

Protokół nr 22/2020
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
w dniu 31 lipca 2020

Obecni: Krzysztof Śniezek - Prezes Zarządu
 Stanisław Kucharski - Członek Zarządu
 Tadeusz Sowa - Członek Zarządu

Podczas posiedzenia:

Uzgodniono treść

Informacji Zarządu Spółdzielni dotyczącej działań podejmowanych w celu zapewnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni w okresie od marca do końca lipca 2020, Którą Prezes Zarządu przedstawi Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 4 sierpnia 2020

Treść informacji:

DZIAŁANIA NA POCZĄTKU EPIDEMII TJ OD 10 MARCA DO 20 KWIETNIA 2020

W związku z pandemią Zarząd postanowił wprowadzić ograniczenia w dostępie mieszkańców do biura spółdzielni. Z uwagi na zagrożenie epidemiczne biuro Spółdzielni było zamknięte do 20 kwietnia 2020. Wszystkie sprawy można było załatwiać telefonicznie.

Wstrzymaliśmy przyjmowanie opłat w kasie spółdzielni do 20 kwietnia 2020. Sugerowaliśmy wpłaty za pomocą bankowości elektronicznej.

Stan liczników wody podawano telefonicznie lub e-mailowo. Konserwatorzy usuwali tylko groźne awarie. Codziennie sprzątaczkę dezynfekowały klatki: mycie klamek i poręczy

LUSTRACJA

W dniach 16.03.2020 – 30 kwietnia przeprowadzono lustrację całościową. Protokół z lustracji przekazano przewodniczącej rady. Zalecenia ograniczyły się do aktualizacji istniejących regulaminów i opracowania regulaminu remontów.

POWAŻNE AWARIE

W marcu 2020 wystąpiła poważana awaria kotła co. zamontowanego w kotłowni Kopernika 7.

Zarząd dokonał oględzin kotła i natychmiast zawiadomił serwisanta. Stwierdzono bardzo duże zakamienienie urządzenia uniemożliwiające dalszą eksploatację. Zarząd podjął decyzję o wyłączeniu kotła i zawiadomił Urząd Dozoru Technicznego w celu uzgodnienia procedury dalszego działania.

Zarząd zdecydował również, że po sezonie grzewczym należy profilaktycznie usunąć kamień z drugiego kotła znajdującego się w kotłowni Kopernika 7.

Ponadto stwierdzono, że należy dokonać przeglądu i ewentualnej konserwacji urządzenia uzdatniającego wodę, gdyż zła jakość wody była przyczyną powstania kamienia kotłowego. W tym celu w drodze zapytania o cenę wybrano firmę KLARSAN Rzeszów, która dokonała naprawy stacji uzdatniania wody w kotłowni Kopernika 7.

Po negocjacjach cena usługi wyniosła 2 500 zł netto + 23% vat = 3 075 zł brutto.

Stacja działa już prawidłowo i utrzymuje wskaźniki jakości na odpowiednim poziomie.

Na marginesie: stacja od samego początku po zainstalowaniu nie działała i nie oczyszczała wody przy napełnianiu kotła (brakowało istotnej części), co mogło być przyczyną zakamienienia kotłów.

Przed czyszczeniem kotłów z inspektorem Urzędu Dozoru technicznego Rzeszowie uzgodniono procedury czyszczenia oraz zlecono serwisantowi wykonanie prac przygotowawczych

Wybór wykonawcy nastąpił po procedurze zapytania o cenę:

Zestawienie ofert:

Firma	Cena netto w zł	Cena utylizacji wypłuczyn w zł	Razem zł
CHEMOREMONT RADOM	11 900	7 500	19 400
ENVITECH GLIWICE	16 000	7 500	23 500
CHEMIZNE CZYSZCZENIE IZABELIN	17 820	7 500	25 320
ENERGO-CHEMTEST GLIWICE	17 154	7 500	21 100
KOTCHEMEX LUBLIN	22 790	7 500	30 290
CHOŁOŻYŃSKI GLIWICE	NIE ZŁOZYŁ OFERTY		

Zarząd przyjął następujące kryteria wyboru:

- Kompletność opisu procedury
- Sposób utylizacji wypłuczyn
- Cena usługi
- Czy firma była zainteresowana pozyskaniem jak największej liczby szczegółów odnośnie kotłów, które będą płukane (rodzaj kamienia, stal z jakiej wykonane są kotły, szczegóły odnośnie zabezpieczeń kotłów, jakość wody)
- Opinia o firmie

Zarząd, kierując się powyższymi kryteriami, wybrał firmę ENERGO-CHEMTEST GLIWICE.

Cena usługi po negocjacjach to 21 100 zł netto + 23%vat = 25 953zł brutto

Czyszczenie kotłów nastąpiło w dniach 13-15 lipca 2020. Po czyszczeniu prace sprawdził inspektor UDT w Rzeszowie. Wykonano próbę ciśnieniową.

Ostateczny odbiór przez UDT będzie w środę 5 sierpnia 2020.

INNE DZIAŁANIA REMONTOWE, NAPRAWY AWARIE ITP.

- 1. Zamontowano szlaban na wjeździe na plac przy ulicy Kopernika 1 i przekazano po jednym pilocie na każde mieszkanie.**

Wykonawcę szlabanu wybrano w drodze przetargu

Firma	Cena brutto szlabanu i pilorów:	Gwarancja
Bramex Grzegorz Grzebień	20 695 zł	3 lata
P.P.U.H Plus Janusz Zięba	20 940 zł	2 lata
ZETA – NET – COM Dariusz Nicpoń	14 764, 75 zł	3 lata
Automatyka Jacek Gierlach	18 525 zł	3 lata
A – SYSTEM s.c Emil Mazurek i Karolina Tetera Mazurek	13 000 zł	2 lata

Po analizie ofert wybrano firmę A – SYSTEM s.c Emil Mazurek i Karolina Teresa Mazurek. Szlaban działa od czerwca. Koszty szlabanu rozdzielono pomiędzy naszą spółdzielnię i ZGM. Na tę okoliczność zawarto porozumienie.

Ostatecznie szlaban i 72 piloty kosztowały SM w Brzozowie 5055,82zł

Efekty i wnioski:

Nastąpiło znaczne ograniczenie ruchu, ale bardzo dużo mieszkańców chce dokupić piloty. Odstąpiliśmy jednak od takiej możliwości.

- 2. Remont obróbek blacharskich na wszystkich blokach: Koszt ok. 2 500zł**

- 3. Zakupiono i zamontowano daszki z poliwęglanu nad wejściem do lokali użytkowych w bloku Kopernia 1.**

Koszt daszków: **9 600 zł brutto**, po odliczeniu vat. **7 805 zł netto**, Koszt montażu: **2 500zł**

- 4. Renowacja daszków nad wiatrołapami w bloku Bielawskiego 15.**

Koszt: 1 660zł. Planujemy renowację kolejnych daszków nad wiatrołapami w blokach Bielawskiego 13, 9, 7.

- 5. Uzupełniono kostkę brukową i dokonano naprawy chodnika przy bloku na ulicy Kopernika 7 od strony ul. Podwale.**

- 6. Wykonano konserwację wszystkich placów zabaw:**

malowanie, wymiana elementów w zamontowanych urządzeniach. Przesunięto stół do gry w szachy na placu zabaw na ulicy Bielawskiego na miejsce, które nie będzie kolidować z bezpieczną zabawą dzieci. Obecnie kończymy malowanie ławek i huśtawek

- 7. Wykonano remont schodów przy wejściu do trzech lokali użytkowych na ulicy Kopernika 1 i poprawiono estetykę obejścia.**

Koszt: schody 1 312zł (technologia wg najtańszej opcji),

barierka 3 505zł netto, po odliczeniu 23% vat. **2 850zł netto**.

Przed zleceniem zarząd rozpatrywał inne opcje wykonania remontu schodów: np. firmy Dasag, remont z wykorzystaniem piaskowca, z wykorzystaniem kostki brukowej, wykorzystaniem płytek. Oferty były zdecydowanie za drogie średni koszt szacowany był na ok 300 tys. zł

- 8. Poprawiono monitoring. Naprawiono nie działające kamery i zamontowano nową nad szlabanem. (koszt kamery z montażem ok 1 800zł)**
- 9. Namalowano pasy na parkingach i koperty ograniczające parkowanie w miejscach, gdzie parkujące samochody utrudniają wjazd pojazdom służb ratunkowych**
- 10. Wyznaczono i oznakowano miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej z bloku Bielawskiego 13 i Kopernika 5**
- 11. Usunięto kilka awarii spowodowanych nieprawidłowym zamontowaniem okuć na balkonach i parapetach**
- 12. Usunięto kilka awarii spowodowanych zatkaniem kanalizacji.**
- 13. Wykonano zaległy przegląd instalacji elektrycznej w mieszkaniach.**
- 14. Zarząd spotkał się z Prezesem Sopex-u, w celu omówienia spraw związanych z uciążliwościami dla mieszkańców mieszkających nad lokalem gastronomicznym.**

W TRAKCIE REALIZACJI:

1. Czekamy na wyasfaltowanie „placu manewrowego” przy bloku Piastowa 26.
2. Planujemy udrożnienie kratki odprowadzającej wodę na placu z garażami.
3. Planujemy naprawę dachu na bloku Piastowa 26 (załamanie dachu na skutek wykruszenia betonu pomiędzy płytami panwiowymi)
4. Planujemy pomalowanie zabudowanej, załadunkowej części bloku Kopernika 1 przez sklep „Alta”. W wyniku porozumienia właściciel sklepu zakupił farbę, a my wykonamy malowanie.

5. Planujemy wymianę zaworu c.o. w bloku Piastowa 26. Koszt ok. 2 700zł.

6. Gmina planuje remont ulicy Osiedlowej. Musimy podjąć działania prostujące kwestię usytuowania kilku garaży. Gmina proponuje przeniesienie garaży na ul. Poniatowskiego. Pozostaje też kwestia wyasfaltowania fragmentu drogi w obrębie naszej działki.

7. Rozpoczęliśmy procedurę uzyskania pozwolenia na wycinkę drzew.

Na podstawie Art. 83, ust. 4 Ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie poinformował mieszkańców o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew.

	Ulica	Gatunek drzewa	Uzasadnienie
1.	Bielawskiego (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Zacienia mieszkania.
2.	Bielawskiego (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Jest uszkodzony i w złym stanie.
3.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur, Gałęzie sięgają balkonów. Niszczy elewacje i chodnik
4.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur, Gałęzie sięgają balkonów. Niszczy elewacje i chodnik.
5.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur, Gałęzie sięgają balkonów. Niszczy elewacje i chodnik
6.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Niszczy chodnik.
7.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Niszczy chodnik.
8.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Niszczy chodnik.
9.	Kopernika (blok Kopernika 1)	sosna	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Posadzona przy ścianie bloku. Niszczy elewacje.
10.	Kopernika (blok Kopernika 1)	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Niszczy chodnik.

1.	Kopernika (blok Kopernika 7)	sosna	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Posadzona przy ścianie bloku. Niszczy elewacje.
2.	Kopernika (blok Kopernika 7)	sosna	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Posadzona przy ścianie bloku. Niszczy elewacje.

1.	Bielawskiego 7	jesion	Drzewo uschło.
2.	Bielawskiego 7	świerk	Zagraża bezpieczeństwu podczas wichur. Posadzona blisko ściany bloku. Niszczy elewacje. Jest w złym stanie, usycha.

W terminie 30 dni od daty niniejszego zawiadomienia tj. do dnia 21 sierpnia 2020 mieszkańcy mogą zgłaszać na piśmie swoje uwagi bądź sprzeciw odnośnie ewentualnego usunięcia drzew. Po upływie terminu 30-dniowego oraz rozpatrzeniu zasadności ewentualnych uwag i sprzeciwów mieszkańców, Zarządłoży wniosek o wycinkę drzew do Urzędu Miasta i Gminy Brzozów, w celu uzyskania decyzji

dotyczącej wycinki. Wycięcie drzew nastąpi po uprawomocnieniu pozytywnej decyzji wydanej przez Urząd Miasta i Gminy Brzozów. W miejsce wycinanych drzew zostaną wykonane nowe nasadzenia.

SPRZĄTANIE BLOKÓW

Sprzątanie bloków jest wykonywane według grafików, a nie według rejonów.

SPRAWY MIESZKAŃCÓW:

Zadłużenia na dzień 31.05.2020r

Saldo „Winien” konta 204 na dzień 31.05.2020r.: 63 781,10zł (w tym f-ry z końca m-ca, lok. użytkowe, dzierżawy).

Zadłużenia w rozbiciu na poszczególne na bloki (dane do ogłoszeń o zadłużeniach wywieszanych na tablicach ogłoszeń) obejmują zaległości czynsz+woda (stan 31.05.2020r.)

Kopernika 1 -7 000,09zł

Kopernika 3 – 3 411,21zł

Kopernika 5 – 12 512,42zł

Kopernika 7 – 3 573,95zł

Kopernika 9 – 5 870,16zł

Piastowa 26 - 8 997,42zł

Piastowa 28 – 8 227,31zł

Bielawskiego 7 – 1 396,39zł

Bielawskiego 9 – 1 743,60zł

Bielawskiego 13 – 5 146,97zł

Bielawskiego 15 – 2 757,05zł

Bielawskiego 17 – 316,39zł

Wystosowano łącznie 13 wezwań do zapłaty (w tym: 3 upomnienia, 2 wezwania, 8 wezwań ostatecznych).

Najwyższe co do wartości zaległości dotyczą mieszkań, których właściciele zmarli, a spadkobiercy nie uregulowali spraw związanych z prawem do lokalu lub uregulowali, lecz nie przekazali informacji o na byciu spadku do spółdzielni. Są to kwoty należności głównej w wysokości : 2552,1zł, 4004,97zł, 1673,91zł. Pozostałe zaległości kształtują się przedziale od 834,08zł do 2987,09zł.

Zwolnienia z opłat:

Zarząd rozpatrzył prośbę przedsiębiorców Marioli Jarczyszyn, Grażyny Byczyńskiej i Promesy o umorzenie płatności za wynajmowane lokale użytkowe od dnia 16.03.2020 do odwołania.

Zarząd wyraził zgodę na umorzenie płatności w wysokości 50% za kwiecień 2020 roku.

PRZYGOTOWANIE DO REMONTU INSTALACJI ZIMNEJ WODY I KANALIZACJI:

Wykonano dokumentację wraz z kosztorysem inwestorskim:

Przewidywane koszty remontu wg kosztorysu inwestorskiego:

	Woda	Kanalizacja	Razem
Kopernika 1	20 947,07	68 412,60	89 359,67
Kopernika 3	12 006,01	36 874,24	48 880,25
Kopernika 5	17 847,79	64 366,99	82 214,78
Kopernika 7	17 847,79	64 366,99	82 214,78
Kopernika 9	17 847,79	64 366,99	82 214,78
Bielawskiego 7	7 370,43	35 972,85	43 343,28
Bielawskiego 9	6 536,72	34 268,69	40 805,41
Bielawskiego 13	13 101,20	52 833,00	65 934,20
Bielawskiego 15	7 356,78	29 386,27	36 743,05
Bielawskiego 17	4 538,85	21 691,22	26 230,07
Piastowa 26			41 000,00
Piastowa 28			26 639,00
	125 400,43	472 539,84	665 579,27
BLOKI			
Kopernika			384 884,26
Bielawskiego			213 056,01
Piastowa			67 639,00

Planujemy ogłosić przetarg i wykonać prace w trzech etapach:

Etap 1. Kopernika 1,3,5 – koszt **220 454zł**

Etap 2. Kopernika 7,9 + Piastowa 26,28 - koszt **232 068zł**

Etap 3. Bielawskiego koszt: **213 056 zł**

Powołano na inspektora nadzoru Pana Romana Karnasia z Rzeszowa, zrzeszonego w Podkarpackiej Izbie Inżynierów i Techników Budowlanych. Istnieje konieczność zatrudnienia go na umowę zlecenia.

Zapytanie ofertowe wysłano do :

- 1) Podkarpacka Izba Inżynierów i Techników Budowlanych
- 2) Pan Wojciech Bator - Błażowa
- 3) Pan Norbert Koprołowicz
- 4) Pan Dariusz Jagielski - Sanok
- 5) Pan Łukasz Ruciński – Jasło
- 6) Pan Janusz Krawiec – Markowa
- 7) Pan Tomasz Rychlewski - Gorlice

Do tej pory inspektor spotkał się z zarządem i projektantem. Przeanalizowano treść dokumentacji technicznej. Postanowiono wnieść poprawki do dokumentacji i tym samym przedłużyć termin oddania gotowej dokumentacji. Inspektor zaproponował zmiany w sposobie przeprowadzenia remontu;

Podczas wizji lokalnej omówiono różne sposoby rozwiązań trudnych i nietypowych problemów jakie mogą pojawić się w trakcie realizacji zadania. Korekty zostały wykonane.

Jeżeli Inspektor Nadzoru nie wnieśli uwag do dokumentacji, jesteśmy gotowi do rozpoczęcia wyłonienia wykonawcy w drodze przetargu

ROZLICZENIE SEZONU GRZEWCZEGO 2019-2020