

PROTOKÓŁ NR 6/2021
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 13.05.2021 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 28.04.2021 r.
3. Omówienie wniosków Rady Osiedla Batalionu Włochy w sprawie zlikwidowania ograniczeń w korzystaniu z lokali w klatce II związanych z przetrzymywaniem licznych zwierząt w lokalu Nr 19.
4. Omówienie zasad korzystania z parkingu naziemnego na nieruchomościach Wańkowicza 7 celem wyeliminowania nadmiernego wykorzystania powierzchni parkingowej do prowadzenia działalności gospodarczej.
5. Podjęcie Uchwały w sprawie zawieszenia postępowania wydania warunków zabudowy na działce 119/2 przy ulicy Piotra Skargi 11.
6. Przyjęcie postanowienia w sprawie wyboru wykonawcy wymiany pionów i poziomów instalacji w budynku Piotra Skargi 11.
7. Omówienie założeń wieloletniego programu remontowego dla budynków 20-letnich wraz z planem zbierania środków.
8. Plan gospodarczy 2021 – propozycja na Radę Nadzorczą.
9. Sprawy wniesione.
10. Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 28.04.2021 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 28.04.2021 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A. Rogalski.



Ad.3. Omówienie wniosków Rady Osiedla Batalionu Włochy w sprawie zlikwidowania ograniczeń w korzystaniu z lokali w klatce II związanych z przetrzymywaniem licznych zwierząt w lokalu nr 19.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd, że w dniu 10.05.2021 r. została dokonana wizja lokalna w lokalu nr 19, która potwierdziła, że zarówno w lokalu jak i częściach wspólnych zdecydowanie wyczuwalne jest występowanie przykrych zapachów pochodzenia zwierzęcego. W lokalu w trakcie wizji znajdowało się 5. kotów i 2. psy. Dodatkowo od właścicieli lokali sąsiednich przedstawiciele spółdzielni uzyskali informację, że przed wizją z lokalu zostało wywiezionych część zwierząt, które przebywają tam na co dzień. Na dzień posiedzenia Zarządu zaległości z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych dot. lokalu nr 19 wynoszą - [REDACTED]

Zarząd postanowił przeprowadzić wśród właścicieli lokali głosowanie nad uchwałą w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu nr 19 w nieruchomości przy ul. Batalionu AK „Włochy” 11 w Warszawie. Po uzyskaniu zgody większości właścicieli lokali spółdzielnia wystąpi do sądu z powództwem w przedmiotowej sprawie.

Ad.4. Omówienie zasad korzystania z parkingu naziemnego na nieruchomościach Wańkowicza 7 celem wyeliminowania nadmiernego wykorzystania powierzchni parkingowej do prowadzenia działalności gospodarczej.

W związku ze zgłaszanymi do Spółdzielni skargami dot. blokowania miejsc postojowych na parkingu naziemnym np. zajmowaniu czterech miejsc przez właściciela jednego lokalu (przedmiotowa kwestia była też omawiana na posiedzeniu RN w dniu 26.04.2021 r.), Zarząd postanowił wystąpić do Rady Osiedla Wańkowicza 7 z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie projektu uchwały właścicieli dotyczącej wyrażenia zgody na odpłatne korzystanie z naziemnych miejsc parkingowych zlokalizowanym na terenie nieruchomości Wańkowicza 7/KEN 24 i Wańkowicza 7A/ KEN 24A. Powyższe rozwiązanie dałoby możliwość zapewnienia warunków sprawiedliwego udziału w korzystaniu z nieruchomości wspólnej i wyeliminowania problemu długoterminowego blokowania dla działalności komercyjnej miejsc postojowych zlokalizowanych na parkingu naziemnym.

Równocześnie uzgodniono, że w nieruchomości Bohaterów Września 3 przygotowana zostanie uchwała właścicieli w sprawie wprowadzenia odpłatnego parkowania na miejscach postojowych wzdłuż drogi wewnętrznej przy równoczesnym ograniczeniu ilości dostępnych miejsc postojowych.

Uchwałę w przedmiotowej sprawie przygotuje Dział Prawny po wcześniejszym określeniu przez Dział Eksploatacji ilości miejsc postojowych, które byłyby przedmiotem uchwały.



Ad.5. Podjęcie Uchwały w sprawie zawieszenia postępowania wydania warunków zabudowy na działce 119/2 przy ulicy Piotra Skargi 11.

Wobec protestów niektórych właścicieli naziemnych miejsc postojowych na działce nr 119/2 Zarząd postanowił zawiesić postępowanie o wydanie warunków zabudowy dot. przedmiotowej działki. Równocześnie postanowiono wystosować do właścicieli miejsc postojowych pismo wyjaśniające genezę koncepcji zabudowy działki.

Po ustaniu pandemii zostanie zorganizowane zebranie z właścicielami miejsc postojowych w celu przekonania współwłaścicieli parkingu do tej inwestycji.

Ad. 6. Przyjęcie postanowienia w sprawie wyboru wykonawcy wymiany pionów i poziomów instalacji w budynku Piotra Skargi 11.

Zarząd SBM Merkury biorąc pod uwagę ustalenia komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy wymiany pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody z uzupełnieniem instalacji hydrantowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Piotra Skargi 11 w Warszawie postanowił zatwierdzić wybór firmy Instal-Plast do wykonania przedmiotowych prac.

W przetargu oferty złożyły 3. firmy. Komisja Przetargowa najwyżej oceniła ofertę firmy Instal-Plast. Oferowana cena mieści się w kwocie przewidzianej na ten cel w planie remontów.

Prace związane z wymianą instalacji będą wykonywane w III kw. 2021 r.

Postanowienie nr 3/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Ad. 7. Omówienie założeń wieloletniego programu remontowego dla budynków 20-letnich wraz z planem zbierania środków.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował Zarząd, że obecnie w zasobach spółdzielni jest 8 osiedli które zostały wybudowane ponad 20. lat temu tj. Gościeradowska 13, Piotra Skargi 11, Polnej Róży 2/4, Polnej Róży 1, Batalionu Włochy 11, KEN 21, Zoltana Baló 6 i 8 oraz Dembego/Zaruby.

Największe potrzeby remontowe mają obecnie nieruchomości Batalionu Włochy 11 (dach, część elewacji, tarasy) i Piotra Skargi 11 (instalacja c.w. i z.w., balkony), jednakże biorąc pod uwagę niewielką skalę tych budynków oraz aktualną wysokość stawki na fundusz remontowy brak jest możliwości szybkiego zgromadzenia środków na planowane remonty.

Zarząd biorąc pod uwagę powyższe postanowił, że w nieruchomościach o największych potrzebach remontowych należy rozważyć przy okazji uchwalania najbliższego planu gospodarczego podniesienie stawki na fundusz remontowy do wysokości 4 zł/m².

Ad. 8. Plan gospodarczy 2021 – propozycja na Radę Nadzorczą.

Propozycję planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2021 szczegółowo omówiła Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak.

Założenia planu gospodarczego przedstawiają się następująco:

Planowane przychody 2.217.696,69 zł, w tym:

- 1) Przychody z opłat za zarządzanie 1.067.246,69 zł - bez zmian w stosunku do 2020 r.
- 2) Przychody z inwestycji 1.150.450,00 zł

Planowane koszty 2.189.506,44 zł

W planie gospodarczym uwzględniono m.in. planowaną inflacyjną podwyżkę wynagrodzeń pracowników od lipca br.

Planowany wynik 28.190,25 zł

Planowane przychody z eksploatacji na pokrycie kosztów utrzymania budynków w roku 2021 wyniosą 13.400.724,39 zł

Przedmiotowa propozycja zostanie przedłożona do uchwalenia na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, które odbędzie się w dniu 24.05.2021 r.

Ad.9. Sprawy wniesione.

9.1. PS11 – Inspektor nadzoru ds. sanitarnych.

W związku z planowanym remontem instalacji z.w. i c.w. Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała do Zarządu o zatrudnienie inspektora nadzoru ds. sanitarnych, który będzie nadzorował przedmiotowe prace.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

9.2. Zoltana Baló - komórki.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła kolejne pismo jednego z właścicieli lokali w sprawie budowy komórek w garażu.

Zarząd podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko w przedmiotowej sprawie.

9.3. Batalionu Włochy 11 – konserwacja zieleni

Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd o rezygnacji z dalszego utrzymania zieleni na tym osiedlu przez firmę sprzątającą.

Zarząd postanowił, że w przedmiotowe prace zostaną zlecone firmie, która zajmuje się konserwacją zieleni na innych nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

9.4. Zoltana Baló – utrzymanie nieruchomości.

Kierownik Działu Eksploatacji omówiła pismo jednej z właścicielek lokali dotyczące zarzutów do jakości utrzymania nieruchomości.

Zarząd Przyjął powyższe do wiadomości i postanowił, że odpowiedź na przedstawione zastrzeżenia przygotowuje Dział Eksploatacji.

9.5. Dembego 3 – kaloryfery w lokalu nr 48.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła wniosek właściciela ww. lokalu w sprawie wymiany kaloryferów w lokalu.



Zarząd postanowił, że brak jest podstaw do wymiany kaloryferów w tym lokalu w bieżącym roku, gdyż wymiana kaloryferów w tym osiedlu jest założona w planie remontów w przyszłym roku.

9.6. Wańkowicza 7 - balkony.

W związku z problemami z izolacją na części balkonów w budynku Wańkowicza 7 Zarząd na wniosek Działu Eksploatacji wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu balkonów w lokalach nr 79, 84, 89, 94.

9.7. Zwrot udziału członkowskiego.

Pan Andrzej Rogalski omówił kwestię zwrotu udziału członkowskiego właścicielowi jednego z lokali w nieruchomości Nowoursynowska 156A, który rezygnację z członkostwa złożył w dniu 15.12.2016 r.

Zarząd biorąc pod uwagę wcześniejszą korespondencję w przedmiotowej sprawie postanowił zwrócić kwotę wpłaconą tytułem udziału członkowskiego i przekazać ją na konto czynszowe.

9.8. Lustracja spółdzielni za lata 2018-2019.

Biorąc pod uwagę obowiązek poddawania Spółdzielni lustracji Zarząd postanowił o zgłoszeniu wniosku o badanie lustracyjne spółdzielni za lata 2018 i 2019 do ZRSM RP.

9.9. Ogródki restauracyjne – opłaty za dzierżawę terenu.

W związku z możliwością uruchomienia poczynszy od 15.05.2021 r. ogródków restauracyjnych Zarząd postanowił od ww. terminu wznowić naliczanie opłat za dzierżawę terenu.

Ad.10. Sprawy członkowskie.

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

- | | |
|--|------------------------------------|
| - Sebastian Borowski – nr rej. członkowskiego | – 2124 (art. 3 ust.6 pkt. 3 usm.), |
| - Hanna Owczarska – nr rej. członkowskiego | – 1040 (zgon), |
| - Krystyna Semeniuk-Pytel – nr rej. członkowskiego | – 1119 (zgon), |
| - Ewa Wiśniewska – nr rej. członkowskiego | – 1588 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.), |
| - Andrzej Wiśniewski – nr rej. członkowskiego | – 2484 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.). |

Zarząd

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

POSTANOWIENIE Nr 3/2021

Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 13.05.2021 r.

w sprawie: wykonawcy wymiany pionów i poziomów instalacji w budynku Piotra Skargi 11.

W związku z § 6 ust. 4 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” postanawia się co, następuje:

§ 1

Zarząd SBM Merkury biorąc pod uwagę ustalenia komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy wymiany pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody z uzupełnieniem instalacji hydrantowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Piotra Skargi 11 w Warszawie postanawia zatwierdzić wybór firmy Instal-Plast do wykonania przedmiotowych prac.

§ 2

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD

