

PROTOKÓŁ NR 10/2023
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 05.07.2023r., 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. Michał Wojciechowski | Dyrektor Zakładu Inwestycji- Prokurent |
| 2. Elżbieta Mikos | Kierownik Działu ds. Prawnych i Członkowskich |
| 3. Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |

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 31.05.2023 r.
3. Wdrożenie Uchwał WZ z dnia 26.06.2023 r.
4. Obieg dokumentów a realizacja wniosków właścicieli lokali w sprawach utrzymania nieruchomości.
5. Omówienie spraw zgłaszanych przez przedstawicieli osiedla Dembego/Zaruby.
6. Omówienie warunków umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Sikorskiego.
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 31.05.2023 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 31.05.2023 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Wdrożenie Uchwał WZ z dnia 26.06.2023 r.

Zarząd SBM „Merkury” zgodnie z postanowieniami § 49 Statutu SBM „Merkury” postanowił ogłosić podjęte uchwały na stronie internetowej Spółdzielni, pomimo niezakończenia obrad WZ. W związku z koniecznością złożenia do dnia 30.06.2023 r. do KRS sprawozdania finansowego Zarząd SBM „Merkury” postanowił o złożeniu do KRS ww. dokumentu w terminie wskazanym powyżej.

Ad.4. Obieg dokumentów, a realizacja wniosków właścicieli lokali w sprawach utrzymania nieruchomości

Zarząd SBM „Merkury” na przykładzie realizacji wniosków właścicieli lokali, oraz ich obiegu określił konieczność aktualizacji Postanowienia Nr 9/2011 w sprawie: Instrukcji obiegu dokumentów w SBM „Merkury”. W tym celu powołał zespół roboczy w składzie: M. Wojciechowski, B. Gnitecka, E. Mikos.

Ad.5. Omówienie spraw zgłaszanych przez przedstawicieli osiedla Dembego/Zaruby.

Zarząd SBM „Merkury” omówił wszystkie sprawy zgłaszane do Zarządu SBM przez przedstawicieli RO D/Z, z adnotacją do wiadomości RN SBM „Merkury” w pismach zarejestrowanych pod numerami l.dz.: SBM/590/23; SBM/598/23; SBM/611/23; SBM/612/23; SBM/613/23; SBM/749/23; SBM/809/23; SBM/888/23; SBM/926/23; SBM/973/23; SBM/992/23; SBM/1006/23; SBM/1018/23; SBM/1045/23; SBM/1049/23; SBM/1098/23; SBM/1136/23; SBM/1168/23; SBM/1202/23; SBM/1234/23; SBM/1292/23.

Przedmiotowe pisma są objęte porządkiem obrad w ramach punktu 6 Rady Nadzorczej w dniu 10.07.2023 r.

Ad.6. Omówienie warunków umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Sikorskiego.

SBM „Merkury” w dniu 16.05.2023 r. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości przy al. Gen. W Sikorskiego 7 w Warszawie. Zgodnie z ww. umową termin podpisania umowy sprzedaży zostało określony na dzień 30.06.2023 r. W dniu 30.06.2023 r. Kupujący zaproponował nieakceptowane przez SBM „Merkury” warunki zabezpieczenia rękojmi i gwarancji. W związku z powyższym został podpisany aneks do umowy przedwstępnej wydłużający termin podpisania umowy sprzedaży na dzień 11.07.2023 r., celem wypracowania konsensusu.

W dniu 03.07.2023 r. Kupujący wystosował nową propozycję w ww. zakresie, SBM „Merkury” ustosunkowała się do powyższego w dniu 04.07.2023 r. Na dzień posiedzenia Zarządu nie wpłynęła odpowiedź na powyższe. Zarząd SBM „Merkury” zastrzegł, iż decyzja w przedmiotowej sprawie zostanie podjęta po posiedzeniu Rady Nadzorczej przewidzianym na dzień 10.07.2023 r.

Ad. 7. Sprawy wniesione.

ZI

7.1. Wniosek o zmianę wynagrodzenia za konserwację kotłów BW 11.

Dyrektor Zakładu Inwestycji zawnioskował o podwyżkę stawki za konserwację kotłów BW 11. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

7.2. PS 11 pismo w sprawie wyjaśnień dot. kosztów i propozycji zmiany systemu ochrony fizycznej osiedla.

Dział Inwestycji wraz z Działem Finansowym przygotowuje analizę elementów składowych kosztów opłat eksploatacyjnych oraz propozycje zmiany systemu ochrony osiedla w celu ograniczenia kosztów.

7.3. W 47B – przegląd w ramach rękojmi

Zarząd SBM „Merkury” zdecydował o przeprowadzeniu przeglądu gwarancyjnego pod koniec roku w ramach rękojmi.

PE

7.4. Z. Balo – przegląd kotłowni i czyszczenie 2 kotłów.

Kierownik Działu Eksploatacji zawnioskowała o wyrażenie zgody na zlecenie dokonania przeglądu kotłowni i czyszczenie dwóch kotłów w budynku Z. Balo. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę

7.5. Instal –Plast – zmiana wynagrodzenia.

Kierownik Działu Eksploatacji zawnioskowała o podwyżkę dla firmy Instal-Plast – w zakresie konserwacji hydrauliczno- budowlanej i elektrycznej. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.



7.6. Techem – spotkanie

W związku z prośbą Techem o spotkanie, Zarząd SBM „Merkury” wyznaczył termin spotkania na dzień 07.07. br.

7.7. KEN 20A/3 pismo l.dz. 1032/23 w sprawie współczynników korekcyjnych do rozliczenia.

Spółdzielnia dokonuje rozliczenia na podstawie regulaminu, w którym brak jest postanowień, co do stosowania współczynników. Spółdzielnia jest na etapie przygotowawczym dotyczącym wyliczeń korekcyjnych LAF zgodnie z przepisami technicznymi, polskimi normami i wytycznymi branżowymi. Odpowiedz przygotuje Dział Eksploatacji.

7.8. Pismo l.dz. 1136/23 dot. D/Z lok. 33 i 35.

Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował wniosek o przeprowadzenie badania termowizyjnego lokali nr 33 i 35 w budynku Dembego 3. Badanie zostanie przeprowadzone w okresie jesienno-zimowym.

7.9. BW11 – aktualizacji projektu modernizacji Kotłowni i kotłów.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka zawnioskowała o wyrażenie zgody na aktualizację projektu modernizacji kotłowni do przetargu.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

7.10. PS 11 / 61 pismo l. dz. 1094/23 w sprawie remontu balkonu przynależnego do lokalu nr 61.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka potwierdziła kwalifikacje ww. balkonu do remontu, jednakże z uwagi na brak środków funduszu remontowego w danym roku będzie przeprowadzony remont tylko 12 balkonów. Odpowiedz przygotuje Dział Eksploatacji.

7.11. Wniosek RO D8.

RO zawnioskowała o zwiększenie zakresu remontu balkonów. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę. Pozycja ta będzie ujęta w korekcie planu remontów.

7.12. D8/5 – w sprawie drzwi wejściowych.

Kierownik Działu Eksploatacji zaproponowała obniżyć teren przed wejściem do klatki, tak żeby była większa przestrzeń pomiędzy otwieranym skrzydłem drzwiowym, a posadzką. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

7.13. KEN 21 – mycie elewacji od strony północnej.

Kierownik Działu Eksploatacji B. Gnitecka poinformowała, że w planie remontów ujęto mycie elewacji od strony północnej i przewidziano na ten cel kwotę 15000 PLN brutto.

Ze względu na napięte terminy i nawal prac firmy wykonawczej, całość prac została podzielona na dwa etapy. W czerwcu czyszczona była część elewacji północnej (150 m²) wraz z wykuszem,

który jest myty corocznie. W II etapie miała być umyta pozostała część elewacji północnej. Jednak ze względu na powierzchnię do mycia (900 m²) a co za tym idzie, koszty z tym związane (19500 PLN brutto) przekraczające założony na ten cel budżet w planie prace zostały chwilowo wstrzymane. Wobec powyższego należy dokonać korektę planu remontów. Odpowiedz przygotuje Dział Eksploatacji.

7.14. Pismo RO D/Z – I.dz. 1234

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka poinformowała o podjętych próbach usunięcia zanieczyszczeń kostki, które okazały się być nieskuteczne, wobec czego podjęto decyzję o jej wymianie. Odpowiedź przygotuje Dział Eksploatacji.

Ad.8.Sprawy członkowskie.

1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza powstanie członkostwa w spółdzielni:

- Malinowska Katarzyna – (nr rej. członkowskiego 2690) na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 2 w związku z art.3 ust.3² pkt 3³ usm.

- Petryński Michał – (nr rej. członkowskiego 2691) na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 2 usm.

- Ładosz-Petryńska Dominika - (nr rej. członkowskiego 2692) na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 2 usm.

2. Zarząd SBM „Merkury” w związku ze złożoną deklaracją przystąpienia do Spółdzielni, podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:

-Elżbieta Nowakowska - (nr rej. członkowski 2693) na podstawie art.3 ust.3¹ usm

Uchwała nr 13/2023 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Zarząd SBM „Merkury” na podstawie art.3 ust 6 pkt.3 usm stwierdza ustanie członkostwa w Spółdzielni i w związku z powyższym dokonuje wykreślenia z rejestru członkowskiego poniższą osobę:

- Agnieszka Gajewska - nr rejestru członkowskiego - 100.

FK - 31.01.2023
PE - 31.07.2023
21 31.07.23

Zarząd SBM „Merkury”

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

**Uchwała Nr 13/2023
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 05.07.2023 r.**

w sprawie: przyjęcia w poczet członków SBM „Merkury”.

Działając na podstawie art. 3ust.3¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U 2021 r. poz. 1208) Zarząd SBM „Merkury” postanawia,

§ 1

Przyjąć w poczet członków SBM „Merkury”:

-Elżbieta Nowakowska - nr rej. członkowski 2693

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
M E R K U R Y
PRZEBÓR ZARZĄDU

mgr Marian Grzybacz