

**Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”
w dniu 11 marca 2021 r.**

W dniu 11 marca 2021 r. odbyło się zdalne zebranie Rady Nadzorczej SM „Perkun”.

Obecni:

1. Piotr Kościński - Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Perkun”
2. Magdalena Stańska – Sekretarz RN
3. Bożena Gerek-Trzcińska
4. Michał Parlicki

Zaplanowano następujący porządek obrad:

- 1) Otwarcie obrad.
- 2) Przyjęcie porządku obrad.
- 3) Przyjęcie protokołu z poprzedniego zebrania.
- 4) Kwestia informacji dla mieszkańców w sprawie wind.
- 5) Funkcjonowanie pogodynek i ogrzewania
- 6) Sprawy różne
- 7) Zamknięcie obrad.

Ad 2, 3. Zatwierdzenie porządku obrad i protokołu - 4 osoby za.

Pomimo powiadomienia o obradach, p. Prezes nie zjawiła się na zebraniu, w związku z tym nie mogliśmy przedyskutować zaplanowanych na spotkanie tematów. Będą one kontynuowane na następnym zebraniu.

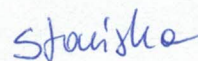
Ad 4. RN nie otrzymała od Zarządu, w wyznaczonym terminie, sprawozdania z podjętych przez Zarząd działań w sprawie montażu wind w budynkach, dlatego przyjęto następującą uchwałę.

Uchwała nr 1/2021 z dnia 11 marca 2021 w sprawie: wezwania Zarządu do udzielenia informacji w sprawie montażu wind.

Rada Nadzorcza wyraziła zaniepokojenie brakiem planów finansowych i remontowych na 2021 rok.



Przewodniczący RN SM Perkun



Sekretarz RN SM Perkun

Zarząd SM Perkun

Od: Zarząd SM Perkun <zarzad@smperkun.pl>
Wysłano: 11 marca 2021 21:30
Do: 'Piotr Koscinski'; 'Agata Talarek'; 'Magdalena Stańska'; 'Marcin Markiewka'; 'Bożena Gerek-Trzcińska'; 'Michał Parlicki'
Temat: PISMO dotyczące możliwości zainstalowania wind w zasobach SM Perkun
Załączniki: PISMO dotyczące możliwości zainstalowania wind_11_03_2021.docx

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam informację dotyczącą możliwości zainstalowania wind w zasobach SM Perkun.

PS. Przepraszam za opóźnienia związane z nieterminowym przygotowaniem informacji.

Z poważaniem,
Beata Pienta

INFORMACJA DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI BUDOWY WIND W BUDYNKACH PRZY UL. PERKUNA 52,54,56,58

W związku z pojawiającymi się pytaniami dotyczącymi możliwości wybudowania wind w budynkach Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni poniżej przedstawia Państwu uwarunkowania dla takiej inwestycji.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że windy wybudowane zostaną w nieruchomości wspólnej i same stanowią część składową nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną definiuje ustawa o własności lokali, jako części budynku nieprzeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali.

Wybudowanie wind jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Jest to inwestycja, której koszt jest wysoki i jego pokrycie wymagałoby zaciągnięcia kredytu przez Spółdzielnię. Kredyt na sfinansowanie tej inwestycji musiałaby zaciągnąć Spółdzielnia. Od strony banku to Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za spłatę kredytu całym swoim majątkiem, a więc także środkami pieniężnymi zebranymi od Państwa jako składki na fundusz remontowy czy opłaty eksploatacyjne. Bank udzielający kredytu nie będzie wnikał w to czy wszyscy mieszkańcy danego budynku korzystają z windy lub czy wszyscy wyrazili zgodę na przeprowadzenie inwestycji. Należy wziąć pod uwagę także to, że koszty kredytu wzrosną o: wysokość odsetek naliczanych przez Bank do momentu całkowitej spłaty kredytu, ubezpieczenie kredytu, koszty audytów i kontroli bankowych.

Podjęcie decyzji o przeprowadzeniu inwestycji jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wybudowanie wind wymaga zgody większości właścicieli liczonej wedle udziałów w nieruchomości wspólnej. Warto również wskazać, że zawarcie umowy kredytu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem wymaga również pisemnej zgody większości członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki (art. 6 ust. 4 ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych).

W związku z tym, że Winda jest częścią nieruchomości wspólnej w koszcie jej budowy oraz jej utrzymywania co do zasady muszą uczestniczyć wszystkie osoby posiadające prawo do lokalu w danym budynku. Pod względem prawnym jest bez znaczenia czy dana osoba ma mieszkanie na parterze lub pierwszym piętrze. W praktyce niektóre spółdzielnie mieszkaniowe podejmują uchwały, że uprawnieni do lokali na parterze lub/i na pierwszym piętrze nie ponoszą kosztów związanych z wybudowaniem i utrzymywaniem wind. Tego rodzaju uchwały czasami są unieważniane przez sądy. Nie ma jednak jednolitej praktyki sądów w tym zakresie.

Rozważając przeprowadzenie ww. inwestycji należy pamiętać o kosztach utrzymania wind. Będzie to stały wydatek obciążający dany budynek. Przykładowo winda wybudowana na klatce I w budynku będzie elementem nieruchomości wspólnej, czyli całego budynku. Koszt jej wybudowania jak i utrzymywania będą

ponosiły osoby uprawnione do lokali w innych klatkach oraz w tej konkretnej klatce posiadające lokale na parterze czy pierwszym piętrze.

Zdolność kredytowa Spółdzielni jest uzależniona od terminowego płacenia opłat przez osoby uprawnione do lokali. Spółdzielnia nie posiada innych źródeł dochodu niż opłaty od Państwa. Jeżeli zdecydują Państwo o przeprowadzeniu inwestycji, a następnie np. już po zawarciu umowy kredytu opłaty na ten cel nie będą wnoszone, to może prowadzić to do poważnych konsekwencji finansowych dla Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada zebranych środków dla sfinansowania budowy wind, także w zakresie wkładu własnego potrzebnego do zaciągnięcia kredytu. Z wydatkowaniem środków z funduszu remontowego na ten cel powinniśmy być ostrożni, bo zawsze może powstać potrzeba naprawy budynku. Innymi słowy przeznaczenie wszystkich środków z funduszu remontowego jest rozwiązaniem ryzykownym.

Zarząd Spółdzielni zdaje sobie sprawę, że budowa wind podniesie komfort mieszkańców i przyczyni się do wzrostu wartości Państwa mieszkań. Do Spółdzielni wpływają również pytania od mieszkańców w tym zakresie, którzy chcą przeprowadzenia takiej inwestycji.

Zarząd Spółdzielni starał się zebrać oferty od potencjalnych wykonawców, jednak bez wstępnego projektu jest to bardzo trudne. Zostały wysłane zapytania do 9 podmiotów oraz do pracowni projektowej, która zaprojektowała budynki znajdujące się w zasobie SM Perkun. Projektant naszego osiedla zaproponował przygotowanie analizy możliwości rozbudowy wraz uzyskaniem warunków zabudowy bądź dostosowaniem do uchwalonego MPZP. Dzięki takiemu opracowaniu możliwe byłoby dokładniejsze przybliżenie spodziewanych kosztów planowanych inwestycji projektowych jak i wykonawczych. Koszt takiego opracowania to kwota ok. 25. 000,00 PLN +VAT, który byłby odliczony od kosztów opracowania dokumentacji dla wszystkich nieruchomości.

Z otrzymanych informacji od potencjalnych wykonawców sporządzono zestawienie przedofertowe możliwości montażu wind w zasobach SM Perkun – zestawienie w załączeniu (ostatnia strona).

Przeprowadzone wizje lokalne w budynkach potwierdziły możliwość zamontowania windy wewnętrznej dla klatki schodowej typ „A” w budynkach Perkuna 54,56,58 kl. I oraz windy zewnętrznej dla klatek schodowych typ „B” w budynkach Perkuna 52 kl. I,II,III,IV oraz Perkuna 54,56,58 kl. II,III. Stwierdzono brak możliwości montażu windy w budynku Perkuna 52 kl. V.

Wstępnie oszacowany koszt budowy jednego dźwigu osobowego obejmujący analizę prawną i techniczną możliwości posadowienia wind, opracowanie procedur umożliwiających uruchomienie wind, wykonanie niezbędnych projektów, wykonanie szybów wraz z pracami towarzyszącymi to kwota ok. 265.000,00 zł netto dla klatki schodowej typ „A” – winda wewnętrzna o wymiarach 65 cm szerokość x150 cm głębokość x200 cm wysokość oraz ok. 320.000,00 zł netto dla klatki schodowej typ „B” – winda zewnętrzna i jest to najniższa z otrzymanych przedofert z grudnia 2019r.

Konieczne będzie również zlikwidowanie dla klatki II i III Perkuna 54,56,58 oraz Perkuna 52 kl. I-IV wiatrołapów wejściowych wraz z wózkownią. Następnym ograniczeniem dla tych klatek jest zatrzymywanie się dźwigu osobowego na półpiętrach.

Koszty netto na budynki wyliczone na podstawie najniższej przedoferty z grudnia 2019r.;

Perkuna 52 kl. I –IV – ok. 1.280.000,00 zł netto bez klatki V

Perkuna 54 kl. I-III – ok. 905.000,00 zł netto

Perkuna 56 kl. I-III – ok. 905.000,00 zł netto

Perkuna 58 kl. I-III – ok. 905.000,00 zł netto.

Mając powyższe na uwadze, w pierwszej kolejności zasadne wydaje się stworzenie funduszu celowego przeznaczonego na zbieranie środków na wykonanie wstępnego projektu, a następnie wkładu własnego. Do ustalenia jest w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni które lokale, to jest położone na których kondygnacjach ponosić będą opłaty na fundusz celowy i w jakiej wysokości.

Z poważaniem

Beata Pienta

Załącznik - Zestawienie przedofertowe możliwości montażu wind w zasobach SM Perkun

L.p.	FIRMA	DANE DOTYCZĄCE PROJEKTU WRAZ Z CENĄ NETTO	PERKUNA 54, 56, 58 KOSZT DLA KLATKI I (windy wewnętrzna) klatka schodowa typ "A"	PERKUNA 54, 56, 58 KOSZT DLA KLATKI II i III PERKUNA 52 kl. I-IV (windy zewnętrzna) klatka schodowa typ "B"	Perkuna 52 kl. V	zakres usług	gwarancja	wstępna oferta
			CENA NETTO	CENA NETTO	CENA NETTO			
1	SCHINDLER	Projekt budowlany w cenie	ODMOWA - brak możliwości montażu windy na kl. I	340 000,00 zł	brak możliwości montażu windy	oferta zawierała wykonanie prac w zakresie: wykonania i obróbki półpięter, projektu budowlanego, wykonania podszybia, wykonania szybu zewnętrznego, opinii strażaka, dostawy oraz montażu windy. Oferta nie zawiera przebudowy wiatrołapu.	36 miesięcy	październik 2019 r.
2	ALSO LIFT	Brak pisemnej przedoferty. Firma proponuje podpisanie umowy przedwstępnej na przygotowanie niezbędnych założeń i doradztwa w doborze rozwiązań. Przy podpisaniu umowy ostatecznej cena pomniejszona o kwoty umowy przedwstępnej. Ustna informacja o kosztach jednej windy to kwota ok. 400 000,00zł netto. Przesłano prezentację dobudowy windy z szybem zewnętrznym.						
3	PETRUS - KUSZTAŁ	Niezbędne projekty w cenie	265.000,00 zł	320.000,00 zł	brak informacji	oferta zawierała analizę prawną i techniczną możliwości posadowienia wind, opracowanie procedur umożliwiających uruchomienie wind, wykonanie niezbędnych projektów, pilotaż spraw urzędowych wraz z uzyskaniem odbiorów urzędu dozoru technicznego (UDT) oraz decyzji pozwolenia na użytkowanie, wykonanie szybów wraz z pracami towarzyszącymi w tym montaż wind, wykonanie odbiorów	Brak informacji	grudzień 2019 r.
4	WINDA WARSZAWA	Przedstawiono wstępną kalkulację (kwoty netto): a) 25.000,00 zł - 35.000,00 zł - wykonanie koncepcji i projektu wielobranżowego b) 190.000,00 zł - 270.000,00 zł - dobudowa / wbudowanie szybu (murowanego / przeszklonego) wraz z towarzyszącymi pracami budowlanymi (przystosowanie budynku) c) 110.000,00 zł - 140.000,00 zł - dostawa i montaż dźwigu wraz z odbiorami UDT (w zależności od ilości przystanków / standardu wykończenia) Firma proponuje aby zacząć planowanie inwestycji od konsultacji z konstruktorem bądź firmą budowlaną.						
5	KONE	Dodatkowe koszty za projekty	319.078,00 zł	390.000,00 zł	brak możliwości montażu windy	oferta nie zawierała cen prac budowlanych i projektów	60 miesięcy	marzec 2021 r.
6	Lifts4U	odmowa	odmowa	odmowa	odmowa	odmowa złożenia oferty - specjalizują się w windach dla osób niepełnosprawnych, obsługują tylko budynki do 15m wysokości - nasze budynki mają powyżej 15 m wysokości. Cena obejmuje: dźwig wraz z montażem, kompletny montaż szybu z oszkleniem. Cena nie obejmuje: kosztu wykonania podszybia oraz kompleksowych prac budowlanych, kosztów rejestracji dźwigu w UDT. Cenę jednostkową każdego z dźwigów należy ustalić indywidualnie na podstawie możliwości ingerencji w konstrukcję budynku.	Brak	BRAK OFERTY
7	CHMIELEWSKI DŹWIGI	Dodatkowe koszty za projekty	235 280,00 zł	235 280, 00 zł	brak możliwości montażu windy		36 miesięcy	Marzec 2021
8	LIFTprojekt					Firma prosi o szczegółowe wytyczne do przygotowania oferty.	brak	Luty 2021
9	LIFT Service S.A.					BRAK ODPOWIEDZI NA ZAPYTANIE OFERTOWE		