

PROTOKÓŁ NR 2/2021
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 03.03.2021 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 03.02.2021 r.
3. Omówienie propozycji do planu pracy na marzec 2021 r.
4. Analiza opłat za gospodarowanie odpadami na tle danych z rozliczenia zużycia mediów za rok 2020. Wyznaczenie poziomu opłat na rok 2021.
5. Wytyczne do wiosennych przeglądów budynków ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zabezpieczenia pomieszczenia do składowania odpadów - Polnej Róży 2/4,
 - stanu technicznego tzw. luksferów – KEN 21,
 - stanu technicznego garażu –Piotra Skargi 11.
6. Rozpatrzenie wniosku biura projektowego ARE w sprawie zmiany umowy na projektowanie budynku przy Al. Sikorskiego.
7. Dyskusja nt możliwości udziału Spółdzielni w przygotowaniu do zabudowy tzw. działek trudnych.
8. Sprawy wniesione.
9. Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 1/2021 z dnia 03.02.2021 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. Omówienie propozycji do planu pracy na marzec 2021 r.

Po dyskusji Zarząd przyjął następujące punkty do planu pracy na marzec 2021 r.:

1. Sporządzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności za rok 2020.



2. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za 2020 r.
3. Zlecenie i wykonanie przeglądu technicznego budynków.
4. Przygotowanie materiałów do przetargu na wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody w budynku przy ul. Piotra Skargi 11.
5. Zlecenie i nadzorowanie wykonania przeglądów gazowych i wentylacyjnych dla 7 budynków w których wymagane jest wykonywanie przeglądów dwa razy do roku.
6. Kontynuacja procesu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.
7. Aktualizacja zapisów regulaminu GZM w związku ze zmianą systemu naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
8. Doprowadzenie stanu KW działki przy Al. Sikorskiego do stanu zgodnego z ewidencją gruntów.
9. Podjęcie działań w zakresie przygotowania robót zabezpieczających prace budowlane w ramach inwestycji Sikorskiego.
10. Rozpoznanie możliwości zakupu nieruchomości pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe.

Ad.4. Analiza opłat za gospodarowanie odpadami na tle danych z rozliczenia zużycia mediów za rok 2020. Wyznaczenie poziomu opłat na rok 2021.

Zarząd po analizie danych nt średniego miesięcznego zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach za okres 01.01.2020-31.12.2020 r. w stosunku do okresu 01.01.2020-31.10.2020 r. uznał, iż różnice w średnim miesięcznym zużyciu wody są tak niewielkie, że niezasadne jest dokonywanie nowego przeliczenia opłat za gospodarowanie odpadami na nieruchomościach gdzie nie było odczytu w połowie 2020 r. Powyższe stanowisko ma szczególne uzasadnienie po uwzględnieniu kosztów dystrybucji nowych zawiadomień o wymiarze opłat eksploatacyjnych.

Równocześnie uwzględniając ustalenia z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej powołano zespół roboczy ds. analizy proponowanych zmian regulaminu GZM w składzie Renata Zwolak, Ewa Wolska, Bożena Gnitecka, Andrzej Rogalski. Osoby te wezmą udział w spotkaniu z przedstawicielami RN, które odbędzie się w biurze Spółdzielni w dniu 04.03.2021 r. o godz. 10.00.

Ad.5. Wytyczne do wiosennych przeglądów budynków ze szczególnym uwzględnieniem:

- zabezpieczenia pomieszczenia do składowania odpadów - Polnej Róży 2/4,
- stanu technicznego tzw. luksferów – KEN 21,
- stanu technicznego garażu –Piotra Skargi 11.

Po analizie ofert na przeglądy budynków Zarząd wybrał ofertę firmy FRATERM Łukasz Wittich, która była najkorzystniejsza cenowo. Firma ta wykonywała też przeglądy budynków zarządzanych przez Spółdzielnię w roku poprzednim.

Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd, że propozycja planu remontów na rok 2021 uwzględnia remont śmietnika w budynku Polnej Róży 2/4, natomiast kwestia stanu

technicznego luksferów w budynku KEN 21 oraz stanu technicznego garażu w budynku Piotra Skargi 11 będzie przedmiotem dokładnej analizy w trakcie wiosennego przeglądu budynków.

Ponadto Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd, że kontynuowane jest zbieranie głosów pod uchwałami właścicieli lokali w sprawie planów remontów na rok 2021. Zgodnie z informacją umieszczoną na uchwałach, właściciele lokali mieli zająć stanowisko w tej sprawie do końca lutego b.r. ale głosy nadal spływają i na dzień posiedzenia Zarządu w żadnej z nieruchomości, gdzie trwa głosowanie, nie zebrano ponad 50% głosów.

Ad.6. Rozpatrzenie wniosku biura projektowego ARE w sprawie zmiany umowy na projektowanie budynku przy Al. Sikorskiego.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował Zarząd, że biuro projektowe ARE, opracowujące dokumentację dla inwestycji Sikorskiego zawnioskowało o zmianę wynagrodzenia o kwotę ok. 70.000 zł. Wniosek uzasadniony został zmianą przepisów dotyczących dokumentacji projektowej (m.in. w zakresie ekologii, elektromobilności) oraz rosnącymi kosztami pracowniczymi przy równocześnie przeciągającą się procedurą uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji Sikorskiego.

Zarząd po analizie przedmiotowej kwestii postanowił, że waloryzacja wynagrodzenia o wskaźniki wzrostu cen towarów konsumpcyjnych w latach 2019 i 2020 (co znacząco ograniczy oczekiwania biura projektowego) będzie możliwa po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Zarządu Dróg Miejskich w sprawie obsługi komunikacyjnej inwestycji Sikorskiego od strony Al. Sikorskiego.

Ad.7. Dyskusja nt możliwości udziału Spółdzielni w przygotowaniu do zabudowy tzw. działek trudnych.

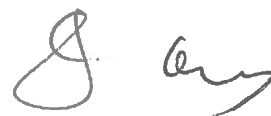
W trakcie dyskusji ustalono, że dążąc do zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni nawet w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji w związku z przeciągającymi się procedurami administracyjnymi, należy podejmować działania zmierzające do zakupu dodatkowej nieruchomości pod przyszłą inwestycję. Należy tu również rozważyć zawarcie umów warunkowych na nieruchomości które wymagają przygotowania i usunięcia różnych wad prawnych. Ponadto Spółdzielnia może podjąć rozmowy z właścicielami nieruchomości, które wymagają rozwiązania wad prawnych aby przeprowadzić takie postępowania za stosownym wynagrodzeniem.

Ad.8. Sprawy wniesione.

Zarząd

8.1. Wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty

Właściciele lokali nr [REDAKTED] w budynku KEN 21 i [REDAKTED] w budynku Dembego 3A zwrócili się z wnioskami o rozłożenie zadłużenia na raty.



Zarząd wyraził zgodę na powyższe z zastrzeżeniem że od opóźnionych wpłat zostaną zaliczone odsetki ustawowe.

8.2. Zamknięcie roku

Pani Renata Zwolak Vice Prezes Zarządu poinformowała o pracach związanych z zamknięciem roku finansowego. Powyższe wiąże się z koniecznością m.in. rozliczenia wieczystego użytkowania, rozliczenia roszczeń z wykonawcą inwestycji Dorycka i Relaksowa II oraz sporządzeniem sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności za rok 2020.

8.3. Wyłonienie wykonawcy instalacji fotowoltaicznej w budynkach KEN 20A i Bohaterów Września 3

Biorąc pod uwagę fakt, że oferty na realizację instalacji fotowoltaicznej w nieruchomościach KEN 20A i Bohaterów Września 3 uzyskane w trybie zapytania o cenę mieszczą się kwocie do 100.000 zł netto Zarząd postanowił o dokonaniu wyboru wykonawców w trybie określonym w § 3 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM Merkury.

Dział Eksploatacji

8.4. Polnej Róży 1 – wymiana okna dachowego.

Właściciel lokalu nr 911 zwrócił się z prośbą o zgodę na wymianę okna dachowego.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe pod warunkiem, że prace będą wykonane przez profesjonalną firmę od nadzorem Spółdzielni.

8.5. KEN 21 – podest przed lokalem U-1

W związku z otrzymaną od Spółdzielni propozycją aneksu do umowy dzierżawy dot. przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego poza okresem dzierżawy właścicielka lokalu zwróciła się z prośbą o umożliwienie pozostawienia na dzierżawionym terenie podestu również poza okresem dzierżawy (październik-marzec).

Zarząd nie wyraził zgody na powyższe. Alternatywnym rozwiązaniem może być rozszerzenie okresu dzierżawy na cały rok.

8.6. KEN 20A – przegląd instalacji elektrycznej

Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd o konieczności wykonania w 5 letniego przeglądu instalacji elektrycznej w nieruchomości KEN 20A.

Zarząd postanowił, że przegląd ten będzie wykonany w kwietniu/maju b.r.

8.7. Dodatkowa wentylacja –Dembego 3/41

Pani Bożena Gnitecka pismo właściciela lokalu nr 41 w budynku Dembego 3 w sprawie wykonania dodatkowego kanału wentylacyjnego.

Zarząd postanowił, że zgoda spółdzielni na powyższe będzie możliwa po przedstawieniu dokumentacji projektowej sporządzonej przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

8.8. Polnej Róży1– uwagi do projektu planu remontów na rok 2021

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo właściciela lokalu w tej nieruchomości, który kwestionuje m.in. wstrzymanie remontu balkonów oraz porusza kwestię rozbudowy śmietnika.

Zarząd zobowiązał Dział Eksploatacji do przygotowania odpowiedzi na przedmiotowe pismo z wyjaśnieniami, iż remont balkonów został wstrzymany w związku z epidemią Covid-19 (część właścicieli lokali była przeciwna kontynuacji remontu) ale zostanie wznowiony w przyszłym roku i będzie wykonywany wraz z remontem elewacji. Kwestia rozbudowy altan śmietnikowych aktualnie nie jest rozważana z uwagi na planowany w przyszłym roku powrót do 3 frakcji odpadów oraz zaangażowanie środków finansowych osiedla w remont balkonów i elewacji, natomiast planowane jest w tym roku odnowienie altan śmietnikowych.

8.9. Szczepanika 1 lok U-4 – odsprzedaż części śmietnika

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo w sprawie odsprzedaży części śmietnika właścicielce przyległego lokalu użytkowego.

Biorąc pod uwagę brak możliwości zorganizowania innego miejsca do gromadzenia odpadów w tej nieruchomości (jest to jedyny śmietnik), Zarząd nie wyraził zgody na powyższe.

8.10. Zoltana Baló – wykonanie dodatkowej komórki w garażu

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo jednego z właścicieli lokali z prośbą o wybudowanie w garażu komórki lokatorskiej.

Zarząd biorąc pod uwagę brak innych zainteresowanych oraz wieloletnią procedurę związaną ze zniesieniem współwłasności nie rozważa obecnie wykonywania dodatkowych komórek w garażu.

8.11. Polnej Róży 1 – wykonanie wiaty na rowery na terenie osiedla

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła wniosek jednej z właścicielek lokal w sprawie wykonania na osiedlu wiaty dla rowerów.

Zarząd biorąc pod uwagę, że priorytetowe w tej nieruchomości jest dokończenie remontu balkonów i elewacji postanowił wrócić do tego pomysłu w przyszłości.

8.12. Dembego 3 – uwagi do planu remontów

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo jednego z właścicieli lokali dotyczące remontu części wspólnych nieruchomości oraz wymiany przez Spółdzielnię okien w indywidualnych lokalach.

Zarząd postanowił, że zgłaszane problemy w częściach wspólnych zostaną przeanalizowane w trakcie wiosennego przeglądu budynków natomiast kwestia wymiany okien w indywidualnych lokalach zostanie przeanalizowana pod kątem obowiązujących przepisów i orzecznictwa.

8.12. Zoltana Baló – uwagi do planu remontów

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo jednego z właścicieli lokali dotyczące uwag do planu remontów w zakresie m.in. remontu balkonów czy kotłowni gazowej.

Zarząd postanowił wrócić do zgłaszanych kwestii po podsumowaniu wyników głosowań właścicieli lokali nad uchwałą w sprawie planu remontów na rok 2021.

8.12. KEN 21/U1 – immisje zapachów z lokalu

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo w sprawie nieprzyjemnych zapachów z lokalu U-1.



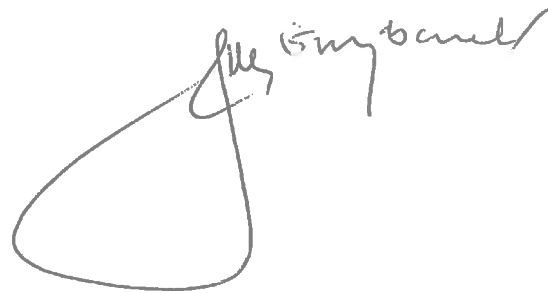
Zarząd postanowił że odpowiedź na pismo zostanie przygotowana wspólnie przez Dział Eksploatacji i Dział Prawny po analizie orzecznictwa w sprawie immisji zapachów z lokalu.

Ad.9. Sprawy członkowskie.

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

- Boraczewski Piotr – nr rej. członkowskiego – 2311 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.),
- Ciepielewska Ewa – nr rej. członkowskiego – 1887 (art. 3 ust.6 pkt. 3 usm.),
- Mazur Barbara – nr rej. członkowskiego – 1162 (art. 3 ust.6 pkt. 3 usm.),
- Sygnowska Ewa – nr rej. członkowskiego – 2420 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.),
- Sygnowski Wojciech – nr rej. członkowskiego – 2421 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.).

Zarząd

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ewa Sygnowska', is written over a large, empty, hand-drawn oval shape.

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