd. za 2016: 44 913,86 + przeksięgowany wynik za 2013)	47 148,39 zł
przeksięgowanie dodatniego wyniku z f. bieżącego za 2016 r.	1 048,15 zł
naliczenia	21 202,12 zł (I)
wydatki w 2017 r.	14 355,11 zł
koniec = początek + naliczenia - wydatki	55 043,55 zł
2. Fundusz Gazowy (rozliczenie nastąpi na koniec kwietnia 2018 r.)	
naliczenia od czerwca do końca 2017 r. (*wynik rozlicz. księgowany był w maju)	23 265,94 zł
koszty od czerwca do końca 2017 r.	12 649,74 zł
wynik na koniec 2017 r.	10 616,20 zł
3. Stan Funduszu Bieżącego na początek i na koniec roku 2017	
początek	0,00 zł
naliczenia	52 331,78 zł (III)
dochód z % środków na kontach bank. + inne pożytki (po opodatkowaniu)	519,66 zł
wydatki w 2017 r.	49 407,05 zł
koniec = początek + naliczenia - wydatki	3 444,39 zł
4. Rozliczenia z gminą za odbiór odpadów na koniec roku 2017	
naliczenia właścicieli zgodnie z deklaracjami o ilości osób zam. w 2017r.	6 628,00 zł (IV)
zapłacono gminie w roku 2017	6 628,00 zł

**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
„NAD RASZYNEKĄ”**
ul. Godebskiego 1c, 05-090 Raszyn
NIP: 534-243-47-38, Regon: 142106636



 Członek Zarządu Członek Zarządu
 W.M. „Nad Raszyneką” W.M. „Nad Raszyneką”

PROJEKT UCHWAŁY

UCHWAŁA Nr 1 /2018

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „NAD RASZYNKĄ”
przy ul. Godebskiego 1c w Raszynie

W sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2017, oraz udziela absolutorium Zarządowi

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt. 2 i 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994
(tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1982)

**Właściciele lokali przyjmują sprawozdanie finansowe, oraz udzielają absolutorium członkom Zarządu:
Łukaszowi Szelągowi, Maciejowi Wąsowskiemu, Marcinowi Waszakowi.**

Tryb głosowania (niepotrzebne skreślić):

głos ważony wielkością udziału / jeden właściciel jeden głos

głosy /po części/ oddane na zebraniu

głosy /po części/ oddane w trybie indywidualnego zbierania głosów

Data podjęcia/odrzućenia uchwały

Podpisy (niepotrzebne skreślić):

Przewodniczący zebrania / członek komisji zbierającej głosy

Uczestnik głosowania / członek komisji zbierającej głosy

Wynik głosowania:

Za uchwałą

Przeciw uchwale

Wstrzymało się

Nie głosowało

Razem

.....

.....



PLANOWANE WYDATKI Z FUNDUSZU BIEŻĄCEGO W 2018r.

LP	plan 2017	wykonanie 2017	plan 2018	zaliczka m2/m-c	nazwa pozycji	LP
1	10 200	10 200,00	10 200,00	0,690	Wynagrodz. zarządu za administrowanie	1
2	6 695	6 695,00	6 695,00	0,453	Księgowość	2
3	1 800	1 800,00	1 800,00	0,122	Ryczałtowy zwrot koszt. ponoszonych przez zarząd (50zł/os.)	3
4	350	306,50	350,00	0,024	Koszty bankowe, pocztowe i poligraficzne	4
5	2 600	2 110,00	2 350,00	0,159	Ubezpieczenie budynku + OC wspólnoty + OC zarz.	5
6	2 300	1 836,48	2 150,00	0,145	Przeglądy budynku (kom/gaz i ogólnobud.)	6
7	1 800	1 722,00	1 800,00	0,122	Przeglądy kotłowni	7
8	1 700	1 900,71	2 000,00	0,135	Energia elektryczna -części wspólne	8
9	1 200	1 124,25	1 300,00	0,088	Woda - części wspólne	9
10	7 200	7 200,00	7 200,00	0,487	Utrzymanie czystości	10
11	8 100	8 100,00	8 100,00	0,548	Wynagrodzenie pracownika gospodarcz.	11
12	600	540,00	600,00	0,041	Czyszczenie z liści i konserwacja dachu	12
13	7 200	5 872,11	7 200,00	0,487	Inne wydatki	13

49 407,05

51 745,00 3,500 SUMY

PLANOWANE WYDATKI Z FUNDUSZU REMONTOWEGO W 2018r.

plan 2018	Koszt m2/m-c	nazwa pozycji	LP
2 000,00	0,135	Nieprzewidziane naprawy	1
6 000,00	0,406	Projekt odwodnienia budynku (umowa z r.'15)	2
3 500,00	0,237	Wymiana wodomierzy (Kwota połowy inwestycji - drugą połowę finansuje EKO Raszyn) umowa z r. 2017	3
13 950,00	0,944	Wymiana ciepłomierzy w związku z upływem legalizacji	4
4 000,00	0,271	Naprawa izolacji przeciwodnej pod balkonem l. 27 (umowa z r. 2017)	5
4 500,00	0,304	Naprawa izolacji przeciwodnej pod balkonem l. 20	6
24 000,00	1,623	Wykonanie odwodnienia budynku	7
14 000,00	0,947	Prace brukarskie - odtworzenie/przełożenie chodników	8

71 950,00 4,867 SUMY

55 043,55 zł	stan funduszu remontowego na koniec roku 2017
3 444,39 zł	dodatni wynik finansowy f. bieżącego z roku 2017
21 448,46 zł	naliczenia wpłat w roku 2018
71 950,00 zł	planowane wydatki w roku 2018
7 986,40 zł	minimalny prognozowany stan f. remontowego na koniec roku 2018

USTALENIE WYSOKOŚCI OPŁAT I ZALICZEK w 2018r.

było 3,50 .. 3,50 zł FUNDUSZ BIEŻĄCY miesięczna ZALICZKA za m2 w 2018r.
 było 1,45 .. 1,45 zł FUNDUSZ REMONT. miesięczna WPŁATA za m2 w 2018r.
 było 4,95 1. + 2. 4,95 zł SUMA

PROJEKT UCHWAŁY

UCHWAŁA Nr 2 /2018

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „NAD RASZYNKĄ”
przy ul. Godebskiego 1c w Raszynie

W sprawie uchwalenia planu gospodarczego na rok 2018 oraz ustalenia wysokości zaliczek i opłat na realizację planu.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt.1 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1982) Uchwala się plan gospodarczy na rok 2017:

§ 1. Fundusz „gazowy”

1. Ustala się stawkę miesięcznych **zaliczek** na pokrycie kosztów dostaw gazu do wspólnego kotła obsługującego budynek w zakresie centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, w wysokości obliczonej indywidualnie dla każdego lokalu jako: przypadające na dany lokal roczne koszty (z ostatniego rozliczonego okresu) powiększone o 5% i podzielone przez 12 miesięcy. Rozliczenie zaliczek nastąpi zgodnie z uchwałą w sprawie zasad rozliczeń za media.

§ 2. Fundusz bieżący

1. Ustala się stawkę **zaliczek** w wysokości **3,50 zł/m-c za 1m² lokalu z piwnicą** na pokrycie wydatków z funduszu bieżącego przewidzianych zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.
2. Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do zadysponowania środkami opisanymi w tabeli jako „Inne wydatki”, według powstałych potrzeb oraz uznania Zarządu w tym w szczególności na materiały eksploatacyjne i gospodarcze, utrzymanie zieleni, drobne modernizacje itp.
3. Niewykorzystane środki z roku 2017 w kwocie 3.444,39 zł przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego.

§ 3. Fundusz remontowy

1. Ustala się stawkę **wpłat** na fundusz remontowy w wysokości **1,45 zł/m-c za 1m² lokalu z piwnicą.**
2. Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do przeprowadzenia inwestycji opisanych w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, oraz sfinansowania ich ze środków funduszu remontowego do wysokości kwot podanych w tabeli.
3. Upoważnia się Zarząd Wspólnoty do zadysponowania kwotą w wysokości do 5000 zł z funduszu remontowego (kwota nie uwzględniona w tabeli) w przypadkach: niezwłocznej potrzeby zabezpieczenia mienia Wspólnoty przed działaniem nieprzewidzianych sił i okoliczności mogących spowodować straty lub niezwłocznej potrzeby usunięcia skutków wystąpienia nieprzewidzianych sił okoliczności, w tym w szczególności wystąpienia poważnej awarii wymagającej pilnej naprawy.

§ 4. Inne postanowienia

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Wysokość zaliczek i opłat obowiązuje od maja 2018r. do czasu uchwalenia kolejnego planu gospodarczego.

Załącznik do uchwały stanowi tabela z opisem przewidywanych wydatków i wysokości zaliczek na ich pokrycie.

Tryb głosowania (niepotrzebne skreślić):

- głos ważony wielkością udziału / jeden właściciel jeden głos
głosy /po części/ oddane na zebraniu
głosy /po części/ oddane w trybie indywidualnego zbierania głosów

Wynik głosowania:

Za uchwałą
Przeciw uchwale
Wstrzymało się
Nie głosowało
Razem

Data podjęcia/odrzućenia uchwały

Podpisy (niepotrzebne skreślić):

Przewodniczący zebrania / członek komisji zbierającej głosy

Uczestnik głosowania / członek komisji zbierającej głosy