

**PROTOKÓŁ NR 8/2021**  
**z posiedzenia**  
**Zarządu SBM „Merkury”**

z dnia 09.06.2021 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. Pani Elżbieta Mikos      | Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich |

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 26.05.2021 r.
3. Informacja w sprawie przygotowania przedsięwzięć remontowych zabezpieczających realizację wniosków z wiosennego przeglądu budynków.
4. Sposób postępowania przy realizacji wymagań Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów w zakresie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji Sikorskiego.
5. Informacja w zakresie postępowań sądowych prowadzonych przez Spółdzielnię.
6. Sprawy wniesione.
7. Sprawy członkowskie.

**Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 26.05.2021 r.**

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 26.05.2021 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

**Ad.3. Informacja w sprawie przygotowania przedsięwzięć remontowych zabezpieczających realizację wniosków z wiosennego przeglądu budynków.**

**Termin wykonania –miesiąc**

|                         |                                                                                                        |         |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Bohaterów<br>Września 3 | Wymienić uszkodzoną kłapę dymową w kl. IV                                                              | VIII    |
|                         | Połączyć rurę spustową przy tarasie                                                                    | IV      |
|                         | Usunąć rośliny z cokołów balkonów                                                                      | VI      |
|                         | Poprawić mocowanie blach na dachu                                                                      | VII     |
|                         | Przykleić odspojone płytki gresowe na murkach oporowych przy wjeździe do garażu, ogrodzeniu i schodach | VII/IX. |
|                         | Naprawa uszkodzonych elementów ogrodzenia                                                              | V       |

|                    |                                   |          |
|--------------------|-----------------------------------|----------|
| Polnej Róży<br>2/4 | Likwidacja przecieków w garażu    | VII      |
|                    | Miejscowa naprawa tynków elewacji | VII/VIII |
|                    | Malowanie pomieszczenia śmietnika | VI       |

|                       |                                            |           |
|-----------------------|--------------------------------------------|-----------|
| Wańkowicza<br>7/KEN24 | Oczyścić i zafugować murki oporowe         | VII       |
|                       | Zaplanować dalszy remont balkonów          | 2021-2022 |
|                       | Naprawa płotka placu zabaw                 | V         |
|                       | Wymiana uszkodzonych desek podestu zabawki | V         |

|             |                                                               |        |
|-------------|---------------------------------------------------------------|--------|
| Al. KEN 20A | Drobne naprawy tynku w garażu, likwidacja przecieków          | VII/IX |
|             | Przemaalować ze śladami korozji uchwyty instalacji odgromowej | VI     |

|           |                                                                                |    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Dembego 8 | Zaplanować remont schodów przy ochronie                                        |    |
|           | Zamontować brakujące koszyki na wpustach                                       | V  |
|           | Zlikwidować korozję na obróbce blacharskiej                                    | VI |
|           | Poprawić mocowanie odstających pokryw na korytach odwadniających przy wjeździe | V  |

**Ad.4. Sposób postępowania przy realizacji wymagań Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów w zakresie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji Sikorskiego.**

Zarząd SBM „Merkury” zgodnie z Postanowieniem nr 345/P/A/2021 Prezydenta m.st. Warszawy przystąpił do wyeliminowania i usunięcia braków wskazanych w ww. postanowieniu. Celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji Sikorskiego.

**Ad.5. Informacja w zakresie postępowań sądowych prowadzonych przez Spółdzielnię**

Informację nt. postępowań sądowych przekazała E. Mikos, która przedstawia się jak poniżej: na 7 postępowań sądowych wytoczonych przez podwykonawców firmy AGMAR Przedsiębiorstwo – wykonawca inwestycji Dembego 8A i Wrzeciono 47-w pierwszej instancji zostały rozstrzygnięte na korzyść SBM „Merkury” 3 postępowania (powództwo oddalone), z tego 1 postępowanie zostało zakończone w II instancji wynikiem korzystnym dla SBM „Merkury”. Pozostałe 4 postępowania - w toku z czego 2 postępowania mają wyznaczone terminy rozprawy. Postępowanie wszczęte przez SBM „Merkury” przeciwko firmie AGMAR zostało

zawieszone w świetle postępowania o upadłość – Marek Piotrowski i zgłoszenia wierzytelności z potrąceniem własnych należności przez SBM „Merkury”.

Ponadto w toku są 2 postępowania wytoczone przez osoby fizyczne z tytułu naprawienia szkody. Postępowanie z zakresu polisy ubezpieczenia zostało rozstrzygnięte negatywnie.

Od roku 2015 toczy się postępowanie sądowe przed Sądem Okręgowym w Warszawie o zapłatę tytułem kosztów usunięcia wady w częściach wspólnych budynku przy ul. Kawy 46 oraz powstania pleśni w lokalu nr 5.

#### **Ad. 6. Sprawy wniesione.**

##### **ZI**

##### **6.1. Fotowoltaika – BW 3, KEN 20A**

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował, że SBM „Merkury” zgłosiło projekty:

- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku Bohaterów Września 3;
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku KEN 20A.

Jednakże z uwagi na termin złożenia ww. aplikacji na dofinansowanie w roku bieżącym zakwalifikował się projekt BW3. Zarząd przyjął powyższe do wiadomości, z zastrzeżeniem kontynuowania złożenia wniosku dot. budynku KEN 20A w następnym okresie tj. 2022 r.

##### **Zarząd**

##### **6.2. Moczydłowska – zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego**

Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o wspólne ustalenia z współwłaścicielem nieruchomości - działki o nr 155 z obrębu 1-12-16 PSM Idealne Mieszkanie, postanowił o zleceniu sporządzenia operatu szacunkowego ww. nieruchomości. Koszty zostaną pokryte po ½.

##### **6.3. Działka przy ul. Fajansowej/Hejnałowej**

Zarząd rozważa możliwości podjęcia Inwestorstwa Zastępczego inwestycji przy ul. Fajansowej/Hejnałowej. Będą prowadzone rozmowy w tym zakresie.

##### **6.4. Wywóz nieczystości – pismo z dnia 07.06.2021 r.**

Realizując wnioski członka spółdzielni Zarząd zobligował Dział Eksploatacji do ponownego wystąpienia do firmy wywożącej odpady o zwiększenie częstotliwości wywozu, a ponadto zostaną dostawione 2 pojemniki.

##### **6.5. ZUS – roszczenia**

Zarząd postanowił o powtórnym wystosowaniu pisma wnioskującego o wyjaśnienia dochodzonych należności, z uwagi na terminy przedawnienia roszczeń – do 2011 roku obowiązywał okres przedawnienia składek ZUS wynoszący 10 lat. Od dnia 1 stycznia 2012 r. okres przedawnienia wynosi 5 lat od dnia w którym składki stały się wymagalne.

##### **6.6. Informacja nt zadłużenia**

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała o stanie zaległości, uwzględniając przeprowadzenie akcji – wystawienia sald w miesiącu kwiecień br. stan zaległości znacznie uległ poprawie, bo z 87 lokali zalegających w płatnościach powyższej 2 miesięcy spadł do 35 lokali, co spowodowało obniżenie zadłużenia o ok. 57 %.

## **PE**

### **6.7. PS11 – oferta na wymianę instalacji kanalizacyjnej.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę firmy Instal –Plast na wymianę instalacji kanalizacji. Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wymianie skorodowanego odcinka kanalizacyjnego przy wymianie instalacji i wodnej.

### **6.8.BW11 – wyniki głosowania- Uchwały nr 2/BW11/2021 właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. Batalionu AK „Włochy” w Warszawie podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że na 26 uprawnionych do głosowania 6 właścicieli lokali zajęło stanowisko w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu nr 19 w nieruchomości przy ul. Batalionu AK „Włochy” 11 w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” w związku z niewielkim zainteresowaniem, postanowiło o ponownym zwróceniu się do właścicieli o zajęcie stanowiska drogą mailową.

### **6.9.BW11 – wymiana drzwi**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła 3 oferty, z czego najtańsza przewyższa kwotę zaplanowania w ramach planu remontów o 2 tys. zł. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na wymianę drzwi przyjmując najtańszą ofertę.

### **6.10. BW11 przewody wentylacyjne.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że wyniku kontroli stwierdzono nieuszczelność i konieczność wykonania uszczelnienia 3 przewodów wentylacyjnych. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

### **6.11. W7/6 ekspertyza**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła wnioski wynikające z ekspertyzy w sprawie *spękań i zarysowań ścian w lokalu nr 6*. Z przedmiotowej ekspertyzy wynika, że uszkodzenia ścian dotyczą jedynie ścian działowych i osłonowych, a powstałe spękania i zarysowania nie zagrażają bezpieczeństwu konstrukcji, stateczności obiektu i przebywających osób. Odpowiedź przygotowuje Dział Eksploatacji wskazując na stabilność konstrukcji a naprawa ścianek działowych leży po stronie właściciela lokalu.

### **6.12. Z. Balo – balkony.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała o konieczności wymiany 3 szt. izolacji balkonowych od ul. Telekiego, z uwagi na występujące ślady zacieków na elewacji.

### **6.13.Veolia – informacja nt. wzrostu cen od 01.06.2021 r.**

Veolia Energia Warszawa S.A. poinformowała o zmianie taryfy dla ciepła obowiązującej od dnia 1 czerwca 2021 r. Cena za zamówioną moc cieplną wzrasta o 5%, cena ciepła(GJ) o 9%.

## **PM**

### **6.14. Tematyka posiedzenia RN**

Ustalono propozycje tematyki posiedzenia RN w dniu 21.06.2021 r., jak poniżej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie Protokołu Nr 4/2021 z dnia 26.04.2021 r.
3. Przyjęcie Protokołu Nr 5/2021 z dnia 24.05.2021 r.
4. Omówienie wniosków Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych w sprawie Sprawozdania finansowego SBM „Merkury” za rok 2020 r.
5. Przedstawienie harmonogramu realizacji robót wynikających z wiosennego przeglądu budynków.
6. Informacja nt stanu przygotowania inwestycji „Sikorskiego”.
7. Sprawy wniesione.

#### **6.15. Wnioski o rozłożenie na raty – KEN 21. KEN 20A**

6.15.1. Podanie właściciela Lokalu nr ■/KEN21 w sprawie rozłożenia na III raty zaległości. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, zastrzeżeniem naliczenia odsetek za nieterminowe wpłaty oraz dokonania wpłat bieżących.

6.15.2. Podanie właściciela Lokalu nr ■/KEN20A w sprawie rozłożenia na V rat zaległości. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, zastrzeżeniem naliczenia odsetek za nieterminowe wpłaty oraz dokonania wpłat bieżących.

#### **6.16. Zmiana Postanowienia nr 6/2020 z dnia 06.05.2020 r.**

Z uwagi na zmiany personalne w Dziale Księgowości zachodzi konieczności zmiany załącznika nr 2 do ww. Postanowienia nr 6/2020 z dnia 06.05.2020 r.

Postanowienie Nr 5/2021 w sprawie: zmiany załącznika nr 2 - Wykaz wzorów podpisów pracowników Działu Księgowości upoważnionych do wystawienia faktur, stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **6.17 BW 3 – ankieta nr 1 – w sprawie zewnętrznych miejsc postojowych, Nr 2 w sprawie zmiany systemu otwierania furtek.**

Przedstawione projekty ankiet w sprawie:

- zewnętrznych miejsc postojowych;
- zmiany systemu otwierania furtek;

zostały zaakceptowane. Ustalono o sposobie dystrybucji ankiet tj. przekazanie do skrzynek pocztowych właścicieli lokali oraz o sposobie zwrotu podpisanych ankiet: przekazanie do ochrony budynku lub przesłać mailem skan/zdjęcie na adres eksploatacja@sbm-merkury.pl w terminie do dnia 25.06.2021 r.

#### **Ad.8. Sprawy członkowskie.**

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

-Magdalena Rojek – nr rej. członkowskiego –2536 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.).

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

**Zarząd**

