

PROTOKÓŁ nr 45/X/2022
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”
z dnia 25 kwietnia 2022 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 10 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności:

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

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

- Marek Górniewicz - Prezes
- Andrzej Miś - Wiceprezes ds. technicznych
- Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum i prawidłowość zwołania zebrania.

Punkt 2

Przewodnicząca odczytała porządek obrad oraz przeprowadziła nad nim głosowanie, który został przyjęty jednogłośnie i przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Odczytania i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28 marca 2022 roku.
4. Informacja o stanie realizacji planu remontów z omówieniem potrzeb na II półrocze 2022r.
5. Dyskusja nad przyjęciem wspólnej strategii w sprawie rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów.
6. Informacja o przebiegu realizacji CCWU.
7. Informacja Zarządu o terminie zebrań Samorządów Mieszkańców.
8. Korespondencja.
9. Sprawy różne.

Punkt 3

Sekretarz odczytała protokół z dnia 28 marca 2022 roku. Zgłoszono kilka uwag do protokołu, następnie Przewodnicząca poddała go pod głosowanie. Protokół został przyjęty 9 głosami za, przy 1 głosie przeciw (p. Z. Szafrąńska).

Punkt 4

Pan Wice Prezes przypomniał, iż zgodnie z prośbą Zarządu na początku roku został przyjęty przez Radę plan remontów, na okres I półrocza 2022 roku.

W ślad za tym Zarząd przystąpił do organizacji przetargów na poszczególne prace. Na obecną chwilę jesteśmy na końcówce podpisywania umów na wykonanie instalacji CCWU. Wszystkie inne tematy objęte przetargami zostały zakończone i umowy zostały podpisane.

W pierwszej połowie roku należało przystąpić do wykonania takich prac do końca czerwca, które są robotami cenotwórczymi, z uwagi na galopującą inflację oraz bardzo duże wahania cenowe. Wszystkie te prace cenotwórcze udało się rozpocząć i są w trakcie realizacji. Przykładem jest wymiana WLZ przy ul. Pilotów 26, gdzie zaangażowane zostały spore środki finansowe. Prace te zostały wykonane. Do końca zmierzają prace związane z wymianą WZL przy ul. Ślicznej 12.

Z prac związanych z przebudową instalacji wewnętrznej hydroforowej na wszystkich trzech budynkach przy ul. Żwirki i Wigury, wszystkie urządzenia konieczne do przeprowadzenia tych prac, zostały przez firmę zakupione po cenach, które gwarantowały zachowanie ofertowej ceny z przetargu.

Prace w temacie spawania instalacji gazowej, które są również dużą pozycją finansową, zostały rozpoczęte. Na obecną chwilę jesteśmy po wszystkich uzgodnieniach technicznych. Pan Miś przypomniał, iż w budynkach przy ul. Włodkowica instalacja gazowa wraz z układem pomiarowym jest wewnątrz mieszkań, co jest poważnym utrudnieniem.

W kwestii wykonywania instalacji CCWU, Chcemy aby ujęte w planie oraz rozpoczęte prace, zakończyć przed okresem sezonu wakacyjnego.

Drugim aspektem na który należałoby zwrócić uwagę, jest sezonowość prac. Wszystkie prace, które w swojej technologii wymagają dodatnich temperatur zostały już zlecone, w dużej części są już w realizacji.

Przykładem jest wymiana drzwi wejściowych przy ul. Miechowity 15 A, gdzie drzwi uległy dewastacji w wyniku włamania przy użyciu łomu. Obecnie przyspieszamy ich wymianę.

Z prac w sferze infrastruktury, prace związane z wymianą chodnika przy ul. Młyńskiej Bocznej 7, będą wykonywane po zakończeniu dni wolnych na początku maja.

W drugiej połowie roku będą wykonane roboty typu pojedyncze balkony, zejścia do suszarni, pomieszczenia piwniczne. Ze względów finansowych, prace te nie powinny być cenotwórcze.

W dalszej części swojego wystąpienia Wice Prezes podkreślił, iż w związku ze znacznym wzrostem cen na usługi budowlane tj. o ok. 30 %, biorąc pod uwagę nasze możliwości finansowe, które pozostają na niezmiennym poziomie, musimy skupiać się jedynie na

palących potrzebach. Stąd propozycja Zarządu co do drugiej połowy roku, aby prace remontowe były ściśle robotami awaryjnymi bądź tradycyjnymi.

Głos zabrał pan Tomasz Szymanowski w kwestii postępu prac przy Fiołkowej 21 i Bajana 8.

W odpowiedzi pan Miś stwierdził, iż prace zostały już zlecone, ale ze względu na warunki atmosferyczne zostaną wykonane w późniejszym terminie.

Kolejne zapytanie pana Tomasza Szymanowskiego dotyczyło kwestii szlabanów. W odpowiedzi pan Prezes poinformował, iż do przetargu nieograniczonego nie zgłosił się żaden wykonawca, dlatego zostały przygotowane zapytania ofertowe, które zostaną niebawem rozesłane. Oferty powinny wpłynąć do połowy maja.

Punkt 5

Przewodnicząca przypomniała iż temat dźwigów był podnoszony niejednokrotnie, nie mniej powinniśmy szukać rozwiązania tego problemu.

Pan Szymanowski zaproponował ponowienie akcji rozesłania pism w sprawie deklaracji osób zamieszkałych w danym lokalu. Nie przynosi ona zbyt efektywnych rezultatów, ale jeśli do tego pisma dołączona zostanie informacja dotycząca przyczyn wzrostu kosztów eksploatacji dźwigów oraz informacja o ewentualnym podniesieniu stawki opłat z tego tytułu, to może uzyskamy lepszy rezultat.

Według pani Przewodniczącej możemy też wykorzystać najbliższe wybory do samorządów mieszkańców aby uczulić mieszkańców na ten problem.

Pani Księgowa poinformowała, iż średnia stawka opłaty w Spółdzielni wnoszona przez mieszkańców wynosi 5,70 zł, a po kosztach 7,30 zł. Ale te dane są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach. I tak, na podstawie kosztów ubiegłego roku na nieruchomości Młyńska 2,4 i 6 stawka kształtuje się na poziomie ponad 6 zł, a mieszkańcy płacą po 5 zł. Nieruchomość Sadzawki mieści się w stawce 5 zł. Na nieruchomości przy Pilotów stawka kształtuje się na wysokości prawie 10 zł, a wnoszone opłaty stanowią 6,5 zł.

Propozycja połączenia opłat za dźwigi z opłatami za wodę nie zyskuje aprobaty wszystkich członków.

Pani Księgowa jest za opcją powiązania opłaty za dźwigi z powierzchnią mieszkania, ponieważ przy kupnie mieszkania, kupuje się część dźwigu, więc powinno się ponosić koszty eksploatacji dźwigu. Wymaga to zmiany statutowej.

Punkt 6

Pan Prezes Miś zwrócił uwagę iż poziom cenowy na wykonanie instalacji CCWU na mieszkanie, który w roku 2016 kształtował się w granicach 3 tys. do 3,5 tys. zł, po sześciu latach zaczyna znacznie wzrastać do poziomu 4,8 tys. zł.

Biorąc pod uwagę realia oraz tendencje, które występują na przetargach, znajdujemy się w połowie inwestycji. Na 58 budynków mamy wykonane 25, czeka nas perspektywa znacznie droższego wykonania drugiej połowy inwestycji.

Punkt 7.

W kwestii informacji o terminie zebrań Samorządów Mieszkańców głos zabrał pan Prezes Górniewicz, podkreślając istotę nowych wyborów do Samorządów Nieruchomości, zgodnie z nowymi przepisami i nowym Regulaminem. Takie zebranie organizuje Zarząd. Planowany termin, to odbycie zebrań przed wakacjami. Wzorem lat ubiegłych, cykl zebrań potrwa około tygodnia, sześć lub siedem zebrań musi się odbyć, aby wszystkie samorzady były się w stanie wybrać. Nieruchomości są różnej wielkości. Na zebraniach mieszkańcy otrzymają podstawowe informacje na temat działalności Spółdzielni oraz jej kondycji finansowej.

Punkt 8

Korespondencja wpłynęła od p., a dotyczyła zachowania pracownika spółdzielni. Odpowiedź w tej kwestii została już udzielona przez Zarząd.

Na tym zebranie zakończono.