

PROTOKÓŁ NR 29/2022

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 28 października 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Przeglądy pięcioletnie budynku.
2. Zestawienia aktualnych zadłużeń i nadpłat właścicieli lokali.

Ad 1.

Zarząd otrzymał od WZN – zarządcy nieruchomości niepokojącą informację o braku protokołu ostatniego pięcioletniego przeglądu naszego budynku.

Obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych obiektów budowlanych wynika z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami). Przegląd pięcioletni, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy, powinien odbywać się co najmniej raz na 5 lat i obejmować swoim zakresem sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W przepisach karnych w art. 93 pkt 8) ustawa przewiduje z powodu niespełnienia obowiązku przeprowadzenia kontroli karę grzywny dla właściciela lub zarządcy obiektu. Poważną konsekwencją nieprzeprowadzenia kontroli pięcioletniej budynku jest też odmowa przez ubezpieczycieli wypłaty odszkodowania w razie wystąpienia szkody w takim budynku bez przeglądu.

Przy okazji poszukiwania protokołów z ostatnich przeglądów budowlanych okazało się, że taki przegląd pięcioletni nie był nigdy wykonany w naszym budynku. **Nigdy od przekazania budynku do eksploatacji nie przeprowadzono ani pięcioletniej kontroli budowlanej, ani kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej.**

Na prośbę Zarządu WZN przedstawił oferty wykonawców na przeprowadzenie przeglądów pięcioletnich: 3 oferty na przegląd budowlany i 3 oferty na przegląd elektryczny.

Zarząd postanowił upoważnić WZN do zlecenia przeglądów pięcioletnich następującym firmom:

- budowlanego firmie Mediatris (najtańsza oferta),
- elektrycznego firmie Elektryk Gibasiewicz (najtańsza oferta).

Przeglądy mają zostać przeprowadzone do końca 2022 roku.

Zamówienie na przegląd elektryczny obejmuje wewnętrzne linie zasilające (WLZ) oraz instalacje w nieruchomości wspólnej (dach, klatki schodowe, piwnice), ale właściciele będą mogli udostępnić także swoje lokale do sprawdzenia instalacji na koszt Spółdzielni.

Ad 2.

Zarząd z uznaniem odnotował, że WZN – zarządca nieruchomości wyegzekwował zdecydowaną większość ciągnących się od dawna zaległości w opłatach za używanie lokali. Obecnie ogólne saldo wpływów z opłat za używanie lokali bilansuje się z należnościami z tytułu tych opłat.

Z zestawień aktualnych zadłużeń i nadpłat właścicieli lokali przygotowanych przez zarządcę nieruchomości wynika jednak, że jeden lokal mieszkalny ma stałe i regularnie zwiększające się zadłużenie, które będzie ponownie podlegać egzekucji sądowej. Zadłużenie to wlecze się od kilku lat i nie udało się go wyegzekwować nawet na drodze sądowej.

Dlatego Zarząd zaproponował Radzie Nadzorczej na ostatnim posiedzeniu wzięcie pod rozwagę możliwości skorzystania przez Radę Nadzorczą z uprawnienia zawartego w § 69. Statutu Spółdzielni, który wprost i ściśle opisuje sytuację zadłużonego lokalu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

