

PLAN GOSPODARCZY WSPÓLNOTY COMPANY HOUSE NA ROK 2024

CZĘŚCI WSPÓLNE

LP	PRZEDMIOT	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA zł/ m2 /m-c
1	Sprzątanie	2,40
2	Dozór	8,80
3	Administracja i stałe konserwacje	1,80
4	Bieżące naprawy i remonty	2,10
5	Koszty prowadzenia rachunku bankowego	0,07
6	Ubezpieczenia	0,08
7	Zużycie mediów i wywóz śmieci	12,45
	razem 1 m2 pow.	27,70

W roku 2023 utrzymywała się dynamiczna sytuacją na rynku nośników energii. Po kilkumiesięcznym okresie niepełności uzyskaliśmy pozytywną dla nas interpretację w zakresie objęcia nas jako Wspólnoty lokali użytkowych Rządową Tarczą Energetyczną tj. utrzymaniem cen energii elektrycznej na poziomie roku poprzedniego. Rok 2023 przyniósł jednak istotny wzrost minimalnego wynagrodzenia, a co za tym idzie kolejny wzrost np. kosztów ochrony budynku. W minionym roku zarząd wspólnoty przeprowadził część planowanych remontów, w tym malowanie korytarzy na pierwszym i drugim piętrze oraz wymianę barrisoli na holu głównym. W ramach bieżących napraw usunięto uszkodzenie jednostki głównej centrali wentylacyjnej oraz bieżące naprawy dachu. Obecnie trwa wymiana znacznej części pokrycia dachowego na budynku. Zarząd podjął skuteczne negocjacje z operatorami anten uzyskując 20% podwyżkę i denominację na PLN dotychczasowych stawek za najem. W 2023 roku dla zapewnienia płynności finansowej Wspólnoty konieczne okazały się działania windykacyjne prowadzone przy wsparciu kancelarii zewnętrznych.

W związku z uzyskaną w bilansie nadwyżką wpłaconych zaliczek na poczet kosztów wspólnych nad poniesionymi rzeczywistymi kosztami eksploatacyjnymi w roku 2023 zarząd rekomenduje przekazanie całej uzyskanej kwoty na poczet funduszu remontowego. Z uzyskanej w ten sposób rezerwy finansowej możliwe byłoby sfinansowanie długo odkładanych inwestycji. Niestety mimo starań zarządu jak dotychczas nie zgody Wspólnoty na przeprowadzenie takich prac jak m.in. naprawa fasady, czy remont kompleksowy dachu). Jednocześnie zarząd proponuje podwyższenie zaliczek w roku 2024 w porównaniu do roku 2023 jedynie o wskaźnik inflacyjny tj. o ok 11% oraz przekazanie 50% przychodów z pożytków na poczet pokrycia bieżących kosztów utrzymania części wspólnych.

W roku 2024 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 2024 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 150 000
 Zakładane koszty części wspólnych i garażu (-)1 400 000,-

 rezerwa 50 000,-

Wspólnota w roku 2023 uzyskała wpływy z tytułu wpłaconych zaliczek na poczet kosztów części wspólnych w wysokości 1 129 264,95 zł oraz tytułu refaktur za ciepło i inne przychody w kwocie 128 160,92zł. Dodatkowym przychodem Wspólnoty były wpływy z opłat parkingowych i opłat z tytułu najmu powierzchni pod anteny w łącznej kwocie 93 426,48 zł. Koszty zamknęły się kwotą 1 118 199,52 zł. Zarząd zgodnie z decyzją Wspólnoty (podjętą uchwałą ZW) wszystkie uzyskane przychody z pożytków przeznaczył na pokrycie kosztów bieżących części wspólnych.

Nadwyżka wpłaconych zaliczek na poczet kosztów części wspólnych wyniosła **140 879,12 zł**

W ocenie zarządu koniecznym jest zabezpieczenie płynności finansowej Wspólnoty na wypadek istotnego wzrostu cen energii elektrycznej w drugim półroczu 2024 roku (odejście od Rządowego Programu Tarczy Energetycznej i uwolnienie zamrożonych cen energii).

Rozliczenie funduszu remontowego

stan środków na koniec okresu rozliczeniowego **108 642,80 zł**

Planowane inwestycje i modernizacje dot. części wspólnych

- wymiana części wykładzin dywanowych
- malowanie korytarzy i holi (części wspólnych)
- naprawa pokrycia dachowego lub jego wymiana.
- podjęcie próby naprawy szczelności fasady (bez jej wymiany)
- wymiana automatyki w węźle ciepłowniczym

Wspólnota Comany House
 Al. Grunwaldzka 212
 80-268 GDAŃSK
 NIP 524-24-77-709, Regon 192307266