

PROTOKÓŁ NR 24/2023
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 23 września 2023 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Rozstrzygnięcie przetargu na remont pokrycia dachu.
2. Decyzja w sprawie zlecenia remontu pokrycia dachu.

Ad 1.

Zgodnie z planem remontów na 2023 rok Zarząd przeprowadził przetarg na dwa pierwsze etapy remontu pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Sztabowej 78-80A:

- Etap 1 – „Kominy i ściany ponad dachem”,
- Etap 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową”.

Etap 1 – „Kominy i ściany ponad dachem” obejmuje: naprawę i uzupełnienie ubytków tynków kominów ponad dachem, naprawę czap kominowych i impregnację środkami bitumicznymi, naprawę i uzupełnienie brakujących siatek ochronnych na wylotach z kanałów wentylacyjnych, malowanie tynków kominów ponad dachem, naprawę i przecierkę istniejących tynków na ścianach ponad dachem, malowanie tynków ścian ponad dachem oraz osadzenie brakujących krutek w otworach wentylacyjnych. Roboty te muszą być wykonane przed remontem pokrycia, żeby później nie niszczyć wyremontowanych pokryć papowych i z blachy trapezowej. Roboty nie obejmują elementów zaliczonych do elewacji budynku.

Etap 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową” obejmuje: mycie blach trapezowych wodą z detergentem pod ciśnieniem, oczyszczenie z rdzy blach trapezowych pokrycia i obróbek, uzupełnienie brakujących kotew blachy trapezowej pokrycia do konstrukcji nośnej dachu, wymianę obróbek blacharskich nienadających się do użytku, zdjęcie rynien w celu ich oczyszczenia i pomalowania, założenie i polutowanie rynien w starych uchwytych, malowanie pokrycia dachowego i obróbek blacharskich natryskiem bezpowietrzną farbą przeciwkorozyjną z wtopieniem wkładki zbrojącej w miejscach newralgicznych: połączenia blach, połączenia obróbek blacharskich, okien, kominów.

Wpłynęły 3 oferty: firmy DRED-ART Artur Strugała, firmy SPEC-BUD Mariusz Waclawik oraz firmy ALPADACH Paweł Michalski. Oferta każdej firmy obejmowała obydwa pierwsze etapy remontu pokrycia dachu.

Oferta firmy DRED-ART Artur Strugała.

- Termin wykonania Etapu 1: październik 2023 roku (zależne od warunków atmosferycznych).
- Termin wykonania Etapu 2: kwiecień - maj 2024 roku (zależne od warunków atmosferycznych).
- Okres gwarancji: 5 lat na całe zadanie.
- Warunki płatności: 14 dni od otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy wykonawcy.

Oferta zawierała następującą klauzulę wyłączającą:

- „Oferta nie obejmuje kosztów zakupu materiałów firmy NOXAN, tj. farb RD-Elastometal i Metal-Unicoat oraz siatki. Koszty zakupu materiałów firmy NOXAN ponosi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” po uprzednim zamówieniu przez nas materiałów u dystrybutora wyrobów NOXAN - płatność za materiały na podstawie faktury od dostawcy.”

Oferta firmy SPEC-BUD Mariusz Waclawik.

- Termin wykonania Etapu 1: 30 listopada 2023 r.
- Termin wykonania Etapu 2: 30 maja 2024 r.
- Okres gwarancji: 5 lat na całe zadanie.
- Warunki płatności: 14 dni od otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy wykonawcy.

Oferta zawierała następujące klauzule wyłączające:

- „Oferta nie obejmuje kosztów zakupu materiałów firmy NOXAN, tj. farb RD-Elastometal i Metal-Unicoat oraz siatki. Koszty zakupu materiałów firmy NOXAN ponosi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” po uprzednim zamówieniu przez nas materiałów u dystrybutora wyrobów NOXAN – płatność za materiały na podstawie faktury od dostawcy.”
- „Ze względu na wcześniejsze zobowiązania w/w prace mogą dopiero rozpocząć na początku października. Jako że będzie to początek jesieni to w tym roku jestem w stanie zrobić tylko 1 etap bez 2 etapu tj. malowania dachu. Natomiast do 1 etapu bym dołączył malowanie blach balkonów, gdyż będzie zajęty pas zieleni i będzie podnośnik koszowy.”

Ponadto formularz ofertowy firmy SPEC-BUD Mariusz Waclawik zawierał błąd rachunkowy – źle został obliczony VAT. Ponieważ był to błąd rachunkowy, to został on poprawiony i nie wpływa na ważność oferty.

Oferta firmy ALPADACH Paweł Michalski.

- Termin wykonania Etapu 1: do 20 październik 2023 r.
- Termin wykonania Etapu 2: do 20 październik 2023 r.
- Okres gwarancji: 5 lat na całe zadanie.
- Warunki płatności: 14 dni od otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy wykonawcy.

Oferta zawierała następujące klauzule:

- „Oferta obejmuje koszty zakupu niezbędnych materiałów wraz z materiałami z firmy NOXAN, tj. farb RD-Elastometal i Metal-Unicoat oraz siatki (przyjęto 61,90 zł netto/m² materiały z firmy NOXAN).”
- „Koszty zakupu materiałów firmy NOXAN ponosi wykonawca.”
- „Do metrażu „Etapu 2” zostało doliczone 40% powierzchni po rozwinięciu trapezu T55 tj. ok 1541m²”

Oferta zawierała dwa warianty Etapu 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową”. Pierwszy wariant był zgodny z dokumentacją projektową remontu i z przekazaną oferentom specyfikacją techniczną. Drugi wariant oferty zawierał całkowicie odmienną technologię zabezpieczenia antykorozyjnego blach trapezowych (niesprawdzoną) i z tego powodu ten wariant oferty został odrzucony przez Zarząd.

Wszystkie powyższe oferty zostały szczegółowo przedstawione w załączniku do niniejszego protokołu Zarządu pt. „Zestawienie ofert”. Załącznik ten zawiera również przeliczenie ofert na Etap 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową” umożliwiające ich porównanie, tj. do ofert zawierających klauzule wyłączające koszty materiałów NOXAN zostały doliczone koszty tych materiałów. Koszty doliczonych materiałów zostały ustalone w oparciu o uzyskaną przez Zarząd ofertę od dystrybutora produktów NOXAN na materiały w ilościach i asortymencie dokładnie odpowiadającym potrzebom materiałowym ustalonym według kosztorysu inwestorskiego i norm zużycia z certyfikatów i kart katalogowych tych wyrobów NOXAN. Umożliwia to

bezpośrednie porównanie złożonych ofert, bo po przeliczeniu wszystkie oferty zawierają pełne koszty remontu Etapu 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową”.

W wyniku oceny ofert Zarząd postanowił, co następuje.

1. Najtańszą (najkorzystniejszą) ofertę na wykonanie remontu pokrycia dachu Etap 1 – „Kominy i ściany ponad dachem” na kwotę netto 61 689,70 PLN przedstawiła firma ALPADACH Paweł Michalski.
2. Zarząd rozstrzygnął przetarg na pierwszy etap remontu i wybrał do realizacji ofertę firmy ALPADACH Paweł Michalski.
3. Szacowane kwoty środków finansowych na Wydzielonym Funduszu Remontowym (WFR) dostępne do końca 2023 roku przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Kwota [PLN]
Saldo funduszu remontowego na koniec sierpnia 2023 roku	162 609,64
Planowane wpływy z odpisów na fundusz remontowy do końca 2023 r.	25 273,84
Razem	187 883,48
Wydatki z funduszu remontowego w 2023 roku na sfinansowanie zadania „Etap 1 – Kominy i ściany nad dachem”	61 689,70
Szacunkowe saldo funduszu remontowego na koniec 2023 roku	126 193,78

Oszacowaną pulę środków WFR na koniec roku należy pomniejszyć o wydatki na naprawy i drobniejsze remonty, które będą jeszcze konieczne do poniesienia w okresie do końca 2023 roku i które to są rozliczane z funduszu remontowego.

4. Środki finansowe WFR, dostępne po sfinansowaniu kosztów pierwszego etapu remontu, są niewystarczające na wykonanie w bieżącym roku drugiego z zaplanowanych etapów remontu. Ceny wszystkich ofert na wykonanie drugiego etapu remontu pokrycia dachu dwukrotnie przekraczają dostępną w 2023 roku pulę środków WFR, więc Zarząd jest zmuszony do rezygnacji z wykonania w 2023 roku drugiego etapu remontu.
5. Zarząd odstąpił od rozstrzygnięcia przetargu na zadanie Etap 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową”, bo cena każdej uzyskanej oferty przewyższa kwotę jaką Spółdzielnia dysponuje na sfinansowanie tego zadania.
6. Decyzja w sprawie rozstrzygnięcia przetargu na drugi etap remontu pokrycia zostanie podjęta w przyszłym roku po ustaleniu nowego budżetu WFR.

Zarząd podjął w tej sprawie Uchwałę nr 1/24/2023 z dnia 23 września 2023 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 2.

W związku z podjęciem Uchwały nr 1/24/2023 z dnia 23 września 2023 r. Zarząd postanowił zawrzeć z firmą ALPADACH Paweł Michalski, NIP: 9281929056, REGON: 080329462 z siedzibą 68-300 Lubsko, ul. Śródmiejska 6, umowę o wykonanie robót budowlano-remontowych obejmujących remont pokrycia dachowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu na warunkach uzgodnionych w ofercie.

Zarząd podjął w tej sprawie Uchwałę nr 2/24/2023 z dnia 23 września 2023 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/24/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 23 września 2023 r.

w sprawie rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie remontu pokrycia dachu.

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

§ 1.

1. Zarząd postanowił rozstrzygnąć przetarg na remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu, w zakresie zadania Etap 1 – *„Kominy i ściany ponad dachem”*.
2. Zarząd wybrał do realizacji najtańszą ofertę firmy ALPADACH Paweł Michalski, NIP: 9281929056, REGON: 080329462, z siedzibą 68-300 Lubsko, ul. Śródmiejska 6.
3. Zarząd odstąpił od rozstrzygnięcia przetargu w zakresie zadania Etap 2 – *„Połacie dachu pokryte blachą trapezową”* ze względu na to, że cena każdej uzyskanej oferty przewyższa kwotę jaką Spółdzielnia dysponuje na sfinansowanie tego zamówienia.
4. Decyzja w sprawie rozstrzygnięcia przetargu w zakresie zadania Etap 2 – *„Połacie dachu pokryte blachą trapezową”* zostanie podjęta w przyszłym roku po ustaleniu nowego budżetu.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

Uchwała nr 2/24/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 23 września 2023 r.

w sprawie zawarcia umowy o wykonanie remontu pokrycia dachu.

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

§ 1.

W związku z Uchwałą nr 1/24/2023 z dnia 23 września 2023 r. w sprawie rozstrzygnięcia przetargu na wykonanie remontu pokrycia dachu Zarząd postanawia zawrzeć z panem Pawłem Michalskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ALPADACH, NIP: 9281929056, REGON: 080329462 z siedzibą 68-300 Lubsko, ul. Śródmiejska 6, umowę o wykonanie robót budowlano- remontowych obejmujących remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu, w zakresie „*Etap 1 – Kominy i ściany ponad dachem*”, na warunkach uzgodnionych w ofercie.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

