

dotyczy: Walnego Zebrania Członków Spółdzielni za 2019 oraz 2020 w formie pisemnego głosowania nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania podpisów.

Wyrażam sprzeciw w sprawie poddawania pod głosowanie Uchwały Nr 7/2021 Wymiana wind (Załącznik Nr 17) oraz Uchwały Nr 9/2021 Podniesienie do 200.000 zł sumy zobowiązań zaciąganych przez Zarząd bez zgody WZSM (Załącznik Nr 19) przedstawionych przez Zarząd SM „Kiwerska” w piśmie z dnia 30 marca 2021 roku.

Uzasadnienie

1. Wymiana wind

Uchwała Nr 7 dotycząca wymiany wind nie znajduje uzasadnienia w przedstawionym Resursie urządzenia dźwigowego, który od 2018 roku stanowi wyłączną podstawę decyzji o utrzymaniu, konserwacji i ewentualnej wymianie elementów urządzenia dźwigowego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami¹ decyzje o zakresie remontu urządzeń dźwigowych podejmuje Urząd Dozoru Technicznego, wskazując i sprawdzając corocznie termin jego wykonania. Wskazania te zawierane są w podstawowym dokumencie identyfikującym stan techniczny urządzeń, którym od 2018 roku, jest „Przegląd wykorzystania resursu (resurs-parametry graniczne stosowane do oceny i identyfikacji stanu technicznego)”, dalej Resurs.

Udostępniony Resurs urządzenia w budynku Kiwerska 14 zawiera wskazanie do wymiany w lipcu 2021 jedynie jednego z 28 Elementów objętych tym Resursem. Żaden z pozostałych elementów, zgodnie z Protokołem badania technicznego wykonanym przez Urząd Dozoru Technicznego, nie wymaga wymiany do 2026 roku.

Nie określono także planowanego terminu ani czasu trwania robót ani czasu wyłączenia wind z ruchu (ma to znaczenie w szczególności dla wykonywania tych robót w okresie ograniczeń sanitarnych w okresie pandemii), co ma istotne znaczenie dla podjęcia uchwały.

W Załączniku Nr 10 Prezes SM „Kiwerska”, powołuje się na zalecenia UDT. Jednakże zalecenia te NIE wskazują na konieczność wymiany urządzenia dźwigowego (windy) na nowe. Przywołane zalecenia UDT oraz dokument Resursu zobowiązują jedynie do przeprowadzenia we wskazanym zakresie, określonym w protokole UDT, remontu windy w budynku przy ul. Kiwerskiej 14.

Udostępniony mi przez Zarząd SM wydruk pt. „Przegląd wykonania resursu dla dźwigu w budynku Kiwerska 14” zawiera jedynie uwagę „Chwytnice-wkłady gumowe” - wymienić przed 07.2021”. Resurs nie zawiera uwag do pozostałych 27 elementów urządzenia dźwigowego objętych Resursem, a najbliższy termin wymiany któregośkolwiek z tych elementów przypada na rok 2026:

Dla innych zespołów i urządzeń dźwigu zamontowanego w 1986 r. w budynku Kiwerska 14 najbliższe upływanie resursu nastąpi w roku 2026 (koło cierne, koła pośrednie, ogranicznik prędkości z linką, ciągną nośne). Dla pozostałych zespołów i urządzeń dźwigu upływ resursów przypada na rok 2031 a dla prowadnic i zderzaków przeciwwagi oraz prowadnic kabiny nawet w 2036.

¹ Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Technologii w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji

Szczegółowy zapis zawarty w „Protokole UDT z wykonania czynności dozoru technicznego z dnia 20.10.2020 r.” brzmi:

Wykonano badanie okresowe. Wynik badania pozytywny. W uwagach i zaleceniach wpisano: „Uszczelniono zespół napędowy. Wkłady gumowe chwytaczy kulowych- następna wymiana do 7. 2021. Zużycie eksploatacyjne ślimacznicy. Zwrócić uwagę na stan techniczny elementu podczas przeglądów konserwacyjnych. W przypadku jego pogorszenia należy urządzenie wyłączyć. Usunąć głośną pracę wciągarki. Termin następnego badania: lipiec 2021.”

W Zaleceniach pokontrolnych UDT o których mowa w Załączniku nr 9 „Informacja w sprawie wind [...]” nie znajduje się zapis zmuszający „SM Kiwerska” do natychmiastowej wymiany dźwigów na nowe. (Nie ma w nim nawet jakiegokolwiek wzmianki, że wymiana urządzenia dźwigowego na nowe powinna być rozważana.)

Po wykonaniu zaleceń UDT wpisanych do Protokołu z wykonania czynności dozoru technicznego dotyczących Elementu: „Chwytacze – wkłady gumowe” - wymiana, lipiec 2021), terminy upływu Resursu będą aktualizowane w odniesieniu do tego Elementu.

Wszystkie argumenty przywołane Załączniku Nr 9 (Informacja w sprawie wind [...])” dotyczą okoliczności niezwiązanych z wynikiem kontroli UDT i Resursem.

1. Lawinowo rosnące koszty – Zgodnie z Resursem nie ma podstaw, aby sądzić, że w najbliższych latach koszty eksploatacji będą „lawinowo rosnać” (do 2026 roku UDT nie wskazał, poza jednym, konieczności wymiany elementów).
2. Obawa przed wzrostem w kolejnych latach - Kolejne Elementy będą podlegały wymianie dopiero od roku 2026. Wtedy będzie można podjąć decyzję o celowości wymiany urządzeń dźwigowych.
3. Zmniejszenie poziomu hałasu – jest to słuszny argument, ale sytuacja może się poprawić po wykonaniu zaleczonej naprawy w lipcu 2021; ponadto, przy braku innych argumentów, nie powinien stanowić podstawy decyzji już w tym roku.
4. Zapewnienie komunikacji werbalnej z pasażerem – można rozwiązać w inny sposób, niekoniecznie poprzez wymianę całego dźwigu.
5. Powiększenie kabiny o 8 cm / 11 cm jest to chyba argument podany przez pomyłkę.
6. Odzyskanie maszynowni jako pomieszczenia – nie wiadomo, czemu/komu te odzyskane metry miałyby służyć? Jaki byłby planowany przychód SM z tego tytułu?
7. Zwiększenie komfortu oraz bezpieczeństwa użytkownika – bezpieczeństwo musi być zapewnione na takim samym poziomie przy obecnej, jak i każdej innej windzie. Komfort – słuszny argument, ale nie wiodący, patrz pkt 3 powyżej. (Chyba że uchwała miałaby dotyczyć podciągnięcia na 6. Piętro, ale nie dotyczy, zatem proponowana wymiana windy w oparciu o przedstawioną uchwałę może być realizowana tylko w zakresie obecnych pięter).
8. Wzrost wartości nieruchomości – argument istotny dzisiaj tylko dla osób zamierzających sprzedać mieszkanie, a więc dla tych, które nie będą wkrótce członkami spółdzielni ponoszącymi koszty wymiany urządzeń dźwigowych.

Przy podejmowaniu decyzji dotyczących ewentualnej wymiany wind w budynkach SM Kiwerska należy koniecznie rozważyć możliwość finansowania tej inwestycji z rządowego programu **Dostępność Plus**², który stwarza możliwość pozyskania nowych źródeł finansowania do budowy wind w już istniejących budynkach mieszkalnych.

² https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/fundusze-europejskie-bez-barier/dostepnosc-plus/?utm_source=Google&utm_medium=Search&utm_campaign=MFiPR_MG

2. Podniesienie do 200.000 zł sumy zobowiązań zaciąganych przez Zarząd bez zgody WZM.

Zgodnie z ust. 2 Uchwały nr 2 Walnego Zgromadzenia SM Kiwerska z 29/10/2018, kwota 100.000 zł dotyczy zobowiązań **NIEOBJĘTYCH** Rocznym Planem Gospodarczym. W przypadku podjęcia proponowanej Uchwały nr 7/2021 (wymiana wind) aktualizacji ulegnie RPG (załącznik do proponowanej Uchwały nr 8/2021), a Zarząd uzyska uprawnienie do zaciągania zobowiązań w kwotach przewidzianych w zaktualizowanym RPG.

Nie przedstawiono żadnego uzasadnienia dla konieczności podejmowania przez Zarząd zobowiązań ponad 100.000 zł na wydatki wykraczające ponad 100.000 zł wobec kwot ujętych w Rocznym Planie Gospodarczym.

3. Uwaga redakcyjna do Uchwały nr 8/2021.

W par. 1 po słowach „na rok 2021” wstawić: „w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały”.

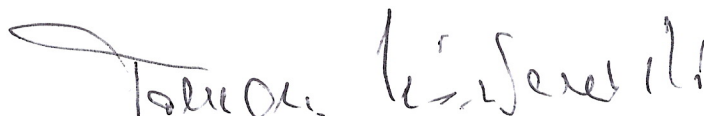
I stosownie załączyć do tej uchwały dokument z Załącznika nr 8 do Zawiadomienia dotyczącego zwołania WZ.

Ponieważ termin zwrotu kart do głosowania upływa 26.04.2021 proszę o umieszczenie przedstawionego stanowiska na stronie internetowej SM Kiwerska.

Jednocześnie informuję, że do dzisiaj nie udostępniono mi Resursów wind Kiwerska 12 i 16, co jest kluczowe dla podejmowania decyzji dotyczących wszystkich trzech budynków.

Z poważaniem

Tomasz Kielczewski



Do wiadomości: Członkowie SM Kiwerska