

PROTOKÓŁ nr 41/X/2021  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 27 grudnia 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 Szafrńska
11. Tomasz Szymanowski

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

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

**Punkt 1**

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum i ustaliła, że posiedzenie Rady zostało zwołane prawidłowo i Rada ma zdolność do podejmowania uchwał.

**Punkt 2**

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i przeprowadziła nad nim głosowanie. Porządek obrad 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 29 listopada 2021 roku.
4. Informacja Zarządu na temat rozliczenia CCWU na podstawie Regulaminu kosztów CCWU.
5. Propozycja planu remontów na I półrocze 2022 roku.
6. Korespondencja.
7. Wolne wnioski i sprawy różne.

**Punkt 3**

Sekretarz odczytała protokół z posiedzenia w dniu 29 listopada 2021 roku, po zgłoszeniu kilku uwag Przewodnicząca przeprowadziła nad nim głosowanie. Protokół został przyjęty 10 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym.

#### Punkt 4

W związku z uwagami jakie wpłynęły od pana Jana Job dotyczącymi paragrafu 3 Regulaminu centralnej ciepłej wody użytkowej, do porządku został wstawiony punkt celem omówienia tej kwestii. Głos zabrał pan Prezes, który przypomniał, iż opłata za doprowadzenie CCWU składa się z trzech elementów. Pierwszy element tj. opłata za wodę, cena wody wynikająca ze stawki MPWiK za wodę, druga rzecz tj. ciepło zużyte do podgrzania wody dostarczonej, trzeci to opłata stała, opłaty te związane są z przesyłem i są niezależne od ilości dostarczonej wody.

Dlatego w regulaminie są te elementy uwzględnione i umieszczone. Jeśli chodzi o paragraf 3 to on właśnie mówi o opłatach stałych i są w nim jasno sformułowane, iż koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni mieszkania, założenie takie zostało przyjęte jako najbardziej sprawiedliwe i najbardziej przystające do zasad naszych rozliczeń.

Według pana Prezesa Regulamin dostarczania CCWU jest prawidłowy, odzwierciedla to co charakteryzuje sposób dostawy wody i sposób rozliczania tej wody. Wszystkie te elementy, które składają się na opłatę za CCWU są tutaj uwzględnione.

Przez fakt złej interpretacji paragrafu 3, niektóre osoby sądzą, iż cena ciepłej wody jest przeliczana od wielkości powierzchni mieszkania. Opłata stała ustalona jest przez dostawcę ciepła i informacja ta powinna znaleźć się w regulaminie.

#### Punkt 5

Członkowie Rady otrzymali od Zarządu materiały dotyczące propozycji planu remontów na I półrocze 2022 roku.

Zarząd zaproponował plan remontowy do końca czerwca przyszłego roku, kierując się głównie pewną niewiadomą jaką obecnie mamy na rynku odnoszącą się do kosztów realizacji CCWU. Z informacji mniej oficjalnych z innych spółdzielni, gdzie dokonują się przetargi na realizację CCWU, wielkości te kształtują się na poziomie 4,8 do 6 tys. netto za mieszkanie.

Nie wiemy jakie koszty będą u nas, w naszej propozycji przyjęliśmy dolną granicę na poziomie 4,8 tys. zł za mieszkanie, zakładając iż kwota ta będzie adekwatna w pierwszej połowie roku, być może również w drugiej.

Jeżeli chodzi o tempo realizacji CCWU ten plan jest zgodny z zawartą wcześniej umową kompleksową, czyli dynamika jest tu zachowana, w ciągu roku mamy wykonać sześć budynków.

Komentując elementy planu remontowego, pan Miś stwierdził, iż jest to wypadkowa w dużej części próśb otrzymywanych od mieszkańców, czy to w formie pisemnej, czy listy podpisanej przez samorząd mieszkańców, bądź informacji uzyskanych podczas przeglądów jesiennych.

W dużej mierze wartość tych prac w aspekcie mieszkań jest niewielka. Mamy cztery roboty cenotwórcze związane z wyprowadzeniem naszych instalacji hydroforowych, które znajdują się w budynku przy ul. Chałpnika w pomieszczeniach nie będących naszą własnością i te urządzenia musimy wprowadzać do bloków. Jest to ostatni element układanki. Dotyczy to budynków Żwirki i Wigury 18, 28 i 36. W roku 2021 taki zakres prac udało się zrealizować na Meissnera 4 i 6.

Następną robotą cenotwórczą, która się u nas pojawia tj. element kontynuacji prac mający na celu zastąpienie instalacji gazowej skręcanej na spawaną, a dotyczy to budynku przy ul. Włodkowica 3, gdzie pozwolenie na budowę otrzymaliśmy pod koniec roku 2021 i dlatego przenosimy tę realizację na rok 2022.

Roboty związane z WLZ na ul. Ślicznej będą kontynuacją już wykonanych robót, wykonane są prace w pierwszej klatce, natomiast druga jest tylko podłączona do złącza. Jeśli tego nie wykonamy możemy mieć kłopoty z przegrzewaniem przewodów, zadziałaniem ograniczników prądowych, kłopoty z dostawą energii elektrycznej.

Przedostatnim elementem jest kontynuacja zadaszń na Meissnera 6, część udało się zrealizować oraz zabezpieczyć materiały na pozostałe w starych cenach, ale ze względu na pogodę i okres świąteczny nie udało się do końca zrealizować. Dodatkowo prace te trzeba synchronizować w dwóch mieszkaniach sąsiadujących.

Ostatni elementem cenotwórczym jest zakończenie remontu balkonów w budynku przy ul. Ugorek 4, taką samą technologią przy użyciu takich samych materiałów. Te przetargi trzeba będzie odnowić i trudno jest przewidzieć na jakich warunkach.

Do tego przewidujemy roboty awaryjne, w większości kwota ta przeznaczona jest na awarie wodnokanalizacyjne.

W segmencie robót budowlanych w I półroczu 2022 roku jest to kwota proponowana w wysokości 539 500 zł., roboty elektryczne – 356 tys. zł. oraz roboty związane z instalacją 332 tys. zł.. Podsumowując te trzy segmenty jest to kwota 1 227 500 do tego dodajemy roboty awaryjne 300 tys. zł. oraz do tego dodajemy realizację ciepłej wody użytkowej w kwocie 1 843 200 zł. ( 384 mieszkania po 4800 zł.). W sumie otrzymujemy w segmencie kwotę w wysokości 3 370 700 zł.

Następny segment planu remontowego są to sprawy związane z infrastrukturą.

Są tylko dwie sprawy: Młyńska Boczna 7 budowa drogi dojazdowej do śmietnika w kwocie 80 tys. zł oraz na ul. Fiołkowej 5 przebudowa chodnika w kwocie 35 tys. zł, łączna kwota to 115 tys. zł.

Ostatni aspekt planu remontowego to lokale użytkowe. Naprawa tynku na belkach konstrukcyjnych nad bramą na Bajana 8. Na Bosaków 11 mamy naprawę dachu oraz wymiana pionów kanalizacyjnych i wodnych. Fiołkowa 21 – garaż wielopoziomowy, podparcie estakady i remont dachu. Remont pomieszczeń na Dzielskiego 2 , głównie dotyczy przekonfigurowanie pomieszczenia kasy. Remont pomieszczenia przy ul. Ugorek 8, na życzenie mieszkańców przystosowanie go do funkcji wózkowni.

Suma prac w segmencie to kwota 191 500 zł.

Całkowita wartość robót remontowych na I półrocze roku 2022 wynosi 3 677 200 zł.

Pan Tomasz Szymanowski postawił konkretne wnioski dotyczące planu remontów na I półrocze 2022 roku. Mianowicie, po pierwsze przede wszystkim uwzględniono te tematy, które były podnoszone przez mieszkańców podczas przeglądów jesiennych.

Druga rzecz to kontynuacja rozpoczętych tematów, dalsze prace z WLZ z tymi samymi firmami. Trzeci temat to realizacja zadań, które muszą być realizowane z tytułu zobowiązań do oddania pomieszczeń na rzecz MPEC na ul. Żwirki i Wigury. Czwarta sprawa to płynność wykonywania umowy trójstronnej, musimy oddawać sześć bloków, by otrzymać bonusy finansowe.

Musimy podejmować działania związane z ciepłą wodą użytkową, to jest jeden z powodów dla których większą część tego planu na I półrocze stanowi kwota na CCWU, a o połowę zmniejszona jest na razie kwota na wszystkie pozostałe remonty, co nie zamyka tematu na drugą połowę.

Przewodnicząca podsumowując omawiany temat, biorąc pod uwagę iż część materiałów wpłynęła później, proponuje Komisji GZM jeszcze raz pochylić się nad planem, aby na następnym zebraniu móc go zatwierdzić.

#### Punkt 6

Wpłynęła korespondencja od pani ....., w którym pani nie zgadza się z treścią odpowiedzi ze strony rady, jakoby w swoich pismach obrażała, pomawiała i pouczała członków rady, według pani jest to niezgodne z jej intencjami. Porusza pani również temat dokumentacji z kontroli na wniosek nadzoru budowlanego w sprawie grzyba w jej mieszkaniu.

Prezes stwierdził, iż cały czas przebiega korespondencja w sprawach Pani, poprzez Ministerstwo Rozwoju. Do tej pory Pani otrzymała wszystkie wyjaśnienia w kwestii poruszanych przez Panią spraw.

Kolejne pismo wpłynęło od pani ....zamieszkałej w bloku przy ul. Ugorek ..., w którym zwraca się o rozstrzygnięcie kwestii płatności za instalacje CCWU.

Na tym zebranie zakończono.