

PROTOKÓŁ NR 17/2016
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 09.11.2016 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. Renata Zwolak | Wiceprezes Zarządu |

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 2. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich |

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 19.10.2016 r. – ref. E. Mikos.
3. Stan postępowania w sprawie wyłonienia wykonawcy inwestycji „Dorycka” - ref. M. Wojciechowski.
4. Wnioski raportu z badania stanu technicznego dźwigów w kl. I i III budynków Dembego/Zaruby – ref. B. Gnitecka, M. Wojciechowski.
5. Rozliczenie remontów schodów w budynkach Dembego/Zaruby i balkonów z elewacją w budynku KEN 21 – ref. B. Gnitecka.
6. Przygotowanie przedsięwzięć remontowych planu remontów na rok 2017 (technologia, kosztorysy)- ref. M. Wojciechowski, B. Gnitecka.
7. Omówienie oferty firmy „UNIVERSUM” na usługi ochrony- ref. E. Mikos.
8. Sprawy wniesione

Zarząd

- 8.1. Audyt - konsultacje z RO.
- 8.2. Powołanie Komisji III Roku Rękojmi budynku Handlowa 34/Szczepanika 1 i 1A.

ZI

- 8.3. Koszty eksploatacji w warunkach zmienionej wysokości płacy minimalnej w świetle pism firm świadczących usługi utrzymania czystości.

PE

- 8.4. PS11 – przecieki , garaż.

PM

- 8.5. Lustracja za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2015 r.
- 8.6. Plan pracy na IV kw. 2016 r.
- 8.7. Interwencja w sprawie uciążliwości działalności firmy cateringowej w świetle Zawiadomienia PINB z dnia 02.11.2016 r., l.dz. 2620/16.
9. 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 19.10.2016 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 19.10.2016 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu w dniu 19.10.2016 r. omówiła E. Mikos.

Ad.3. Stan postępowania w sprawie wyłonienia wykonawcy inwestycji „Dorycka”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował o toczącym się postępowaniu przetargowym. W dniu 07.11 br. odbyło się posiedzenie Komisji ds. wyłonienia GW inwestycji „Dorycka”. Komisja zwróciła uwagę na znaczące rozbieżności wycen poszczególnych elementów budowy w złożonych ofertach, co może mieć istotny wpływ na finansowanie budowy. Celem zapewnienia warunków do sporządzenia stosownego harmonogramu finansowania inwestycji postanowiono o wystąpieniu do oferentów z zapytaniem wyjaśniającym w pozycjach, gdzie odnotowano największe odchylenia. Zarząd SBM „Merkury” zobligował ZI do wystosowania do dnia 15.11.br ww. wystąpienia, z zastrzeżeniem uzyskania odpowiedzi do dnia 24.11.br. celem przedstawienia danych wyjaśnień na posiedzeniu Komisji w dniu 28.11.2016 r.

Ad.4. Wnioski raportu z badania stanu technicznego dźwigów w kl. I i III budynków Dembego/Zaruby

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski przekazał wnioski wynikające z raportu badania z badania stanu technicznego dźwigów osobowych, które przedstawiają się jak poniżej:

- żywotność dźwigów osobowych można określić na 30 lat.
- po okresie 14/15 lat zużycie części mechanicznych urządzeń jest na poziomie 45%, dotyczy to zespołów: agregatu napędowego hydraulicznego, siłownika, prowadnic ramy kabinowej, ramy kabinowej wraz z pudłem kabiny, skrzydeł drzwi kabinowych i szybowych.

Największe zużycie wykazuje osprzęt drzwi kabinowych i szybowych, jak: mechanizm zamykania i otwierania drzwi kabinowych wraz z osprzętem elektronicznym, rolki górne i dolne suwaki drzwi, tablice sterowe starej generacji, styczniki kierunkowe.

Powyższe wnioski winne być podstawą do przyjęcia planowanych kosztów napraw, konserwacji dźwigów osobowych i ujęte w planach remontowych poszczególnych nieruchomości.

Ad.5. Rozliczenie remontów schodów w budynkach Dembego/Zaruby i balkonów z elewacją w budynku KEN 21.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przekazała, że:

-Dembego/Zaruby – remont schodów:

- wykonano zgodnie z terminem i planowanymi kosztami,
- dokonano odbioru robót - zatrzymano 5 % kaucji gwarancyjnej (aktualnie trwa uzgadnianie technologii zaślepienia otworów w balustradach pozostałych po ocynkowaniu),

- KEN 21 - remont balkonów wraz z elewacją

- rozliczenie z wykonawcą dokonane,
- koszty wyniosły 894 tys.zł. Różnica pomiędzy planowanymi kosztami wynika z wykonania robót dodatkowych takich jak: naprawa tynków, uszczelnienie i wykonanie dodatkowych obróbek blacharskich. Różnica zostanie sfinansowana ze środków CF (Uchwała RN NR 30/2016 z dnia 26.09.2016 r.),
- zatrzymano 2,5 % kaucji gwarancyjnej,
- brak przesłanek do naliczenia kar umownych z uwagi na wystąpienie dni deszczowych wydłużając termin zakończenia przedmiotu umowy.



Ad.6. Przygotowanie przedsięwzięć remontowych planu remontów na rok 2017 (technologia, kosztorysy).

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przekazała, że trwają prace przygotowawcze do określenia technologii, kosztorysów poszczególnych przedsięwzięć remontowych ujętych w planie remontów na rok 2017 - Uchwała RN nr 32/2016 z dnia 24.10.2016 r., z uwzględnieniem wykonania dokumentacji projektowej.

Ad.7. Omówienie oferty firmy „UNIWERSUM” na usługi ochrony.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani E. Mikos przedstawiła ofertę firmy UNIWERSUM w zakresie świadczenia usługi ochrony fizycznej osób i mienia budynków mieszkalnych będących w zasobach SBM „Merkury”.

Ww. firma przedstawiła propozycję stawki za 1 roboczogodzinę w wysokości 17,60 zł. +23% VAT. W ramach ww. wynagrodzenia zapewniają dodatkowe wyposażenie pracowników i systemu ochrony w dwa niezależne środki łączności; telefon kom. oraz radiotelefon z możliwością bezpośredniego przywołania grupy interwencyjnej, system kontroli obchodów, pilot antynapadowy.

Ad.8. Sprawy wniesione.

Zarząd

8.1. Audyt - konsultacje z RO.

Zarząd SBM „Merkury” zlecił wykonanie audytu wybranych osiedli mieszkaniowych wchodzących w skład SBM „Merkury” w zakresie zabezpieczenia technicznego i ochrony osób i mienia osiedli mieszkaniowych. Przedmiotowy audyt zostanie opracowany do 15 listopada br. Postanowiono o przeprowadzeniu konsultacji danego zagadnienia z Radami Osiedli w trybie §78 Statutu i w związku z powyższym ustalono o zorganizowaniu spotkań z RO i autorem ww. dokumentu w biurze Spółdzielni. W dniu 21.11.2016r. godz.17.00 z Radami Osiedli D/Z, PS11, PR1,PR2/4. W dniu 22.11.2016 r. godz. 16.30 z Radami Osiedli BW3, KEN 20A, KEN21, W7/KEN24, W7A/KEN24A.

Audyt posłuży do opracowania SIWZ dla postępowania przetargowego na wyłonienie firmy świadczącej usługi ochrony w roku 2017.

8.2. Powołanie Komisji III Roku Rękojmi budynku Handlowa 34/Szczepanika 1 i 1A.

Zarząd SBM „Merkury” powołuje Komisję III Roku Rękojmi w składzie: B. Gnitecka, A. Szyszka, W. Mielewski, Przedstawiciel Generalnego Wykonawcy (I. Gez, K. Pianowski).

ZI

8.3. Koszty eksploatacji w warunkach zmienionej wysokości płacy minimalnej w świetle pism firm świadczących usługi utrzymania czystości.

Zarząd SBM „Merkury” w świetle zachodzących zmian od 01.01.2017 r. w zakresie wynagrodzeń (stawka godzinowa w wysokości 13 zł.) i otrzymanych pism stwierdza, że poza kosztami ochrony pozostałe koszty można założyć na dotychczasowym poziomie.

PE

8.4. PS11 – przecieki, garaż.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przekazała, o wystąpieniu przecieków w garażu oraz konieczności ich usunięcia przed zimą, ponadto stwierdzono konieczności zabezpieczenia stropu garażowego w wyniku pęknięć ścian garażowych. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, naprawy zostanie wykonana w ramach robót nieprzewidzianych

PM

8.5. Lustracja za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2015 r.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani E. Mikos poinformowała o konieczności przeprowadzenia badania lustracyjnego za okres od 01.10.2014 r. do 31.12.2015 r. Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wystosowaniu zapotrzebowania na badanie lustracyjne do ZRSM RP.



8.6. Plan pracy na IV kw. 2016 r.

Zarząd SBM „Merkury” określił Plan Pracy na IV kw.br., który przedstawia się jak poniżej:

1. Przygotowanie technologii i przedmiarów dla przedsięwzięć remontowych przyjętych Uchwałą Nr 32 Rady Nadzorczej z dnia 24.10.2016 r. na rok 2017.
2. Dostosowanie organizacji i sposobu finansowania ochrony budynków do ustaleń Ustawy o minimalnym wynagrodzeniu.
3. Przeprowadzenie przetargu na Generalnego Wykonawcę inwestycji „Dorycka”.
4. Rozliczenie remontu balkonów i elewacji budynku KEN 21.
5. Analiza raportu w sprawie stanu technicznego dźwigów i uwzględnienie wymogów w planach remontowych SBM „MERKURY”.
6. Przygotowanie danych do kalkulacji kosztów obsługi budynków zarządzanych przez SBM „MERKURY” w warunkach umownych w 2017 roku.
7. Wprowadzenie wykonawcy inwestycji „Dorycka” na plac budowy.
8. Zakup nieruchomości dla inwestycji „X”.
9. Przegląd zasad rachunkowości SBM „MERKURY” w związku ze zmianą Ustawy o rachunkowości (Dz. U. z dnia 08.09.2015r.) obowiązujący dla sprawozdań finansowych za 2016 rok.
10. Analiza wykonania planu gospodarczego za III kwartał 2016 r.
11. Analiza zadłużenia i efekty windykacyjne opłat eksploatacyjnych wg budynków w porównaniu do roku ubiegłego.

8.7. Interwencja w sprawie uciążliwości działalności firmy cateringowej w świetle Zawiadomienia PINB z dnia 02.11.2016 r., l.dz. 2620/16.

W dniu 08.11.2016 r. l.dz. 2620 do Spółdzielni wpłynęło Zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wyznaczeniu terminu na dzień 23.11.2016 r. o godz. 14.00 oględzin dot. zabudowy działki znajdującej się w Warszawie przy ul. Janinówka nr 17. Zarząd SBM „Merkury” postanowił, że w ww. oględzinach przedstawiciel Spółdzielni będzie uczestniczyć. Zarząd SBM „Merkury” w związku z prowadzoną działalnością cateringową na ww. nieruchomości, która to działalność stanowi znaczącą uciążliwość dla mieszkańców budynku ul. Szczepanika A (pismo z dnia 13.10.2016 r. l.dz. 2254) postanowił o zorganizowaniu spotkania z właścicielem nieruchomości przy ul. Janinówka 17. Ze względu na miejsce zamieszkania ww. właściciela działki poza Warszawą termin spotkania określono na dzień 08.11.2016 r. Niestety do ww. spotkania nie doszło z uwagi na jego odwołanie przez właściciela posesji sąsiedniej.

Ad. 9.Sprawy członkowskie.

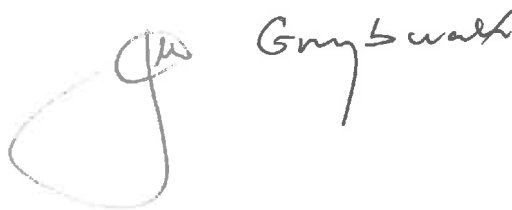
W związku ze złożoną rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni Panią [REDACTED]

Uchwała nr 18/2016 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

ZARZĄD

Otrzymują:

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

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or mark of the council.

**Uchwała Nr 18/2016
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 19.10.2016 r.**

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury”, działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt.1 w związku z § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, na posiedzeniu odbywającym się w dniu 09.11.2016 r. w siedzibie Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

1. Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o złożoną rezygnację z członkostwa w Spółdzielni wykreśla z rejestru członków SBM „Merkury”:

1. Panią [REDACTED] - nr rej. Członkowskiego- [REDACTED]

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Zarząd