

PROTOKÓŁ NR 18/2021

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 12 lipca 2021 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie Planu rzeczowo – finansowego na 2021 rok.
2. Przyjęcie Planu remontów na 2021 rok.

Ad 1.

Zarząd Spółdzielni przygotował Plan rzeczowo – finansowy na 2021 rok. Zarząd zaplanował na 2021 r. przychody i wydatki Spółdzielni w kwotach po 492 326.76 zł, koszty refakturowane na Spółdzielnię Mieszkaniową „Młody Energetyk” w kwocie 294 998.17 zł, a odpisy na fundusz remontowy w kwocie 57 464.88 zł.

Chociaż stawki opłat nie były zmieniane od 2020 roku, a duża inflacja spowodowała istotny wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jednak Zarząd postanowił, że pomimo iż plan wskazuje na potrzebę skorygowania stawek opłat jednostkowych, nie będą one obecnie zmieniane. Regulacja stawek opłat będzie przeprowadzona dopiero po opomiarowaniu węzła ciepłego i po ustaleniu rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania i rzeczywistych kosztów podgrzewania wody. Konieczna wówczas korekta stawek opłat za centralne ogrzewanie i za ciepłą wodę zostanie połączona z ewentualnymi pozostałymi korektami stawek.

Zarząd przyjął Plan rzeczowo – finansowy na 2021 rok i przedstawi go do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

Ad 2.

Zarząd Spółdzielni przygotował Plan remontów na 2021 rok. Stan funduszu na początek roku wynosił 119 891.30 zł. Planowane wpływy z odpisów to kwota 57 464.88 zł za cały 2021 rok.

Zarząd Spółdzielni planuje w bieżącym roku przygotować i przeprowadzić w możliwie dużym zakresie następujące zadania remontowe finansowane z funduszu remontowego:

1. Wykonanie opomiarowania węzła ciepłego i monitoringu podstawowych parametrów urządzeń węzła oraz monitoringu zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania. Prace obejmą: dostawę i montaż licznika ciepła oraz modułu komunikacyjnego, podłączenie licznika do systemu sterowania i monitorowania oraz legalizację licznika ciepła. Zadanie wynika z tego, że obowiązujące w Spółdzielni stawki opłat za ciepłą wodę i za centralne ogrzewanie są obecnie oderwane od faktycznych kosztów. Dla urealnienia tych stawek opłat konieczna jest zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku polegająca na rozdzieleniu rzeczywistych kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody.
2. Wymiana istniejącej w wiacie śmietnikowej uszkodzonej nawierzchni z płyt chodnikowych na posadzkę betonową z wierzchnią warstwą zmywalną i odporną na środowisko agresywne (przynajmniej klasy XA2). Posadzka jest zniszczona, uszkodzona i nierówna w stopniu niedopuszczalnym. Od dawna całkowicie uniemożliwia utrzymanie właściwego stanu higienicznego w wiacie śmietnikowej, np. uniemożliwia zmywanie Karcherem.

3. Remont hydroforni. Urządzenia hydroforni nie były remontowane od 30 lat. Wymagają pilnego remontu, niektóre wymiany. Zbiornik hydroforowy jest w znacznym stopniu skorodowany, pozostałe urządzenia wykazują duże zużycie techniczne.
4. Wymiana poziomów instalacyjnych zimnej i ciepłej wody. Roboty wynikają z protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z maja 2021 r. Instalacje skorodowane, wielokrotnie naprawiane punktowo. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę wymiany.
5. Wymiana poziomów instalacyjnych centralnego ogrzewania. Roboty wynikają z protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z maja 2021 r. Instalacje skorodowane, wielokrotnie naprawiane punktowo. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę wymiany.
6. Drobne remonty i roboty budowlano- instalacyjne oraz zakup urządzeń wymaganych do utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania.

Zarząd zaplanował do realizacji zadania za łączną kwotę 200 000.00 zł. Niedobór środków Zarząd zamierza pokryć odpowiednią partycypacją Spółdzielni Mieszkaniowej "Młody Energetyk" w kosztach remontów ujętych w pozycjach 2 do 5.

Zarząd przyjął Plan remontów na 2021 rok i przedstawi do go zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SŁONECZNA"
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni


Marek Kwiatkowski