

**PROTOKÓŁ NR 24/2022**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 26 sierpnia 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie ogłaszania przetargów na stronie internetowej.
2. Decyzja w sprawie faktury SM. Młody Energetyk za partycypację w kosztach naprawy wzmacniaczy TV w budynku przy ul. Sztabowej 76-76B.
3. Analiza i decyzja w sprawie rozliczenia ryczałtem zużycia wody przez przyległy budynek SM. Młody Energetyk.

### **Ad 1.**

Zapytania ofertowe w sprawie modernizacji hydroforni i remontu dachu pozostają bez odzewu, pomimo iż były rozsyłane dwutorowo równoległe przez Zarząd Spółdzielni i naszego zarządcę nieruchomości – firmę WZN.

Zarząd samodzielnie wysyłał zapytania ofertowe do kilkunastu firm oferujących takie usługi w Internecie oraz umieścił ogłoszenia o zleceniu tych robót na wszystkich stronach internetowych oferujących darmowe ogłoszenia, w tym na: fixly.pl, needhelp.com, lento.pl, gumtree.pl, oferia.pl i firmybudowlane.pl.

Niezależnie od działań Zarządu nasz zarządca nieruchomości WZN we własnym zakresie również rozsyłał zapytania ofertowe do firm, w tym do stale z nim współpracujących.

Jednak na razie nie otrzymaliśmy żadnej oferty na wykonanie tych robót. Dlatego Zarząd postanowił dodać do strony internetowej naszej Spółdzielni dział „[Przetargi](#)” przeznaczony do publikowania zamówień na usługi i roboty ogłaszane przez Spółdzielnię.

W tym dziale na początek będą opublikowane: zamówienie na modernizację hydroforni oraz zamówienie na remont dachu.

Jednocześnie Zarząd wystąpi do zarządcy nieruchomości – firmy WZN o zamieszczenie na [ich stronie internetowej](#) równoległej informacji o tych zamówieniach Spółdzielni wraz z linkami prowadzącymi do naszych ogłoszeń.

Taka forma upowszechnienia zamówień po pierwsze znacząco zwiększy zasięg naszych ogłoszeń, po drugie jest całkowicie darmowym sposobem rozpowszechnienia zamówień Spółdzielni w całym Internecie, po trzecie może zwiększyć szanse uzyskania korzystnej oferty, a po czwarte jest gwarancją przejrzystości i otwartości procedur wyłaniających wykonawców.

### **Ad 2.**

Zarząd otrzymał pocztą elektroniczną od S.M. Młody Energetyk fakturę nr 243/2022 z dnia 10.06.2022 r. za „*Naprawę instalacji TV budynek Sztabowa*” na kwotę brutto 739,28 zł. Lakoniczna wzmianka w e-mailu informowała, że faktura została wystawiona „*za naprawę instalacji zbiorczej w studiu tv w budynku Sztabowa 76A. Sygnał tv nadal jest przesyłany do budynku Sztabowa 78-82*”.

Zarząd przeanalizował sprawę i ustalił, że faktura jest wystawiona po naprawie wzmacniaczy TV znajdujących się na strychu przyległego budynku, które uległy spaleni w lutym br.

Zarząd postanowił odmówić zapłaty wystawionej przez S.M. Młody Energetyk przedmiotowej faktury, ponieważ faktura ta nie ma ani żadnej podstawy prawnej, ani merytorycznej. Podstawę do odmowy zapłaty Zarząd przedstawia poniżej.

**Po pierwsze** nie ma ani żadnej umowy w tym zakresie pomiędzy naszymi Spółdzielniami, ani nie było żadnego zlecenia od S.M. Słoneczna na naprawę studia TV w budynku przy ul. Sztabowej 76-76B.

**Po drugie** naprawiane studio TV obsługuje wyłącznie budynek przy ul. Sztabowej 76-76B i nie ma nic wspólnego ze wzmacniaczami TV i z instalacjami antenowymi w naszym budynku. Z załączonych do faktury dokumentów wynika, że naprawa dotyczyła studia TV, czyli wzmacniaczy obsługujących wyłącznie budynek przy ul. Sztabowej 76-76B.

**Po trzecie** S.M. Słoneczna nigdy nie korzystała ze wzmacniaczy (studia TV) zlokalizowanych w budynku przy ul. Sztabowej 76-76B. Korzystaliśmy natomiast z sygnału antenowego z anten zlokalizowanych na przyległym budynku dlatego, że z naszego masztu antenowego nie widać nadajnika na Ślęży, bo zasłania go kościół. Natomiast z narożnika budynku S.M. Młody Energetyk można bez żadnych przeszkód odbierać czysty sygnał RTV z nadajnika Ślęza, bo stamtąd bezpośrednio widać ten nadajnik.

**Po czwarte** zawsze, od czasu wybudowania naszego budynku, posiadaliśmy własne anteny i wzmacniacze sygnału RTV zlokalizowane na poddaszu naszego budynku i sygnał RTV do naszej wewnętrznej instalacji antenowej w budynku był dostarczany z naszych wzmacniaczy antenowych. Dopiero po kilku latach eksploatacji z powodu słabej jakości sygnału z naszych anten, zaczęliśmy korzystać z sygnału doprowadzanego z anten usytuowanych na narożniku budynku przy ul. Sztabowej 76-76B. To właśnie z powodu korzystania z ich niezabezpieczonych anten doszło w lutym 2022 r. do spalenia obydwu naszych wzmacniaczy antenowych. Stało się to zresztą równocześnie ze spaleniem wzmacniaczy antenowych w ich studiu TV.

Wtedy w marcu br. założyliśmy własne anteny na naszym dachu. Wówczas ze względu na zbliżającą się zmianę standardu nadawania na DVB-T2 spalone wzmacniacze antenowe zostały wymienione i przystosowane do odbioru sygnałów naziemnej telewizji cyfrowej standardu DVB-T/T2 z kodowaniem HEVC. Instalacja posiada obecnie zestaw anten umożliwiających odbiór wszystkich dostępnych sygnałów RTV w zakresach VHF i UHF oraz jest wyposażona w nowoczesny wielozakresowy wzmacniacz kanałowy TELMOR WWK-9NGV PRO, posiadający wbudowane filtry 5G/LTE700 oraz zabezpieczenia przeciwprzepięciowe i przeciwzwarciowe. Obecnie telewizor podłączony do wewnętrznej instalacji antenowej w naszym budynku automatycznie wyszukuje 112 programów, z tego spora część jest zakodowanych (telewizja płatna), kilka to programy radiowe, sporo jest programów podwójnie odbieranych (z różnych nadajników lub emitowanych na różnych kanałach). Około połowa z tych 112 wyszukanych programów jest dostępna za darmo. Lista dostępnych programów zmienia się systematycznie.

Zarząd postanowił odmówić zapłaty przesłanej przez SM. Młody Energetyk faktury i uważa, że trzeba być naprawdę mało zorientowanym albo co gorsza mieć złą wolę, żeby kosztami naprawy wzmacniacza antenowego w budynku przy ul. Sztabowej 76-76B próbować obciążyć nasz budynek.

### **Ad 3.**

Zarząd Spółdzielni otrzymał pocztą pismo SM. Młody Energetyk l.dz. 627/2022 z dnia 08.08.2022 r. z wnioskiem o rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody za okres czerwiec i lipiec 2022 r. w formie ryczałtu (średniego zużycia z poprzednich 3 miesięcy).

SM. Młody Energetyk uzasadnił wniosek następująco:

*„Zmiana rozliczenia zgodnie z umową na ryczałt spowodowana jest awarią wodomierza ciepłej wody w pomieszczeniu technicznym ul. Sztabowa 76B. Awaria nastąpiła po napełnieniu sieci co i cw w trakcie modernizacji węzła cieplnego (od 31 maja 2022 r) znajdującego się na terenie SM Słoneczna. Awarii uległ również odpowietrznik (zalany lokal mieszkalny) na pionie co w budynku Sztabowa 786B.*

*Proszę o uwzględnienie okresowego braku dostaw cw w czerwcu w trakcie modernizacji węzła. Spółdzielnia Młody Energetyk zleciła wymianę przedmiotowego wodomierza i po zamontowaniu nowego sporządzi protokół dla SM Słoneczna”.*

Zarząd przeanalizował zarówno sam wniosek jak i sprawę kolejnej już awarii wodomierza w pomieszczeniu technicznym na styku budynków. Z analizy tej wynika, że awaria wodomierza nastąpiła w pierwszych dniach czerwca (prawdopodobnie około 3 czerwca), bo wskazują na to dwa kolejne odczyty wodomierzy na koniec maja i na koniec czerwca.

Data	wskazania wodomierzy		przyrost wskazań	
	c.w.u.	cyrkulacja	c.w.u.	cyrkulacja
2022.02.28	104 858	11 100	-	-
2022.03.31	106 054	11 955	1 196	855
2022.04.30	107 443	12 902	1 389	947
2022.05.31	108 662	13 751	1 219	849
2022.06.30	108 830	14 560	168	809
2022.07.31	108 830	15 235	0	675

Natomiast w piśmie z dnia 20 sierpnia br. SM. Młody Energetyk zawiadamia nas, że:

*„Złożono zamówienie na zakup nowego licznika ale był niedostępny w hurtowni (z powodu nietypowych parametrów). Nadal oczekujemy na dostawę. W dniu 20.08.2022 r. hydraulik zdemontował licznik i usunął zator (kamyk). Licznik działa od dnia 20.08.22 r.”*

Z tych dwóch faktów, tj. z odczytów wskazań wodomierzy i zawiadomienia, że 20 sierpnia hydraulik sprawdził wodomierz c.w.u. wynika, że pomimo awarii wodomierza c.w.u. około 3 czerwca br. przez dwa i pół miesiąca SM. Młody Energetyk nie zrobił nic, żeby usunąć awarię swojego wodomierza, a teraz występuje o ryczałtowe rozliczenie i to z zastrzeżeniem bonifikaty z powodu „okresowego braku dostaw cw w czerwcu w trakcie modernizacji węzła”.

Tymczasem całkowita przerwa w dostawie c.w.u. trwała tylko kilka dni, a przez pozostały okres modernizacji węzła cieplnego woda była, choć nie była wtedy podgrzewana. Przerwa w dostawie ciepłej wody, tj. w zużyciu ciepła na podgrzewanie wody została ujęta w fakturach FORTUM za zużycie ciepła. Podział kosztów ciepła zgodnie z łączącą nas umową odzwierciedlał przerwę w dostawie ciepłej wody. Natomiast samo zużycie wody prawdopodobnie musi zostać rozliczone ryczałtem, ale Zarząd najpierw zamierza uzyskać od SM. Młody Energetyk wyjaśnienie, dlaczego przez dwa i pół miesiąca nie został przez nich naprawiony wodomierz ciepłej wody, chociaż odczyty bez żadnych wątpliwości wskazywały jego awarię.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski