

PROTOKÓŁ NR 1/2023
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
 odbytego w dniu 5 stycznia 2023 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza skutków zmiany cen ciepła.
2. Decyzja w sprawie zmiany wynagrodzenia pani Małgorzaty Borowczyk.
3. Podział zadania „Remont dachu” na 3 etapy i sporządzenie kosztorysu inwestorskiego.

Ad 1.

Na początku roku Spółdzielnia otrzymała pismo informujące o zatwierdzeniu przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nowych taryf dla ciepła obowiązujących od dnia 01.01.2023 r. dla dostawcy ciepła – FORTUM i dla wytwórcy ciepła – Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A.

Zarząd zapoznał się z nowo zatwierdzonymi taryfami opłat:

- decyzją Prezesa URE OWR.4210.71.2022.134.XXI.DB z dnia 15.12.2022 r.,
- decyzją Prezesa URE nr OWR.4210.79.2022.1276.XXIII.DB. z dnia 14.12.2022 r.

Skutki tej zmiany taryf dla naszej Spółdzielni przedstawiają się następująco:

KOGENERACJA		Opłata za zamówioną moc ciepłą				Opłata za ciepło		Cena nośnika ciepła (wody zmiękczonej)	
		zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ		zł/m3	
Taryfa GW1	Jednostki	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
rok 2022									
od 01.01.2022 r.	Taryfa uwzględniona w aktualnych stawkach opłat	77 725,32	81 611,59	6 477,11	6 800,97	41,03	43,08	13,00	13,65
od 1 lipca 2022 r.		81 562,08	85 640,18	6 796,84	7 136,68	43,00	45,15	13,90	14,60
	Zmiana nie została uwzględniona w stawkach opłat	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,8%	4,8%	6,9%	6,9%
rok 2023									
od 01.01.2023 r.		133 604,28	164 333,26	11 133,69	13 694,44	69,65	85,67	23,39	28,77
	Zmiana w stosunku do ostatniej taryfy	63,8%	91,9%	63,8%	91,9%	62,0%	89,7%	68,3%	97,1%
	Zmiana w stosunku do taryfy ostatnio uwzględnionej w stawkach opłat	71,9%	101,4%	71,9%	101,4%	69,8%	98,9%	79,9%	110,8%

FORTUM		Opłata stała za usługi przesyłowe				Opłata zmienna przesyłowa	
Taryfa Z111	Jednostki	zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ	
Obowiązuje		Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
rok 2022							
od 09.12.2021 r.	Taryfa uwzględniona w aktualnych stawkach opłat	44 753,43	46 991,10	3 729,45	3 915,92	14,93	15,68
rok 2023							
od 01.01.2023 r.		48 627,24	59 811,51	4 052,27	4 984,29	16,08	19,78
	Zmiana w stosunku do taryfy ostatnio uwzględnionej w stawkach opłat	8,7%	27,3%	8,7%	27,3%	7,7%	26,2%

Z powyższych zestawień wynika, że wbrew powszechnie zapowiadany latem przez rząd ograniczeniom maksymalnie do 40% wzrostu cen ciepła dla odbiorców systemowych (takich jak my – pobierających ciepło z miejskich sieci ciepłych), okazało się, że zostały zatwierdzone taryfy podwyższające ceny ciepła średnio przynajmniej o około 75%.

Na dodatek od dnia 1 stycznia 2023 r. przestała działać „Tarcza antyinflacyjna”, co skutkuje skokowym wzrostem stawki VAT z 5% w ubiegłym roku do 23% w tym roku.

Obie te zmiany wywołują drastyczny wzrost kosztów ciepła. W związku z tym Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zmianę stawek opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody.

Ad 2.

W związku z wejściem w życie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2023r. Zarząd przeanalizował sytuację i ustalił, że pracująca na pół etatu pani Małgorzata Borowczyk od dnia 1 stycznia 2023 r. otrzymywałaby wynagrodzenie podstawowe mniejsze od połowy minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Zarząd postanowił przyznać Pani Małgorzacie Borowczyk – gospodarzowi budynku wynagrodzenie podstawowe w wysokości 1750 zł brutto miesięcznie z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2023 r. Pozostałe warunki pracy i płacy pozostają bez zmiany.

Zarząd podjął w tej sprawie Uchwałę nr 1/1/2023 z dnia 5 stycznia 2023 r., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 3.

Eksplloatowany już ponad 32 lata dach naszego budynku jest obecnie w średnim, a częściowo w złym stanie technicznym i wymaga przeprowadzenia prac naprawczych i remontowych.

W ubiegłym roku Zarząd zlecił opracowanie uproszczonej dokumentacji do przetargu na remont dachu. Częścią tej dokumentacji był „Kosztorys inwestorski” sporządzony w trzecim kwartale 2022 r. zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego*, w poziomie cen z drugiego kwartału 2022 r.

Na podstawie tej dokumentacji Zarząd, przy wsparciu WZN – zarządcy nieruchomości, poszukiwał wykonawcy tego remontu dachu, jednak nie udało się uzyskać żadnej kompletnej oferty obejmującej wszystkie oczekiwane roboty. Na dodatek cena jedynej uzyskanej ostatecznie oferty częściowej znacząco przekraczała kwotę jaką Spółdzielnia mogła przeznaczyć na realizację tego zamówienia, dlatego Zarząd ją odrzucił.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w punkcie 2. Protokołu nr 30/2022 z dnia 07.11.2022 r. Zarząd rozdzielił zadanie „Remont dachu” na następujące 3 etapy:

Etap 1 - Kominy i ściany ponad dachem

- naprawa i uzupełnienie tynków kominów,
- naprawa czapek kominowych i izolacje bitumiczne czapek roztworem asfaltowym,
- naprawa i wykonanie siatek ochronnych na wylotach z kanałów wentylacyjnych,
- malowanie tynków kominów farbami emulsyjnymi,
- naprawa i przecierka istniejących tynków ścian ponad dachem,
- wklejenie warstwy siatki tynkarskiej na ścianach ponad dachem i malowanie farbami emulsyjnymi,
- osadzenie brakujących krutek wentylacyjnych.

Etap 2 - Połacie dachu pokryte blachą trapezową

- mycie blach trapezowych pokrycia wodą z detergentem pod ciśnieniem,
- uzupełnienie uszkodzonych kotew blachy trapezowej do konstrukcji nośnej dachu,
- oczyszczenie z rdzy blach trapezowych pokrycia,
- malowanie natryskiem bezpowietrznym farbami przeciwkorozyjnymi jednoskładnikowymi (przyjęto wymagania odpowiadające technologii NOXAN RD-Elastometal i Metal Unicoat) blach fałdowych z wtopieniem wkładki zbrojącej w miejscach newralgicznych,
- rozebranie i naprawa rynien nadających się do użytku oraz ich ponowny montaż,
- wymiana obróbek blacharskich nienadających się do dalszego użytku,
- malowanie obróbek blacharskich,
- zajęcie chodnika i pasa drogowego (wraz projektem i uzgodnieniami) oraz opłaty za zajęcie drogi na czas wykonywania robót z podnośnika koszowego.

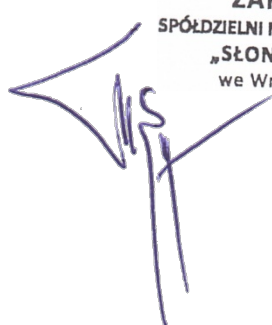
Etap 3 - Połacie dachu pokryte papą

- rozbiórka pokrycia z papy na dachach betonowych,
- naprawa uszkodzeń podłoża betonowego,
- wymiana wyłazów dachowych na nowe o wymaganej klasie odporności ogniowej,
- pokrycie dachów papą termozgrzewalną modyfikowaną SBS (wentylacyjną, podkładową i wierzchniego krycia),
- wymiana obróbek blacharskich,
- uzupełnienie ław kominiarskich,
- opłaty za wywiezienie i utylizację gruzu i papy.

Zarząd opracował 3 kosztorysy inwestorskie dla wyodrębnionych powyżej trzech etapów remontu dachu. Kosztorysy te powstały poprzez rozdział sporządzonego w ubiegłym roku kosztorysu inwestorskiego na ustalone obecnie trzy etapy remontu z zachowaniem cen i narzutów przyjętych w źródłowym kosztorysie inwestorskim (sporządzony 21.07.2022 r. i poprawiony 19.09.2022 r.). Z kolei na ich podstawie Zarząd sporządził kosztorysy ślepe do wyceny ofert. Kosztorysy te będą podstawą do ogłaszania oddzielnych przetargów na wyodrębnione 3 etapy robót.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uchwała nr 1/1/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 5 stycznia 2023 r.

w sprawie zmiany warunków umowy o pracę pani Małgorzaty Borowczyk.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. ust. 2., Zarząd postanawia co następuje.

§ 1.

Zarząd postanawia przyznać Pani Małgorzacie Borowczyk – gospodarzowi budynku wynagrodzenie podstawowe w wysokości 1 750,00 zł brutto miesięcznie (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt złotych) z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2023 r. Pozostałe warunki pracy i płacy pozostają bez zmiany.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu