Warszawa, dnia 11.02.2020r.

ZAWIADOMIENIE
O ZEBRANIU WŁAŚCICIELI

Stosownie do zapisów Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.) Zarząd **Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów** w nieruchomości przy ul. Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627) zwołuje zebranie ogółu Właścicieli lokali.

Termin zebrania: **24.02.2020r. o godz. 18:30.**
Miejsce zebrania: **Szkoła Podstawowa nr 157 w im. Adama Mickiewicza w Warszawie, ul. Tyniecka 25**

Proponowany porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór przewodniczącego zabrania i protokolanta.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku zebrania.
4. Przedstawienie sprawozdania Zarządu Wspólnoty za 2019 rok.
5. Dyskusja i głosowanie uchwał:
   - 5.1. **Uchwała Nr 1/2020** w sprawie: przyjęcia sprawozdania Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019.
   - 5.2. **Uchwała Nr 2/2020** w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za 2019 rok.
   - 5.3. **Uchwała Nr 3/2020** w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz hali garażowej.
6. Wolne wnioski, dyskusja.
7. Zamknięcie zebrania.

Do niniejszego zawiadomienia dołączone zostały projekty uchwał wraz z załącznikami oraz karta do głosowania, którą należy zabrać ze sobą na zebranie. W razie nieobecności na zebraniu prosimy o oddanie swojego głosu poprzez wypełnienie karty do głosowania, którą należy przekazać na ręce Zarządcy lub Administratora, pozostawić na portierni pracownikom ochrony lub przesłać listem na adres ADMUS Sp. z o.o.; ul. Lewinowska 8; 03-684 Warszawa lub wyznaczyć Pełnomocnika, który będzie obecny podczas zebrania i głosował w Państwa imieniu nad zaproponowanymi uchwałami.

Z poważaniem
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

SPRAWOZDANIE ROCZNE ZARZĄDU WSPÓLNOTY Z DZIAŁALNOŚCI NA RZECZ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJA MOKOTÓW UL. ADAMA NARUSZEWICZA 30 W WARSZAWIE

Szanowni Państwo,
zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Zarząd Wspólnoty Rezydencja Mokotów (Naruszewicza 30) przedstawia sprawozdanie z rocznej działalności wykonywanej na rzecz Wspólnoty i realizacji obowiązującego w roku 2018 planu Finansowo - Gospodarczego.

ZESPÓŁ OBSŁUGUJĄCY WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z obowiązującymi uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej nr 2/2017, 3/2017oraz 4/2017 z dnia 19.04.2017r. Zarząd nieruchomością wspólną pełnią następujące osoby:

- Pani Violetta Furmaniuk-Zaorska
- Pan Marian Dybowski
- Pan Wojciech Kuc

Funkcję administracji nieruchomości pełni firma Admus Sp. z o.o.

Skład zespołu obsługującego

ADMUS	IMIĘ I NAZWISKO
ADMINISTRATOR NIERUCHOMOŚCI	Artur Warszton
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI	Artur Kostian
KSIĘGOWOŚĆ	Anna Cupryjak

https://naruszewicza30.waw.pl

W celu podniesienia standardu obsługi oraz uruchomienia dodatkowego kanału informacyjnego dla mieszkańców osiedla uruchomiliśmy serwis internetowy pod adresem naruszewicza30.waw.pl. Na stronie znajdują się bieżące informacje, komunikaty oraz dane kontaktowe. Zachęcamy Państwa do korzystania z serwisu.

WYKAZ DOSTAWCÓW USŁUG DLA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Przedmiot umowy	Firma	Kontrakt / Okres
Konserwacja dźwigów	**KONE**	Od 01.06.2016r. – na czas określony 3 lata **3527,28 zł** brutto / miesięcznie
Konserwacja elektryczna, hydrauliczna	**WIKO Jarosław Filipowicz**	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony **3611,00 zł** brutto / miesięcznie

Konserwacja bramy garażowej	**BRAMET.PL**	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony **385,50 zł** brutto / miesięcznie
Utrzymanie czystości, pielęgnacja zieleni	**REWITAL Renata Wiśniewska**	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony **7600,00 zł** brutto / miesięcznie
Ochrona nieruchomości	**WALKRYS**	Od 01.02.2018r – na czas nieokreślony od 01.01.2018 kwota **17,00 zł/rbg** brutto od 01.01.2019 kwota **19,00 zł/rbg** brutto od 01.01.2020 kwota **21,50 zł/rbg** brutto
Monitoring ppoż.	**NOMA 2**	Od 01.06.2016r. – na czas nieokreślony **196,80 zł** brutto / miesięcznie
Administracja, księgowość	**ADMUS**	Od 01.04.2016r. – na czas nieokreślony **0,45 zł/m2** brutto / miesięcznie
Rachunek bankowy	**PKO BP**	01.06.2016r. – na czas nieokreślony
Ubezpieczenie	**UNIQA**	01.04.2019r. - 31.03.2020r. **10 627,00 zł** brutto / rok

WYKAZ UCHWAŁ

Realizacja uchwał

W 2019 roku zostały poddane pod głosowanie 5 uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, głosowanie przeprowadzono podczas zebrania Właścicieli oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wszystkie uchwały zostały podjęte.

Podsumowanie głosowania uchwał zaproponowanych w roku 2019

Nr Uchwały	Wyszczególnienie	Głosów ZA uchwałą	Głosów PRZECIW uchwale
1 / 2019 z dnia 20.12.2019r.	w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019	**62,62 %**	0,36 %
2 / 2019 z dnia 20.12.2019r.	w sprawie: udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok	**62,78 %**	0,91 %
3 / 2019 z dnia 20.12.2019r	w sprawie: przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz hali garażowej	**62,71 %**	1,16 %
4 / 2019 z dnia 20.12.2019r.	w sprawie: ustalenia wysokości zaliczki wnoszonej na fundusz remontowy	**60,88 %**	2,38 %
5 / 2019 z dnia 20.12.2019r.	w sprawie: wykonania obligatoryjnych napraw w nieruchomości wspólnej wynikających z przeglądu ogólnobudowlanego	**62,28 %**	0,91 %

WYKAZ DZIAŁAŃ ADMINISTRACYJNYCH
PODJĘTYCH W OKRESIE 01.01.2019R. - 31.12.2019R.

Zarząd właścicielski sprawowany na mocy Uchwały **Nr 8/2017 od 30 sierpnia 2017** podejmował działania mające na względzie dbałość o wspólne sprawy Osiedla jak i jego Mieszkańców, w szczególności:

- sprawował kontrolę nad finansami Wspólnoty,
- analizował zawarte umowy z kontrahentami obsługującymi nieruchomość,
- uczestniczył w cyklicznych spotkaniach z administracją, omawiając i realizując sprawy bieżące,
- uczestniczył w indywidualnym zbieraniu głosów nad uchwałami Wspólnoty,
- monitował status wezwań a następnie spraw sądowych złożonych przeciwko Właścicielom lokali niemieszkalnych,
- monitował status spraw związanych z windykacją należności na rzecz Wspólnoty,
- podejmował na bieżąco decyzje, dotyczące sprawnego funkcjonowania Wspólnoty i działał w zakresie bieżącego usuwania zagrożeń,
- przeprowadzał działania prewencyjne przy rozwiązywaniu indywidualnych zgłoszeń dotyczących zauważonych usterek w części wspólnej nieruchomości.

Kontrola nieruchomości – stan techniczny

W roku 2019 zostały zlecone i wykonane wszystkie wymagane prawem obowiązkowe przeglądy techniczne budynku w zakresie określonym Art. 62. Ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/99) w tym:

- przegląd ogólnobudowlany,
- przegląd przewodów wentylacyjnych,
- przegląd przeciwpożarowy,
- przegląd techniczny dźwigów prowadzony przez Urzędu Dozoru Technicznego,
- przegląd separatorów ropopochodnych.

Stan nieruchomości został określony jako dobry w zakresie ogólnobudowlanym i sanitarnym. Zalecenia z przeglądów dotyczą przede wszystkim naprawy i usunięcia wad deweloperskich.

Działania administracyjne

1. W trakcie otwierania bramy garażowej doszło do uszkodzenia dolnego panelu bramy garażowej podczas wjazdu samochodu do garażu. Koszty wymiany panelu wycenione zostały na kwotę 3348 zł. Szkoda została pokryta z OC komunikacyjnego sprawcy. Przypominamy, iż wjazd do garażu powinien odbywać się przy pełnym otwarciu bramy.

2. Administracja w celu zminimalizowania wzrastających opłat za energię cieplną, po kontakcie z przedstawicielami VEOLIA, podjęła wstępne działania dotyczące skorzystania z usługi BES (Building Energy Service) świadczonej przez zakład energetyczny. Na dzień dzisiejszy z usługi korzysta kilkaset budynków, dla których Veolia wypracowała znaczącą oszczędność finansową poprzez efektywne zarządzanie dostarczanym ciepłem. Założenia programu nie ingerują i nie zmieniają struktury technicznej węzłów cieplnych. Zapewniają zmniejszenie zużycia energii cieplnej wprowadzając możliwości zdalnego zarządzania pracą węzła cieplnego, monitorując pracę urządzeń w trybie ciągłym, ustawiając godzinowe programy grzania, skutecznie analizując dane,

instalując systemy wielopunktowego pomiaru temperatur, wykorzystując właściwości kumulacyjne budynku. Realizując utrzymanie optymalnego komfortu cieplnego przy niższych kosztach ogrzewania. Jest to możliwe zarówno dzięki zastosowaniu najnowszej generacji niekonwencjonalnych urządzeń jak też "know-how" wypracowanemu na podstawie wiedzy technicznej i ponad 160 letnich doświadczeń firmy Veolia na rynku energetyki cieplnej. Pierwszym etapem programu będzie przygotowanie bezpłatnego audytu opłacalności inwestycji, który zweryfikuje zasadność wprowadzania zmian pozwalających wygenerować ewentualne oszczędności. Informacje w temacie będą Państwu przesyłane na bieżąco.

3. W grudniu 2019 rozpoczęło się formalne egzekwowanie rozporządzenia Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego tzw. resurs. Jedną z istotnych zmian dla właścicieli urządzeń jest wymóg odtworzenia i rejestracji przebiegu eksploatacji urządzeń transportu bliskiego (UTB), tzw. resurs. Wyznacza on graniczne parametry stosowane do oceny i identyfikacji stanu technicznego określone na podstawie liczby cykli pracy i stanu obciążenia dźwigu w założonym okresie eksploatacji z uwzględnieniem rzeczywistych warunków użytkowania. Ustawodawca nakłada obowiązek wykonania resursu dla każdego urządzenia na eksploatującego co wiązało się będzie ze zwiększonym kosztem konserwacji wind.
4. Firma Admus rozpoczęła kampanię informacyjną w temacie ekologii. Na stronie internetowej Wspólnoty prezentowaliśmy cyklicznie komunikaty z serii „Bądź Eko. Ucz się ekologii" mające na celu przybliżyć Państwu tematykę i zaproponować proste rozwiązania możliwe do zastosowania w gospodarstwie domowym.
5. Zwracaliśmy uwagę na bezpieczeństwo przeciwpożarowe nieruchomości. Na stronie internetowej Wspólnoty zamieszczony został przygotowany przez administrację Admus film dotyczący zagrożeń związanych z przetrzymywaniem przedmiotów na korytarzach klatek schodowych oraz w garażu. W minionym roku doszło do dwóch incydentów związanych z pożarem. W pierwszym przypadku Ochrona nieruchomości zapobiegła rozprzestrzenieniu się ognia, który pojawił się w gromadzonych przez ekipę remontową odpadach budowlanych, prawdopodobnie od niedopałka papierosów. Przypominamy o konieczności przestrzegania przepisów BHP i p.poż podczas prac remontowych. Druga sprawa dotyczyła pojawienia się ognia w jednym z lokali w skutek nieostrożnego korzystania z biokominka. Prosimy o nieinstalowanie tego typu urządzeń w mieszkaniach. W związku z powstałym zadymieniem w prawidłowy sposób uruchomiły się systemy przeciwpożarowe budynku. Aktywnie i skutecznie interweniowała ochrona.
6. Firma sprzątająca wykonała ciśnieniowe mycie płyt chodnikowych na patio w celu usunięcia znajdującego się na ich powierzchni zielonego nalotu. Umyte zostały również deski kompozytowe podestu. W celu utrzymania estetyki otoczenie Osiedla Firma sprzątająca kilkukrotnie w ciągu roku doczyszczała chodnik bezpośrednio przylegający do nieruchomości.
7. Urząd Dozoru Technicznego przeprowadził okresowe badanie zbiorników ciśnieniowych zamontowanych na terenie nieruchomości i wydał decyzję zezwalającą na dalszą eksploatację urządzeń.
8. Po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na wycinkę usunięta została uschnięta topola znajdująca się na pasie zieleni od strony ul. Wejnerta. Planowana jest przycinka koron pozostałych drzew.

9. Wymienione zostały pęknięte sprężyny bramy garażowej, które uległy zużyciu w skutek naturalnej eksploatacji.
10. Wykonana została okresowa kalibracja detektorów CO/LPG w garażach (okresowy przegląd systemu detekcji par i gazów "GAZEX" zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 9 oraz § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 Nr 109 poz. 719).
11. Wymieniony został uszkodzony panel sufitu windy w klatce nr 1. Koszty pokryte zostały przez ubezpieczyciela. Przypominamy o zachowaniu ostrożności przy przewożeniu przedmiotów o znacznej długości.
12. Wielokrotne kontakty z Właścicielami zaowocowały podjęciem ważnych dla funkcjonowania Wspólnoty uchwał. Dziękujemy za oddane głosy i w przyszłości zachęcamy do zwiększenia udziału głosowania elektronicznego w procesie podejmowania decyzji.
13. Decyzją Zarządu i Administracji wprowadzony został sobotni dyżur firmy sprzątającej. W każdą sobotę odbywa się sprzątanie na parterze klatek schodowych, poziomach -1 i -2 przy windach, chodników na patio oraz na zewnątrz nieruchomości.
14. W ramach działań przygotowujących nieruchomość do zimy zweryfikowany został stan zapasów mieszanek do posypywania ciągów komunikacyjnych.
15. Na koniec okresu jesiennego Administracja zadbała o wyłączenie z eksploatacji systemów zraszania oraz punktów czerpalnych. Spuszczono wodę, opróżniono instalację przy pomocy kompresora oraz zamknięto zawory czerpalne.
16. Wiosną Administracja zleciła wymianę piasku w piaskownicy. Piasek posiada stosowny atest.
17. W ramach bieżącej konserwacji terenów zielonych regularnie prowadzone były prace pielęgnacyjne. Uzupełnione zostały ubytki trawników i dosadzone rośliny. Skończył się okres odpowiedzialności dewelopera za zieleń. W związku z zadowoleniem mieszkańców z usług świadczonych przez firmę Werbena podpisana została przez Zarząd umowa na kontynuację współpracy. Koszt miesięczny wynosi 2700 zł, obsługa wykonywana jest w okresie wiosna – jesień.
18. Ochrona regularnie przekazywała zgłoszenia do Straży Miejskiej w zakresie nieprawidłowego parkowania przy ul. Naruszewicza.
19. Prowadzono stały nadzór nad współpracującymi ze Wspólnotą wykonawcami i dostawcami usług w celu zapewnienia właściwej obsługi nieruchomości, realizacji budżetu i planu gospodarczego.
20. Konserwator nieruchomości firma Wiko Jarosław Filipowicz prowadziła sprawną bieżącą obsługę nieruchomości oraz rozwiązywała zgłaszane przez Mieszkańców problemy.
21. Administracja Admus dokonała rozliczenia zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, przekazała Państwu odrębną korespondencją zawiadomienia o rozliczeniu mediów. Rozliczenie wykonano dwukrotnie tj. 30.06.2019 oraz 31.12.2019.
22. W związku z obchodami Świąt Wielkanocnych zorganizowany został dla najmłodszych Mieszkańców nieruchomości konkurs plastyczny. Dla uczestników przygotowane zostały słodkie nagrody.
23. Wykonano mycie szklanych daszków na patio oraz od strony ul. Naruszewicza.

24. Administracja wielokrotnie zwracała uwagę na temat zakazu palenia tytoniu na terenie nieruchomości. Na terenie patio umieszczone zostały naklejki z zakazem palenia. Prowadzone działania doprowadziły do zdecydowanego zmniejszenia problemu palenia na terenie Osiedla (korytarze, klatki schodowe, garaż, patio).
25. Administracja zwracała uwagę na uciążliwość hałasu powodowanego przez szczekanie pozostawionych w mieszkaniach psów podczas nieobecności właścicieli, prosząc o zwrócenie uwagi na czworonogi oraz zrozumienie potrzeb sąsiadów do odpoczynku i pracy w zaciszu domowym.
26. Przypominaliśmy o konieczności zabezpieczania części wspólnych budynku narażonych na uszkodzenia w okresie intensywnie prowadzonych prac remontowych w Państwa lokalach, jak również zobligowanie ekip remontowych do bieżącego utrzymywania czystości klatek schodowych, korytarzy oraz wind.
27. Zadbaliśmy o świąteczne akcenty na terenie nieruchomości i w holu głównym ustawiliśmy przystrojoną świąteczną choinkę.

USTERKI

Administracja odbyła kilka spotkań z przedstawicielem generalnego wykonawcy w sprawie usuwania zgłoszonych usterek gwarancyjnych. Najważniejsze zgłoszone tematy:

1. Wykonane zostało malowanie przedsionków przy windach na poziomie ”-1” i „-2”. Prace w ramach gwarancji wykonał deweloper.
2. Naprawiono miejscowe ubytki tynków i pomalowano klatki schodowe w miejscach napraw. Prace w ramach gwarancji wykonał deweloper.
3. Administracja w trosce o poprawę estetyki w ramach bieżącej konserwacji zleciła wykonanie malowania ścian w holach na poziomie parteru we wszystkich klatkach schodowych.
4. Deweloper dokonał naprawy spękań ścian w pomieszczeniu ochrony.
5. Nad zjazdem do garażu na poziom – 2 deweloper usunął usterkę przecieku. Uszczelniona została dylatacja w miejscu przecieku.
6. Administracja zgłosiła zaobserwowane pęknięcia i miejscowe odspojenia posadzki w halach garażowych. Prace naprawcze w ramach gwarancji wykonał Dom Development.
7. W windzie klatki nr 4 awarii uległ pasek napędu drzwi, który wymieniony został przez serwis Kone.
8. Awarii uległ moduł systemu dostępu obsługujący szlaban. Konserwator dokonał wymiany uszkodzonego urządzenia.
9. Zgłoszone przez Administrację miejscowe zapadliska kostki i płyt chodnikowych zostały usunięte w ramach gwarancji przez Generalnego Wykonawcę.

10. Konserwator usuwał na bieżąco pojawiające się usterki oświetlenia ledowego na korytarzach klatek schodowych.
11. Uszkodzona blokada parkingowa od strony ul. Naruszewicza wymieniona została przez konserwatora.
12. Zgłaszane przez Mieszkańców problemy z systemem dostępu usuwane były na bieżąco przez konserwatora.

FINANSE

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z pózn. zm.) Zarząd Wspólnoty przedstawia z realizacji obowiązującego w roku 2019 Planu Finansowo - Gospodarczego.

Sytuacja finansowa Wspólnoty Mieszkaniowej

Wszystkie zobowiązania były i są opłacane na bieżąco. Wspólnota Mieszkaniowa jest w dobrej kondycji finansowej i nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań wobec dostawców usług i mediów. Pomimo stałego wzrostu płacy minimalnej (40% od 2016r.) i cen niektórych usług stawka eksploatacyjna od roku 2018 dzięki racjonalnej gospodarce budżetem przez Zarząd i Administrację oraz poczynionym oszczędnością nie ulegała podwyżce i wynosiła 4,15 zł z tytuł zarządu nieruchomością wspólna i 0,87 zł z tytułu utrzymania garażu.

- Stan środków pieniężnych na koncie Wspólnoty na dzień 31.12.2019r.: **363 875,91 zł**
- Wynik finansowy Wspólnoty na eksploatacji na dzień 31.12.2019r.: **65 977,97 zł**
- Aktualny stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2019r.: **61 187,15 zł**

Szczegółowe rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych zostanie przedstawione wraz z rozliczeniem mediów. Poniżej omówienie poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego w punktach.

Koszty i przychody w roku 2019

Wyszczególnienie	Naliczona zaliczka	Koszty rzeczywiste
Utrzymanie nieruchomości wspólnej	842 549,34 zł	776 571,37 zł
Koszty utrzymania garażu	48 331,37 zł	46 248,24 zł
Media (koszty indywidualne)	376 992,86 zł	376 992,86 zł

Koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2019r. wyniosły 776 571,37 zł, co w porównaniu z przychodami w wysokości 842 549,34 zł **stanowi nadwyżkę w wysokości 65 977,97 zł.** Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej rekomenduje zagospodarowanie wyniku finansowego poprzez pozostawienie nadwyżki na koncie eksploatacyjnym jako bilans otwarcia roku 2020 **co wpłynie na możliwość zminimalizowania podwyżek opłat eksploatacyjnych w związku ze zwiększającymi się kosztami niektórych usług i wzrostu płacy minimalnej.**

Koszty mediów w lokalach

Koszty wygenerowane przez poszczególne lokale za media (ciepła, zimna woda, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych) zamknęły się kwotą 376 992,86 zł.

Fundusz Remontowy

Środki zgromadzone na funduszu remontowym wynoszą **61187,15 zł.** Do końca 2019 roku właściciele nie wnosili zaliczek na fundusz remontowy, jedyne zgromadzone na nim środki pochodziły z nadwyżki kosztów utrzymania nieruchomością wspólną z lat ubiegłych, które zostały przeksięgowane na fundusz remontowy zgodnie z podjętą uchwałą. Dostrzegając potrzebę zgromadzenia znacznej kwoty na remonty w przyszłych latach, właściciele lokali podjęli uchwałę 4/2019 ustalającą zaliczkę na fundusz remontowy na poziomie **1,00 zł/m^2**. Uchwała obowiązuje od 01.01.2020r., dzięki tej decyzji wspólnota zgromadzi kwotę 182656,68 zł/rocznie. **Pieniądze na funduszu remontowym mogą zostać wydatkowane wyłącznie na cele wskazane przez właścicieli na podstawie odrębnych uchwał.** Jedyny wydatek z funduszu remontowego jaki do tej pory poniosła wspólnota dotyczył modernizacji systemu monitoringu CCTV zatwierdzony uchwałą 4/2018.

Windykacja

Łącznie zobowiązania wszystkich Właścicieli lokali wobec Wspólnoty Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił **29510,36 zł**. Działania windykacyjne i przypominające o płatnościach prowadzone są na bieżąco, dzięki czemu poziom zaległości jest niski. Jedynie 3 właścicieli posiada zaległości w wysokości przekraczające wartość dwóch miesięcznych opłat.

Stan konta na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej

Wyszczególnienie	Wartość
Środki na rachunku rozliczeniowym	138 659,71 zł
Środki na rachunku depozytowym/remontowym	225 216,10 zł
Stan środków pieniężnych	**363 875,91 zł**

Ochrona nieruchomości

Od 5 lat zgodnie ze zmianami w ustawie podatkowej podnoszone jest wynagrodzenie za pracę. Z dniem 1 stycznia 2019 roku nastąpił wzrost wynagrodzenia minimalnego, odpowiednio **do 2250 zł brutto** (w przypadku zatrudnienia na umowę o pracę), oraz **minimum 14,70 zł/r-bg brutto** (za stawkę godzinową). **Od 1 stycznia 2020** wynagrodzenie minimalne wynosi **2600 zł brutto,** co oznacza wzrost o 15,6% w stosunku do roku 2019. **Minimalna stawka godzinowa wzrosła w 2020r. do 17 zł**.
Koszty ochrony w latach 2018 - 2020 przedstawia poniższa tabela, a ich wzrost wynika bezpośrednio ze zmian płacy minimalnej. Stawka opłaty za ochronę na przestrzeni **lat 2018 i 2019 nie zmieniała się i wynosiła 1,64 zł/m^2** , a wzrost kosztów rekompensowany był poczynionymi oszczędnościami i racjonalnym wydatkowaniem środków. **W roku 2020 koszt ochrony wzrośnie w stosunku do 2018 o 77 760 zł i wymaga podniesienia stawki opłaty w planie gospodarczym do 4,45zł/m2**

W trakcie ostatnich zebrań właściciele opowiadali się za funkcjonowaniem ochrony na dotychczasowych warunkach tzn. z zatrudnieniem 2 pracowników w systemie 24/h.

Koszty ochrony w latach 2018 - 2020

Firma	Koszt jednostkowy brutto	Liczba pracowników	Liczba roboczogodzin w miesiącu	Koszty miesięczne	Koszty w skali roku
Walkrys do 31.12.2018	**17,00 zł**	2 x 24h/dobę	1440	24 480 zł	**293 760 zł**
Walkrys do 31.12.2019	**19,00 zł**	2 x 24h/dobę	1440	27 360 zł	**328 320 zł**
Walkrys Od 01.01.2020	**21,50 zł**	2 x 24h/dobę	1440	30 960 zł	**371 520 zł**

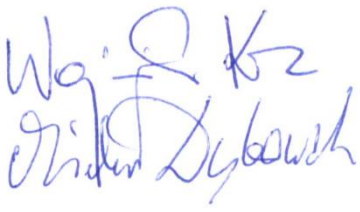
Dane kontaktowe

Wspólnota Mieszkaniowa Rezydencja Mokotów ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)		
Biuro Obsługi Mieszkańców ADMUS Sp. z o.o. ul. Lewinowska 8; 03-684 Warszawa poniedziałek - czwartek 8:00-16:00 piątek 8:00-14:00	tel. (22) 743 04 98 fax. (22) 743 91 56 e-mail: biuro@admus.pl	
Artur Warszton (Administrator)	**507 928 755**	artur.warszton@admus.pl
Artur Kostian (Zarządca)	**507 928 370**	artur.kostian@admus.pl
Anna Cupryjak (Księgowość)	**(22) 743 04 98**	anna.cupryjak@admus.pl
WIKO Jarosław Filipowicz - (Konserwacja c.o., wod-kan, elektr.)	**602 365 534** (24h/dobę)	
KONE (Konserwator wind)	**800 800 810** (24h/dobę)	
WALKRYS - OCHRONA	**533 326 808** (Portiernia ochrony 24h/dobę)	

Bardzo dziękujemy za poświęcenie czasu na zapoznanie się z materiałami i zachęcamy do udziału w zebraniu. Jeżeli mają Państwo uwagi do przedstawionych materiałów i uchwał prosimy o kontakt z Zarządem lub Administracją Wspólnoty Mieszkaniowej.

W przypadku gdyby Państwo nie mieli możliwości uczestniczenia w zebraniu, prosimy o pisemne upoważnienie osoby, która będzie mogła Państwa reprezentować i głosować w Państwa imieniu (druk pełnomocnictwa w załączeniu).

Serdecznie zapraszamy Państwa do udziału w zebraniu
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej



Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie na zebraniu zwołanym w pierwszym kwartale każdego roku. Zarząd Wspólnoty proponuje zagospodarowanie wyniku finansowego poprzez pozostawienie na koncie eksploatacyjnym jako bilans otwarcia roku 2020.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 1 / 2020

z dnia …… 2020 roku

Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów

w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)

w sprawie: **przyjęcia sprawozdania Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2019.737 t.j. z dnia 2019.04.19) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Zaakceptować roczne sprawozdanie finansowe z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2.

1. Wynik finansowy zarządu nieruchomością wspólną za 2019 rok w wysokości **65977,97 zł**, pozostawić jako bilans otwarcia roku 2020 i przeznaczyć na koszty zarządu nieruchomością wspólną w roku 2020.
2. Wynik finansowy utrzymania garażu wielostanowiskowego za rok 2019 w wysokości **2083,13 zł**, pozostawić jako bilans otwarcia roku 2020.

§ 3.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: …… udziałów

Przeciw uchwale głosowało: …… udziałów

Łącznie głosowało: …… udziałów

Załącznik 1 do Uchwały Nr 1/20120

ADMUS Zarządzanie Nieruchomościami

23 stycznia 2020 r.

Dotyczy: **Wspólnota Mieszkaniowa Rezydencja Mokotów ul. Naruszewicza 30**

Sprawozdanie finansowe - cz. I Realizacja budżetu Rezydencja Mokotów

	REALIZACJA BUDŻETU STAN NA 31.12.2019 Rezydencja Mokotów			
A	**EKSPLOATACYJNA**	**Naliczona zaliczka**	**Koszty rzeczywiste**	**Różnica (zł)**
I	**UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**	833 780,33	773 718,11	60 062,22
1	Energia elektryczna	100 462,69	86 888,75	13 573,94
2	Utrzymanie porządku i czystości oraz zieleni	73 060,92	100 648,02	-27 587,10
3	Zarządzanie Nieruchomością - administaracja	82 198,92	82 195,56	3,36
4	Ochrona	299 546,05	336 508,50	-36 962,45
5	Konserwacja dźwigów osobowych	47 492,28	47 338,74	153,54
6	Opłata za dozór techniczny (UDT)	5 474,28	4 010,00	1 464,28
7	Konserwacja bud., ppoż., wod-kan., elektr., co	40 185,48	40 400,39	-214,91
8	Materiały do konserwacji	32 876,29	15 921,74	16 954,55
9	Monitoring ppoż.	3 642,72	2 447,40	1 195,32
10	Przeglądy	18 259,68	11 396,00	6 863,68
11	Ubezpieczenie	9 141,84	10 627,00	-1 485,16
12	Inne koszty	18 259,68	16 556,48	1 703,20
13	Media wspólne: woda gospodarcza, ogrzewanie cz.wspólnych	27 400,44	18 779,53	8 620,91
14	Wynik finansowy z lat ubiegłych	75 779,06		75 779,06
B	**PRZYCHODY OBNIŻAJĄCE KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**	**Przychody**	**Koszty rzeczywiste**	**Różnica (zł)**
1	Odsetki bankowe	2 452,50		2 452,50
2	Odsetki od nieterminowych wpłat	116,51		116,51
3	Odszkodowania	2 000,00	2 000,00	0,00
4	Najem cz. wspólnych	4 200,00		4 200,00
5	Koszty finansowe		64,26	-64,26
6	Podatek dochodowy		789,00	-789,00
C	**WYNIK NA EKSPLOATACJI**	**842 549,34**	**776 571,37**	**65 977,97**
D	**WYNIK NA KOSZTACH UTRZYMANIA GARAŻU**	**48 331,37**	**46 248,24**	**2 083,13**
1	Utrzymanie garażu	48 273,12	46 248,24	2 024,88
2	Wynik finansowy z lat ubiegłuch utrzymanie garażu	58,25		58,25
E	**MEDIA - KOSZTY ROZLICZANE INDYWIDUALNIE**	**Naliczone zaliczki**	**Koszty rzeczywiste**	**Różnica (zł)**
1	Centralne ogrzewanie i ciepła woda - opłata stała	73 994,35	73 994,35	0,00
2	Centralne ogrzewanie i ciepła woda - opłata zmienna	175 184,33	175 184,33	0,00
3	Zimna woda i ścieki	118 670,18	118 670,18	0,00
4	Wywóz nieczystości	9 144,00	9 144,00	0,00
II	**WYNIK NA MEDIACH**	**376 992,86**	**376 992,86**	**0,00**
	ROZLICZENIE ZALICZKI NA PRZEGLĄD KLIMATYZATORÓW - ZALICZKA DOT. TYLKO LOKALI Z KLIMATYZACJĄ	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	WYNIK WSPÓLNOTY ZA ROK 2019: EKSPLOATACJA + GARAŻ+ MEDIA	***68 061,10***		

Sporządził(a): Anna Cupryjak

ADMUS
KIEROWNIK DS. CONTROLLINGU KSIĘGOWY
Marcin Witkowski

ADMUS Zarządzanie Nieruchomościami 28 stycznia 2020 r.

Dotyczy: **Wspólnota Mieszkaniowa Rezydencja Mokotów ul. Naruszewicza 30**

Sprawozdanie finansowe - cz. II Stan środków pieniężnych, należności i zobowiązań Rezydencja Mokotów.

Stan środków pieniężnych stan na dzień 31.12.2019 r.	**363 875,91**
Środki na rachunku rozliczeniowym	138 659,71
Środki na rachunku depozytowym/remontowym	225 216,20
Środki na lokatach	0,00
Stan należności i zobowiązań	
Należności	**31 283,36**
a) należności od Właścicieli	29 510,36
b) dostawcy i odbiorcy	1 000,00
c) pozostałe	773,00
Zobowiązania	**237 493,75**
a) w tym nadpłaty od Właścicieli	140 243,65
b) dostawcy i odbiorcy	97 250,10
c) urząd skarbowy	0,00

Sporządził(a): Anna Cupryjak

ADMUS
KIEROWNIK DS. CONTROLLINGU
KSIĘGOWY
Marcin Witkowski

ADMUS Zarządzanie Nieruchomościami 23 stycznia 2020 r.

Dotyczy: **Wspólnota Mieszkaniowa Rezydencja Mokotów ul. Naruszewicza 30**

Sprawozdanie finansowe - cz. III gospodarka funduszem remontowym WM Rezydencja Mokotów

	PRZYCHODY FUNDUSZU REMONTOWEGO 31.12.2019 r.	
LP.	Rodzaj przychodu	Wartość w zł
1.	Wynik z lat poprzednich	80 000,00
2.	Zaliczki roku bieżącego	0,00
3.	Pozostałe przychody funduszu remotowego zg.Uchwała nr	0,00
	Razem przychody roku bieżącego	**80 000,00**
	Razem przychody narastająco	**80 000,00**
	KOSZTY PONIESIONE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO	
LP.	Rodzaj kosztu	Wartość w zł
1.	Uchwały z FR	18 812,85
	AKTUALNY STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO	**61 187,15**

Sporządził(a): Anna Cupryjak

ADMUS
KIEROWNIK DS. CONTROLLINGU
KSIĘGOWY
Marcin Witkowski

ADMUS Zarządzanie Nieruchomościami 23 stycznia 2020 r.

Dotyczy: **Wspólnota Mieszkaniowa Rezydencja Mokotów ul. Naruszewicza 30**

Sprawozdanie finansowe - cz. IV Bilans Rezydencja Mokotów AC

Bilans na dzień 31.12.2019r.	
AKTYWA RAZEM	**398 007,27**
A. Majątek trwały	0,00
B. Majątek obrotowy	395 159,27
1. Środki pieniężne	363 875,91
1.1. Kasa	0,00
1.2. Bank	363 875,91
2. Należności i roszczenia	31 283,36
C. Rozliczenia międzyokresowe	2 848,00
PASYWA RAZEM	**398 007,27**
A. Fundusze własne	129 248,25
1. Wynik finansowy netto za rok obrotowy	68 061,10
5. Fundusz remontowy	61 187,15
6. Fundusze celowe	0,00
B. Zobowiązania długookresowe (kredyty)	0,00
C. Zobowiązania krótkoterminowe	237 493,75
D. Rozliczenia międzyokresowe	31 265,27

Sporządził(a): Anna Cupryjak

Specjalista ds. rozliczeń
Anna Cupryjak

ADMUS
KIEROWNIK DS. CONTROLLINGU I KSIĘGOWY
Marcin Witkowski

Uchwała ma charakter obligatoryjny i zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 30 ust. 2 musi być poddana pod głosowanie na zebraniu zwołanym w pierwszym kwartale każdego roku.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 2 / 2020

z dnia …… 2020 roku

Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów

w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)

w sprawie: **udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za 2019 rok**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2019.737 t.j. z dnia 2019.04.19) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

Udzielić absolutorium Zarządowi Wspólnoty za działalność prowadzoną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie w roku 2019, w tym za realizację planu finansowo – gospodarczego obowiązującego w roku 2019.

§ 2.

Lista i karty oddanych głosów z przeprowadzonego głosowania stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: …… udziałów
Przeciw uchwale głosowało: …… udziałów
Łącznie głosowało: …… udziałów

Uchwała przedstawia planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej z jakich wystąpieniem Wspólnota powinna się liczyć w bieżącym roku. W propozycji planu finansowego każdy właściciel lokalu zgodnie z ustawą o własności lokali będzie partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej do wysokości posiadanych udziałów. W przypadku podjęcia Uchwały 1/2020 stawki opłat nastąpi nieznaczna podwyżka wynikająca ze wzrostu kosztów ochrony, energii elektrycznej i usług.

PROJEKT

UCHWAŁA NR 3 / 2020

z dnia …… 2020 roku

Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów
w nieruchomości przy ul. Adama Naruszewicza 30 w Warszawie (02-627)
w sprawie: **przyjęcia Planu Finansowo – Gospodarczego oraz zatwierdzenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz hali garażowej**

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 z dnia 27.07.1994r., poz. 388 z pózn. zm.) Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Mokotów nieruchomości położonej przy ul. A. Naruszewicza 30 w Warszawie postanawiają, co następuje:

§ 1.

1. Wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą w stosunku do posiadanych udziałów.
2. Zatwierdzić comiesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów Zarządzania nieruchomością wspólną w wysokości **4,71 zł/m2** brutto liczoną od powierzchni lokalu mieszkalnego, usługowego oraz pomieszczenia przynależnego.
3. Zatwierdzić comiesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów utrzymania hali garażowej w wysokości **5,62 złm2** która zawiera koszt partycypowania garażu w utrzymaniu nieruchomości wspólnej w wysokości 4,71 zł/m2 brutto liczonego od powierzchni posiadanego udziału hali garażowej w nieruchomości wspólnej oraz 0,91 zł/m2 koszt utrzymania hali garażowej.
4. W przypadku podjęcia uchwały 1/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2019, oraz nadwyżką finansową wypracowaną w roku 2019 przeznaczoną na utrzymanie nieruchomości wspólnej**, obniża się na okres 12 miesięcy (od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym uchwała 3/2020 została podjęta), zaliczkę wymienioną w ust. 2 do wysokości 4,45 zł/m2. Jednocześnie zaliczka na utrzymanie hali garażowej zostaje obniżona do wysokości 5,36 zł/m2 (0,91 zł/m2 koszt utrzymania garażu oraz 4,45 zł/m2 koszt partycypowania garażu w utrzymaniu nieruchomości wspólnej do wysokości brutto).**

§ 2.

Wysokość zaliczki na media (ciepłą i zimną wodę, kanalizację oraz ogrzewanie) ustalana jest na podstawie przyjętego regulaminu rozliczania mediów, średniego zużycia mediów w lokalu oraz cen od dostawców usług.

§ 3.

1. Wysokość zaliczki za wywóz nieczystości komunalnych ustalana jest na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawa, na dzień przygotowania Planu Finansowo-Gospodarczego, obowiązuje wysokość zaliczki za wywóz śmieci zgodna z Uchwałą R XXV/728/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.01.2020r. w sprawie ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności.
2. W przypadku podjęcia nowej uchwały w przedmiotowej sprawie przez Radę m.st. Warszawy, wysokość zaliczki za wywóz śmieci ulegnie zmianie.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązujące od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym uchwała została podjęta. Uchwała obowiązuje do dnia przyjęcia kolejnej uchwały w sprawie Planu Finansowo-Gospodarczego.

Załącznik do Uchwały Nr 3/2020

Plan Gospodarczy Rezydencja Mokotów przy ul. A. Naruszewicza 30 na 2020 rok

Powierzchnia	**[m2]**
Powierzchnia użytkowa	**15221,39**
Powierzchnia lokali mieszkalnych i pom. przynależnych	9519,66
Powierzchnia lokali usługowych i pom. przynależnych	1077,04
Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego	4624,69

L.p.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Koszty w roku 2019	Planowane koszty w roku 2020	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za m2
1	Energia elektryczna	86 888,75 zł	109 594,01 zł	9 132,83 zł	0,60 zł
2	Sprzątanie i pielęgnacja zieleni	100 648,02 zł	100 461,17 zł	8 371,76 zł	0,55 zł
3	Administracja i księgowość	82 195,56 zł	82 195,51 zł	6 849,63 zł	0,45 zł
4	Ochrona	336 508,50 zł	378 099,33 zł	31 508,28 zł	2,07 zł
5	Konserwacja dźwigów	47 338,74 zł	47 490,74 zł	3 957,56 zł	0,26 zł
6	Dozór techniczny (UDT)	4 010,00 zł	5 479,70 zł	456,64 zł	0,03 zł
7	Konserwacja bud, ppoż., wod-kan, c.o., elektr.	40 400,39 zł	40 184,47 zł	3 348,71 zł	0,22 zł
8	Materiały do konserwacji	15 921,74 zł	23 745,37 zł	1 978,78 zł	0,13 zł
9	Monitoring ppoż	2 447,40 zł	3 653,13 zł	304,43 zł	0,02 zł
10	Przeglądy okresowe (w tym bud., wentylacji, ppoż.)	11 396,00 zł	18 265,67 zł	1 522,14 zł	0,10 zł
11	Media wspólne: woda gosp., ogrzewanie cz. wspólnych	18 779,53 zł	21 918,80 zł	1 826,57 zł	0,12 zł
12	Ubezpieczenie	10 627,00 zł	10 959,40 zł	913,28 zł	0,06 zł
13	Inne koszty	16 556,48 zł	18 265,67 zł	1 522,14 zł	0,10 zł
	Razem koszty zarządu nieruchomością wspólną	**773 718,11 zł**	**860 312,96 zł**	**71 692,75 zł**	**4,71 zł**

L.p.	Koszty utrzymania hali garażowej	Koszty w roku 2019	Planowane koszty w roku 2020	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki za m2 pow. hali garażowej
1	Konserwacja i materiały	5 549,64 zł	5 549,63 zł	462,47 zł	0,10 zł
2	Separatory	345,60 zł	1 109,93 zł	92,49 zł	0,02 zł
3	Konerwacja bramy garażowej i szlabanów	4 626,00 zł	4 994,67 zł	416,22 zł	0,09 zł
4	Utrzymanie czystości	13 874,04 zł	13 874,07 zł	1 156,17 zł	0,25 zł
5	Energia elektryczna	22 198,56 zł	24 973,33 zł	2 081,11 zł	0,45 zł
	Razem koszty hali garażowej	**46 593,84 zł**	**50 501,61 zł**	**4 208,47 zł**	**0,91 zł**

L.p.	Koszty indywidualne, media w lokalach	Koszty w roku 2019	Planowane koszty w roku 2020	Planowane koszty w skali miesiąca	Planowana wysokość miesięcznej zaliczki
1	C.O., C.W. koszty stałe	73 994,35 zł	85 197,47 zł	7 099,79 zł	0,67 zł
2	C.O., C.W. koszty zmienne	175 184,33 zł	NORMA	NORMA	47,86 zł/GJ
3	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	118 670,18 zł	NORMA	NORMA	11,58 zł/m^3
4	Wywóz nieczystości	9 144,00 zł	NORMA	NORMA	11,47 zł/m^3
5	Klimatyzacja w lokalach - dot. lok. z klimatyzcją	-	-	-	230zł + VAT/jedn.