Protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Strumykowa 25 25ABCD

Zebranie odbyło się 12 marca 2015 roku.

1. Na wstępie Pani I.L. powitała w imieniu Zarządu uczestników zebrania i przedstawiła plan zebrania.
2. Pan W.R. przedstawił podsumowanie roku – najważniejsze wskaźniki, skomentował informacje zamieszczone w sprawozdaniu finansowo-księgowym za 2014 rok, zwracając uwagę na spadek kosztów eksploatacji budynku o 36 000 zł (6,57%) w stosunku do 2013 roku.
3. Pan Z.H. przedstawił propozycje Zarządu dotyczące uchwał:
   - ✓ Wpis do regulaminu o zakazie palenia w częściach wspólnych budynku,(ponieważ są skargi mieszkańców) – uczestnicy zebrania wyrażali swoje wątpliwości, czy ten wpis będzie dostatecznym argumentem dla palaczy powstrzymującym ich od palenia w częściach wspólnych budynku, ale poparli ten wpis.
   - ✓ Wpis do regulaminu o obowiązku posiadania na drzwiach numeru mieszkania.
   - ✓ Założenie monitoringu - monitoring założony byłby wokół budynku, przy wszystkich wejściach do budynku, wjazdach do garaży. Szacowany koszt to ok. 20 000 zł.

   Pomysł ten zyskał aprobatę zebranych.
4. W kolejnym punkcie Pan W.R. przedstawił sprawozdanie z realizacji uchwały z 2013 roku o odnowieniu elewacji i ociepleniu ścian szczytowych. Mówił o tym, że wysłane zostały zapytania ofertowe do 14 firm, zapytanie zostało umieszczone na stronie internetowej; trzy firmy odpowiedziały składając ofertę; tu przedstawiono wysokości kosztorysów; najniższa kwota w kosztorysie opiewa na 485 000 zł. Wspomniał, że mamy już pełną dokumentację pozwalająca na realizację uchwały, łącznie z pozwoleniem na budowę.
5. Następnie Pani I.L. przypomniała najważniejsze dane techniczne dotyczące powyższej uchwały w zakresie obejmującym ocieplenie:
   - ✓ ocieplenie 8 pionów, na 26, czyli 1 733,42 mkw, 4 160,40 mkw sama elewacja (razem: 5890 mkw ścian)
   - ✓ 2 piony mieszkań ocieplone w 100%, 2 piony w ok. 80% - od strony płn.-zach. i płn.-wsch. I jedna ściana południowa w pionach nad garażami- ok. 45% powierzchni ścian mieszkania szczytowego.
6. Następnie wystąpił Pan H.G. – przedstawił on propozycję uchwał związanych z całkowitym ociepleniem budynku. Na wstępie analizował uchwałę sprzed 2 lat, która dotyczyła remontu w tym częściowej termoizolacji. Podał, że audyt cieplny został zrobiony zaraz po zawiązaniu wspólnoty. Wskazał, że warunki kredytowania są bardzo korzystne. Przedstawił oszacowanie kredytu wykonane w PKO BP wychodząc z założenia, że koszty inwestycji wynoszą 1 015 000 zł, wkład własny 300 000 zł, więc kredyt wyniósłby 715 000zł, premia termoizolacyjna 120 000; rata kredytu dla wspólnoty wynosiłaby 7 200 zł na miesiąc, przy czasie spłaty 10 lat. Biorąc pod uwagę to, że na fundusz remontowy wpływa co miesiąc 12 000 zł wspólnota nie musiałby podnosić stawki f. remontowego. Podkreślał, że na całkowitym ociepleniu skorzystają wszyscy mieszkańcy budynku.

W podsumowaniu przedstawił propozycje uchwał:

Uchwała nr… z dnia….

W sprawie: zmiany uchwały nr 5/2013 z dnia 05.06.2013r w sprawie o częściowym ociepleniu budynku i wykonaniu elewacji na całym budynku.

W uchwale nr 5/2013 w sprawie o częściowe ocieplenie budynku i wykonanie elewacji na całym budynku, rozszerza się realizację ocieplenia o następujące elementy:

a) ocieplenie pozostałych ścian budynku - nie ujętych w dokumentacji technicznej,
b) ocieplenie stropodachu i stropu podwieszonego w częściach garażowych,
c) całość inwestycji realizować z środków własnych i kredytu termomodernizacyjnego.

Głosy są zbierane na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Uchwała nr .. z dnia… - dotycząca przeniesienia rachunku bankowego Wspólnoty do PKO BP.

Uchwała nr … z dnia… - dotycząca wykonania aktualizacji audytu.

Uchwała nr … z dnia… - dotycząca powołania na członka zarządu Pani Sławy Grabowskiej.

7. Następnie głos zabrał Pan W. R. odnosząc się do niektórych elementów wystąpienia Pana H.G.:

Po pierwsze: powiedział co zmieniło się w kwestii związanej z termoizolacją przez 2 lata: **ceny**: 43 zł dwa lata temu, dziś 55 zł za 1 Gj oraz **warunki kredytowania**- w tej chwili wyjątkowo korzystne oprocentowanie; wskazał, że podjęta 2 lata temu uchwała była optymalna w tym czasie z uwagi na warunki kredytowania – > przypomniał, że z symulacji kredytowych dla inwestycji wynikało podniesienie stawki funduszu rem. do 1,45 przez 20 lat i nie było głosów mieszkańców optujących za takim rozwiązaniem! Wskazał absurdalność zarzutów Pana H.G. w stosunku do Zarządu jeśli chodzi nieposiadanie dokumentacji, na podstawie której podjęto decyzję o takim, a nie innym zakresie remontu, czy innych niejasności związanych z podjęciem uchwały – (*Takie dokumenty zawsze były i są do wglądu, a*

Pan H.G. nigdy nie prosił o udostępnienie ich; jest to audyt, który zawiera analizę 6 różnych rozwiązań, z których należało wybrać rozwiązanie realistyczne w danym momencie). Przypomniał, że uchwała została podjęta przez mieszkańców, a nie przez Zarząd.

8. Potem Pani I. L. sprostowała nieścisłości w analizie P. H.G. dotyczące:

- ✓ wieku audytu – nie był wykonany zaraz po zawiązaniu wspólnoty (*czyli 15 lat temu*), a 3 lata temu,
- ✓ szacowane koszty całkowitego ocieplenia w prezentacji Pana H.G. są oparte na zaniżonych danych – koszty inwestycji należy wiązać z aktualną, najkorzystniejszą cenowo ofertą, czyli 475 000zł + koszt ocieplenia stropu (45 000zł), koszt ocieplenia reszty ścian (640 000 zł) i stropu w garażach (optymistycznie - 70 000zł). Szacunkowo jest to 1 230 000zł. Można więc bezpiecznie dla wspólnoty przyjąć, że kredyt przy środkach własnych = 300 tys. zł może wynosić 1 000 000 zł. Analiza raty kredytu wskazuje, że przy obecnych warunkach kredytowania będzie to rata wynosząca 9 200 zł przez 10 lat. Czyli opłata na fundusz remontowy musiałby wynieść 1,32 zł za 1 mkw. Kwota ta wynika z wymagań banku, mówiących o tym, że kwota raty kredytu nie może być wyższa niż 70% stawki funduszu remontowego.

9. Następnie jedna ze współwłaścicielek zabrała głos, popierając ideę całkowitego ocieplenia bloku, wskazując na opinie osób, które mieszkają w ocieplonych budynkach. Wiele zgromadzonych osób pozytywnie odniosło się do projektu całkowitego ocieplenia budynku.

10. Pan Z.H. podkreślił, że w kosztach inwestycji dużą część pochłania koszt rusztowań. Pan W.R. dodał, że w otrzymanych ofertach wykonawcy podają cenę rusztowań wysoką z uwagi, że nie są ich właścicielami, a wynajmują je; w ofercie najkorzystniejszej, właściciel firmy posada własne rusztowania.

11. Potem Pan R.K., właściciel biura rachunkowego obsługującego naszą wspólnotę, przedstawił zalety całkowitego ocieplenia budynku wskazując na wyjątkowo korzystne warunki kredytowania. Wskazał też na oszczędności, które mogą wynikać z całkowitego ocieplenia. Powołał się na przykład sąsiedniej wspólnoty (budynek wykonany w starszej niż nasz technologii), której miesięczne oszczędności z ocieplenia równoważą podniesienie kwoty funduszu remontowego. Przedstawił „swoją" kalkulację kredytu, który oszacował na 800 000 zł (plus wkład własny=300 000zł). Przy założeniu, że premia termoizolacyjna wyniesie 120 000 zł, podał, że rata kredytu wyniesie ok. 8 200zł (przez 10 lat), więc nie będzie trzeba podnosić wysokości funduszu remontowego, pozostanie on w kwocie 1,20 zł za mkw.

Wspomniał on również o tym, że aby wentylacja spełniała swoje zadanie należałoby w mieszkaniach zainstalować nawiewniki. Zapewnił, że nie jest potrzebna uchwała o przeprowadzeniu audytu cieplnego, ponieważ będzie ona tylko aktualizowana. Zasygnalizował, że niezbędna będzie uchwała o planie gospodarczym zawierająca decyzję o pełnej termoizolacji oraz o sposobie jej finansowania (kredyt + środki własne).

12. Następnie głos zabrała pani mająca mieszkanie od strony wschodniej. Narzekała na hałasujące dzieci, podkreślając, że są to nie tylko dzieci z naszego bloku; na głośne spotkania młodzieży, która zakłóca ciszę nocną. Żądała działań ze strony Zarządu, które przywróciłyby spokój. Na pytanie czy zgłaszała fakt zakłócania ciszy nocnej policji stwierdziła, że zarobiła to 2 razy bez rezultatu (policja nie przyjechała). Jako „załatwienie" problemu zaproponowała m.in. zrobienie parkingu w miejsce placu zabaw. Pan W.R. przypomniał o planowanym monitoringu również w tej części otoczenia budynku, co może w pewnym stopniu rozwiązać problem. Głosy z sali: należy dzwonić po policję, jak robi to każdy kto nie akceptuje łamania ciszy nocnej.

13. Inne zgłoszone sprawy:
    - ✓ odpadający tynk w garażu – *sprawa będzie załatwiona przy okazji prac ociepleniowych w garażach,*
    - ✓ zaniedbana skarpa – *ponieważ skarpa (stok i podnóże) w dużej części należy do miasta, Zarząd domaga się zajęcia sprawą odpowiednich służb miejskich*,
    - ✓ leżące przy węźle dachówki – *są sukcesywnie usuwane*,
    - ✓ sugestia, aby zabezpieczyć otwory przy przepustach w garażu AB,
    - ✓ Zarząd zaproponował założenie blokady przy wjeździe na dziedziniec otwieranej na klucz, ten sam, którym jest otwierana bramka do wiaty śmietnikowej

Na zakończenie Pani I.L. poinformowała o rysujących się możliwościach skorzystania przez wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe z funduszy unijnych, zwłaszcza przy termoizolacjach (odpowiednio stare budynki) jak i przy inwestowaniu w odnawialne źródła energii.

W czasie zebrania 3 uchwały zaproponowane przez Pana H.G. zostały przekazane do podpisu.

Na tym zebranie zakończono.