

PROTOKÓŁ NR 3/2023
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 01.02.2023r., które odbyło się w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Pan Marian Grzybaczak | Prezes Zarządu |
| 2. Pani Renata Zwolak | Wiceprezes Zarządu |

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Michał Wojciechowski | Dyrektor Zakładu Inwestycji- Prokurent |
| 2. Elżbieta Mikos | Kierownik Działu ds. Prawnych i Członkowskich |
| 3. Wojciech Sokołowski | Sp. ds. techniczno- administracyjnych |

Posiedzenie otworzył i poprowadził Prezes Zarządu Pan Marian Grzybaczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 17.01.2023 r.
3. Kierunki działania w zakresie zagospodarowania placu budowy przy ul. Sikorskiego 7.
4. Finansowanie przejściowe robót w zakresie dokończenia stanu „0”.
5. Przebieg rozliczenia zużycia mediów za II półrocze 2022 r.
6. Analiza opinii w sprawie oddziaływania wód na stabilność konstrukcji stanu „0”.
7. Sprawy wniesione.
8. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 17.01.2023 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 17.01.2023 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Kierunki działania w zakresie zagospodarowania placu budowy przy ul. Sikorskiego 7.

Zarząd SBM „Merkury” przyjął i określił kierunki działania w zakresie zagospodarowania placu budowy jako działania dwukierunkowe.

W zakresie pierwszego kierunku działania tj. sprzedaż nieruchomości wraz z naniesieniami prowadzone są rozmowy z potencjalnymi nabywcami od IV kw. 2022 r. w ramach uzyskanej zgody udzielonej przez WZ.

W zakresie drugiego kierunku działania tj. prowadzenia realizacji inwestycji w trybie spółdzielczym wraz z pozyskaniem partnera do realizacji umowy o wspólnym przedsięwzięciu, podjęto rozmowy z potencjalnymi podmiotami.

Ad.4.Finansowanie przejściowe robót w zakresie dokończenia stanu „0”.

Zarząd SBM „Merkury” uruchomił przejściowe finansowanie robót w zakresie dokończenia stanu „0” ze środków kredytu obrotowego.

Środki uzyskane z ww. kredytu zostaną przeznaczone na dokończenie robót w zakresie kontynuacji (dokończenia) stanu „0”, zabezpieczenie ochrony obiektu, zapewnienie odpompowywania wód, finansowania wynajmu ogrodzenia budowy, opłaty za dostarczenie energii elektrycznej, uzupełnienie izolacji przeciwwodnej.

Ad.5.Przebieg rozliczenia zużycia mediów za II półrocze 2022 r.

Wiceprezes zarządu pani Renata Zwolak poinformowała o trwających pracach w zakresie weryfikacji odczytów liczników, o konieczności naliczenia średniego zużycia w niektórych przypadkach. Zwróciła uwagę na konieczności wydłużenia czasu na dokonanie rozliczenia

mediów z 45 dni na 60 dni od dnia dokonania odczytu ze względu na niemożność ustalenia kosztów energii cieplnej (brak faktur od dostawcy ciepła). W związku z powyższym z przedmiotową zmianą zapisów regulaminowych należy wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem na najbliższe posiedzenie w zakresie dokonania zmiany zapisów - Regulaminu Rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie wody –c.o., podgrzewanie wody – c.w. oraz dostawę wody – z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury.

Ad.6. Analiza opinii w sprawie oddziaływania wód na stabilność konstrukcji stanu „0”.

Analiza wyporu budynku przy ul. Sikorskiego w Warszawie przez wodę gruntową sporządzoną przez Jolantę Figura J. F. Projekt wskazuje:

Przy założeniu maksymalnego poziomu wody podanego w badaniach geotechnicznych wypór wody zostanie zgodnie z prawem Archimedesesa zrównoważony po wybudowaniu konstrukcji do poziomu 3 kondygnacji włącznie. Biorąc pod uwagę wykonania płyt fundamentowej i stropowej nad -2 wypór zostanie zrównoważony po wybudowaniu 2 kondygnacji. (Uwaga zaleca się wykonanie elementów pionowych 3 kondygnacji ze względu na zwiększenie zapasu bezpieczeństwa). Dodatkowo powinna być przeprowadzona analiza wytrzymałościowa płyty fundamentowej ze względu na nierównomierny rozkład masy. W przypadku stwierdzenia wody na poziomie określonym w badaniach z 2020 roku na poziomie 84.50 wykonanie elementów żelbetowych do poziomu stropu nad kondygnacją -1 zrównoważy siłę wyporu wynikającą z tego poziomu. Możliwe jest wyłączenie czasowe prowadzenia natychmiastowego wznowienia pompowania w przypadku podniesienia się poziomu wody ponad poziom 84.50. Teoretycznie możliwe jest rozwiązanie zrównoważenia wyporu poprzez zalanie poziomu -2 (dociążenia). Uwaga Przy założeniu takiego rozwiązania należy rozważyć wydajność pomp do zalania w kontekście różnicy ciśnienia przyrastającej siły wyporu a dociążenia.

Ad.7.Sprawy wniesione.

7.1. Reklamacja - TECHEM.

W związku z brakiem danych dotyczących zużycia ciepła (PR2/4), w wyniku niedziałających ciepłomierzy zachodzi konieczność dokonania określenia zużycia ciepła poszczególnych lokali wg średniej zgodnie z § 14 ust.5 lit. b) Regulaminu Rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie wody – c.o., podgrzewanie wody – c.w. oraz dostawę wody – z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury”.

W stosunku do firmy TECHEM należy - naliczyć karę umowną za nie należyte wykonanie przedmiotu umowy. Ponadto należy dokonać potrącenia kary umownej w wysokości 10 % z wystawionych faktur za odczyty liczników.

Ad.8.Sprawy członkowskie.

W ramach przedmiotowego punktu obrad nie zgłoszono spraw do rozpatrzenia.

Zarząd SBM „Merkury”

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Grygor'. To the left of the signature is a large, faint, circular stamp or outline, possibly a placeholder for a seal or logo.