

Protokół nr 10/12/2020
z posiedzenia
Komisji Technicznej Rady Nadzorczej S.M. „Dębina”
w dniu 22.12. 2020r.

Komisja Techniczna:

Stefan Najderek - przewodniczący
Włodzimierz Grupa - członek
Edward Sobieraj - członek

Porządek obrad:

1. Udział w przetargu nieograniczonym na wykonanie prac związanych z wymianą wodomierzy w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych.
2. Dźwigi- ocena stopnia zużycia dźwigów po przeprowadzonym przeglądzie .
3. Realizacja prac związanych z przeprowadzonymi przetargami:
 - sieci przyłączy wodociągowej
 - wykonanie prac projektowych dotyczących zmiany koncepcji ruchu na terenie osiedla
4. Omówienie planu finansowego za III kwartały 2020r -w tym prace remontowe.
5. Planowane prace remontowe do końca IV kw. br. oraz na 2021 r.
6. Sprawy wniesione.
7. Zakończenie.

A1) Udział w przetargu nieograniczonym na wykonanie prac związanych z wymianą wodomierzy w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych.

W dniu 26.11.2020r. Zarząd SM „Dębina” w Poznaniu ,ogłosił przetarg, zapraszając do składania ofert na wymianę wodomierzy w ilości 3.640 szt. w lokalach użytkowych os. Dębina z przemontowaniem istniejących modułów radiowych firmy ISTA, z jednoczesnym przeprogramowaniem do kontynuacji rejestracji zużycia zimnej i ciepłej wody w systemie rozliczeniowym operatora rozliczeniowego .

Termin wykonania całości prac I kw. 2021 r. przyjmując jako początek realizacji na dzień 20.01.2021r. Oferty należy składać do dnia 15 grudnia 2020 godz 15 00.

W dniu 22.12.2020r. Prezes Zarządu SM „Dębina” Marek Szymański (Krzysztof Mieszala chory) w obecności członków Komisji Technicznej R.N, dokonał otwarcia oferty złożonej przez ISTA Polska Sp. z oo. Oddział Poznań.(jedyna złożona oferta).

Warunki oferty

- termin wykonania : 20.01.2021-20.03.2020
- zakres oferty – odczyt końcowy i wymiana wodomierzy przemontowanie modułu radiowego oraz jego zaprogramowanie , zaplombowanie.
- warunki płatności – 80 zł + 8% VAT za sztukę przy płatności w terminie 30 dni po

wymianie lub 103,75 zł + VAT za sztukę płatne w 5 rocznych ratach uwzględniających w rachunku indywidualnym za rozliczenie lokalu.

Komisja Techniczna RN rekomenduje Zarządowi podpisanie Umowy z ISTA Sp. z o.o. na wymianę wodomierzy wraz z przemontowaniem istniejących modułów radiowych i płatnością w 5 ratach uwzględnionych w rachunku indywidualnym za rozliczenie lokalu.

Ad 2) Dźwigi - ocena stopnia zużycia dźwigów po przeprowadzonym przeglądzie.

Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych dokonała przeglądu dźwigów elektrycznych wind w budynkach mieszkalnych SM. „Dębina.”

Po przeprowadzonym przeglądzie wystawiono Protokoły z wyznaczenia resursu dźwigu elektrycznego poszczególnych wind.

Dla wszystkich elementów wind określona została trwałość eksploatacyjna "RESURS"

Z wystawionego orzeczenia wynika, że w 2020 r. resurs nie został osiągnięty i dźwigi nadają się do dalszej bezpiecznej eksploatacji. Wyznaczony został rok osiągnięcia resursu części.

Z przeprowadzonej analizy dźwigu z budynku nr 7 wynika, że w roku 2021 r. resurs osiągną następujące części:

- ogranicznik prędkości kabiny
- lina ogranicznika kabiny

W celu zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych na wymianę zużytych części dźwigu, należy dokonać przeglądu terminu resursu danej części w danym dźwigu i sporządzić w rozbiciu na poszczególne lata spis przewidywanych zużyć - resursu części dźwigu.

Na bazie resursu wszystkich Dziwizów, na najbliższe dwa lata opracowane zostaną koszty naprawy -wymiany zużytych części.

Ad3).Realizacja prac związanych z przeprowadzonymi przetargami:

a) Sieci przyłączy wodociągowej

Z podpisanych Umów wynikających po przeprowadzonym przetargu wynika, że koszt całego zadania w skali Spółdzielni wynosi 1.272.776 zł netto plus należny podatek VAT to 1.565.514 zł.

Z postępu realizacji prac po przeprowadzonym przetargu wynika, że wykonane zostały następujące prace związane z realizacją przetargu między innymi: - remont i wymiana zaworów pod pionowych zimnej i ciepłej wody w budynkach mieszkalnych 16 i 17 abc, czyszczenie od kamienia wymienników, montaż nasad kominowych.- wymiana zaworów budynku 10 i 11,- czyszczenie i konserwacja kanalizacji deszczowej,- legalizacja liczników ciepłomierzy w 14 węzłach.

Do zakończenia prac związanych z przeprowadzonym przetargiem została do wykonania w 2021 roku:

- sieć wodna i przyłącza do budynków na kwotę 515 900zł + VAT
- stacja podnoszenia wody – zestawy hydroforowe Grundfos (2020 r .267 tys zł) prace są w toku.

Powyższe koszty w/w prac w wysokości 954 557 zł wniesione zostały do planu remontowego na 2021 rok.

- b) Wykonanie prac projektowych dotyczących zmiany koncepcji ruchu na terenie osiedla z podziałem na poszczególne zadania
- zadanie 1 droga przy budynku nr 8,9,10,11, z ciągiem pieszo jezdny przy budynku nr 18, (koszt projektu wynikający z przeprowadzonego przetargu wynosi 2 460 zł brutto)
 - zadanie 2 zmiana organizacji ruchu (koszt projektu wynikający z przeprowadzonego przetargu wynosi 3075 zł brutto)
 - zadanie 3 koncepcja zabezpieczenia osiedla przed wjazdem „obcych „ pojazdów (koszt projektu wynikający z przeprowadzonego przetargu wynosi 15 375 zł brutto)

W celu rozpoczęcia realizacji prac związanych z drogą osiedlową zaplanowano wykonanie zadania pierwszego (szacowany koszt projektu i wykonania drogi to 65 tys. zł,) koszty w/w prac wniesione zostały do planu remontowego na 2021 rok.

Wykonanie pozostałych zadań 2 i 3 realizowane może być po zakończeniu prac związanych z realizacją prac instalacyjnych sieci przyłączy wodociągowych wynikających z Umów po przeprowadzonym przetargu .

Ad4 i 5) .Omówienie planu finansowego za III kwartały 2020r -w tym prace remontowe.

Z przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni Planu Finansowego na 2020 rok wynika że wykonanie planu za III kwartały realizowany następująco:

Zaplanowane przychody razem 6 805 800 , wykonanie za III kwartały 5 265 250 zł..

Zaplanowane koszty 6 620 602 zł , wykonanie za III kwartały 4 890 429 zł

Na planowane koszty wynikające z eksploatacją zaplanowano na kwotę 1 543 130 zł, za III kwartały koszty wynoszą 1 131 805 zł.

Na prace remontowe na 2020 rok łącznie z funduszem remontowym garaży zaplanowano przychody 1 289 000 zł. , a wykonano za III kwartały 977 085 zł.

Z przeprowadzonej analizy wynika , że na IV kwartał pozostało na fundusz remontowy łącznie z garażami 202 915 zł., głównie na prace wynikające przetargu sieci przyłączy wodociągowej i jej awarii, oraz inne niezbędne prace związane nieprzewidzianymi remontami

Wysokość naliczeń funduszu remontowego na 2021 rok wynosi 1 527 924 zł.

Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt planu remontowego na 2021 rok :
Przewidywane koszt w wersji maksymalnej 4 193 899 zł :

Dźwigi ogółem	- 1 257 066 zł
Roboty budowlane	- 1 000 500 zł
Roboty instalacyjne	- 1 472 533 zł
Roboty różne	- 463 800 zł
Razem	- 4 193 899 zł

Przedstawiony w/w projekt wielokrotnie przekracza naliczony na 2021r. Fundusz remontowy.

Przedstawione zostały koszty minimum:

Dzwigi ogółem	- 283 366 zł
Roboty budowlane	- 175 000 zł
Roboty instalacyjne	- 1 232 033 zł
Roboty różne	- 259 000 zł
Razem	- 1 949 000 zł

Mając na uwadze wysokość naliczeń funduszu remontowego, które wynosi 1 527 924 zł, przedstawione koszty minimalne w wysokości 1 949 000 zł przekraczają naliczony fundusz remontowy. O ile nie będzie możliwości doprowadzenia naliczeń do wymaganej kwoty 1 949 000 zł, w celu doprowadzenia do zgodności z naliczeniem funduszu, proponuje się część prac związanych z robotami instalacyjnymi przesunąć na rok 2022..

Ad 6).Sprawy wniesione.

Mając na uwadze zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą SM Dębina Planów Finansowych za 2020 rok, Komisja Techniczna RN po przeprowadzonej analizie. pozytywnie opiniuje Plany Finansowe za I, II i III kwartał 2020 roku,

Ad7) Na tym posiedzenie Komisji Technicznej zakończono.

Stefan Najderek

Włodzimierz Grupa

Edward Sobieraj

Do wiadomości Zarząd SM „Dębina”