

**PLAN GOSPODARCZY
WSPÓLNOTY COMPANY HOUSE
NA ROK 2025**

CZĘŚCI WSPÓLNE

LP	PRZEDMIOT	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA zł/ m2 /m-c
1	Sprzątanie	2,40
2	Dozór	9.50
3	Administracja i stałe konserwacje	1,80
4	Bieżące naprawy i remonty	1.90
5	Koszty prowadzenia rachunku bankowego	0,07
6	Ubezpieczenia	0,08
7	Zużycie mediów i wywóz śmieci	11.95
	razem 1 m2 pow.	27,70

W roku 2024 zarząd wspólnoty podjął działania związane z naprawą i uszczelnieniem fasady Alu od strony ul Grunwaldzkiej. Na koszt wspólnoty wymienione zostały uszczelki gumowe we wszystkich dostępnych elementach tej fasady, w tym w oknach. Wymieniono również opierzenia blacharskie nad fasadą oraz dokonano uszczelnień tarasu. Kilku miesięczne obserwacje dają podstawę twierdzić, że naprawa była efektywna i na jakiś czas można odłożyć decyzje o wymianie tej fasady. W roku 2024 miało miejsce kilka awarii systemu wentylacyjnego, z wymianą wentylatorów i częściową wymianą automatyki włącznie. Kontynuowane są prace związane z wymianą oświetlenia na ledowe w częściach wspólnych. Wiosną 2024 roku wspólnota zmuszona była do wymiany i naprawy elementów węża ciepłowniczego. Jak większość urządzeń na budynku są to już mocno wysłużone elementy. Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą, nie pewność co do cen energii i ciepła zarząd nie zdecydował się na przeprowadzenie w trakcie roku większych remontów np. wymiany wykładzin podłogowych na piętrach, remontu pomieszczeń socjalnych czy strefy wejściowej do budynku. Dysponując rezerwą w ramach funduszu remontowego budynku zarząd wspólnoty z początkiem 2025 roku zlecił remont holu wejściowego z wymianą lamy recepcyjnej oraz stolarki drzwiowej. Pozostałe inwestycje remontowe – do decyzji wspólnoty. W roku 2024 w związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia wzrosły koszty utrzymania własnych pracowników oraz koszt ochrony obiektu (o 20%). Zwiększeniu uległy też koszty ogrzewania budynku o 35% rok/rok (zmiana stawek taryfowych) przy podobnym zużyciu GJ. Dalej konieczne było wsparcie kancelarii zewnętrznej w celu skutecznej windykacji bieżących należności od współwłaścicieli budynku. Sukcesem zewnętrznej kancelarii prawnej było też odzyskanie istotnej części zadłużenia firmy Navimor w likwidacji.

W związku z uzyskaną w bilansie nadwyżką wpłaconych zaliczek na poczet kosztów wspólnych nad poniesionymi rzeczywistymi kosztami eksploatacyjnymi w roku 2024 zarząd rekomenduje przekazanie całej uzyskanej kwoty w wysokości 118 875,61 zł na poczet kosztów bieżących roku 2025.

Zarząd wspólnoty proponuje utrzymać dotychczasową wysokość płaconych zaliczek również w roku 2025 w oraz przekazanie 50% przychodów z pożytków na poczet pokrycia bieżących kosztów utrzymania części wspólnych.


Wspólnota Company House
Al. Grunwaldzka 212
80-266 GDANSK
NIP 584-24-11-13, REGON 142807268

W roku 2025 podobnie jak w latach poprzednich proponujemy utrzymać refakturowanie energii cieplnej dostarczanej do poszczególnych lokali rozliczając ją w oparciu o ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości. Ceny energii cieplnej są trudne do oszacowania, zmieniają się kilka razy w ciągu roku, mieli Państwo tego potwierdzenie w minionym roku.

MIEJSCA POSTOJOWE

LP	PRZEDMIOT	STANOWISKO zł/m-c
1	Sprzątanie	26,50
2	Konserwacje bieżące i energia elektryczna	22,00
3	Ubezpieczenia	1,40
	razem stanowisko m-c	49,90

PLANOWANE POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI

LP	PRZEDMIOT	DOCHÓD ROCZNY
	Dzierżawa dachu dla operatorów telef.	72 000,00 / brutto/

PLANOWANY BUDŻET NA 2025 ROK

Przychody :

- nota obciążeniowa 1 220 000,-
 - noty obciążeniowe garaże 30 000,-
-
- 1 250 000,-zł**

Planowane przychody	1 250 000,-
Przychody z pożytków (netto), inne	50 000,-
Pozostałe przychody – w tym refaktury	180 000
Uzyskania nadwyżka z dział. bieżącej w 2024	120 000
Zakładane koszty części wspólnych i garażu (-)	1 600 000,-

rezerwa	0,-

Wspólnota w roku 2024 uzyskała wpływy z tytułu wpłaconych zaliczek na poczet kosztów części wspólnych w wysokości 1 181 925,41 zł oraz tytułu refaktur za ciepło i inne przychody w kwocie 178 939,63 zł. Dodatkowym przychodem Wspólnoty były wpływy z opłat parkingowych i opłat z tytułu najmu powierzchni pod anteny w łącznej kwocie 61 278,97 zł oraz odzyskana kwota należności od Navimor w likwidacji w wysokości 37 893,43 zł

Koszty zamknęły się kwotą 1 332 357,04 zł.

Nadwyżka wpłaconych zaliczek na poczet kosztów części wspólnych wyniosła **118 875,61 zł**

Rozliczenie funduszu remontowego

stan środków na koniec okresu rozliczeniowego **259 771,06 zł**

Planowane inwestycje i modernizacje dot. części wspólnych

- wymiana części wykładzin dywanowych
- malowanie korytarzy i holi (części wspólnych)
- remont pomieszczeń socjalnych na piętrach
- dokończenie wymiany pokrycia dachowego
- kontynuacja modernizacji automatyki w węźle ciepłowniczym
- kontynuacja wymiany oświetlenia na ledowe

NIP 564-24-11-734 Rogon 192807266
60-266 OLSZANSK
Al. Główna 212
11-11-11
mgr Wojciech Lademann