

Protokół z Zebrania Wspólnoty Strumykowa 25ABCD  
Na zebraniu było obecnych 19 Współwłaścicieli.  
Zebranie otworzyła P. Iwona Lewicka.

Omówiła ona sprawozdanie z działalności Zarządu za 2012 roku:

1. Porównała koszty za 2011 z kosztami za 2012, wyjaśniła przyczyny wzrostu kosztów ubezpieczenia (tu wypowiedział się również Pan Mirosław G., który sprawę pilotował) oraz sprzątnięcia, odśnieżania w tym utrzymania zieleni. W tym punkcie jedna z mieszanek zwróciła uwagę na niedociągnięcia w odśnieżaniu oraz niewłaściwym sprzątnięciu w garażu CD. Pojawiły się głosy w sprawie zakupu maszyny do odśnieżania. Wszelkie uwagi i wątpliwości zostały wyjaśnione przez Zarząd.
2. Przedstawiła i omówiła inwestycje oraz remonty wykonane w 2012 r.
3. Przedstawiła podjęte działania, które przyniosły lub przyniosą oszczędności (wprowadzenie bankowości elektronicznej, zatrudnienie nowej firmy sprzątnięcia, nowy sposób zatrudnienia gospodarza domu).
4. Następnie zabrał głos Pan Sławomir K., wyrażając pozytywne opinie na temat pracy nowego Zarządu. Z kolei Pani I. Lewicka podziękowała mu za zaangażowanie w sprawy Wspólnoty (jego akcja związana z ujęciem autorów graffiti na naszym bloku).
5. Obecnym przedłożona została uchwała o udzieleniu absolutorium.

P. Zbigniew Hilendbrand omówił plan gospodarczy na 2013 r.

1. Przedstawił i omówił wszystkie pozycje i wydatki zaplanowane na rok 2013 r. Wspomniał o sprawie awaryjnego udostępnienia drogi przez teren Masy oraz uzyskania pozwolenia na wbudowanie w istniejące ogrodzenie bramy wjazdowej (od strony placu zabaw). Inwestycja ta miała kluczowe znaczenie dla dostępu do tej części bloku.
2. Poinformował mieszkańców o kosztach, które zostaną poniesione w tym roku, a są związane z wymianą poziomów oraz pionów wodnych.
3. Omówił prace związane z wymianą rur ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji w klatkach ABCD.
4. Pan Rusinowski omówił czynności, które lokatorzy powinni podjąć po realizacji w/w prac (prze czyszczenie sitek w bateriach).
5. Wskazał oszczędności związane z wymianą oleju w windach.
6. Obecnym przedłożona została uchwała o zatwierdzeniu planu gospodarczego.

P. Iwona Lewicka przedstawiła propozycję załącznika do regulaminu Wspólnoty.

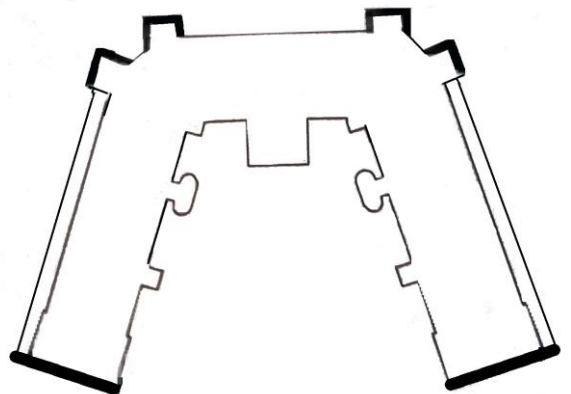
1. Mieszkańcy poruszyli temat parkowania przy wjeździe na posesję powodującego brak widoczności z wyjeżdżających samochodów; zaproponowano ustawienie słupków uniemożliwiających parkowanie na chodniku.
2. Zaproponowano ustawienie znaku o prawie parkowania samochodów na posesji wyłącznie przez mieszkańców Wspólnoty oraz o strefie ruchu.
3. Wspomniano o kradzieży rowerów z wózkowni i sprawie kluczy do tych pomieszczeń, sugerowano nie przekazywanie kluczy osobom wynajmującym mieszkania.
4. Omówiono sprawę wjazdu na teren dziedzińca oraz przyszłych działań zaplanowanych przez Zarząd (zakup kłódek i umawianie się mieszkańców z Gospodarzem na wjazd).
5. Przedłożono do podpisu uchwałę o zatwierdzeniu załącznika do regulaminu.

P. Wojciech Rusinowski omówił trzy warianty dotyczące ocieplenia budynku, malowania elewacji oraz wymiany rynien i rur spustowych. W swoim wystąpieniu wskazywał na zdjęciach i planach szczegóły ocieplenia częściowego.

Wariant I – ocieplenie całego budynku wraz z wymianą rynien – koszt ok. 1,5 mln zł, w tym 100 000 wkład własny, 200 000 premia i 1,2 mln zł kredytu; przy założeniu spłaty przez 20 lat, fundusz remontowy wynosiłby w tym czasie 1,45 zł.

Wariant II – wykonanie ocieplenia częściowego wraz z wymianą rynien – koszt. ok. 450 000zł. z środków własnych, pod warunkiem zwiększenia wpłat na fundusz remontowy do 1,20 zł przez najbliższe 2 lata, wykonanie tej inwestycji: za 2 lata. Potem nastąpiłby powrót do niższych stawek na fundusz remontowy.

Powyższy szkic obrazuje, które ściany byłyby ocieplone (pogrubione kreski).



Wariant III – wykonanie elewacji wraz z wymianą rynien – koszt ok. 400 000 zł – z środków własnych, pod warunkiem zwiększenia wpłat na fundusz remontowy do 1,20 zł przez najbliższe 2 lata, wykonanie tej inwestycji: za 2 lata. Potem nastąpiłby powrót do niższych stawek na fundusz remontowy.

1. Po prezentacji 3 koncepcji inwestycji Zarząd zarekomendował ocieplenie częściowe, co spotkało się z uznaniem obecnych.
2. Wyjaśnione zostały wątpliwości dotyczące zasadności wykonania inwestycji w odniesieniu do audytu cieplnego budynku.
3. Zgodnie z sugestią mieszkańców Zarząd zapewnił o zwołaniu dodatkowego zebrania dotyczącego w/w inwestycji w czasie gdy będą składane oferty przez firmy budowlane.
4. Pojawił się jeden głos z propozycją wyboru wersji z ociepleniem całościowym budynku.
5. Przedstawiono konieczność i zasadność zwiększenia do czasu inwestycji wpłat na fundusz remontowy z 80 gr/m<sup>2</sup> do 1,20 zł/m<sup>2</sup>
6. Przedłożono do podpisu uchwały o zwiększeniu wpłat na fundusz remontowy do wartości 1,20 zł/m<sup>2</sup> oraz o ociepleniu budynku i odnowieniu elewacji (wariant 2).

P. Wojciech Rusinowski omówił propozycję oszczędności związanych z utylizacją odpadów niesegregowanych.

1. Z uwagi na nagminne wyrzucanie śmieci przez osoby z innych wspólnot przedstawił propozycję zamknięcia wiaty śmietnikowej, a po późniejszej analizie sytuacji zmniejszenie liczby pojemników na śmieci, a co za tym idzie zmniejszenie opłaty za wywóz śmieci.
2. Omówił możliwość zmiany naliczania opłat za śmieci (według liczby osób zamieszkujących mieszkanie), decyzję o tym odłożono ze względu na planowane przez miasto inne niż dotychczas zasady obciążania wspólnot za wywóz śmieci. Z symulacji takiego sposobu naliczania opłat wynikało, że koszt na jedną osobę wyniósłby ok. 14,60 zł.

Następnie Zarząd przedstawił kwotę zadłużenia 3 największych dłużników (razem wynosi ona ok. 60 000 zł) oraz podjęte działania w celu wyegzekwowania należności.

W trakcie omawiania spraw różnych poruszano następujące tematy:

1. Pan Hieronim G. zaproponował ponowne, ale rzetelne wykonanie inwentaryzacji budynku (inwentaryzacja grzejników w mieszkaniach oraz ingerencji w konstrukcję budynku), zwrócił uwagę na potrzebę prawidłowego ustawienia regulatora w węźle cieplnym.
2. Poruszył również sprawę wiatrołapów w klatkach. Zarząd poinformował, że już zajmuje się tą sprawą (wstępna wycena to koszt ok. 4,5 tys. w każdej klatce).
3. Mieszkanka bloku wystąpiła z wnioskiem o powołanie dodatkowego członka Zarządu – wniosek nie wzbudził zainteresowania wśród zebranych.
4. Podjęto temat bezprawnego parkowania przez jednego z mieszkańców na miejscu dla inwalidy – > jednak, aby Straż Miejska mogła reagować należy ustawić poprawny znak drogowy.
5. Pan Mirosław G. zgłosił wniosek o uporządkowanie spraw dotyczących prac mieszkańców w częściach wspólnych, wprowadzenie do załącznika regulaminu zapisu o obowiązku uzyskania zgody Zarządu na (np. montaż żaluzji, malowanie elewacji balkonów, tarasów itp.). Zaproponował wprowadzenie tekstu jednolitego regulaminu wspólnoty zawierającego załącznik do regulaminu.
6. Jeden z mieszkańców zgłosił problem gromadzenia się młodzieży z pobliskich bloków obok lokalu użytkowego od strony Masy i urządzania tam głośnych spotkań przy alkoholu. Zasugerowano zgłoszenie tego miejskim służbom porządkowym.
7. Następnie mieszkańcy sprawa pozostawiania szczekającego psa na balkonie ( w części B) oraz już na koniec mieszkanka poruszyła temat hałasów na dziedzińcu i niereagowania rodziców na zachowanie dzieci.

Na tym zebranie zakończono.

Protokołowali: Zbigniew Hilendbrand  
Wojciech Rusinowski  
Iwona Lewicka