

PROTOKÓŁ NR 31/2013
z posiedzenia Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
w dniu 02 października 2013 roku

W składzie:

Andrzej Barski - Prezes Zarządu
Wiesław Guzewicz - Wiceprezes Zarządu

oraz

Magdalena Topp – Główny Księgowy – Pełnomocnik Zarządu

Porządek posiedzenia:

1. Sprawy związane z rozliczeniem mediów.
2. Sprawy członkowskie.
3. Sprawy z zakresu księgowości i windykacji.
4. Sprawy techniczne.
5. Sprawy organizacyjne i wniesione.

Ad.1

Zarząd przychylił się do wniosku o zmniejszenie miesięcznych przedpłat za wodę ciepłą i zimną (z mieszkania wymeldowały się dwie osoby) do kwoty, jak w złożonym wniosku. Zmiana przedpłat od października 2013r. Wniosek z dnia 17.09.2013r. zarejestrowany pod L.dz. 3094/2013/P stanowi załącznik Nr 1 do protokołu.

Ad. 2

1. Z uwagi na spłatę całości zadłużenia wobec spółdzielni Zarząd podjął Uchwałę w sprawie ponownego przyjęcia wnioskującej w poczet członków Spółdzielni oraz ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Wniosek z dnia 22.09.2013r. zarejestrowany pod L.dz. 3118/2013/P oraz Uchwała Zarządu Nr 8/2013 stanowią załącznik nr 2 do protokołu.
2. Z uwagi na brak wolnych miejsc Zarząd nie wyraził zgody na ustawienie na terenie Spółdzielni pojemników na odzież używaną. Wniosek w tej sprawie zarejestrowany pod L.dz. 3106/2013/P stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Ad. 3

1. Zarząd wyraził zgodę na prolongatę do 28.02.2014r. niedopłaty z tytułu rozliczenia mediów za okres rozliczeniowy 2012/2013. Wniosek zarejestrowany pod L.dz. 3198/2013/P stanowi załącznik nr 4 do protokołu.
2. Zarząd ponownie (sprawa z poprzedniego Zarządu) rozpatrywał uzupełniony wniosek o ponowne rozłożenie na raty zadłużenia wobec Spółdzielni. Dokumentacja medyczna zarejestrowana pod L.dz. 3124/2013/P oraz kolejny wniosek zarejestrowany pod L.dz. 3224/2013/P stanowią załącznik nr 5 do protokołu.
3. Zarząd podjął decyzję o wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty – nakaz wydany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej XV Sąd Gospodarczy – sygn. akt XV GNc UPR 4454/13. Zarząd podtrzymuje swoje stanowisko w sprawie nie wywiązania się przez Firmę, z którą zawarto umowę na ochronę jednego z obiektów Spółdzielni z należącego jej wypełnienia. Sprawa przekazana do Kancelarii prowadzącej obsługę prawną Spółdzielni stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Ad. 4

1. W związku z uzyskaniem 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 (Decyzja Nr 311/2013 dnia 17.09.2013r.), Zarząd skieruje do uprawnionych pisma określające dotychczas dokonane przez uprawnionych wpłaty na podstawie starego operatu szacunkowego, podając jednocześnie wysokość opłaty odnoszącej się do udziału poszczególnych lokali w tej nieruchomości. Według nowego operatu Spółdzielnia uiszcza na rzecz Gminy Wrocław kwotę 88 634,00 zł. Decyzja Nr 311/2013 stanowi załącznik nr 7 do protokołu.
2. Zarząd przyjął złożoną przez architekta Ofertę na wykonanie aktualizacji projektu budowlanego docieplenia i kolorystyki i uzyskania pozwolenia na inwestycję dla budynku przy ul. Kraszewskiego 13A-17B na bazie projektu wykonanego w 2010 roku – cena do negocjacji. W najbliższych dniach Zarząd podpisze z Oferentem umowę na wykonanie przedmiotowych prac, jak również 3 inne umowy na aktualizację projektów z 2010 roku (z uwzględnieniem usunięcia elementów azbestowych) dla najstarszych budynków Spółdzielni: Krośnieńska 2-16, Budziszyńska 28A-B, Budziszyńska 30-34A (Oferta dla tych budynków złożona we wrześniu br.)

3. W związku z deklaracją złożoną przez Fortum Power Heat Polska Sp. z o.o. we Wrocławiu w sprawie przeprowadzenia nieodpłatnych badań termowizyjnych we wskazanych przez Zarząd 7 budynkach Spółdzielni, do badań typuje się niżej wymienione budynki:

- 1) Jabłeczna 8-20 (z ocieploną ścianą szczytową),
- 2) Jabłeczna 38 (z ocieploną ścianą szczytową),
- 3) Kraszewskiego 13A-17B,
- 4) Budziszyńska 30-34A,
- 5) Krośnierska 2-16,
- 6) Budziszyńska 28a-b
- 7) Gdańska 22-28A.

Sprawę prowadzi Dział Techniczny – Pan Jerzy Malec.

4. Po weryfikacji przez Inspektora Nadzoru złożonej Oferty na wykonanie robót związanych z remontem balkonu przy ul. Gdańskiej – uszczelnienie balkonu przy zastosowaniu metody „Hahne”, Zarząd podjął decyzję o udzieleniu Oferentowi na wykonanie ww. robót zlecenia. Z Oferentem zostanie podpisana stosowna umowa. Oferta zarejestrowana pod L.dz. 3189/2013/P stanowi załącznik Nr 8 do protokołu.

5. Zarząd zleci Firmie zaprojektowanie i wykonanie korekty łuku przy ul. Zaruskiego 2 (dot. przebudowy chodnika i drogi osiedlowej na łuku przy ul. Zaruskiego 2). Oferta została zweryfikowana przez Inspektora Nadzoru. Oferta zarejestrowana pod L.dz. 3170/3245/2013/P stanowi załącznik nr 9 do protokołu.

6. Zarząd omówił realizację ustaleń ze spotkania Prezesa Spółdzielni z 3-osobową reprezentacją mieszkańców nieruchomości przy ul. Rydygiera 13-17, które odbyło się w dniu 23.09.2013r. w siedzibie Spółdzielni. Zrealizowano, bądź w toku realizacji są:

- 1) Zarząd zwrócił się do Firmy Ekosystem Sp. Z o.o. z zapytaniem, czy lokale użytkowe z tej nieruchomości mają podpisaną umowę na wywóz „śmieci” firmowych,
- 2) wystosowano do mieszkańców informacje (umieszczone na klatkach schodowych) o możliwości przydzielenia do użytkowania pomieszczeń w piwnicy, termin składnia podań upływa 11.10.2013r.,
- 3) sprawę zmiany oświetlenia na 24V w częściach wspólnych nadziemnych przekazano do realizacji Kierownikowi Administracji.

Notatka ze spotkania stanowi załącznik nr 10 do protokołu.

7. Dokonano ustaleń nt. realizacji wniosków z WZC:

Wniosek nr 1

wniosek mieszkańców nieruchomości przy ul. Rydygiera 13-17 o wydzielenie osobnego konta bankowego dla funduszu remontowego.

- *podczas spotkania z reprezentacją mieszkańców w siedzibie Spółdzielni, Prezes wyjaśnił, że kolejne konto będzie generowało kolejne koszty związane z jego prowadzeniem, wyjaśniając jednocześnie strukturę i zapisy księgowe konta funduszu*

remontowego. Wyjaśnienie usatysfakcjonowało obecnych. Wnioskującym na WZC 2013 zostanie udzielona stosowna informacja.

Wniosek nr 2

9 wniosków mieszkańców budynku przy ul. Gdańskiej 22-28a w sprawie kosztorysu prac dociepleniowych budynku oraz ustalenia kolejności z tym związanych.

- *wniosek do realizacji dla DT*

Wniosek nr 3

wniosek członka Spółdzielni z ul. Gdańskiej 28a o przyjęcie zasady umieszczania informacji nt. realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na poprzednim walnym przed podjęciem uchwał w sprawie zatwierdzania sprawozdań Rady Nadzorczej i zarządu z ich działalności.

- *Zarząd przyjmuje taką zasadę*

Wniosek nr 4

wniosek członka Spółdzielni z ul. Gdańskiej 28a o zrewidowanie zasadności przypisania pomieszczeń wspólnych zorganizowanym grupom mieszkańców, którzy wykorzystują je niezgodnie z założonym celem.

- *Zarząd porządkuje sprawę na Rydygiera 13-17, na Gdańskiej – przeglądu dokona Pan Janusz Kędzierski*

Wniosek nr 5

wniosek członka Spółdzielni z budynku przy ul. Jabłecznej w sprawie likwidacji śmietnika przy ul. Jabłecznej 16.

- *Zarząd w tej sprawie wystosował do uprawnionych ankietę. Na 72 osoby ankietowane udział wzięło 38 osób. Wynik głosowania przedstawia się następująco:*

na 1 pytanie: „za” 4 osoby, przeciw „34”,

na 2 pytanie „za” 1 osoba, przeciw „37” osób,

ankiet „nieważnych” – 3.

Wniosek nr 6

wniosek członka Spółdzielni z budynku przy ul. Budziszyńskiej 30-34A w sprawie udzielenia przez Zarząd odpowiedzi w sprawie dalszego procedowania docieplenia ww. budynku i wyjaśnienia przynależności fragmentu terenu znajdującego się w ulicy Strzegomskiej.

- *wniosek do realizacji dla DT*

Wniosek nr 7

wniosek mieszkańców ul. Gdańskiej 22-28a w sprawie przywrócenia sposobu rozliczania kosztów ogrzewania do stanu sprzed 2004 roku.

- *wniosek w trakcie realizacji przez Pana Jerzego Malca*

Wniosek nr 8

wniosek mieszkańców ul. Gdańskiej 22-28a w sprawie bezwzględnego uzupełnienia ekspertyzy wykonanej przez BUDiKON dotyczącej docieplenia budynku (badania termowizyjne)

- *wniosek w trakcie realizacji przez osobę uprawnioną*

Wniosek nr 9

wniosek członka Spółdzielni z ul. Gdańskiej 22-28a w sprawie naprawy izolacji balkonu lokalu mieszkalnego pod numerem 22a/9.

- *wniosek w trakcie realizacji*

Wniosek nr 10

wniosek członka Spółdzielni w sprawie wywieszania na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach według zgłoszenia do Zarządu Spółdzielni.

- *wniosek został omówiony przez Zarząd*

Wniosek nr 11

wniosek członka Spółdzielni o wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynku przy ul. Kraszewskiego 13A-17B.

- *wniosek do realizacji przez DT*

Wniosek nr 12

wniosek członka Spółdzielni o udrożnienie instalacji wentylacyjnej w budynku przy ul. Kraszewskiego 13A-17B.

- *wniosek będzie zrealizowany przez Firmę FLORIAN w ramach przeglądu rocznego kominów wentylacyjnych*

Sprawa stanowi załącznik nr 11 do protokołu.

8. Zarząd w najbliższym czasie podpisze akt notarialny w sprawie ustanowienia na rzecz właściciela działki przy ul. Kniaźewicza 16 odpłatnej służebności przechodu i przejazdu przez bramę wjazdową zlokalizowaną przy ul. Komuny Paryskiej 15-15a.

9. Zarząd zleci wykonanie jednorocznego przeglądu instalacji wentylacji mechanicznej garażu podziemnego przy Szczęśliwej 40 z Firmie świadczącą usługi kominiarskie. Po negocjacjach w dniu 03.10.2013r. obniżono cenę do 1 450,00 zł + VAT (taką, jak za wykonane prace w 2012r.) Oferta zarejestrowana pod poz. 3173/2013/P stanowi załącznik nr 12 do protokołu.
10. Wobec powstania szkody z tytułu zalania spowodowanego nieszczelnością tarasu, Zarząd podjął decyzję w sprawie usunięcia przyczyny przecieku do lokalu użytkowego przy ul. Skwierzyńskiej. Po wykonaniu kosztorysu naprawy i uzyskaniu opinii Inspektora Nadzoru, właścicielce lokalu zostanie zwrócony koszt naprawy. W przypadku powtórzenia się sytuacji Zarząd rozważy celowość zainstalowania na tarasie kamer. Sprawa zarejestrowana pod L.dz. 3174/2013/P stanowi załącznik nr 13 do protokołu.
11. Zarząd deleguje pracownika działu technicznego na szkolenie dotyczące procedury przyjmowania zgłoszeń szkód oraz składania oświadczeń w imieniu Zarządu, które odbędzie się w dniu 08.10.2013r. w siedzibie Ubezpieczyciela Spółdzielni – UNIQA TU S.A. we Wrocławiu (zaproszenie na szkolenie z dnia 25.09.2013r.).
12. Zarząd skieruje sprawę wyodrębnienia lokalu przy Zaporoskiej 39B do Kancelarii prowadzącej obsługę prawną Spółdzielni (po wcześniejszym rozpoznaniu jej przez Rejenta).

Ad. 5

Na podstawie opinii technicznej dot. komputera obsługiwanego przez pracownika Działu Technicznego wydanej przez informatyka nadzorującego systemy informatyczne Spółdzielni, Zarząd podjął decyzję o zakupie nowej jednostki komputerowej dla pracownika działu, jak wyżej.

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