

PROTOKÓŁ nr 39/X/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 25 października 2021 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 11 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności:

1. Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
2. Artur Jakubas
3. Jan Job
4. Anna Łękawa
5. Janusz Malicki
6. Jacek Matuszek
7. Beata Prędecka
8. Jerzy Rawski
9. Maria Skiba
10. Zofia Szafrąńska
11. Tomasz Szymanowski

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

Marek Górniewicz – Prezes SM „Ugorek”

Andrzej Miś -Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”

Załącznik do protokołu:

- schemat struktury organizacyjnej,
- analiza zużycia wody w nieruchomościach SM „Ugorek”.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum oraz terminowe dostarczenie materiałów związanych z zebraniem zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i przeprowadziła nad nim głosowanie. Porządek obrad został przyjęty 10 głosami za i przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27 września 2021 roku.
4. Korekta planu remontów na rok 2021.
5. Przedstawienie struktury organizacyjnej i jej zatwierdzenie.
6. Informacja Zarządu na temat remontów balkonów.
7. Przedstawienie przez Komisję Rewizyjną informacji na temat zużycia wody.
8. Korespondencja.
9. Sprawy różne i wolne wnioski.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 27 września 2021 roku. Uwagi do protokołu zgłosiła pani Zofia Szafrąńska w sprawie montażu opaski wokół bloku przy ul. Ugorek 8 o co wносиła pani Kopytkowa. Uwagi zostały uwzględnione. Kolejną uwagę zgłosił pan Jan Job w sprawie wypowiedzi pana Prezesa Misia, która dotyczyła poprawienia w fakturze 1 sztuki na jeden komplet. Poprawka również została uwzględniona. Następnie Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad protokołem z uwzględnionymi poprawkami, który został przyjęty 10 głosami za osób obecnych w tym momencie na Sali obrad.

Punkt 4

Wiceprezes pan Miś zaproponował, aby w planie remontów uchwalonego na wiosnę 2021 roku dokonać dwóch korekt. Te korekty wprost dotyczą w pierwszym przypadku wykonania instalacji gazowej spawanej, której wykonanie wiązało się z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Dokumenty w tej sprawie zostały złożone w maju br. i do tej pory są w Wydziale Architektury. Ze względu na covid wszystkie procedury zostały zdecydowanie wydłużone. Nie mając pozwolenia na budowę tej instalacji nie mamy możliwości wykonania jej w tym roku.

Druga korekta dotyczy wykonania CCWU. Nie z winy spółdzielni ale MPECu powstał problem przebrojenia sieci, czyli wykonanie wysokich parametrów na budynku Miechowity 15 A, Włodkowica 5 i Janickiego 6. Z tych trzech budynków, MPEC wykonał te prace jedynie przy ul. Włodkowica 5. Mimo to Spółdzielnia nie zdąży z ogłoszeniem przetargu w b.r. Co do pozostałych dwóch budynków, MPEC wystąpił z aneksem do umowy trójstronnej i przesunięciem wykonania na przyszły rok.

Z planowanego remontu dotyczącego wykonania instalacji CCWU na 749 mieszkaniach, Zarząd wnioskuje o dokonanie korekty o 211 mieszkań, czyli pozostanie 538 mieszkań, pomnożone o kwotę planowaną do wartości podłączenia jednego mieszkania , czyli 4 200 zł. Całkowita wartość korekty wyniesie 1 026 200 zł. W pozostałych segmentach nie ma potrzeby korekt.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski , podkreślił iż Komisja GZM w pełni zgadza się z oceną sytuacji w kwestii wykonania planu remontów na rok 2021.

Poruszył również kwestię usuwania przez miasto pojemników, dzwonów na śmieci segregowane. Spółdzielnia nie została o tym fakcie wcześniej poinformowana. Trwają wyjaśnienia kwestii likwidacji w/w pojemników.

Pan Szymanowski zwrócił również uwagę na wydłużający się termin prac związanych z pracami przy kompleksie handlowym przy ulicy Bajana. Problemem było przepięcie instalacji internetowej.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad korektą planu remontowego na rok 2021, która została przyjęta jednogłośnie.

Punkt 5

Prezes Górniewicz przedstawił strukturę organizacyjną na 2022 r. stwierdzając, iż zostały dokonane niewielkie, kosmetyczne zmiany. Podstawowa zmiana dotyczy ilości etatów, były 63 etaty zaplanowane na ten rok, na rok przyszły zaplanowano 59,75 etatu.

Sprawy pracownicze.

Przewodnicząca odczytała uchwałę nr 86/X/2021 w sprawie przyjęcia schematu organizacyjnego, następnie przeprowadziła nad nią głosowanie. Za uchwałą głosowało 9 osób, 1 głos przeciw (p. Z. Szafrńska) i 1 głos wstrzymujący (p. A. Jakubas). Uchwała została przyjęta.

Punkt 6

Pan Prezes Miś zapoznał zebranych z chronologią wydarzeń związanych z remontem balkonów. W dniu 11 lutego 2020 roku został ogłoszony przetarg nieograniczony na wykonanie kompleksowych remontów balkonów w budynkach przy ul. Ślicznej 12 i 12 A, Ułanów 46 oraz Ugorek 4 w Krakowie. Niestety nie wpłynęła żadna oferta. Korzystając z zapisów regulaminowych, zostały złożone zapytania ofertowe na wykonanie remontów balkonów w w/w budynkach.

Wpłynęły odpowiedzi od firm. W ofercie nie pytaliśmy o koszt wykonania remontów balkonów, ale narzuciliśmy naszą technologię i pytaliśmy o tzw. ceny jednostkowe, obrazowo ile kosztuje m² skucia posadzki balkonu. Dawało to nam bazę wyjściową dla cen jednostkowych remontu balkonów na różnych blokach.

Jednym filarem kosztów remontów balkonów stanowiły ceny budowy rusztowania, drugim ceny jednostkowe balkonów pomnożone przez przedmiar lub obmiar.

Przy remoncie kompleksowym pokusiliśmy się o działania na szeroką skalę, poszliśmy w kierunku wykonania izolacji. Teraz można było wykonać izolację poziomą balkonów na płycie konstrukcyjnej przed wylewką. W trakcie budowy bloków nie było takiej technologii.

Przy remoncie został zastosowany montaż od spodu, przy którym użyto materiałów nierdzewnych, do tego doszły materiały izolacyjne. Na to wszystko została wykonana wylewka, dla zainteresowanych zaproponowano dwa rozwiązania. Pierwsze rozwiązanie obejmowało położenie płytek w standardzie spółdzielnianym, drugie to kiedy mieszkaniec dostarczał swoje płytki lub nie kładziono żadnych płytek.

Co zaś się tyczy wartości wykonywanych prac na poszczególnych blokach było to robione albo segmentami albo pionami, ale z tego w bardzo prosty sposób można wyłuskać cenę jednostkową balkonu. Mieszkańcy mają prawo pytać, dostawali informację, ale nie potrafili ich jednak w odpowiedni sposób zinterpretować.

Remont balkonów wysuniętych przy Ślicznej 12 klatka nr 4 jeden pion balkonów wysuniętych 10 sztuk, wartość robót 95 731 zł, jeden balkon duży kosztuje 9 573,16 zł.

Śliczna 12 A też jeden pion, wartość robót jednego balkonu wysuniętego 9 573,16 zł. Remont balkonów wysuniętych od strony zachodniej, balkony w pionach klatki 4 i 3 Ułanów 46, cena jednego balkonu 10 128,65 zł. Remont balkonów wysuniętych od strony klatki 1 i 2 Ugorek 4, cena jednego balkonu 10 239,66 zł.

Remont balkonów wysuniętych w pionach klatki 2 i 3 Śliczna 12, dwa piony, pojedynczy balkon 9 573,16 zł.

Remont balkonów wysuniętych od strony zachodniej w pionach klatki 3 Ułanów 46, cena za jeden balkon 9 738,03 zł.

Cena balkonów małych od strony zachodniej w pionie klatki 3 Ułanów 46 to 4 734,47 zł.

Remont balkonów od strony zachodniej i południowej w pionach klatki 1 i 2 Ułanów 46, cena jednego balkonu 9 459,39 zł.

Od strony mieszkańców padły dwa zapytania odnośnie płyt, nikt z mieszkańców nie podniósł kwestii niestarannej pracy związanej z wykonaniem samej płyty balkonowej. Do obecnej chwili nie wpłynęła żadna skarga, że balkon, który został przez nas wykonany przecieka. Należy podkreślić, że pierwsze balkony zostały wykonane prawie cztery lata temu, dokładnie w takiej samej technologii przy ul. Pilotów 24. Nie ma informacji o jakiejś korozji, czy przekrzywieniu elementów.

Na kwestię balkonów musimy patrzeć nie tylko z perspektywy kwoty, bo będzie to mylne spojrzenie. Musimy mieć na uwadze, że robimy kompleksowy remont, efektem tego są takie, a nie inne kwoty.

Przewodnicząca podała propozycję, aby Komisja Rewizyjna dokonała stosownej analizy i zbadała cały proces wykonania remontu balkonów na Ugorku, szczególnie od strony finansowej. Rada upoważniła Komisję do kontroli w tym zakresie.

Punkt 7

W imieniu Komisji Rewizyjnej pan Jacek Matuszek odczytał zebraniem Analizę zużycia wody w zasobach naszej Spółdzielni.

W podsumowaniu tej analizy można przyjąć, że Spółdzielnia Mieszkaniowa UGOREK prowadzi od lat starania zmierzające do zmniejszenia różnic w pomiarach zużywanej wody w zasobach mieszkalnych w stosunku do wskazań liczników głównych. Obecnie różnica ta jest stosunkowo niewielka i wszystko wskazuje na dalszą poprawę sytuacji. Nie można jednak liczyć na uzyskanie stanu idealnego. Zawsze będziemy rejestrować różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań liczników zainstalowanych w mieszkaniach.

Przewodnicząca stwierdziła, że ten materiał otwiera drogę do zmiany regulaminu wody, jeśli Zarząd uzna, że należy dokonać zmian, przedłoży stosowne propozycje, to Rada podejmie ten temat. Pan Prezes stwierdził iż można poczekać do końca roku i zobaczyć jaki będzie stan zużycia wody i jego rozliczenie.

Punkt 8

Pierwsza korespondencja pochodzi od Państwa, w który nie zgadzają się z odpowiedzią na poprzednie pismo dotyczącej awarii na balkonie w swoim mieszkaniu. Kolejne trzy pisma wpłynęły od pana w którym składa zażalenie w kwestii odmowy wydania dokumentów. Pisma zostały przekazane do Zarządu w celu wyjaśnienia, czy dokumenty, których udostępnienia żąda Pan, są zgodne

z Regulaminem udostępniania dokumentów i udzielić stosownej odpowiedzi.
Następna korespondencja pochodzi od pani a dotyczy zakłócenia ciszy nocnej przez lokatorkę z mieszkania

Kolejne pismo wpłynęło od pana, w którym porusza kwestię podłączenia i instalacji CCWU.

Pani w swoim piśmie podważa wszystkie wyjaśnienia zamieszczone w ostatniej korespondencji będącej odpowiedzią na wnoszone uwagi i skargi. Ponownie porusza kwestię rozliczenia CO, montaż domofonu, wymiany bram, sprawę grzyba w swoim mieszkaniu.

Na tym zebranie zakończono.

Uchwała nr 86/X/2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 25 października 2021 roku
w sprawie przyjęcia schematu organizacyjnego

Na podstawie § 58 ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza schemat organizacyjny na rok 2022 zakładający 59,75 etatów. Schemat stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej ”Ugorek”.

§ 3

W głosowaniu brało udział 11 osób, 9 za, 1 przeciw (p. Z. Szafrńska), 1 głos wstrzymujący (p. A. Jakubas)

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.