

PROTOKÓŁ NR 22/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 13.11.2019 r. w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Pan Marian Grzybaczak | 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 Sp. Prawnych i Członkowskich |

Posiedzenie otworzył i poprowadził Prezes Zarządu Pan Marian Grzybaczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 30.10.2019 r.
3. Omówienie wniosków wynikających z przeglądu deklaracji śmieciowych składanych przez właścicieli lokali użytkowych i mieszkalnych.
4. Mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu w inwestycji „Sikorskiego” w świetle wymogów sformułowanych przez Głównego Architekta m. st. Warszawy w odpowiedzi na wnioski Spółdzielni z 27.07.2019 r. i 17.10.2019 r. **DYSKUSJA.**
5. Realizacja remontów w III kwartale.
6. Sprawy wniesione.
7. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.



Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 21/2019 z dnia 30.10.2019 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 30.10.2019 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3. Omówienie wniosków wynikających z przeglądu deklaracji śmieciowych składanych przez właścicieli lokali użytkowych i mieszkalnych.

Analiza złożonych przez właścicieli lokali użytkowych deklaracji śmieciowych wskazuje na zaniżanie danych będących podstawą określającą zapotrzebowanie na rodzaje i pojemności pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych.

Natomiast Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania odpadów ustalono obowiązek selektywnego zbierania odpadów wg frakcji w oznaczonych pojemnikach następująco:

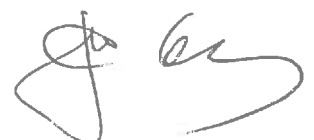
1. Papier
2. Szkło
3. Metal
4. Tworzywa sztuczne
5. Odpady ulegające biodegradacji

W Warszawie w uchwalonym przez Radę Miasta Regulaminie utrzymania czystości dopuszczono gromadzenie odpadów niesegregowanych, wspólny pojemnik dla tworzyw sztucznych i metali (kolor żółty), a dla frakcji odpadów zmieszanych obowiązuje składowanie w pojemnikach koloru czarnego.

Regulamin określa częstotliwość odbioru odpadów następująco

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------|
| – papier | - | co dwa tygodnie |
| – szkło | - | co cztery tygodnie |
| – metal i tworzywa sztuczne | - | co dwa tygodnie |
| – odpady zmieszane | - | dwa razy w tygodniu |
| – bio | - | co tydzień |

Regulamin określa normy w zakresie minimalnej pojemności pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych np. dla lokali usługowych 40 litrów na osobę zatrudnioną.



Dla lokali mieszkalnych nie określono norm. Liczba i pojemność pojemników została ustalona na bazie doświadczeń z lat przed 2019 r.

Po prawie rocznym funkcjonowaniu Regulaminu utrzymania czystości w Warszawie stwierdzić należy:

1. Niski stopień selektywności zbiórki.
2. Nienadążanie z odbiorem papieru i tworzyw sztucznych w ramach selektywnej zbiórki odpadów, szczególnie w dniach poświątecznych.
3. Konflikty na linii użytkownicy lokali usługowych i lokali mieszkalnych w zakresie sposobu segregacji odpadów.

Zapowiadana nowelizacja Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy obok wzrost opłat, pozwoli wypracować wnioski ograniczające skargi na niską jakość usług zbierania i odbioru odpadów komunalnych. Wzrośnie odpowiedzialność właścicieli lokali za podrzucanie do pojemników niesegregowanych odpadów. W takich przypadkach opłata za wywóz zostanie podwojona dla całego budynku.

Ad.4. Mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu w inwestycji „Sikorskiego” w świetle wymogów sformułowanych przez Głównego Architekta m. st. Warszawy w odpowiedzi na wnioski Spółdzielni z 27.07.2019 r. i 17.10.2019 r. DYSKUSJA.

Przeprowadzona dyskusja nt. wybudowania mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu w inwestycji „Sikorskiego” pokazała, że budowa mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Spółdzielni jest niemożliwa. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że realizacja mieszkań czy to lokatorskich czy w ramach Programu Społecznego Budownictwa Mieszkaniowego, skutkowałaby „zamrożeniem” środków finansowych Spółdzielni w skali długoterminowej, a efektem tego byłoby zaniechanie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności o profilu inwestycyjnym.

Ad.5. Realizacja remontów w III kwartale.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała stan realizacji planu remontów w bieżącym roku, z podziałem na roboty wykonane w III kw. i roboty przewidziane do realizacji w IVkw.br.



Przedsięwzięcia remontowe wykonane III kwartał br. to:

- Batalionu Włochy 11 – czyszczenie i malowanie ścian frontowych i szczytowych elewacji,
- Z. Balo 6 i 8 – wymiana izolacji balkonów wraz z obróbkami balkonowymi i odtworzeniem warstw – Z.B8m 15;10;5 oraz Z.B6 m4,
- PR1- wymiana poziomów zimnej wody
- Dembego/Zaruby – malowanie ślusarki zewnętrznej – ogrodzenie, pochwyty pochylni,
- Gościeradowskiej 13 – wymiana kanalizacji (deszczowej i sanitarnej) w piwnicy na odcinku od studzienki do wszystkich podejść pod piony (likwidacja cyklicznego zalewania piwnic),
- KEN 20A – wykonanie projektu wymiany poziomów ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji
- PR2/4 - naprawa tynku na kominie
- PS 11 – kontynuacja remontu balkonów – remont balkonów od strony zewnętrznej osiedla - elew.forntowa +pion od str. drogi p.poż.
- Handlowa/J. Szczepanika – wymiana wodomierzy szt. 248 i legalizacji ciepłomierzy szt. 124.
- KEN 21 – wymiana drzwi do pomieszczeń śmietnikowych szt.2.
- Nowoursynowska – naprawa dachu –przecieki,
- Wańkowicza 7 – wymiana skorodowanego filtra wody.

Przedsięwzięcia remontowe do wykonania IV kwartale br. to:

- Z.Balo 6 i 8 –wymiana skorodowanej obróbki blacharskiej gzymsów elewacji wraz z wymianą okładziny z płytek gresowych; wymiana uszczelnienia dylatacji tarasu lok.2 w budynku Z.B 8 – przeciek do garażu,
- Dembego 8A – wykonanie instalacji nawodnieniowej od str. południowej na skarpie,
- Boh. Września 3 – częściowa wymiana lamp oświetleniowych na patio,
- KEN 21 – wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji –piony +poziomy.

Remonty w trakcie to :

- PR 2/4 – Malowanie klatek schodowych,
- Nowoursynowska – wymiana wodomierzy.

Ad.6. Sprawy wniesione.

6.1. Powołanie Komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy odwodnienia lokali użytkowych w budynku PR 2/4.



Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o postanowienia § 6 Regulaminu Wyboru Wykonawców w SBM „Merkury” powołuje Komisję przetargową.

Uchwała nr 13/2019 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

6.2. Wniosek w sprawie mediów.

Na podstawie Reg. GZM § 35 pkt1 Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na odcięcie dostawy ciepłej wody dla lokali dłużników (zgodnie ze zestawieniem Działu księgowości).

6.3. D3/■ - dochodzenie odszkodowania z Polisy Ubezpieczeniowej SBM „Merkury”

Po dokonaniu analizy okoliczności zgłoszonych przez właściciela lokalu nr ■, o czym mowa w piśmie z dnia 05.11.2019 l.dz. 2016/19 Zarząd SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i nie wyraża zgody na podanie numeru polisy OC.

6.4. W7/■ - daszek nad balkonem

Z uwagi na błędna konstrukcje daszku nad balkonem, czego efektem jest negatywny wpływ na elewację, postanowiono iż prace naprawcze ww. daszku zostaną ujęte w ramach przyszłorocznych remontów balkonów.

6.5. Dembego 8 - samozamykacze.

Uwzględniając wniosek mieszkańców oraz zbliżający się sezon zimowy Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na zakup droższych samozamykaczy. Pilotażowo budynek Dembego 8 będzie wyposażony przedmiotowe samozamykacze.

6.6. Realizacja rękojmi - D8A.

Z uwagi na fakt wyrejestrowania działalności prowadzonej przez Marka Piotrowskiego pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane Agmar, będącego Wykonawcą budynku D8A, SBM „Merkury” stwierdza, że nie ma możliwości wyegzekwowania usuwania usterek w ramach rękojmi. Usterki zgłaszane przez właścicieli lokali Spółdzielnia usuwa przez zastępczych wykonawców (zastrzeżeniem procedury zawiadomienia o powyższym Wykonawcy tj. Agmar.

W dniu 07.11.2019 r. (l.dz. 2047/19 wpłynęło do wiadomości Spółdzielni) pismo lokatora bloku przy ul. Dembego 8B/ 83 skierowane do Wydziału Architektury Urzędu dzielnicy Ursynów w sprawie hałaśliwego urządzenia wentylacyjnego zainstalowanego na dachu budynku przy ul. Dembego 8a, w związku z powyższym SBM „Merkury” oczekuje stanowiska w danej sprawie przedmiotowego organu.

6.7. PR2/4 – wymiana wszystkich lamp na kl. schodowych na czujniki ruchu.

Zarząd SBM „Merkury” zobligował Dział Eksploatacji do pozyskania ofert na powyższe.

6.8. Korekta Planu Gospodarczego na rok 2020 – Wrzeczono 47 B .



Z uwagi na oczywisty błąd rachunkowy, Zarząd SBM „Merkury” postanowił dokonać korekty Planu gospodarczego na rok 2020 nieruchomości Wrzeciono 47B w pozycji:

II. Podatki i opłaty niezależne od Spółdzielni, poprzez:

- Podatek od nieruchomości – opłata przypadająca na garaż- w części B. zmienić z 43,87 zł/m-c na 3,15 zł/m-c.

-dodać pozycję 2. Podatek od nieruchomości – opłata przypadająca na lokale nieprzewłaszczone - 161,36 zł., tj. 0,11 zł/m2/m-c.

Postanowienie nr 8/2019 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.7. Sprawy członkowskie.

7.1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkostwa:

- Maria Olejniczak - (nr rej. członk.448) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.

7.2. Zarząd SBM „Merkury” potwierdza członkostwo w SBM „Merkury”:

- Alicji Załomskiej –Rybak - (nr rej. człon. 2618) na podstawie art.3 ust.3² pkt. 3 usm.

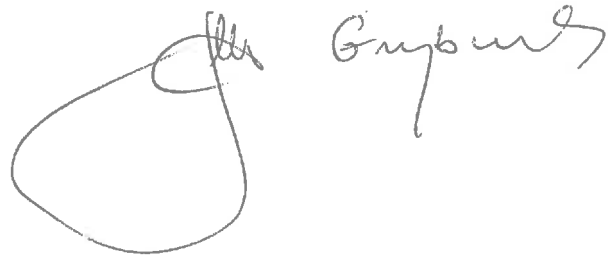
ZARZĄD

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)



UCHWAŁA Nr 13/2019
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 13.11.2019 r.

w sprawie: powołania Komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy odwodnienia lokali użytkowych w budynku PR 2/4 w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 6 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” w Warszawie (Uchwała nr 9/2019 RN SBM „Merkury” z dnia 15.04.2019r),
uchwała co następuje:

§ 1.

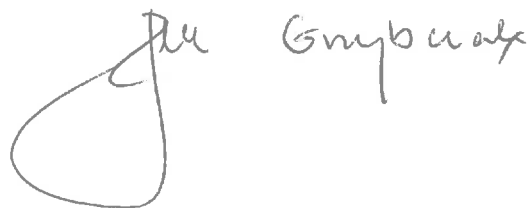
Powołuje się Komisję przetargową ds. wyłonienia wykonawcy odwodnienia lokali użytkowych w budynku PR 2/4 w Warszawie, w następującym składzie:

- | | | |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. | Marian Grzybczak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. | Michał Wojciechowski | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Bożena Gnitecka | - Członek Komisji |
| 4. | Przedstawiciel RO | - Członek Komisji |
| 5. | Przedstawiciel RN SBM „Merkury” | - Obserwator |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD SBM „Merkury”



**Postanowienie 8/2019
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 13.11.2019 r.**

w sprawie: korekty Planu gospodarczego na rok 2020 nieruchomości Wrzeciono 47B w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” postanawia, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się korektę Planu Gospodarczego na rok 2020 (przychodów z eksploatacji na pokrycie kosztów utrzymania w zasobach SBM „Merkury”) nieruchomości Wrzeciono 47B zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego postanowienia.

§ 2

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD SBM „Merkury”



Grzegorz Wójcik

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2020 KOREKTA
przychodów z eksploatacji na pokrycie kosztów utrzymania w zasobach SBM "Merkury"

Budynek: **Wrzeciono 47B**
Powierzchnia użytkowa [m2] : **1 581,58**
w tym: lokale mieszkalne [m2] **1 422,58**
lokale użytkowe [m2] **159,00**
ilość lokali mieszkalnych i użytkowych [szt] **35**
stanowiska postojowe w garażu [szt] **30**
stanowiska postojowe naziemne [szt] **7**

L.p.	A. KOSZTY UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH	j. m.	KOSZTY ROCZNE
------	---------------------------------------	-------	---------------

zł

I.	KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA przypadające na LOKALE		69 652,79
1.	odpisy na koszty zarządzania	m ²	18 030,01
2.	materiały	m ²	379,58
3.	opłaty za prowadzenie rachunku bankowego	m ²	1 518,32
4.	ubezpieczenie nieruchomości	m ²	1 518,32
5.	rozliczenie mediów (znaczk i inne nieprzewidziane koszty)	m ²	1 708,11
6.	sprzątanie budynku i otoczenia	m ²	16 511,70
7.	konserwacja budynku +materiały niezbędne do konserwacji	m ²	18 030,01
8.	konserwacja dźwigów + pomiar elektryczny	m ²	4 554,95
9.	energia elektryczna części wspólnej	m ²	7 401,79

zł

II.	KOSZTY na lokal		8 694,00
1.	ochrona budynku	1 lok.	0,00
2.	konserwacja domofonów, roczny przeg.wentylacji, konserw.anten zb.,monitorowanie sys.syg.pożaru	1 lok.	8 694,00

zł

III.	KOSZTY UTRZYMANIA GARAŻY		19 010,88
1.	energia elektryczna części wspólnej - opłata niezależna od Spółdzielni	stan.	7 200,00
2.	ochrona	stan.	0,00
3.	sprzątanie	stan.	8 844,48
4.	konserwacja p.poż.	stan.	1 166,40
5.	konserwacja bram	stan.	1 800,00

zł

IV.	KOSZTY UTRZYMANIA GARAŻY NAZIEMNYCH		2 513,28
1.	energia elektryczna części wspólnej - opłata niezależna od Spółdzielni	stan.	840,00
2.	sprzątanie	stan.	1 673,28

zł

V.	FUNDUSZ REMONTOWY		11 289,48
1.	lokale	m ²	9 489,48
2.	miejsca postojowe w garażu podziemnym	stan.	1 800,00

A. PLANOWANE KOSZTY RAZEM: (I+II+III+IV+V) **111 160,43**

B. PLANOWANE PRZYCHODY RAZEM: **111 160,43**

C. OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

I.	MEDIA -Koszty podlegające indywidualnemu rozliczeniu		39 690,97
1.	podgrzewanie wody	m ³	6 500,00
2.	centralne ogrzewanie	m ²	24 862,44
3.	zimna woda i ścieki	m ³	7 000,00
4.	woda techniczna	m ²	1 328,53

zł

II.	PODATKI i opłaty niezależne od Spółdzielni:		236,96
1.	podatek od nieruchomości - opłata przypadająca na garaże	stan.	75,60
2.	podatek od nieruchomości - opłata przypadająca na lokale nieprzew.	m ²	161,36

C. KOSZTY OPŁAT NIEZALEŻNYCH (I+II) RAZEM: **39 927,93**

B. Stawki opłat wynikające z kosztów zł/ m-c

L.mieszk./ Garaże	L.użytkowe
brutto	brutto
zł/m2/ m-c	zł/m2/ m-c
3,67	3,67
0,95	0,95
0,02	0,02
0,08	0,08
0,08	0,08
0,09	0,09
0,87	0,87
0,95	0,95
0,24	0,24
0,39	0,39
zł/lokal/ m-c	zł/lokal/ m-c
20,70	20,70
0,00	0,00
20,70	20,70
zł/stan/ m-c	zł/stan/ m-c
48,16	
20,00	
0,00	
19,92	
3,24	
5,00	

29,92	29,92
10,00	10,00
19,92	19,92

zł/m-c	zł/m-c
0,50	0,50
5,00	

zł/m-c	zł/m-c
9,36	9,36
1,31	1,31
9,85	9,85
0,07	0,07

zł/m-c	zł/m-c
3,15	
0,11	