

PROTOKÓŁ NR 25/2013
z posiedzenia Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
w dniu 01 sierpnia 2013 roku

W składzie:

Andrzej Barski - Prezes Zarządu
Wiesław Guzewicz - Wiceprezes Zarządu

Ponadto udział wzięli:

Magdalena Topp - Główny Księgowy

Porządek posiedzenia:

1. Sprawy związane z opłatami za lokale.
2. Rozpatrzenie spraw z zakresu księgowości i windykacji.
3. Sprawy na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 16.09.2013r.
4. Sprawy techniczne.

Ad. 1

1. Zarząd podjął decyzję w sprawie włączenia do naliczeń czynszowych opłaty za pomieszczenia dodatkowe przydzielone do użytkowania oraz za pomieszczenia dodatkowe przynależne. W związku z powyższym w umowie najmu pomieszczeń przydzielonych do użytkowania wprowadza się zmiany polegające na:

- wykreśleniu § 3 pkt 2,
- dopisaniu w § 3 pkt 4: ...” wraz z opłatą za mieszkanie”,
- wykreśleniu § 3 pkt 5.

Jednocześnie pracownik Działu Członkowskiego w uzgodnieniu z Działem księgowości przygotuje stosowne aneksy do zawartych wcześniej w przedmiotowym zakresie umów. Wniosek w tej sprawie stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

2. Zarząd przychylił się do wniosku w sprawie zmiany od miesiąca sierpnia br. wysokości przedpłat na wodę i ogrzewanie do kwot sprzed rozliczenia. W przypadku niedopłaty wnioskujący zostaną zobowiązani do jej jednorazowego wniesienia. Wniosek zarejestrowany pod L.dz. 2556/2013/P stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

3. Zarząd zatwierdził procentowy wzrost zaliczki – przedpłaty na pokrycie kosztów CO, CW, ZW dla nw. budynków na okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 30.06.2014 r., rozliczanych na dzień 30.06.201r. wg wykonania za rok 2012/2013 powiększonego o 12%:

Gdańska; Glogera 3-5, Zmorskiego 2 Orłowicza 1; Karol a Miarki, Cinciały; Kluczborska, Komuny Paryskiej, Legnicka, Na Ostatnim Groszu 6, Orłowicza 2-12, Wojrowicka. Wniosek o ustalenie jw. stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Ad. 2

1. Zarząd wyraził zgodę na:

- rozłożenie na 12 rat kwoty 680,40 zł tytułem zapłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, w części przypadającej na lokal mieszkalny wnioskodawcy,
- rozłożenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych w kwocie 841,69 zł,
- udzielenie prolongaty do 31.01.2014r. w spłacie opłaty eksploatacyjnej za czerwiec br. wraz z ustawowymi odsetkami.

Wnioski w tej sprawie zarejestrowane pod L.dz. 2412 i 2413/2013/P stanowią załącznik nr 4 do protokołu.

2. Zarząd wyraził zgodę na rozłożenie na 12 rat opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, w części przypadającej na lokal wnioskodawcy. Na tę okoliczność zostanie podpisana między stronami stosowna ugoda. Wniosek w tej sprawie zarejestrowany pod L.dz. 2405/2013/P stanowi załącznik nr 5 do protokołu.

Ad.3

1. Prezes Zarządu omówił sprawy, które zostaną wniesione przez Zarząd na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 16.09.2013r.:

- wynik finansowy za I półrocze z uwzględnieniem procentowego wykonania w stosunku do planu – dane od DK na koniec sierpnia br.,
- nowe stawki od 01.01.2014r. (stawka eksploatacyjna podstawowa dla wszystkich nieruchomości równa, pozostałe koszty stawki eksploatacyjnej dla każdej nieruchomości zgodnie z faktycznie wygenerowanymi - w tym dla garażu wielostanowiskowego w budynku przy ul. Szczęśliwej 40),
- zakończenie sprawy związanej z nie zgłoszeniem ilości osób faktycznie zamieszkujących nieruchomości we wskazanych przez członka spółdzielni lokalach mieszkalnych – do wykonania DC,
- zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarowania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni.

2. Zarząd po rozpatrzeniu pisma z 25.07.2013 r. Spółki I2 Development Sp. z o.o. w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu przez bramę przy ulicy Komuny Paryskiej 15-15a dla obsługi komunikacyjnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem usługowym przy ul. Kniaziewicza 16, postanowił:

- ustalić comiesięczną opłatę na rzecz spółdzielni za ww. służebność,
- uzgodnić, że opłata notarialna będzie po stronie I2 Development,
- zobowiązać spółkę do wybudowania nowego wjazdu do bramy od strony chodnika przy ul. Komuny Paryskiej.

Szczegóły Zarząd omówi na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pismo z I2 Development Sp. z o. z 25.07.2013 r. zarejestrowane pod L.dz. 2562/2013/P stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Ad. 4

1. Postanowieniem Zarządu, w związku z zalewaniem z dachu budynku przy ul. Zaporoskiej/Skwierzyńskiej/Szczęśliwej :

- wydłużyć termin malowania klatek schodowych do 31.08.2013r.,
- Firma, która wykonała pokrycie dachowe ww. budynku zgodnie z umową nr 15/2012 z 18.04.2012 r. zostanie niezwłocznie wezwana do usunięcia przyczyny przeciekania dachu w ramach udzielonej gwarancji na wykonane roboty. W razie nie podjęcia przez Firmę stosownych działań, Zarząd zleci wykonanie prac firmie trzeciej, a kosztami obciąży wykonawcę robót.

2. Po uzyskaniu decyzji o zakończeniu przez Wydział Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Z. Glogera 3-7, ul. R. Zmorskiego 2, ul. M. Orłowicza 1 oraz zweryfikowaniu przez dział DC – uprawnionych i KW - dokonanych wpłat na podstawie starego operatu szacunkowego, Zarząd skieruje do uprawnionych pisma (na początku września) określające dokładne kwoty do wpłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

3. Po przeanalizowaniu przygotowanego przez Radcę prawnego projektu zażalenia na pozostawienie przez Prezydenta Wrocławia sprawy bez rozpoznania - wniosek Zarządu z 03.04.2013r. o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego położonego przy Zaporoskiej 35-39F, Zarząd ww. zażalenie skieruje za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Projekt zażalenia stanowi załącznik nr 7 do protokołu.

4. W związku z opinią biegłego sądowego - sprawa dotyczy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Wojrowickiej, Zarząd steruje w kierunku ugody. Opinia biegłego dot. przedmiotowej powierzchni stanowi załącznik nr 8 do protokołu.
5. Zarząd po uzyskaniu zgody z Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia na wykonanie chodnika przy ul. M. Orłowicza w okolicy Centrum Handlowego Gaj planuje wykonanie ww. robót na przełomie IX-X br. Sprawa zarejestrowana pod L.dz. 2480/2013/P stanowi załącznik nr 9 do protokołu.
6. Zarząd postanowił odnieść się do żądania w sprawie podwyższenia sumy odszkodowania po przedłożeniu przez wnioskującą wszystkich kosztów. Tak, jak do wcześniej przedstawionych kosztów, tak i do pozostałych odniesie się Inspektor Nadzoru. Wniosek w tej sprawie zarejestrowany pod L.dz. 2505/2013/P stanowi załącznik nr 10 do protokołu.
7. Po sprawdzeniu przez Inspektora Nadzoru i weryfikacji Oferty uzupełniającej na malowanie balustrad balkonowych w budynku przy ul. Zaruskiego 2-8/Zmorskiego 6 - Zarząd podpisał z Oferentem aneks uzupełniający na wykonanie prac jw. Sprawa stanowi załącznik nr 11 do protokołu.
8. Zarząd na podstawie przedłożonych faktur materiałowych za wykonanie przez członka spółdzielni we własnym zakresie remontu balkonu oraz potwierdzeniu przez Kierownika Administracji wykonania prac polegających na ułożeniu płytek ceramicznych na posadzce balkonu podjął decyzję o uznaniu kosztu wykonania tych prac w kwocie 743,76 zł. Sprawa stanowi załącznik nr 12 do protokołu.
9. Zarząd podtrzymuje swoją decyzję o pozostawieniu w mocy zawieszonego przez Wydział Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miasta Wrocławia postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Szczęśliwej 38-42a/Zaporoskiej 35-39f/Skwierzyńskiej 26-28b. Powodem są zbyt małe wpływy z tytułu wniesionych wpłat z tego tytułu przez uprawnionych z tej nieruchomości, w konsekwencji brak środków na zakup działki. Sprawa stanowi załącznik nr 13 do protokołu – ostateczną decyzję w tej sprawie Zarząd podejmie we wrześniu br. po upływie terminu zapłaty przez uprawnionych za przedmiotowe przekształcenie.
10. Zarząd ponownie złożył wniosek do WA i B UM Wrocławia w sprawie wydania pozwolenia (w zakresie zwykłego zarządu) na budowę dla docieplenia i kolorystyki budynku przy Rydygiera 13-17. Sprawa stanowi załącznik nr 14 do protokołu.
11. Zarząd nie wyraził zgody na montaż klimatyzatora na elewacji budynku przy ul. Na Ostatnim Groszu 6. Wniosek w tej sprawie zarejestrowany pod L.dz. 2559/2013/P stanowi załącznik nr 15 do protokołu.

12. Zarząd skierował do Inspektora Nadzoru celem weryfikacji Ofertę na wykonanie poprawek malarskich na klatkach schodowych, powstałych po ulewnych deszczach i zalaniach z dachu budynku, w budynku przy ul. Skwierzyńskiej/Zaporoskiej/Szczęśliwej. Po weryfikacji Oferentowi zostanie udzielone zlecenie określające terminy i wykonanie prac. Oferta zarejestrowana pod L.dz. 2561/2013/P stanowi załącznik nr 16 do protokołu.
13. Zarząd wyraził zgodę na podłączenie lokalu w budynku przy Skwierzyńskiej 28 do istniejącej instalacji TVK VECTRA, z zastrzeżeniem, że wszelkie uszkodzenia powstałe w trakcie wykonywania prac wnioskujący usunie na własny koszt. Wniosek zarejestrowany pod L.dz. 2565/2013/P stanowi załącznik nr 17 do protokołu.
14. Zarząd postanowił skierować do kancelarii prowadzącej obsługę prawną Spółdzielni nw. sprawy, z prośbą o wydanie opinii:
- sprawa umowy najmu trafostacji zlokalizowanej na dz.563 AM-25, obręb Plac Grunwaldzki - pismo z TAURON Dystrybucja S.A O/Wrocław - zarejestrowane pod L.dz. 2569/2013/P stanowi załącznik nr 16 do protokołu.
 - Sprawa usterek na balkonie przy ul. Gdańskiej 22 – pismo wyjaśniające Kierownika Administracji zarejestrowane pod L.dz. 2579/2013/P.

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia Prezes Zarządu - Pan Andrzej Barski zakończył posiedzenie.

Zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926) odstąpiono od publikacji nazwisk i nazw firm. Decyzje Zarządu w formie załączników znajdują się do wglądu dla członków Spółdzielni w Biurze Zarządu.

*Na tym protokół zakończono
protokołowała Wiesława Startek*

Zarząd Spółdzielni