

PROTOKÓŁ NR 7/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 03.04.2019 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. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 2. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu Prawnego i Członkowskiego |

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 20.03.2019 r.
3. Roszczenie odszkodowawcze uczestników inwestycji „Dorycka” a upadłość Generalnego Wykonawcy.
4. Przebieg zasiedlenia budynku Wrzeciono 47B, a wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
5. Przygotowanie zebrania właścicieli mieszkań budynku Batalionu Włochy 11.
6. Omówienie zmian regulaminów:
 - wyłaniania wykonawców robót w SBM „Merkury”,
 - przeprowadzania ankiet.
7. Sprawy wniesione.
8. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.



Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 20.03.2019 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 20.03.2019 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Roszczenie odszkodowawcze uczestników inwestycji „Dorycka” a upadłość Generalnego Wykonawcy.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając negatywne przesłanki stanowiące siłę wyższą tj.

1/ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów które wykorzystywane na cele mieszkaniowe, będące przedmiotem wieczystego użytkowania z dniem 01.01.2019 r. zostały przekształcone w prawo własności, jednakże powyższe musi zostać potwierdzone zaświadczeniem wystawionym przez stosowny organ. Przedmiotowy dokument jest niezbędny do zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu zrealizowanego w ramach inwestycji „Przy Doryckiej”. Aktualnie Spółdzielnia oczekuje na wydanie przedmiotowego dokumentu przez Urząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

2/ upadłość Generalnego Wykonawcy inwestycji firmy Agmar Budownictwo Marek Piotrowski. Powyższe zdarzenie związane było z koniecznością zakończenia współpracy z przedmiotową firmą przy realizacji inwestycji i koniecznością dokończenia budowy przy współpracy z innymi firmami budowlanymi, co w sytuacji dużych problemów z niedoborem pracowników budowlanych niestety związane było z opóźnieniami w dokończeniu budowy oraz usuwaniu usterek zgłoszonych przy odbiorze lokali, postanowił o wystąpieniu do członków ze zmianą umowy w zakresie terminu ustanowienia prawa odrębnej własności lokali tj. do 30.06.2019 r. (w formie aneksu).

Ad.4. Przebieg zasiedlenia budynku Wrzeciono 47B, a wnoszenie opłat eksploatacyjnych.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając konieczność zorganizowania procesu wywozu selektywnej zbiórki odpadów, a także trwające prace budowlane postanowił, że do dnia 01.05.2019 r. koszty wywozu odpadów budowlanych zostaną wliczone w ciężar kosztów inwestycji.

Ad.5. Przygotowanie zebrania właścicieli mieszkań budynku Batalionu Włochy 11.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o zwołaniu zebrania mieszkańców budynku przy ul. Batalionu Włochy 11 w dniu 20.05.2019 r. o godz. 18.00 w szkole przy ul. Solipskiej 17/19 w Warszawie. SBM „Merkury” będzie reprezentowana przez Dyrektora Zakładu Inwestycji, Kierownika Działu Eksploatacji i Administratora budynku.

Ad.6. Omówienie zmian regulaminów – wyłaniania wykonawców robót w SBM „Merkury”, przeprowadzania ankiet.

Zarząd SBM „Merkury” po analizie projektów regulaminów: regulaminu wyłaniania wykonawców w SBM „Merkury” oraz regulaminu przeprowadzania ankiet postanowił o przekazaniu ww. projektów do Rady Nadzorczej celem uwzględnienia ich w tematyce obrad w dniu 15.04. br.

Ad.7. Sprawy wniesione.

Zarząd

7.1. Plan Gospodarczy SBM „Merkury” na rok 2019 r.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak przedstawiła założenia Planu Gospodarczego na rok 2019, co stanowić będzie przedmiot obrad Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w dniu 15.04.2019 r.

7.2. Sprawozdanie finansowe za rok 2018.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak omówiła sprawozdanie finansowe i wynik za rok 2018 wraz z informacją dodatkową, powyższe stanowić będzie przedmiot obrad Rady Nadzorczej SBM „Merkury” a następnie WZ SBM „Merkury”.

7.3. Zmiana Postanowienia nr 9/2016 z dnia 22.12.2016 r. (zmienionego Postanowieniem nr 1/2018 z dnia 03.01.2018 r.).

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając koszt budowy inwestycji „Dorycka” postanowił zaktualizować wysokość kosztów budowy lokali nr 24, 26, 32 oraz miejsc postojowych na parkingu naziemnym.

Postanowienie nr 3/2019 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.



PM

7.3. Nowoursynowska 156A – wniosek o udzielenie informacji.

Zarząd uwzględniając postanowienia art. 29 ustawy o własności lokali postanowił o przekazanie kserokopii wnioskowanych dokumentów.

7.4. Tematyka RN.

Ustalono propozycję tematyki RN w dniu 15.04.2019 r., jak poniżej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie Protokołu Nr 3/2019 z dnia 18.03.2019 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia "Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury”.
4. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia „Regulaminu przeprowadzania ankiet w SBM „Merkury”.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia „Regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokali w inwestycjach realizowanych przez SBM „Merkury” .
6. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Komisji przetargowej ds. wyłonienia projektanta inwestycji „Sikorskiego”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Komisji ds. wyłonienia wykonawcy czyszczenia i malowania ścian frontowych i szczytowych elewacji budynku Batalionu Włochy 11.
8. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Planu Gospodarczego SBM „Merkury” na rok 2019.
9. Przedstawienie Sprawozdania finansowego SBM „Merkury” za rok 2018 i wyniku finansowego za rok 2018.
10. Omówienie Raportu Komisji ds. eksploatacyjno- inwestycyjnych RN w sprawie kotłowni w budynku Batalionu Włochy 11.
11. Sprawy wniesione.

7.5. Organizacja ustanowienia prawa do lokali – Wrzeciono 47B.

Zarząd SBM „Merkury” oceniając dotychczasową współpracę, a także lokalizację Kancelarii Notarialnej Pana Jarosława Czarneckiego postanowił o dokonanie wyboru tej Kancelarii celem sporządzania umów ustanowienia prawa odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Wrzeciono 47B.

Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 60 pkt.8 Statutu SBM „Merkury” postanowił udzielić pełnomocnictwa do zawierania umów ustanowienia prawa odrębnej

własności w trybie art.21 i art.22 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U 2018r. poz. 1230) w nieruchomości położonej przy ul. Wrzeciono 47B w Warszawie.

Uchwała nr 3/2019 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Panu Michałowi Ryszardowi Wojciechowskiemu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Uchwała nr 4/2019 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Pani Elżbiecie Ewie Mikos stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

PE

7.6. Przecieki w budynku Polnej Róży 1.

W związku z występującymi przeciekami na poziomie garażu w budynku Polnej Róży 1, Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o wyrażenie zgody na ich awaryjne usunięcie. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

7.7. Suez- zmiana organizacji wywozu odpadów.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zasygnalizowała problem związany z segregowaniem odpadów na budynkach PR 2/4 i Z. Balo w związku ze zmianą organizacji wywozu odpadów przez firmę Suez.

7.8. Pismo – właściciela lok. nr [REDAKTED] budynku przy ul. Zaruby 6 dot. rys na ścianie.

Właściciel lokalu nr [REDAKTED] zgłosił występujące nieduże pęknięcia tynków na ścianie działowej lokalu. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, iż okres rękojmi budynku upłynął kilkanaście lat temu. Zgodnie z regulaminem użytkowania lokalu § 4 pkt. 2 do obowiązków właściciela lokalu należy m.in. konserwacja, naprawa i wymiana tynków wewnątrz lokalu. Uwzględniając powyższe brak jest podstaw do uznania roszczeń. Spółdzielnia zarządza częścią nieruchomości wspólnej.

7.9. Informacja w sprawie zmiany zasilania w ciepło budynku BW 11.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę Veolii w zakresie zmiany systemu zasilania ww. budynku w ciepło z sieci miejskiej. Z uwagi na koszt danego przedsięwzięcia powyższe nie zyskało aprobaty.

7.10. Budowa węzła i przyłącza ciepłego – budynek Z. Balo 6 i 8.

Celem realizacji Uchwały nr 3/2017 właścicieli lokali w sprawie realizacji inwestycji przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej budynku przy ul. Z. Balo 6 i 8 należy

ustanowić na rzecz Veolia Warszawa S.A. służebność przesyłu. W związku z powyższym Właściciele lokali winni wyrazić zgodę na powyższe w formie uchwały. Treść uchwały zostanie przygotowana zgodnie z warunkami umowy przez dział prawny, a zbierania podpisów dokona dział eksploatacji.

7.11. Stanowisko GENERALI w sprawie zdarzenia z dnia 20.07.2018 r.

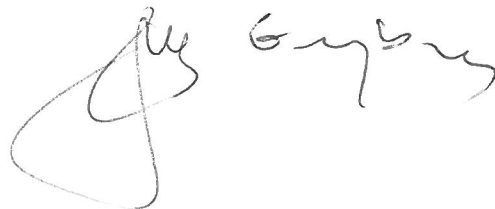
Uwzględniając stanowisko Generali Towarzystwa Ubezpieczeń S.A. Kierownik Działu Eksploatacji wystąpi do firmy Metrona z pismem wzywającym do pokrycia szkody powstałej podczas legalizacji/wymiany liczników- ciepłomierzy.

Ad.9. Sprawy członkowskie.

Brak spraw członkowskich

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

ZARZĄD



POSTANOWIENIE Nr 3/2019
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 03.04.2019 r.

w sprawie: zmiany Postanowienia Nr 9/2016 Zarządu SBM „Merkury” z dnia 22.12.2016 r.
w sprawie określenia wysokości kosztów budowy w inwestycji „Przy Doryckiej”.

W oparciu o postanowienia § 16 w związku z § 18 Statutu SBM „Merkury”, a także uwzględniając koszty realizacji inwestycji oraz stan rynku nieruchomości uchwala się co, następuje:

§ 1

Określa się następujące koszty budowy lokali:

Nr lokalu	Piętro	Typ miesz k.	Pow. użytkowa /m ² /	Pow. balkonu /m ² /	Koszt budowy 1m ² brutto	Koszt budowy brutto
24	IV	3PK	61,00	17,31	11 200,00 zł	683 200,00 zł
26	V	3PK	61,05	17,31	11 300,00 zł	689 865,00 zł
32	VIII+antr.	3PK +antr.	61,24 + antresola 26,01	17,26	11 300,00 zł antresola 9 440,00 zł	937 546,40 zł

§ 2

Określa się koszt budowy miejsc postojowych na parkingu naziemnym:

Nr stan. post.	Koszt budowy netto
1	11 111,11 zł
2	11 111,11 zł
3	11 111,11 zł
4	16 666,67 zł
5	11 111,11 zł
6	11 111,11 zł
7	16 666,67 zł

§ 3

1. Pozostałe postanowienia pozostają bez zmian.
2. Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD