

PROTOKÓŁ NR 1/2021
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 03.02.2021 r., które odbyło się 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. Pan Andrzej Rogalski | Spec. ds. Zakupu i Sprzedaży Nieruchomości |

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

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak poniżej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 23.12.2020 r.
3. Tryb uchwalania zmiany w regulaminie GZM dotyczący sposobu pokrywania kosztów gospodarowania odpadami naliczonymi w relacji do zużycia tzw. wody technicznej.
4. Omówienie trybu działań w zakresie pozyskania odszkodowania w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami za zaliczenie Uchwałą Rady m.st. Warszawy ulicy Na Przyzbie przebiegającą po północnej stronie działki nr ewid. 46 do kategorii dróg gminnych.
5. Organizacja ochrony w świetle wymogów minimalnego wynagrodzenia za pracę.
6. Omówienie stanu przygotowania inwestycji „Sikorskiego”.
7. Sprawy wniesione.
8. Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 18/2020 z dnia 23.12.2020 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 23.12.2020 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A Rogalski.

Ad.3. Tryb uchwalania zmiany w regulaminie GZM dotyczący sposobu pokrywania kosztów gospodarowania odpadami naliczonymi w relacji do zużycia tzw. wody technicznej.

Pan Andrzej Rogalski poinformował Zarząd, że projekt zmiany Regulaminu GZM dot. kosztów gospodarowania odpadami naliczonymi od tzw. wody technicznej został przedstawiony na



styczniowym posiedzeniu Rady Nadzorczej i na najbliższym posiedzeniu Rada Nadzorcza ma podjąć uchwałę w zakresie przedmiotowej zmiany regulaminu.
Zarząd przyjął powyższe do wiadomości.

Równocześnie omówiono list otwarty wystosowany przez przedstawicieli warszawskich spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych do Przewodniczącej Rady m.st. Warszawy w sprawie nowych zasad naliczania opłat za gospodarowanie odpadami.

Analizowano również problematyczną kwestię danych dotyczących zużycia wody w okresie 6 miesięcy z ostatnich 12 miesięcy. Postanowiono, że po analizie danych dotyczących zużycia wody wg stanów liczników z 31.12.2020 r. Zarząd podejmie decyzję co do ewentualnej weryfikacji naliczonych opłat za odpady na podstawie zużycia do 31.10.2020 r.

Ad.4. Omówienie trybu działań w zakresie pozyskania odszkodowania w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami za zaliczenie Uchwałą Rady m.st. Warszawy ulicy Na Przyzbie przebiegającą po północnej stronie działki nr ewid. 46 do kategorii dróg gminnych.

Pan Andrzej Rogalski omówił procedurę uzyskania odszkodowania za działkę wywłaszczoną pod ulicę w trybie art. 98 UGN.

Po dyskusji postanowiono, że do czasu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu przy Polnej Róży 1 w prawo własności spółdzielnia wstrzyma działania zmierzające do pozyskania w trybie przewidzianym w art. 98 UGN odszkodowania za działkę o nr ewid. 46/3 z obrębu 1-11-12 wydzieloną pod ulicę Na Przyzbie, tak aby te działania nie przedłużyły procedury przekształcenia wieczystego użytkowania.

Równocześnie postanowiono, że po przekształceniu wieczystego użytkowania spółdzielnia na podstawie art. 131 UGN w związku z art. 98 UGN wystąpi z wnioskiem o nieruchomość zamienną (działka nr 57/18 obecnie dzierżawiona od m.st. Warszawy) w zamian za działkę wydzieloną pod ulicę.

Ad.5. Organizacja ochrony w świetle wymogów minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Pan Michał Wojciechowski poinformował Zarząd, że przedstawiciel firmy RR Security zgłasza oczekiwania dotyczące podniesienia wynagrodzenia za usługi ochrony w związku z podwyższeniem minimalnego wynagrodzenia za pracę z kwoty 2600 zł brutto na 2800 zł brutto oraz minimalnej stawki godzinowej z 17 zł brutto na 18,30 zł brutto.

Zarząd po dyskusji doszedł do wniosku, że w związku ze znacznym wzrostem opłat za odpady, które zaczną obowiązywać od kwietnia b.r. nie widzi możliwości renegotjacji umowy z firmą ochroniarską. Dalsze rozmowy w tym zakresie będą możliwe do podjęcia najwcześniej w II półroczu b.r. Do tego czasu organizacja ochrony pozostaje bez zmian.

Ad.6. Omówienie stanu przygotowania inwestycji „Sikorskiego”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował Zarząd, że postępowanie w Zarządzie Dróg Miejskich dotyczące naszej działki przy Al. Sikorskiego jest w toku.

Obecnie zarówno uzgodnienia z Biurem Polityki Mobilności m.st. Warszawy jak i Zarządem Dróg Miejskich upoważniają Spółdzielnię do wystąpienia do ZDM z wnioskiem o zjazd z działki na Al. Sikorskiego.

Równocześnie Zarząd postanowił wystosować do Burmistrza Dzielnicy Mokotów pismo w sprawie budowy części placu miejskiego na naszej działce.

Ad.7. Sprawy wniesione.

Zarząd

7.1. Sposób doręczenia rozliczeń mediów za rok 2020

Zarząd ustalił sposób dostarczenia zawiadomień o rozliczeniach mediów za rok 2020 w sposób następujący:

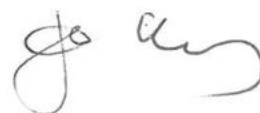
1. Dla właścicieli lokali, którzy wskazali adres do doręczeń adres lokalu w zasobach zarządzanych przez SBM „Merkury”:
 - a/ w przypadku nadpłaty w rozliczeniu - skrzynka pocztowa,
 - b/ w przypadku niedopłaty w rozliczeniu do 100 zł - skrzynka pocztowa,
 - c/ w przypadku niedopłaty w rozliczeniu pow. 100 zł - list polecony.
2. Dla właścicieli lokali, którzy wskazali inny adres korespondencyjny – list polecony (niedopłaty pow. 100 zł) i list zwykły (nadpłaty i niedopłaty do 100 zł),
3. Dla właścicieli lokali, którzy do doręczeń wskazali adres e- mail –e-mali.
4. Doręczenie zawiadomień, o których mowa powyższej w sposób określony powyższej jest skuteczne i ma skutek prawny.

Postanowienie nr 1/2021 stanowi załącznik do protokołu.

7.2. Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu

Zarząd postanowił, że w nieruchomościach w których zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności i spółdzielnia otrzymała decyzję potwierdzającą przekształcenie udziału przysługującego spółdzielni oraz pismo z informacją o wysokości spłaty jednorazowej i udzieleniu bonifikaty od opłaty przekształceniowej, poczynwszy od marca 2021 r. właściciele lokali nie będą wnosić opłaty przekształceniowej. Rozliczenie opłat wnoszonych tytułem opłaty przekształceniowej zostanie dokonane do końca czerwca br., o czym właściciele lokali zostaną powiadomieni odrębnym pismem.

W przypadku nieruchomości dla których spółdzielnia otrzyma decyzję przekształceniową w przyszłości, rozliczenia opłaty przekształceniowej spółdzielnia dokona w terminie 2 miesięcy od otrzymania pisma w sprawie udzielenia bonifikaty i określenia wysokości opłaty jednorazowej.



7.3. Plan urlopów

Kierownicy działów zostali zobligowani do przedstawienia Zarządowi do 15.02.2021 r. planu urlopów pracowników w roku 2021.

Zakład Inwestycji

7.4. Piotra Skargi 11 - służebność

Dyrektor Zakładu Inwestycji poinformował Zarząd o wystosowanym przez Wydział Architektury Dzielnicy Targówek piśmie w sprawie doprecyzowania kwestii służebności przejazdu i przechodu dla działki 119/2 w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie wydania warunków zabudowy dla tej działki.

Zarząd postanowił, że przedmiotowa kwestia zostanie poddana analizie przez Dział Prawny.

7.5. Piotra Skargi 11 – komisja przetargowa – wymiana rur

W związku z koniecznością wymiany instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w budynku Piotra Skargi 11 Zarząd powołał komisję przetargową w składzie

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. | Marian Grzybczak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. | Michał Wojciechowski | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Bożena Gnitecka | - Członek Komisji |
| 4. | Anna Szyszka | - Członek Komisji |
| 5. | Przedstawiciel Rady Osiedla | - Członek Komisji |

Uchwała nr 1/2021 stanowi załącznik do protokołu.

7.5. Plany remontów – uchwały właścicieli

Zarząd postanowił, że w nieruchomościach w których właściciele lokali nie podejmowali jeszcze decyzji w sprawie planu remontów na rok 2021 zostanie przeprowadzone głosowanie nad uchwałami w przedmiotowym zakresie. Uchwały z głosami właścicieli będą zbierane do końca lutego b.r. Uchwały przygotuje Dział Prawny natomiast za ich dystrybucję i zbieranie głosów odpowiedzialny jest Dział Eksploatacji.

Dział Eksploatacji:

7.6. Wańkowicza 7 - pękanie ścian w lokalach

Pani Bożena Gnitecka omówiła korespondencję z właścicielami dwóch lokali w budynku Wańkowicza 7, w których występują pęknięcia ścian. Ubezpieczyciel odmówił pokrycia kosztów napraw z polisy spółdzielni.

Zarząd postanowił, że w celu określenia przyczyn powstawania pęknięć spółdzielnia wystąpi o opinię do projektanta z uprawnieniami w zakresie konstrukcji budynków.

7.7. PR1/204 – płytki i cokoły na balkonie

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo właścicielki ww. lokalu która kwestionuje sposób ułożenia płytek i cokołów na balkonie i proponuje ponowne ich ułożenie na jej koszt.

Prace są wykonane zgodnie z projektem i sztuką budowlaną. Firma wykonująca przedmiotowy zakres zakończyła prace na budynku.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd uznał, że nie przychylił się do wniosku właścicielki lokalu.

7.8. BW11/ 32 – usunięcie przecieku z dachu

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę na kwotę 19.000 zł na naprawę dachu w budynku Batalionu Włochy 11 nad lokalem 32. Obecnie występują przecieki z dachu do przedmiotowego lokalu.

Zarząd po analizie zakresu prac do wykonania zaakceptował przedmiotową ofertę.

7.9. Zoltana Baló – oferta na przegląd dachu

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę na kwotę 3.500 zł netto dot. przeglądu dachu w budynku Zoltana Baló 6 ze zgłoszeniem prac niezbędnych do wykonania.

Zarząd zaakceptował przedmiotową ofertę.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

9.1. Zarząd stwierdza ustanie członkostwa i skreślenie z rejestru członków:

- Bagiński Ryszard – nr rej. członkowskiego – 2205 (art. 3 ust.6 pkt. 3 um.),
- Bińkowski Paweł – nr rej. członkowskiego – 1993 (art. 3 ust.6 pkt. 3 um.),
- Hernik Piotr – nr rej. członkowskiego – 1240 (art. 3 ust.6 pkt. 3 um.),
- Okrasa Stanisław – nr rej. członkowskiego – 1971 (art. 3 ust.6 pkt. 3 um.).

Zarząd



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

POSTANOWIENIE Nr 1/2021
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 03.02.2021 r.

w sprawie: określenia sposobu doręczenia rozliczeń zużycia mediów za rok 2020.

Zarząd SBM „Merkury” postanawia, co następuje:

§ 1

Określa się sposób dostarczenia zawiadomień o rozliczeniach mediów za rok 2020 w sposób następujący:

1. Dla właścicieli lokali, którzy wskazali adres do doręczeń adres lokalu w zasobach zarządzanych przez SBM „Merkury”:
 - a/ w przypadku nadpłaty w rozliczeniu - skrzynka pocztowa,
 - b/ w przypadku niedopłaty w rozliczeniu do 100 zł - skrzynka pocztowa,
 - c/ w przypadku niedopłaty w rozliczeniu pow. 100 zł - list polecony.
2. Dla właścicieli lokali, którzy wskazali inny adres korespondencyjny - list polecony (niedopłaty pow. 100 zł) i list zwykły (nadpłaty i niedopłaty do 100 zł),
3. Dla właścicieli lokali, którzy do doręczeń wskazali adres e- mail -e-mali.
4. Doręczenie zawiadomień, o których mowa powyższej w sposób określony powyższej jest skuteczne i ma skutek prawny.

§ 2

Za realizację dostarczenia rozliczeń za media odpowiedzialni są Administratorzy poszczególnych budynków oraz pracownicy Działu Księgowości.

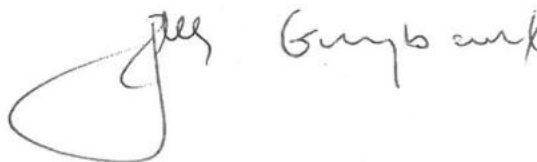
§ 3

Informacja o terminie i sposobie doręczania rozliczenia mediów za rok 2020 zostanie wywieszona na drzwiach wejściowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię oraz na stronie internetowej SBM „Merkury”.

§ 4

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD

 Jacek Gąbark

**UCHWAŁA Nr 1/2021
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 03.02.2021 r.**

w sprawie: powołania Komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy wymiany instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w budynku przy ul. Piotra Skargi 11 w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 6 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” w Warszawie, uchwala co następuje:

§ 1.

Powołuje się Komisję przetargową ds. wyłonienia wykonawcy wymiany instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w budynku przy ul. Piotra Skargi 11 w Warszawie, w następującym składzie:

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. | Marian Grzybczak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. | Michał Wojciechowski | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Bożena Gnitecka | - Członek Komisji |
| 4. | Anna Szyszka | - Członek Komisji |
| 5. | Przedstawiciel Rady Osiedla | - Członek Komisji |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD SBM „Merkury”

