

PROTOKÓŁ NR 45/2012
z posiedzenia Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z dnia 12 grudnia 2012r.

Posiedzenie Zarządu odbyło się w składzie:

Andrzej Barski – Prezes Zarządu
Wiesław Guzewicz – V-ce Prezes Zarządu
Magdalena Topp – Pełnomocnik Zarządu

- I. Otwarcie i przyjęcie porządku posiedzenia.
- II. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
- III. Porządek posiedzenia:
 1. Uwagi po przeglądach okresowych nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.
 2. Przedłużenie terminu składania wypełnionych ankiet na temat docieplenia budynku przy ul. Jabłecznej 8-20.
 3. Wniosek o zmniejszenie zaliczki na centralne ogrzewanie z kwoty 338,67 zł na kwotę 237,20 zł.
 4. Wniosek o zmniejszenie zaliczek na wodę i ogrzewanie, w związku ze zmianą osób zamieszkujących w mieszkaniu, zgodnie z wyciągiem protokołu z rozprawy cywilnej z 16.10.2012r.
 5. Wniosek o rozłożenie na raty płatne po 250 zł/miesięcznie zadłużenia za użytkowany lokal mieszkalny.
 6. Wniosek „o wyksięgowanie z kartoteki opłat czynszowych odsetek w kwocie 1 325,57 zł”. Dotyczy odsetek karnych od naliczonych przez Spółdzielnię opłat.
 7. Sprawa wprowadzenia w życie „Regulaminu ustalania opłat za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do użytkowania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu.
 8. Udzielenie zlecenia na wykonanie robót polegających na wykonaniu, dostawie oraz montażu krat w oknach piwnicznych w budynku przy ul. Orłowicza 14-20.
 9. Udzielenie zlecenia na wykonanie antypanicznego wyposażenia drzwi do garażu przy ul. Szczyśliwej 40 (z garażu do domu).
 10. Udzielenie zlecenia na wykonanie wymiany części daszków z poliwęglanu nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Kraszewskiego 13A-17B.
 11. Informacja w sprawie 5 budynków – dotyczy wyników ankiety w sprawie docieplenia budynków.
 12. Sprawa wywozu odpadów wielkogabarytowych z nieruchomości Spółdzielni.
 13. Odmowa przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia udostępnienia Spółdzielni akt postępowania w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze przy ul. Śrutowej 15 we Wrocławiu.
 14. Zawiadomienie z prokuratury Rejonowej Wrocław Krzyki Wschód z 06.12.2012r. sygn. Akt 1 Ds./1779/12 o przesłaniu aktu oskarżenia – wniosku przeciwko

podejrzanemu o pomalowanie ścian (graffiti) w bramie wjazdowej nieruchomości Spółdzielni przy ul. Komuny Paryskiej 15a.

15. Pismo Firmy świadczącej usługi porządkowe dla Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Jabłecznej 38 w sprawie obligatoryjnego podwyższenia wynagrodzenia o wskaźnik inflacji za 2012 rok, zgodnie z zawartą między stronami umową.
16. Pismo Firmy świadczącej usługi porządkowe dla Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Jabłecznej 38 w sprawie podwyższenia od stycznia 2013r. wynagrodzenia za usługi porządkowe o kwotę 600,00 zł netto/miesięcznie.
17. Wnioski uprawnionych z nieruchomości Zaporoska 35-39F – Skwierzyńska 26-28B - Szczęśliwa 38-42A w sprawie projektu uchwały o odrębnej własności lokali.
18. Zlikwidowanie funduszu zasobowego i udziałowego.
19. Podpisanie aneksu do umowy z Firmą TRANS - FORMERS na wykonanie usług wywozu odpadów komunalnych.
20. Ankieta w sprawie dźwigów dla mieszkańców nieruchomości przy ul. Legnickiej 160-162.
21. Oferta PKO BP S.A.

IV. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. I Otwarcie i przyjęcie porządku posiedzenia

Otwarcia i przyjęcia porządku posiedzenia dokonał Prezes Zarządu SM „Budowlani” - Andrzej Barski.

Ad.II Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia

Zarząd jednomyślnie przyjął protokół z posiedzenia Zarządu SM „Budowlani” Nr 44/2012 z dnia 05.12.2012r.

Ad. III Porządek posiedzenia:

Ad.1 Uwagi po przeglądach okresowych nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.

Uwagi dotyczą montażu anten ze stykiem do instalacji odgromowej na dachu, co jest przyczyną uszkodzeń tej instalacji, jak również może być powodem uszkodzenia sprzętu RTV, a nawet stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia. Zarząd zwróci się do mieszkańców o odseparowanie instalacji antenowych od instalacji odgromowej w terminie do 19.12.2012r. Po tym terminie konserwatorzy wykonają demontaż takich anten bez ponownego powiadamiania. Stosowna informacja zostanie zamieszczona na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Ad. 2 Przedłużenie terminu składania wypełnionych ankiet na temat docieplenia budynku przy ul. Jabłecznej 8-20.

Na 234 uprawnionych wypełniona ankietę złożyły 92 osoby. W związku z powyższym Zarząd przedłuży termin składania ankiet do 04.01.2012r. Stosowna informacja na ten

temat zostanie zamieszczona na tablicy ogłoszeń ww. nieruchomości oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Ad. 3 Wniosek o zmniejszenie zaliczki na centralne ogrzewanie z kwoty 338,67 zł na kwotę 237,20 zł. Sprawa stanowi Załącznik Nr 1 do protokołu.

W związku z prognozowaniem przez wnioskującego mniejszego zużycia ciepła w bieżącym okresie rozliczeniowym, Zarząd wyraża zgodę na zmniejszenie zaliczki na c.o. do czasu kolejnego rozliczenia za media, z jednoczesnym zobowiązaniem wnioskującego o obowiązkowym terminowym uregulowaniu ewentualnej dopłaty w przypadku większego zużycia niż wniesione za c.o. przedpłaty.

Ad. 4 Wniosek o zmniejszenie zaliczek na wodę i ogrzewanie, w związku ze zmianą osób zamieszkujących w mieszkaniu, zgodnie z wyciągiem protokołu z rozprawy cywilnej z 16.10.2012r. Sprawa stanowi Załącznik Nr 2 do protokołu.

Zarząd wyraża zgodę na zmniejszenie zaliczek na wodę i centralne ogrzewanie do czasu kolejnego rozliczenia za media, z jednoczesnym zobowiązaniem wnioskującej o obowiązkowym terminowym uregulowaniu ewentualnej dopłaty w przypadku większego zużycia niż wniesione na wodę i centralne ogrzewanie przedpłaty. Od 01.01.2012r. przedpłaty wynosić będą: c.o. – 260 zł/m-c, c.w. – 40 zł/m-c, z.w. – 50 zł/m-c.

Ad. 5 Wniosek o rozłożenie na raty płatne po 250 zł/miesięcznie zadłużenia za użytkowany lokal mieszkalny. Sprawa stanowi Załącznik Nr 3 do protokołu.

Zarząd wyraża zgodę na udzielenie układu ratalnego wnioskującemu. Na tę okoliczność zostanie podpisana między stronami stosowna ugoda.

Ad. 6 Wniosek „o wyksięgowanie z kartoteki opłat czynszowych odsetek w kwocie 1 325,57 zł”. Dotyczy odsetek karnych od naliczonych przez Spółdzielnię opłat. Sprawa stanowi Załącznik Nr 4 do protokołu.

Postanowieniem Zarządu wnioskującemu zostanie udzielona odpowiedź, że nie ma możliwości „wyksięgowania” odsetek, jak wnosi wnioskujący, tj. umorzenia odsetek, które zostały już spłacone.

Ad. 7 Sprawa wprowadzenia w życie „Regulaminu ustalania opłat za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do użytkowania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu. Regulamin został wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 39/2012 z 10.12.2012r. z mocą obowiązującą od 01.04.2013r.

Postanowieniem Zarządu zostanie wydane stosowne rozporządzenie w sprawie wdrożenia w życie zapisów przedmiotowego regulaminu.

Ad. 8 Udzielenie zlecenia na wykonania robót polegających na wykonaniu, dostawie oraz montażu krat w oknach piwnicznych w budynku przy ul. Orłowicza 14-20.

Postanowieniem Zarządu Firmie Ślusarstwo – Zakład Usługowy z Wrocławia udzielone zostanie zlecenie na wykonanie przedmiotowych prac za wynegocjowaną kwotę 1 069,00 zł + 8% VAT.

Ad. 9 Udzielenie zlecenia na wykonanie antypanicznego wyposażenia drzwi do garażu przy ul. Szczęśliwej 40 (z garażu do domu).

Zarząd udzieli zlecenia (grudzień/2012 lub styczeń/2012) na wykonanie przedmiotowych prac Firmie MILAN z Wrocławia za wynegocjowaną cenę 2 954,70 zł + 23% VAT(Firma udzieliła 2 % upustu od ceny pierwotnej).

Ad. 10 Udzielenie zlecenia na wykonanie wymiany części daszków z poliwęglanu nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Kraszewskiego 13A-17B.
Wartość Oferty 1 340,52 zł + 8% VAT

Zarząd udzieli zlecenia na wykonanie ww. prac za zaoferowaną kwotę.

Ad. 11 Informacja w sprawie 5 budynków – dotyczy wyników ankiety w sprawie docieplenia budynków.

Zarząd poda do wiadomości (na tablice ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni) mieszkańców nieruchomości: Jabłeczna 38, Jabłeczna 8-20 (wstępna), Orłowicza 14-20, Budziszewska 30-34a i Kraszewskiego 13a-17b informację dotyczącą wyników ankiet w sprawie docieplenia ww. budynków. Jednocześnie Zarząd poinformuje mieszkańców nieruchomości przy ul. Jabłecznej 8-20 o przedłużeniu do 04.01.2013r. terminu składania ankiet.

Ad. 12 Sprawa wywozu odpadów wielkogabarytowych z nieruchomości Spółdzielni.

Na dzień 15-16.12.2012r. został ustalony termin złożenia odpadów wielkogabarytowych przez mieszkańców nieruchomości Spółdzielni. Termin wywozu ustalono na 18 i 20.12.2012r. Do Spółdzielni wpłynęły dwie oferty cenowe na wywóz wraz z załadunkiem, składowaniem i opłatą wysypiskową odpadów wielkogabarytowych. Jedna podaje cenę wywozu za 1 tonę, druga cenę jednego wywozu. W związku z tym, Zarząd zwróci się do drugiej Firmy, aby podała cenę za wykonanie przedmiotowej usługi za 1 tonę, tak, aby można było oferty porównać i wybrać ofertę korzystniejszą.

Ad. 13 Odmowa przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia udostępnienia Spółdzielni akt postępowania w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze przy ul. Śrutowej 15 we Wrocławiu. Pismo Zarządu w tej sprawie z 26.11.2012r.

Urząd Miasta pismem z 04.12.2012r. odmówił Spółdzielni wglądu do akt, podając w uzasadnieniu, że Spółdzielnia nie była uznana za stronę postępowania.

Ad.14 Zawiadomienie z prokuratury Rejonowej Wrocław Krzyki Wschód z 06.12.2012r. sygn. Akt 1 Ds./1779/12 o przesłaniu aktu oskarżenia – wniosku przeciwko podejrzanemu o pomalowanie ścian (graffiti) w bramie wjazdowej nieruchomości Spółdzielni przy ul. Komuny Paryskiej 15a.

W związku z pouczeniem Spółdzielni, jako pokrzywdzonego, co do jej praw, Zarząd zwróci się do kancelarii prawnej obsługującej Spółdzielnię o opinię w tej sprawie.

Ad. 15 Pismo Firmy świadczącej usługi porządkowe dla Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Jabłecznej 38 w sprawie obligatoryjnego podwyższenia wynagrodzenia o wskaźnik inflacji za 2012 rok, zgodnie z zawartą między stronami umową.

Wynagrodzenie zostanie podwyższone o wskaźnik inflacji za 2012 rok po jego ogłoszeniu przez GUS, co winno mieć miejsce na początku 2013 roku.

Ad. 16 Pismo Firmy świadczącej usługi porządkowe dla Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Jabłecznej 38 w sprawie podwyższenia od stycznia 2013r. wynagrodzenia za usługi porządkowe o kwotę 600,00 zł netto/miesięcznie. Właściciel Firmy uzasadnia to wzrostem cen: paliw, środków utrzymania czystości, soli drogowej, kosztu wywozu liści i trawy oraz opłaty ZUS.

Postanowieniem Zarządu wynagrodzenie za świadczone usługi zostanie zwiększone o kwotę 400 zł netto/miesiąc.

Ad. 17 Wnioski uprawnionych z nieruchomości Zaporoska 35-39F – Skwierzyńska 26-28B - Szczęśliwa 38-42A w sprawie projektu uchwały o odrębnej własności lokali. Do Spółdzielni wpłynęło w tej sprawie 6 wniosków pisemnych i 1 wniosek ustny. Złożone zostały następujące propozycje zmian:

- 1. Trzy osoby wnioskowały o dokonanie kontrolnego pomiaru lokalu lub pomieszczenia przynależnego – w przypadku jednego lokalu i jednego pomieszczenia przynależnego Zarząd dokonał zmian w dokumentacji określającej przedmiot odrębnej własności lokali, a co za tym idzie zmian w projekcie uchwały.*
- 2. Jedna osoba wnioskowała o zmianę przyporządkowania pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, ale Zarząd odrzucił ten wniosek zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali, bez zmian w projekcie uchwały.*
- 3. Jedna osoba wnioskowała o wyjaśnienie problemów dotyczących współwłasności garażu wielostanowiskowego, spraw związanych z nieruchomością wspólną oraz powierzchnią działki, liczbą lokali użytkowych i pomieszczeń przynależnych. Zarząd przedstawił stosowne wyjaśnienia, bez zmian w projekcie uchwały.*
- 4. Jedna osoba zgłosiła uwagę do liczby miejsc postojowych – Zarząd przedstawił wyjaśnienie, bez zmiany w projekcie uchwały.*
- 5. Jedna osoba zakwestionowała kwotę wskazaną przy lokalu w kolumnie „uzupełnienie wkładu z tytułu ostatecznego rozliczenia inwestycji” - Zarząd wyjaśnił, że kwota jest zgodna z kartoteką księgową prowadzoną przez Spółdzielnię dla tego lokalu, bez zmiany w projekcie uchwały.*

Ad. 18 Zlikwidowanie funduszu zasobowego i udziałowego.

Zarząd zwróci się w tej sprawie o rekomendację Rady Nadzorczej na WZC w 2013 roku. Likwidacja ww. zmniejszyłaby straty Spółdzielni.

Ad. 19 Podpisanie aneksu do umowy z Firmą TRANS - FORMERS na wykonanie usług wywozu odpadów komunalnych.

Zarząd podpisze aneks wprowadzający zmiany do umowy:

- od 01.01.2013r. ulega zmianie zakres rzeczowy świadczonych usług,
- zmianie ulega czas obowiązywania umowy. Z dniem podpisania aneksu umowa będzie obowiązywała do 30.06.2013r.

Ad. 20 Ankieta w sprawie dźwigów dla mieszkańców nieruchomości przy ul. Legnickiej 160-162.

Zarząd po spotkaniu z mieszkańcami nieruchomości w dniu 11.12.2012r. przekaze do uprawnionych ankiety w sprawie ustalenia stawek i harmonogramu wymiany dźwigów.

Ad. 21 Oferta PKO BP S.A.

Po spotkaniu Zarządu SM „Budowlani” z przedstawicielami Banku, Bank przedłoży propozycje kredytowe dla budynków SM „Budowlani” przewidzianych do docieplenia.

Ad. IV Zamknięcie posiedzenia

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia Zarządu – Andrzej Barski zakończył posiedzenie.

protokołowała Wiesława Startek

Zarząd Spółdzielni