

PROTOKÓŁ NR 19/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 02.10.2019 r. w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

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

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Pan Michał Wojciechowski | Prokurent, Dyrektor Zakładu Inwestycji |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu Sp. Prawnych i Członkowskich |

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

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 18.09.2019 r.
3. Organizacja przetargu na wyłonienie wykonawcy remontu balkonów i wymianę daszków budynków Polnej Róży 1.
4. Problemy z realizacją programu zastępowania fizycznej ochrony systemem monitoringu w świetle pisma ochrony z budynku Polnej Róży 1.
5. Stan realizacji w zakresie modernizacji kotłowni w budynku Batalionu Włochy 11.
6. Informacja w sprawie problemów, zarastania kamieniem kotłowym cyrkulacji w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
7. Omówienie wniosków w sprawie modyfikacji systemu odbioru robót budowlanych i opracowań projektowych w świetle roszczeń podwykonawców inwestycji „Dorycka”.
8. Sprawy wniesione.
9. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 18/2019 z dnia 19.09.2019 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 19.09.2019 r. został przyjęty i podpisany.
Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Organizacja przetargu na wyłonienie wykonawcy remontu balkonów i wymianę daszków budynków Polnej Róży 1.

Zarząd SBM „Merkury” zgodnie z uchwałą nr 2/2019 właścicieli lokali w sprawie uchwalenia planu remontów na rok 2020 zobligował Kierownika Działu Eksploatacji Panią Bożenę Gnitecką do opracowania materiałów przetargowych dot. remontu balkonów i daszków



budynku PR 1, tak aby ogłoszenie ukazało się w II połowie października br., a otwarcie ofert i wyłonienie wykonawcy ww. remontu nastąpiło w II połowie listopada br.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił, że komisja przetargowa zostanie powołana na następnym posiedzeniu Zarządu, zgodnie z postanowieniami Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” – Uchwała nr 9/2019 RN SBM „Merkury” z dnia 15.04.2019 r.

Ad.4. Problemy z realizacją programu zastępowania fizycznej ochrony systemem monitoringu w świetle pisma ochrony z budynku Polnej Róży 1.

Zarząd SBM „Merkury” postanawia odroczyć realizację programu docelowego modelu ochrony, który swym zakresem obejmowałby również budynek PR1, do czasu rozwiązania problemu finansowania remontu balkonów i elewacji budynku PR 1. Powyższe znajduje poparcie w stanowisku RN SBM „Merkury” jak i w stanowisku Rady Osiedla PR 1.

Program jest w większości budynków realizowany (I etap), z wyjątkiem PR 1, gdzie Rada Osiedla PR 1 nie wyraziła zgody na modernizację systemu. Po wykonaniu uchwalonego przez właścicieli lokali planu remontów na 2020, Zarząd rozważy możliwości dopracowania programu wyposażenia technicznego budynków, celem sfinalizowania programu modernizacji systemu monitoringu. Doraźnie zleci opracowania doboru środków technicznych umożliwiających realizację zabezpieczenia budynków zgodnie z pismem Agencji Ochrony Osób i Mienia ATUT z dnia 25.09.2019 r.

Ad.5.Stan realizacji w zakresie modernizacji kotłowni w budynku Batalionu Włochy 11.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała zakres uchwalonego przez właścicieli lokali planu remontów na rok 2020, zgodnie z którym przewidziano modernizację kotłowni- I etap - doposażenie w instalacje demineralizacji wody.

Stwierdzono, że pozytywna ocena pracy kotłowni w okresie lata i pierwszych dni sezonu grzewczego wskazuje, że zainstalowany w IV kw. 2018 r. system grzewczy spełnia swoje zadanie, co pozwala przystąpić do dalszej modernizacji kotłowni w roku 2021.

Ad.6.Informacja w sprawie problemów, zarastania kamieniem kotłowym cyrkulacji w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnie.

W wyniku wymiany zdań i obserwacji uczestniczących w niniejszym posiedzeniu, stwierdzono, że stan jakości dostarczanej wody przez MPWiK w m.st. Warszawy, przy uwzględnianiu rodzaju instalacji tzn. zamontowanych rur, powoduje osadzanie kamienia w instalacji, zwłaszcza ciepłej wody ale również zimnej po ok. 10 latach.

Aktualnie wymianie podlega instalacja w budynkach: PR1, KEN 21, KEN 20A.

Pozostałych budynkach stan instalacji jest pozytywny, aczkolwiek przy dokonywaniu przeglądów technicznych budynków wnioskuje się o objęcie danego zakresu przeglądem.

Ad.7.Omówienie wniosków w sprawie modyfikacji systemu odbioru robót budowlanych i opracowań projektowych w świetle roszczeń podwykonawców inwestycji „Dorycka”.

Kierownik Działu Prawnego i Członkowskiego Pani E. Mikos przedstawiła założenia – podstawy organizacji procesu odbiorów prac. Zarząd SBM „Merkury” postanowił oprzeć organizację procesu inwestycyjnego budowy „Sikorskiego” o system zwiększonej kontroli



odbioru robót od podwykonawców przez Inspektora Nadzoru i Kierownika Robót. Nad nową organizacją prowadzenia procesu inwestycyjnego ale także robót remontowych Zarząd będzie pracować do końca listopada.

Ad.8.Sprawy wniesione.

ZI

8.1. Pismo firmy Areca

Zarząd SBM przyjmuje wyjaśnienia w zakresie zaistniałych okoliczności (zmiana personalna) co skutkowało nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy w zakresie utrzymania i pielęgnacji zieleni budynku BW3. Zgodnie z postanowieniami umowy zostanie naliczona kara w wysokości 10 % przedmiotu umowy.

8.2. W47B – zjazd do garażu.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na zlecenie opracowania przeprojektowania zjazdu do garażu w roku następnym. W okresie zimowym obliguje służby sprzątające do zwiększonego nadzoru (posypywania piachem) wjazdu do garażu.

8.3.

Pismo H34 – w sprawie kosztów ochrony.

Do Spółdzielni wpłynęło pismo właściciela lokalu przy ul. H34 w sprawie obniżenia kosztów ochrony nieruchomości. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że wykonuje podjęte uchwały w sprawie planu gospodarczego i planu remontów uchwalone na rok 2020 przez właścicieli lokali, które przewidują ochronę całodobową, co kształtuje poziom kosztów ochrony na dość wysokim poziomie.

8.4. W47B - ldz. 1773/19

W związku z zajęciem już stanowiska we wnioskowanej sprawie (pismo SBM/1146/2019 z dnia 08.07.2019 r.) Zarząd SBM „Merkury” podjął decyzję o podtrzymaniu ww. stanowiska, a pismo nr 1773/19 pozostawia bez odpowiedzi.

Ad.9.Sprawy członkowskie.

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkostwa:

- Szewczyk Paweł- (nr rej. członk.1029) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.

ZARZĄD

- 1/ Zakład Inwestycji (PI)
- 2/ Dział Księgowości(FK)
- 3/ Dział Eksploatacji (PE)
- 4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)