Biuro Obsługi Budynków BOB

ul. Lipowa 37C/6

81-572 Gdynia

Gdynia 4.12.2017

Zarząd Wspólnoty

ul. Gryfa Pomorskiego 54

81-572 Gdynia

Dot. spotkania Zarządu z administratorem z dnia 21.11.2017

W odpowiedzi na zadane pytania informuję jak niżej.

1. Wiata śmietnika.

Wspólnota G.P 54 korzysta z dwóch wiat śmietnika. Jedna znajduje się na przy G.Pomorskiego, jest usytowana na działce Gminy. Dostęp do wiaty mają tylko mieszkańcy G.P.54

Druga wiata przy wjeżdzie do hali garażowej jest na terenie wspólnoty i korzystają z niej mieszkańcy G.P. 54 oraz G.P. 56. I Lipowa 25.

Panorama nie uregulowała stanu prawnego korzystania z wiaty przez W.M. G.P. 56.

Panorama przy umowach sprzedaży informowała o sposobie korzystania z wiat na terenie osiedla t.j. klatki w sąsiedniej wspólnoty korzystają z wiaty a w zamian udostępniają innej wspólnocie swoją.

Koszty wywozu śmieci były ponoszone przez każdą ze wspólnot bezpośrednio do Saniporu na podstawie ilości osób w/g ewidencji zameldowania w U.M.

Po zmianie przepisów wprowadzono opłatę za dzierżawę pojemników. Wówczas każda ze wspólnot podpisała umowę na dzierżawę w/g klucza wskazanego przez BOB ( załącznik umowa z Saniporem i załącznik podział pojemników )

2.Węzeł ciepłowniczy

Węzeł ciepłowniczy jest własnością wspólnoty. Nie ma w dokumentacji technicznej budynu ani zapisu w akcie notarialnym o innej formie własności węzła.

3.Opłata przesyłowa

Opłata przesyłowa stanowi moc zamówioną dla budynku. Jej pierwotna wartość projektowa była zmieniona t.j. zmniejszona po przeliczeniu faktycznej mocy pobranej, biorąc pod uwagę wskażniki okresu ogrzewania lat poprzednich.

Celem sprawdzenia zleciliśmy firmie Atimo przeliczenie mocy w oparciu o ostatnie sezony w celu porównania do obecnej. usługa zostanie wykonana bezpłatnie w ramach współpracy BOB. ( Załącznik umowa na dostawę ciepła i zamówienie mocy został wysłany bezpośrednio do p. Elwiry Osowickiej- Kosznik )

4.Koszty zużycia ciepła i wyliczenie ceny c.o. i c.w.

Algorytm rozliczenia został przesłany do p.Elwiry Osowickeij-Kosznik.

5. Stan własności drogi łączącej Lipowa i Gryfa Pomorskiego

Drogi na Osiedlu Fikakowo z mocy prawa po ich wybudowaniu przeszły na własność Gminy ale aby miały status drogi publicznej musi nastąpić przekazanie Inwestora do Gminy. W przypadku w/w drogi ZDiZ twierdzi, że droga nie została przekazana w trybie prawa budowlanego art.60 a Panorama twierdzi, że dokonała wszelkich czynności określone w pozwoleniu na budowę a Gmina nie przystąpiła do odbioru.

W związku z faktem, że problem nadal jest nie rozstrzygnięty, wystąpiliśmy do ZDiZ zgodnie ze wskazówkami p. Tomasza Lerocha z zapytaniem kto odpowiada za szkody związane ze złamaną ręką i kto jest decyzyjny w sprawie postawienia znaków czy słupków.

6. Mapa Geodezyjna nieruchomości

W celu ustalenia dokładnych parametrów przebiegi granicy nieruchomości należy zlecić uprawnionemu geodecie.

W dokumentacji technicznej a także na geoportalu nie znależliśmy szczegółowej mapy podziału. ( Mapka geodezyjna z geoportalu w załączeniu)

7.Przycinanie drzew na działce sąsiedniej

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym właściciel nieruchomości ma prawo usunąć gałęzie drzewa wchodzącego na jego działkę bez szkody dla drzewa , pod warunkiem uprzedniego wezwania go do wykonania w/w czynności w jego zakresie.

Obecnie konserwator nie ma dostępu do terenu od strony tarasów dlatego też być może P.B. Panorama początkowo podjęła się czynności obcinania gałęzi dla dobra obu stron. Tej informacji nie mam potwierdzonej. ( załącznik zdjęcie )

8.Pielęgnacja zieleni terenu Gminy

Wystąpiliśmy z pismem do ZDiZ o przejęcie pielęgnacji zieleni terenu w pasie drogowym stanowiącym własność Gminy.

9.Czyszczenie mechaniczne hali garażowej.

W odpowiedzi na zapytanie otrzymaliśmy odp :

- PGCiD - nie podejmują się mechanicznego sprzątania z uwagi na kostkę.

- LMS EKO

Dzien dobry,

 W dn dzisiejszym(środa) p. Jarek pokazał mi hale Gryfa 54.

Hala jest dość czysta- wymieciona. Są za to widoczne nacieki- chyba wapienne - na kostce.

Nie mogę dać gwarancji , ze po myciu mechanicznym posadki one znikną. Podejżewam , że po wyschnięciu wyjdą na nowo( tak samo dzieje się na Szefki 4).

 Mycie mechaniczne na pewno odświeży, zmniejszy plamy , nacieki.

 Zakres zlecenia:

* zwilżenie posadzki
* zamiecenie zamiatarką Karcher
* mycie mechaniczne- maszynowe z użyciem odpowiedniej chemii maszyną Gansow lub Numatic

Koszt: 700 zł netto + 23 % VAT

Termin wykonania usłeugi : 04.12 lub 11.12 .

 Czekam na decyzję.

 Serdecznie pozdrawiam

Linda Świątek

10. Zakup mechanicznej odśnieżarki

Firmy nie są zainteresowane zakupem mechanicznego sprzętu do odśnieżania chodników, gdyż jest małe zainteresowanie wspólnot na zlecenie dodatkowo płatnej usługi. Natomiast gdyby wspólnota chciała zakupić na własny koszt to jest problem z jej przechowywaniem. Koszt odśnieżarki odrzucającej tubą śnieg wynosi ok 3.000zł.j

W.M. G.P.54 ni posiada dodatkowej umowy na odśnieżanie ulic, gdyż ulicę Gryfa Pomorskiego odśnieża Miasto.

11. Wykonane odwodnienie liniowe w drodze łączącej Gryfa Pomorskiego z Lipową.

Wspólnota nie posiada dokumentacji projektowej podpięcie odwodnienia liniowego . Z natury można to stwierdzić i uzupełnić dokumentację o powyższe ( zdjęcie z naniesieniem sieci odprowadzenia wody w załączeniu )

12. Prace remontowe Astutusa

Zgłoszenie reklamacyjne w sprawie podbitki oraz zejścia do garażu zostało wystosowane do Astutusa w listopadzie 2017.

13. Pojemnik na piasek

Pojemnik na piasek został zakupiony i zostanie postawiony w oznaczone miejsce przez Zarząd i nastąpi likwidacja dotychczasowego pojemnika. Czas dostawy 5-6.12.2017

14. Wypłata wynagrodzenia dla Zarządu.

Informacja z księgowości :

Uchwała o wypłacie wynagrodzenia dla Zarządu weszła w życie od miesiąca od listopada 2016

W analizie za 2016 wykazany  dodatni wynik finansowy

17. Wynagrodzenie Zarządu

17.1. Przychody Wynagrodzenie Zarządu 1 177,12

17.2. Koszty wynagrodzenie Zarządu 0,00

17.3. Wynik 1 177,00

Na moje pytanie z dnia 18.01.2017 dotyczące podziału zgromadzonych na ten cel środków otrzymałam  odpowiedź  mailową  od Pana Andrzeja:

Uprzejmie proszę o wypłatę kwoty zgromadzonej na wynagrodzenie zarządu do końca 2016 r. po 50% dla członków zarządu:

1. Elwira Osowicka-Kosznik

2. Andrzej Worzała

Wynagrodzenie od stycznia proszę przekazywać w 100% dla:

1.Andrzej Worzała

Po wyborze drugiego członka zarządu w głosowaniu indywidualnym podam nowy podział kwoty wynagrodzenia dla zarządu.

Kwotę 588,56zł  (50%   z 1177,00 za m-c: XI i XII) wypłaciłam Panu Andrzejowi w dniu 02.02.2017

Pani Elwira mimo mojej prośby nie przesłała kwestionariusza, więc nie mogłam dokonać wypłaty

Od stycznia - lipca wypłata 100% zbieranej kwoty czyli po 588,56zł miesięcznie wypłacone Panu Andrzejowi Worzała

Nowy Zarząd powołany od sierpnia 2017

- płatność wstrzymana

na moje pytanie dotyczące nowego klucza podziału środków za sierpień otrzymałam odpowiedź od Pana Worzały:

Informację w tej sprawie przekażemy Pani w przyszłym tygodniu.

Wszelkiego rodzaju decyzje w sprawach dotyczących wspólnoty podejmowane będą wspólnie przez cały zarząd, a to wymaga trochę czasu by uzgodnić wspólne stanowisko.

Pozdrawiam,

Kasia Szopa

Dział Rozliczeń

15. Rejestr prac konserwatora w aspekcie podwyżki administracyjnej

Przekazuję rejestr zapisów od 2.10.- 28.11.2017

FIK\_56 Data

2.10 wymiana świetlówek w hali garażwej miejsce 8 i 10

2.10 SPIS LICZNIKÓW

3.10 WYMIANA ŚWIETLÓWEK HALA GARAŻOWA 2X36 SZT

3.10 co lokal c/4

6.10 popma zewnętrzna odprowadzająca wodę z garażu

6.10 uzupełnienie brakujących sztachetek

9.10 sprawdzenie zamka do piwnic-zgłoszenie mieszkańca

11.10 naprawa zamka wejście do hali garażowej 11.10 obchód budynku

16.10 wymiana żarówki G Iip.

18.10 naprawa czujnika zmierzchoowego kl.D

20.10 wymiana żarówek piwnica,  naprawa załacznika

23.10 czyszczenie odwodnień  wejście do garażu

24.10 wymiana żarówek kl. E Iip.

25.10 kl.C żarówka półpiiętro

26.10 wstawić klamkę do wiaty śmietnikowej

3.11 regulacja drzwi zewnętrznych + domofonowych

13.11 sprawdzenie cyrkulacji cw klatka F- oczyszcenie pionu

14.11 odwodnienie budynku czyszczene

13.11 zdjęcie flag

15.11 sprawdzenie oświetlenia budynku i garażu

16.11 czyszczenie szpachelką balkonu z porostów

20.11 kontrola skrzynek administracyjnych

20.11 czyszcenie studzienek drogowych - teren miasta

21.11 sprawdzenie zgłoszenia kl. G Ip.

23.11 czyszczenie ryniennek tarasów  taras E-H

24.11 korespondencja + ogłoszenia

24.11 wiatrołpa wymiana żarówki kl. c

24.11 montaż sztachet ogrodzenia

27.11 montaż skrzynek na listy kl.C

27.11 oczyszcenie  tarasów z liści uprzątnięcie tyłu budynku kl.F

27.11 sprawdzenie odpływów

28.11 wycięcie krzakow pas drogi przy wiacie śmietnika

16. Usterki i " tematy do zajęcia się " w/g maila p.Wierchoła

1. Zacieki na ścianie w zejściu do garażu - **zgłoszone do Astutusa**

2. Skrzynia na piasek - zamówiona - **termin dostawy 5-6.12.2017**

3. Skrzynka na listy adm i Zarząd - powieszone

4.Ruszające się płytki na klatkach - wykonawca ze względu na kończenie prac umownych dopiero **pod koniec tygodnia przedstawi ofertę**.

5.Ofert na płotki - propozycja prac w przyszłym roku . Koszt ok 300zł

6. Naprawa zamka śmietnika. - gałka została wstawiona a jeśli będzie decyzja o wstawieniu zamka to wymagać będzie prac ślusarskich.

7.Uzupełnić brakujące numerki - do wyboru w/g linka ( mail w załączniku)

8.Sprzątnąć nieużywane sprzęty - sprzątnięto ( mail w załączeniu )

9.Urządzić w nieużywanym pomieszczeniu miejsce do przechowywania wózków. - Konserwator nie może zlokalizować miejsca , proszę wskazać w której klatce .

10.Oczyszczenie rur odpływowych tarasów. - wysłano pismo do właścicieli parterów.

Konserwator oczyścił z policzków mech.

Dorota Słowik