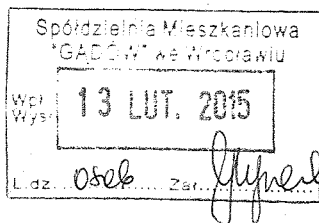


SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GADÓW”
ul. Na Ostatnim Groszu 24, 54-207 Wrocław
tel. 71 351 57 68 71 351 40 18 fax 71 351 63 66
Konto: PKO BP III O/WROCŁAW
39 1020 5242 0000 2202 0018 1636
NIP 896-10-03-854 REG. 930868112



Wrocław, 12 lutego 2015 r.

**Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Rady Nadzorczej SM „Gądów”
we Wrocławiu**

L.dz.DN | 204 |/2015

Odpowiadając na pismo z dnia 11 lutego 2015 r. Zarząd SM „Gądów” informuje:

1. W zasobach Spółdzielni mieszkaniowej „Gądów” znajduje się 56 dźwigów osobowych; 38 – dźwigów jedenastoprzystankowych oraz 18 dźwigów ośmioprzystankowych. W liczbie tej w latach 2005 – 2015 wyremontowano 18 dźwigów w tym w 16 dokonano remontu kapitalnego. Pozostałe dźwigi są w różnym stanie technicznym. Spółdzielnia zawarła umowę na obsługę pod względem technicznym z Przedsiębiorstwem Usługowo-Produkcyjnym „Kon-Rem” sp. z o.o. na podstawie której dokonywane są bieżące remonty dźwigów umożliwiające stałe utrzymanie dźwigów w ruchu. W ramach ww. umowy dokonywane są obowiązkowe przeglądy i dopuszczenia Dozoru technicznego.

Na koszt utrzymania dźwigów wpływ mają m.in. koszty remontów dźwigów, koszty obowiązkowych przeglądów, koszty energii elektrycznej. W związku z rozpoczęciem wymiany liczników energii elektrycznej przez dostawcę energii, w nieruchomościach w których zainstalowane są windy zaczęto ewidencjonować tzw. energię bierną, związaną z funkcjonowaniem dźwigów. Jest to efekt przestarzałego osprzętu dźwigów. Wzrost kosztów energii elektrycznej związany z energią bierną jest kilkukrotny (przykładowo: budynek przy ul. Kwiskiej 11-13 z ok. 170 zł/m-c do ok. 700 zł/m-c, ul. Kwiskiej 27-29 z ok. 150 zł/m-c do ok. 650 zł/m-c). Ponadto zwiększają się koszty remontów dźwigów w związku z wieloletnim (od połowy lat siedemdziesiątych) użytkowaniem wind.

Koszty remontów kapitalnych dźwigów są wysokie. W przypadku dźwigu jedenastoprzystankowego – ok. 120.000 zł, natomiast ośmioprzystankowego – ok. 115.000 zł

Wymiana osprzętu elektrycznego odpowiednio: 35.000 zł, 32.000 zł. Koszty remontów wszystkich dźwigów w pełnym zakresie to ok. 4.500.000 zł natomiast w zakresie wymiany osprzętu oraz elementów nośnych ok. 1.350.000 zł. Odpisy roczne na fundusz remontowy dźwigów pozwalają na remont kapitalny dwóch dźwigów rocznie. W przypadku przeznaczenia na fundusz remontowy części nadwyżki budżetowej dalszych dwóch dźwigów. Remont kapitalny wszystkich dźwigów przebiegałby w okresie ok. czternastu lat. Niezbędne jest podjęcie decyzji w sprawie finansowania remontów dźwigów. Istnieją dwie możliwości finansowania pow. remontów; pierwszy to zawieszenie na pewien czas remontów związanych ze stanem technicznym budynków i przeznaczenie większych środków z funduszu remontowego na remonty dźwigów, drugi finansowanie remontów wind z kredytu remontowego a spłata go z funduszu remontowego dźwigów. Drugi sposób jest bardziej efektywny jednakże w związku z koniecznością spłaty odsetek od kredytu, droższy. Wymaga on również podjęcia w tej sprawie decyzji przez Walne Zgromadzenie Członków

Spółdzielni (w załączeniu: wykaz dźwigów osobowych, koszty energii elektrycznej w nieruchomościach z dźwigami).

2. W sprawie podjętych przez Zarząd Spółdzielni działań zmierzających do uregulowania spraw związanych z korzystaniem z nieruchomości SM „Gądów” przez podmioty obce, Zarząd zlecił Rzeczoznawcy majątkowemu wycenę bezumownego korzystania z tych nieruchomości. Wyceny zawierać będą koszty bezumownego korzystania z nieruchomości za trzy lata wstecz oraz wyceną umownego korzystania z nieruchomości na lata następne. Podmioty których dotyczy powyższa sytuacja to: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” oraz Gmina Wrocław. W przypadku SM „Budowlani” Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” wystąpił o zapłatę kwot wynikających z wyceny oraz zawarcie umów na korzystanie z nieruchomości SM „Gądów”. W związku z odmową zapłaty został w Sądzie Okręgowym złożony pozew o zapłatę. Spółdzielnia oczekuje na ustalenie terminu rozprawy. W przypadku korzystania z nieruchomości naszej Spółdzielni przez SM „Piast” Zarząd Spółdzielni wezwał do zapłaty kwot ustalonych w wycenie za bezumowne korzystanie oraz do zawarcia umowy na korzystanie z nieruchomości. Termin dokonania ww. czynności ustalono na koniec lutego 2015 r. W razie odmowy zostanie złożony pozew do Sądu w powyższej sprawie. W przypadku korzystania z nieruchomości przez Gminę Wrocław wyceny są w trakcie wykonywania. Po ich uzyskaniu Zarząd Spółdzielni wystąpi do Gminy Wrocław z wezwaniem o zapłatę oraz zawarcie umów na korzystanie z nieruchomości Spółdzielni. Koszty operatów szacunkowych w wys. ok. 15.000 netto zostaną pokryte z odszkodowań uzyskanych od podmiotów korzystających z nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni rozważa możliwości wezwania o zapłatę (za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub służebności przesyłu) wobec podmiotów korzystających z nieruchomości Spółdzielni (podmiotów zaopatrujących w energię elektryczną, gaz, ciepło). Po uzyskaniu w tej sprawie opinii prawnej zostaną zlecone wyceny dot. odszkodowań dla Spółdzielni i rozpoczęte procedury prawne w tym zakresie.

Spółdzielnia zleciła wykonanie map geodezyjnych dla poszczególnych sieci z wykonaniem bilansu dla poszczególnych nieruchomości. Koszt inwentaryzacji dla potrzeb ww. postępowań wyniesie 5.000 zł netto i zostanie sfinansowany z funduszu remontowego.

3. W sprawie podjętych przez Zarząd Spółdzielni działań zmierzających do przekazania sieci sanitarnych do MPWiK Wrocław, pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. zwrócono się o podjęcie negocjacji w tej sprawie. Pismem z dnia 4 lutego 2013 roku MPWiK Wrocław wezwała Spółdzielnię do uzupełnienia wniosku o następujące dane: informacji o sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, stanie technicznym, wg jakich warunków technicznych zostały wykonane, kiedy zostały wykonane, gdzie są tłoczzone ścieki itp. Wobec powyższego w chwili obecnej są wykonywane czynności związane z uzupełnieniem wniosku. Zlecona została inwentaryzacja sieci której zakończenie przewidywane jest na koniec lutego 2015 r. Następnie inwentaryzacja sieci zostanie przekazana do MPWiK Wrocław celem sprawdzenia i weryfikacji. Po zakończeniu uzgodnień mapy geodezyjne zostaną zarejestrowane w Katastrze Miejskim. MPWiK Wrocław przedstawi warunki przejęcia sieci na swój stan.

W związku z zasygnalizowaniem przez przedstawicieli MPWiK Wrocław, konieczności ustanowienia służebności przesyłu dla przejmowanych sieci, Zarząd rozpocznie

proces uzyskiwania upoważnień od osób które wyodrębniły własność lokali do ustanowienia ww. służebności.

Po zakończeniu uzgodnień pomiędzy Spółdzielnią a MPWiK Wrocław, decyzję w sprawie przekazania sieci podejmie Walne Zgromadzenie Członków SM „Gądów”.

Koszt inwentaryzacji wyniesie 19.700,00 zł netto i zostanie sfinansowany z funduszu remontowego.

Prezes Zarządu
Dyrektor

Robert Sosnowski

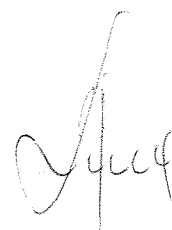
WYKAZ DŹWIGÓW OSOBOWYCH NA OSEDLU SM "GADÓW"

L.p	Adres	Data oddania dźwigu do użytkowania	Data wykonania remontu	Liczba przystanków	
1	Kłodnicka 3	1974		8	
2	Kłodnicka 5	1974		8	
3	Kłodnicka 7	1974	2012	8	
4	Kłodnicka 9	1974		8	
5	Małopanewska 1	1974	2014	8	
6	Małopanewska 3	1974		8	
7	Małopanewska 5	1974	2005 mod.	8	
8	Małopanewska 7	1974		8	
9	Kłodnicka 27	1977	2012	11	
10	Kłodnicka 29	1977	2010	11	
11	Kłodnicka 31	1977	2003 mod.	11	
12	Kłodnicka 33	1977		11	
13	Kłodnicka 35	1977		11	
14	Kłodnicka 37	1977		11	
15	Kłodnicka 39	1977	2008 mod.	11	
16	Kłodnicka 41	1977	2005 mod.	11	
17	Kłodnicka 43	1977		11	
18	Kłodnicka 45	1977		11	
19	Na Ostatnim Groszu 10	1978		11	
20	Na Ostatnim Groszu 12	1978	2012	11	
21	Na Ostatnim Groszu 14	1978		11	
22	Na Ostatnim Groszu 16	1978		11	
23	Na Ostatnim Groszu 40	1978		8	
24	Na Ostatnim Groszu 42	1978		8	
25	Na Ostatnim Groszu 44	1978		11	
26	Na Ostatnim Groszu 46	1978	2012	11	
27	Na Ostatnim Groszu 54	1978	2004 mod.	11	
28	Na Ostatnim Groszu 56	1978	2013	11	
29	Na Ostatnim Groszu 70	1979		8	
30	Na Ostatnim Groszu 72	1979	2003 mod.	8	
31	Na Ostatnim Groszu 74	1979		11	
32	Na Ostatnim Groszu 76	1979	2013	11	
33	Na Ostatnim Groszu 84	1978	2007 mod.	11	
34	Na Ostatnim Groszu 86	1978	2014	11	

L.p	Adres	Data oddania dźwigu do użytkowania	Data wykonania remontu	Liczba przystanków	
35	Kwiska 11	1977		11	
36	Kwiska 13	1977		11	
37	Kwiska 27	1978	2006 mod.?	8	
38	Kwiska 29	1978		8	
39	Kwiska 31	1978	2008 mod.?	11	
40	Kwiska 33	1978		11	
41	Kwiska 41	1977		11	
42	Kwiska 43	1977		11	
43	Kwiska 57	1977		8	
44	Kwiska 59	1977		8	
45	Kwiska 61	1977		11	
46	Kwiska 63	1977		11	
47	Bystrzycka 65	1977		11	
48	Bystrzycka 67	1977		11	
49	Bystrzycka 69	1978		11	
50	Bystrzycka 69a	1978		11	
51	Bystrzycka 71	1978		11	
52	Bystrzycka 71a	1978		11	
53	Na Ostatnim Groszu 100	1978		8	
54	Na Ostatnim Groszu 102	1978		8	
55	Na Ostatnim Groszu 104	1978		11	
56	Na Ostatnim Groszu 106	1978		11	

Ilość dźwigów jedenasto-przystankowych 38, w tym wyremontowanych 13

Ilość dźwigów ośmio-przystankowych 18, w tym wyremontowanych 5



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GĄDÓW”
ul. Na Ostatnim Groszu 24, 54-207 Wrocław
tel. 71 351 57 68, 71 351 40 18 fax 71 351 63 66
Konto: PKO BP III O/WROCŁAW

39 1020 5242 0000 2202 0018 1636

KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ (tauron) - BUDYNKI Z DŹWIGAMI

2014 rok

LP.	ADRES	INDEKS	styczeń'14	luty'14	marzec'14	kwiecień'14	maj'14	czerwiec'14	lipiec'14	sierpień'14	wrzesień'14	październik'14	listopad'14	grudzień'14
1	BYST. 65-67	002	895,82 zł	663,51 zł	719,09 zł	805,20 zł	841,24 zł	825,01 zł	784,94 zł	729,06 zł	685,66 zł	644,47 zł	686,14 zł	258,67 zł
2	BYST. 69-69A	003	632,18 zł	467,96 zł	443,61 zł	452,33 zł	860,79 zł	599,06 zł	531,54 zł	485,58 zł	491,64 zł	667,09 zł	592,05 zł	494,42 zł
3	BYST.71-71A	004	233,59 zł	176,45 zł	185,64 zł	208,61 zł	217,79 zł	201,73 zł	194,82 zł	114,45 zł	197,13 zł	181,04 zł	226,98 zł	187,94 zł
4	KŁOD. 3-5	006	210,46 zł	160,38 zł	169,56 zł	167,28 zł	204,01 zł	187,94 zł	167,28 zł	135,12 zł	137,42 zł	256,82 zł	171,86 zł	178,76 zł
5	KŁOD. 7-9	007	154,82 zł	114,45 zł	102,97 zł	102,97 zł	121,34 zł	107,57 zł	96,07 zł	93,79 zł	135,12 zł	107,57 zł	112,16 zł	114,45 zł
6	KŁOD.27-29	008	150,20 zł	213,20 zł	125,93 zł	139,72 zł	167,28 zł	153,50 zł	132,83 zł	135,12 zł	148,90 zł	160,38 zł	162,68 zł	155,79 zł
7	KŁOD.31-33	008	261,50 zł	206,31 zł	194,82 zł	206,31 zł	243,05 zł	220,09 zł	194,82 zł	183,35 zł	240,75 zł	210,90 zł	192,53 zł	197,13 zł
8	KŁOD.35-37	008	222,09 zł	176,45 zł	158,08 zł	171,86 zł	199,42 zł	181,04 zł	146,59 zł	146,59 zł	192,53 zł	171,86 zł	160,38 zł	169,56 zł
9	KŁOD.39-41	008	215,13 zł	176,45 zł	158,08 zł	174,16 zł	201,73 zł	187,94 zł	153,50 zł	146,59 zł	176,45 zł	153,50 zł	155,79 zł	162,68 zł
10	KŁOD.43-45	008	201,20 zł	162,68 zł	160,38 zł	169,56 zł	192,53 zł	181,04 zł	142,01 zł	142,01 zł	187,94 zł	164,97 zł	160,38 zł	164,97 zł
11	KWISKA 11-13	013	224,30 zł	176,45 zł	169,56 zł	159,46 zł	1 126,28 zł	960,04 zł	766,59 zł	708,22 zł	624,28 zł	594,15 zł	640,56 zł	450,64 zł
12	KWISKA 27-29	015	205,78 zł	151,19 zł	151,19 zł	139,94 zł	815,30 zł	635,74 zł	772,77 zł	752,72 zł	692,90 zł	624,28 zł	159,46 zł	475,11 zł
13	KWISKA 31-33	015	194,20 zł	148,90 zł	144,31 zł	138,80 zł	778,59 zł	669,76 zł	515,13 zł	468,82 zł	627,82 zł	567,73 zł	575,16 zł	507,55 zł
14	KWISKA 41-43	017	221,99 zł	167,28 zł	153,50 zł	153,95 zł	174,16 zł	155,79 zł	139,72 zł	151,19 zł	148,90 zł	153,50 zł	164,97 zł	167,28 zł
15	KWISKA 57-59	019	544,72 zł	436,73 zł	435,32 zł	519,54 zł	576,77 zł	594,87 zł	477,87 zł	475,70 zł	615,18 zł	538,96 zł	558,60 zł	483,47 zł
16	KWISKA 61-63	019	224,30 zł	178,76 zł	167,28 zł	190,23 zł	199,42 zł	181,04 zł	167,28 zł	142,01 zł	199,42 zł	178,76 zł	206,31 zł	185,64 zł
17	MAŁOP. 1-3	025	604,23 zł	482,15 zł	488,15 zł	504,85 zł	645,25 zł	535,10 zł	420,80 zł	358,10 zł	362,52 zł	310,29 zł	287,52 zł	287,62 zł
18	MAŁOP. 5-7	026	594,04 zł	481,68 zł	494,56 zł	483,82 zł	582,84 zł	516,38 zł	426,64 zł	401,41 zł	508,96 zł	469,26 zł	423,40 zł	417,89 zł
19	N.O.G. 10-12	027	201,20 zł	151,19 zł	155,79 zł	167,28 zł	201,73 zł	171,86 zł	148,90 zł	132,83 zł	169,56 zł	164,97 zł	151,19 zł	160,38 zł
20	N.O.G. 14-16	028	194,27 zł	155,79 zł	151,19 zł	162,68 zł	190,23 zł	174,16 zł	148,90 zł	137,42 zł	171,86 zł	160,38 zł	153,50 zł	167,28 zł
21	N.O.G. 40-42	030	670,31 zł	506,01 zł	543,67 zł	586,98 zł	747,17 zł	852,22 zł	552,47 zł	517,22 zł	613,04 zł	521,75 zł	494,68 zł	562,54 zł
22	N.O.G. 44-46	030	180,32 zł	137,42 zł	135,12 zł	146,59 zł	181,04 zł	162,68 zł	135,12 zł	125,93 zł	169,56 zł	162,68 zł	142,01 zł	158,08 zł
23	N.O.G. 54-56	032	171,04 zł	130,53 zł	128,23 zł	139,72 zł	292,47 zł	289,51 zł	266,28 zł	240,16 zł	301,67 zł	222,38 zł	263,12 zł	304,17 zł
24	N.O.G. 70-72	034	235,96 zł	185,64 zł	183,35 zł	157,78 zł	293,58 zł	206,31 zł	181,04 zł	174,16 zł	160,38 zł	185,64 zł	174,16 zł	187,94 zł
25	N.O.G. 74-76	034	168,73 zł	142,01 zł	137,42 zł	157,78 zł	167,28 zł	155,79 zł	137,42 zł	121,34 zł	199,42 zł	158,08 zł	148,90 zł	153,50 zł
26	N.O.G. 84-86	036	210,46 zł	174,16 zł	176,45 zł	199,42 zł	208,61 zł	201,73 zł	155,79 zł	130,53 zł	174,16 zł	174,16 zł	146,59 zł	174,16 zł
27	N.O.G. 100-102	038	565,56 zł	485,92 zł	468,01 zł	549,10 zł	610,36 zł	593,34 zł	495,67 zł	460,83 zł	578,15 zł	522,83 zł	498,64 zł	591,80 zł
28	N.O.G. 104-106	038	425,70 zł	326,53 zł	313,95 zł	352,89 zł	385,61 zł	365,37 zł	326,31 zł	295,57 zł	381,85 zł	332,73 zł	342,79 zł	392,88 zł
RAZEM			9 014,10 zł	7 136,18 zł	7 015,21 zł	7 486,15 zł	11 425,87 zł	10 266,61 zł	8 779,10 zł	8 105,82 zł	9 293,17 zł	8 761,13 zł	8 152,51 zł	7 912,30 zł

Specjalista ds. rozliczeń


Monika Sympień