

# Zebranie Domu-Nieruchomości Egejska 2 i 4

Warszawa, dnia 13 czerwca 2013 roku

## PROTOKÓŁ

z Zebrania Domu-Nieruchomości (ZD-N) Egejska 2 i 4 Osiedla Stegny Południe

w dniu 13 czerwca 2013 roku

ZD-N otworzył Przewodniczącą Rady Domu-Nieruchomości Pan Jakub Zieliński.

W zebraniu uczestniczyło 18 osób.

Pan Jakub Zieliński przedstawił zebrany Główną Księgową Administracji Osiedla Panią Grażynę Małyszczuk.

Prowadzący zaproponował następujący porządek Zebrania:

1. Wybór Prezydium Zebrania
2. Przyjęcie porządku Zebrania
3. Wybory uzupełniające do Rady Dom-Nieruchomości
4. Omówienie wniosku Pani Barbary Brygoły
5. Wniosek o przeniesienie nadwyżki eksploatacji na fundusze remontowe budynków
6. Podsumowanie ostatnich działań Rady Domu-Nieruchomości, sprawy w trakcie realizacji
7. Wnioski Mieszkańców
8. Zamknięcie Zebrania

**Ad 1.** Zebrani wybrali Panią Joannę Wrońską na Sekretarza i Pana Jakuba Zielińskiego na Przewodniczącą ZD-N - 17 głosów za, 0 głosów przeciw, 1 głos wstrzymujący się.

**Ad2.** Mieszkańcy przyjęli zaproponowany porządek Zebrania - 16 głosów za, 0 głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące się.

**Ad3.** ZD-N jednogłośnie zatwierdziło tryb jawnego głosowania oraz wybrało Pana Tomasza Janczarę na członka Rady Domu-Nieruchomości w miejsce Pani Kingi Ode, która poinformowała zebranych o rezygnacji - 15 głosów za, 0 głosów przeciw, 3 głosy wstrzymujące się.

**Ad 4.** Zebrani jednogłośnie wystawili pozytywną ocenę pracy Pani Barbarze Brygole.

## Zebranie Domu-Nieruchomości Egejska 2 i 4

Natomiast w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, także jednogłośnie, podjęli decyzję, aby głosowanie w tej sprawie przeprowadzić w formie obiegowej w całym budynku Egejska 4.

Administracja poinformowała pisemnie, iż „*po ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu nr 41 na rzecz Pani Barbary Brygoły budynek będzie pozbawiony lokalu zakładowego*”.

Administracja Osiedla przeprowadziła ankietę wśród Mieszkańców w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu. Budynek Egejska 4 zamieszkuje 71 członków Spółdzielni. Za ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu opowiedziały się 52 osoby, 3 osoby były przeciwnie, a 16 było nieobecnych.

**Ad 5.** Mieszkańcy jednogłośnie podjęli decyzję o przeniesieniu nadwyżki eksploatacji w wysokości 44.107,56 PLN na fundusze remontowe budynków:

- Egejska 2 w kwocie 22.053,78 PLN,
- Egejska 4 w kwocie 15.841,74 PLN (22.053,78 odejmując 3.879,38 i 2.335,66 ze względu na tegoroczne prace).

**Ad. 6** Pan Jakub Zieliński przekazał Mieszkańcom protokoły z przeglądów technicznych budynków, a także stan funduszy remontowych obu budynków na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz koszty, przychody i wynik nieruchomości Egejska 2 i 4 w 2012 roku.

*i.* Działania dotyczące Egejskiej 2 przedstawiła Pani Joanna Wrońska:

Przedstawione zostały wyniki ankiety na temat remontu klatek Egejska 2. Zaproponowano powstanie zespołu, który przygotowuje propozycję sposobu wykonania remontu wyższej jakości niż dokonywane były dotychczas: gres na podłodze, położenie gładzi, lamperie pomalowane farbą matową w jasnym kolorze. Do wykonania prac remontowych w tym zakresie niezbędna jest kumulacja środków w funduszu remontowym bloku oraz dokonanie pożyczki z CFRu, co wiąże się z wydaniem w tej sprawie zgody przez mieszkańców. Jednocześnie zasadne jest przed wykonaniem kapitalnego remontu skończenie pomniejszych prac, takich jak wymiana pionów deszczówek na klatce, prace związane z planowaną modernizacją instalacji elektrycznej i gazowej oraz przeniesienie przez firmę 2A przewodów do wspólnych korytek, usunięciem starych oraz przeniesienie skrzynek dystrybucyjnych do piwnicy. Obecnie niezbędne jest zbadanie zasadności wszystkich proponowanych przez AO prac oraz ustalenie priorytetów i kolejności wykonania prac oraz ściślejsza współpraca w tym zakresie z administratorem budynku.

## Zebranie Domu-Nieruchomości Egejska 2 i 4

### II. Nasadenia zieleni na nieruchomości Egejska 2 i 4 przedstawił Pan Jakub Zieliński:

W 2012 roku posadzano 5 forsycji, jarzębinę, kalinę, krzewy irgi błyszczącej, trzy jaśminowce wonne, trzy pięciorniki, pięć świerków, jeden świerk Hopsii, amorfa (indygowiec) szara, 6 perukowców i 6 tamaryszków.

### III. Wykonane remonty w budynkach Egejska 2 i 4 przedstawił Prowadzący Zebranie:

- montaż podliczników c.w. w węzłach, aby dokładnie dzielić koszty podgrzania wody na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- naprawa zaworu c.w. regulatorów STB, aby nie dochodziło do przegrzewów rur z ciepłą wodą i zalań,
- wykonanie audytu energetycznego w celu obniżenia mocy zamówionej na podgrzanie wody i c.o.,
- wymiana nieszczelnych wyłazów dachowych ze względu na bezpieczeństwo i utratę ciepła,
- zakup skrzynek pośredniczących – modernizacja instalacji RTV.

### IV. Przewodniczący przedstawił „Informację Administracji Osiedla „Stegny Południe” o stanie instalacji gazowej i elektrycznej w budynkach Osiedla”:

*„Instalacja gazowa wykonana jest z rur stalowych czarnych ze szwem, skręcana, częściowo spawana z zaworami podpionowymi stożkowymi często bez możliwości naprawy lub regulacji i doszczelnienia. Przy przejściach przez ściany i stropy nie wszędzie zastosowano tuleje ochronne. Ze względu na ich brak istnieje duże prawdopodobieństwo wystąpienia korozji w tych miejscach. Podczas corocznych przeglądów instalacji gazowej stwierdza się dużą ilość nieszczelności na połączeniach skręcanych. Piony prowadzone są w lokalach za ekranami, dlatego brak jest możliwości dokładnego ich sprawdzenia.*

*W związku z powyższym konieczne jest wykonanie uproszczonej próby szczelności.*

*W styczniu br. wykonana została uproszczona próba szczelności instalacji gazowej w 10 budynkach. W wyniku kontroli 9 budynków wymagało wymiany instalacji. Koszt wymiany instalacji gazowej to ok. 1400 zł/1 lokal.*

*Instalacja elektryczna w budynkach osiedla wykonana jest z aluminium. Po ok 40 letnim okresie eksploatacji instalacja taka kwalifikuje się do wymiany.*

*Ze względu na występujące przegrzania i iskrzenie instalacja stanowi zagrożenie pożarowe. Koszt wymiany WLZ (wewnętrzna linia zasilająca) dla budynku Egejska 4 to ok. 300 000 zł.”*

## Zebranie Domu-Nieruchomości Egejska 2 i 4

### V. Remonty wykonane w budynku Egejska 4 przedstawił Pan Jakub Zieliński:

- odnowienie elewacji po graffiti, montaż parapetów, naprawa tynków po zdjętych korytkach, pomalowanie słupków pod daszkami po naklejanych reklamach, wykończenie wejść na dach po wymianie wyłazów dachowych, dorobienie stopni przy wyjściu na dach,
- wymiana okienek piwnicznych, firma otrzymała karę za zwłokę i koszt okienek zmniejszył się z 15.500,16 PLN do 6.745,44 PLN,
- montaż wieszaków na rowery w wózkarniach.

### VI. W budynku Egejska 4 w trakcie realizacji są:

- wymiana części deszczówek poziomych i pionowych,
- wymiana opraw oświetleniowych.

## Ad 7.

### I. Wnioski Mieszkańców w sprawie remontów Egejska 2:

- wymiana parapetów na klatkach schodowych na kamienne – 6 głosów za, 0 głosów przeciw, 12 wstrzymujących się,
- wymiana deszczówek pionowych - 6 głosów za, 0 głosów przeciw, 12 wstrzymujących się.

### II. Wnioski Mieszkańców w sprawie remontów Egejska 4:

- doświetlenie latarniami przestrzeni wzdłuż budynku – 12 za, 0 głosów przeciw, 6 wstrzymujących się,
- wymiana deszczówek pionowych - wniosek przeszedł jednogłośnie,
- odnowienie klatek schodowych – jednogłośnie przeniesiono zagadnienie na następne Zebranie Domu-Nieruchomości, aby uzgodnić identyczny zakres prac dla każdej klatki schodowej, jednocześnie wykonanie prac blokowane jest ze względu na opieszałość firmy 2A, która zwleka z przeniesieniem skrzynek dystrybucyjnych z klatek do piwnic i z usunięciem korytek na klatkach schodowych,
- modernizacja instalacji RTV: podłączenie cyfrowej telewizji naziemnej, satelitarnej i Internetu - 4 głosy za, 4 głosy przeciw, 10 głosów wstrzymujący się,

## Zebranie Domu-Nieruchomości Egejska 2 i 4

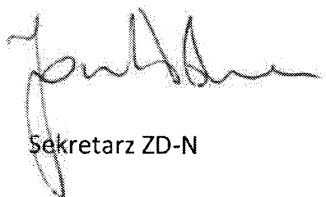
- ocieplenie stropodachu - 16 głosów za, 0 głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące się,
- monitoring - 6 głosów za, 6 przeciw, 6 wstrzymujących się,
- postawienie pachołków przed samochodami od wschodniej strony Egejskiej 4, aby ochronić krzewy - 14 głosów za, 1 głosów przeciw, 3 głosy wstrzymujące się,
- postawienie tablicy „Nie parkować tyłem do budynku!” po wschodniej stronie Egejskiej 4 - 16 głosów za, 0 głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące się,
- wymiana grzejników w mieszkaniach, koszt około 550 tys., podwyższenie opłaty na Fundusz Remontowy o 0,5 PLN za m. kw. - 1 głos za, 13 głosów przeciw, 4 głos wstrzymujące się,
- wymiana rur kanalizacji w piwnicach – jednogłośnie za,
- malowanie balkonów - 9 głosów za, 0 głosów przeciw, 9 głosów wstrzymujący się.

Ze względu na równą liczbę głosów za i przeciw w sprawach monitoringu i modernizacji instalacji RTV Rada Domu-Nieruchomości przeprowadzi ankietę wśród wszystkich Mieszkańców.

### III. Mieszkańcy wnieśli także o zwrócenie się do Administracji Osiedla o:

- zarządzenie wydobywającym się zapachom gotowania przez szachty teletechniczne,
- wystąpienie o kopie umów konserwacyjnych – w szczególności sprawdzenie kosztów i zakresu.

Joanna Wrońska



Sekretarz ZD-N

Jakub Zieliński



Przewodniczący ZD-N