

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kiwerska”, w dniu 5 marca 2021 r

Zebranie odbyło się zdalnie, drogą elektroniczną. Udział w nim wzięli członkowie Rady Nadzorczej;

- Grażyna Halama;
- Elżbieta Sommer-Szklarska;
- Roman Kawecki – Przewodniczący RN;
- Tadeusz Falkowski;
- Tadeusz Kołodziejski;
- Krzysztof Śmietanka;
- Dariusz Żardecki.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Roman Kawecki rozpoczął zebranie, informując, że głównym celem spotkania jest wymiana dźwigów osobowych w trzech budynkach naszej spółdzielni. Następnie głos zabrał członek komisji ds. wymiany wind – Tadeusz Kołodziejski.

Scharakteryzowano trzy firmy, które złożyły oferty: Otis, Schindler i Winda Warszawa. Przedstawiono, bardzo dogłębną, analizę poszczególnych ofert. Omówiono, wspólne aspekty trzech oferentów w odniesieniu do rozwiązań technicznych nowych dźwigów oraz poinformowano o funkcjonowaniu wind w okresie gwarancyjnym. Po przeanalizowaniu opinii użytkowników wind (spółdzielni z terenu Warszawy) trzech oferentów, pod względem technologicznym, obsługi gwarancyjnej i pogwarancyjnej, najlepiej wypada firma Schindlera. Oceniono również oferty pod kątem ceny. Firma Schindlera proponuje rozłożenie na 36 m-cy (3 lata) kosztów wymiany wind bez dodatkowego oprocentowania, natomiast u firm Otis i Winda Warszawa koszty te znacznie wzrastają. W dyskusji, w której głos zabrali wszyscy członkowie zebrania, omówiono propozycje trzech oferentów.

Następnie przedyskutowano problem organizacji w naszej Spółdzielni Walnego Zgromadzenia na piśmie.

Przystąpiono do głosowania nad dwoma Uchwałami.

Uchwała nr 1 – wybór firmy dźwigowej.

Członkowie Rady Nadzorczej, jednogłośnie rekomendują Zarządowi Spółdzielni firmę Schindlera;

Uchwała nr 2 – Walne Zgromadzenie na piśmie

Członkowie Rady Nadzorczej, jednogłośnie opiniują, aby głosowanie na Walnym Zgromadzeniu na piśmie, dotyczyło szczególnie wymiany wind, z możliwością rozszerzenia o inne zagadnienia.

Na tym zebranie zakończono.

Załącznik 1 Charakterystyka ofert
firm dźwigowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Roman Kawecki

I. Analiza technicznych aspektów wind.

1. Różnice w budowie wind.

- Windy firmy Schindler i Otis są całościowym produktem: Schindler-6300, OTIS-GEN2. Windy-Warszawa jest to winda składająca się z elementów różnych producentów – „składak”.
- Wszystkie windy stosują napęd bez reduktorowy, z płynną regulacją ruchu z zastosowaniem tzw. falownika. Windy Warszawa: za zastosowanie wyciągarki bez reduktorowej (falownika) trzeba zapłacić.
- Windy Warszawa jako jedyne zostawiają stare prowadnice kabiny i prowadnice przeciwwagi. Za wymianę na nowe prowadnice przeciwwagi i kabiny trzeba zapłacić.
- Najważniejszą różnicą w aspekcie technologicznym jest to, że Schindler i Otis używają lin zespolonych w kształcie pasów, splotów zatopionych w poliuretanie; powoduje to zmniejszenie średnicy kół ciernych, minimalizuje drgania i hałas. Natomiast Windy Warszawa używają sztywnych tradycyjnych lin.
- F-ma Schindler jako jedyna zapewnia, że wszystkie części produkowane są w Unii Europejskiej i nie ma w jej windach komponentów produkcji chińskiej.
- F-my Otis i Windy Warszawa w swoich elementach mają chińskie podzespoły. Na przykład Windy Warszawa wentylator.
- Windy Warszawa za lepszy wystrój (kabina komfort lub ekologia) trzeba zapłacić.

2. Wspólne aspekty trzech oferentów w odniesieniu do technologii.

- Wszyscy trzej oferenci opierają się na tak zwanym falowniku, nie ma reduktora.
- Wszyscy trzej oferenci likwidują maszynownię. Pomieszczenia maszynowni jest do odzyskania.
- Dodatkowe elementy, jak komunikacja i sprawdzanie pracy podzespołów, w swojej ofercie mają wszystkie trzy firmy, jednak najbardziej technologicznie zaawansowane są w windzie firmy Schindler.
- Schindler dodatkowo w cenie instaluje Internet i monitoruje zdalnie pracę wszystkich podzespołów. Za 40- 50 zł miesięcznie możemy wykupić program, w którym będziemy widzieli bieżącą diagnostykę wind.

3. Informacje dotyczące funkcjonowanie wind w trakcie gwarancji.

- W trakcie funkcjonowania wind w okresie gwarancji najlepiej podpisać umowę wymiany wind z obsługą gwarancyjną; jest to wydatek około 250 zł miesięcznie (oferta Schindler 230 zł miesięcznie).
- Z informacji od użytkowników: po okresie gwarancji najlepiej rozwiązać umowę z Schindlerem i poszukać innej obsługi. Po okresie gwarancji Schindler nie regeneruje części, tylko wymienia całe moduły. Najdroższą częścią (modułem) jest falownik, kosztuje około 12 tys. zł, jego regeneracja kosztuje około 4 tys. zł. Z informacji użytkowników do chwili obecnej nie było awarii falownika. Lina kosztuje 7-8 tys. zł. Wymiana po ok. 15-20 latach.

4. Ocena użytkowników trzech oferentów pod względem technologicznym i obsługi gwarancyjnej i pogwarancyjnej (ocena całościowa).

- F-ma Otis obsługuje głównie budynki klasy A (biurowce) i deweloperów. Z informacji użytkowników ma bardzo złą opinię dotyczącą obsługi gwarancyjnej i pogwarancyjnej. Lekceważy klientów, bardzo dużo narzekań od strony użytkowników.
- W ocenie użytkowników Windy Warszawa są technologicznie gorsze od wind F-my Schindler i Otis; są zdecydowanie bardziej głośne z tego powodu, że używają technologicznie gorszego napędu, jakim są tradycyjne liny.
- Najlepiej w ocenie użytkowników wypada Schindler, z tym założeniem, że po okresie gwarancyjnym trzeba zrezygnować z jego obsługi, chyba, że wynegocjuje się korzystny serwis pogwarancyjny, co sugerował jeden użytkownik.

II. Ocena trzech oferentów pod względem ceny.

	Cena brutto	Zaliczka	Finansowanie	Koszt finansowania
Schindler	129 tys.	40% (trzy windy)	36 mies.	0%
OTIS	139 tys.	40%	12, 24, 36 mies.	2,4%;7,11%; 13,1%
WindyWarszawa	145 tys.	50%	12, 24, 36 mies.	3,0%; 7,0%;10,0%

III. Korzyści z wymiany wind.

- Zmniejszenie zużycia energii elektrycznej o 70%.
- Zmniejszenie poziomu hałasu z 75dB do 50 dB.
- Komunikacja z pasażerem w kabinie.
- Uniknięcie kosztownych remontów wind (ok 35 tys. zł na bud. Kiwerska 14 do października 2021r.).
- Uniknięcie kosztownych remontów wind w niedalekiej przyszłości (bud. Kiwerska 12,16).
- Wzrost wartości nieruchomości, a tym samym mieszkań.
- Powiększenie kabiny: obecnie szerokość 940 mm/1240 mm; Schindler 1020 mm/1350 mm.
- Nieporównywalne zwiększenie komfortu użytkownika i estetyki.