

PROTOKÓŁ NR 20/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 16.10.2019 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. 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 Grzybczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 02.10.2019 r.
3. Rozliczenie remontu elewacji budynku Batalionu Włochy.
4. Stan przygotowań do przetargu na wybór wykonawcy remontu balkonów i wymiany daszków w osiedlu Polnej Róży 1.
5. Omówienie wniosku w sprawie kredytu bankowego na remont elewacji budynku Polnej Róży 1.
6. Omówienie systemu obiegu dokumentacji związanej z płatnościami za usługi konserwacyjne.
7. Stan przygotowań wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji przy ulicy Sikorskiego. Stan przygotowań do przekształcenia wieczystego użytkowania w pełną własność.
8. Sprawy wniesione.
9. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 19/2019 z dnia 02.10.2019 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 02.10.2019 r. został przyjęty i podpisany.
Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Rozliczenie remontu elewacji budynku Batalionu Włochy.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że zgodnie z informacją od Inspektora Nadzoru prace zostały wykonane. W dniu dzisiejszym został podpisany Protokół odbioru robót. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że prace zostały wykonane w terminie

przewidzianym w umowie, a rozliczenie kosztów zgodnie z ofertową ceną. Informacje o dalszych zamierzeniach remontowych od strony wschodniej zostaną przekazane do skrzynek pocztowych właścicieli lokali.

Ad.4. Stan przygotowań do przetargu na wybór wykonawcy remontu balkonów i wymiany daszków w osiedlu Polnej Róży 1.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała o stanie przygotowawczym do przetargu, i tak:

- 1/ Przedmiotowy przetarg nieograniczony dotyczy wyboru wykonawcy na remont balkonów (115 szt., 695,9m²) z wymianą daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji w budynku przy ul. Polnej Róży 1 w Warszawie.
- 2/ Materiały przetargowe (SIWZ) dostępne będą w Dziale Eksploatacji w siedzibie Spółdzielni, pok. Nr 11 od dnia 22.10.2019r. do dnia 20.11.2019r. w godz. 10⁰⁰- 14⁰⁰
- 3/ Koszt materiałów przetargowych wynosi: 50 zł. brutto . Opłaty należy dokonać gotówką w kasie Spółdzielni.
- 4/ Warunkiem udziału w postępowaniu jest wniesienie wadium w formie przelewu w kwocie 30 tys. zł.
- 5/ Ofertę należy złożyć w sekretariacie Spółdzielni do dnia 25.11.2019r. do godz. 15⁰⁰.
- 6/ Termin związania ofertą upływa 23.12.2019r.
- 7/ Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu w części lub całości bez podania przyczyn.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając powyższe oraz postanowienia § 6 Regulaminu Wyboru Wykonawców w SBM „Merkury” powołuje Komisję przetargową.

Uchwała nr 10/2019 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.5. Omówienie wniosku w sprawie kredytu bankowego na remont elewacji budynku Polnej Róży 1.

Zostały wystosowane 2 zapytania o warunki kredytowania remontu PR 1 do banku PKO BP i ING Bank Śląski. Informacje o wysokości kredytu oraz zabezpieczeniach Zarząd SBM „Merkury” określi po przeprowadzonym przetargu na remont wg Uchwały właścicieli wysokość brakujących środków na całość remontu.

Ad.6. Omówienie systemu obiegu dokumentacji związanej z płatnościami za usługi

W wyniku dyskusji i analizy obiegu dokumentów oraz nadzoru wykonania robót wraz z zatwierdzeniem płatności za wykonanie usług, Zarząd SBM „Merkury” postanawia dokonać podziału kontroli merytorycznej nad drobnymi robotami wraz z konserwacją Kierownikowi Działu Eksploatacji. Roboty remontowe objęte wymogiem przeprowadzenia przetargu zostają objęte Nadzorem merytorycznym przez Zakład Inwestycji.

Postanowienie Nr 7/2019 w sprawie uprawnień członków Zarządu dotyczących podejmowania decyzji finansowych oraz upoważnienia pracowników SBM „Merkury” do sprawdzania i podpisywania pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym dokumentów (faktur, rachunków) stanowiących podstawę do wypłaty środków pieniężnych Spółdzielni, stanowi załącznik do niniejszego protokołu.



Ad.7. Stan przygotowań wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji przy ulicy Sikorskiego.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował, że wniosek o wydanie decyzji lokalizacyjnej inwestycji mieszkaniowej „Sikorskiego” wraz z kompletem dokumentów zostanie złożony w dniu 17.10.2019 r.

Ad.8.Stan przygotowań do przekształcenia wieczystego użytkowania w pełną własność.

Kierownik Działu Prawnego Pani E. Mikos przekazała, że Spółdzielnia złożyła wnioski o przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności, aktualnie oczekuje stanowiska w ww. materii Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędów Dzielnicy Targówek i Dzielnicy Ursynów.

Z uzyskanych informacji od pracowników ww. Urzędów zaświadczenia o przekształceniu wieczystego użytkowania w prawo własności wydawane będą na przełomie I/II kwartału 2020 r.

Ad.9.Sprawy wniesione.

ZI

9.1. Energorozwój S.A.

Z uzyskanej analizy efektywności zasilania budynków wielorodzinnych w oparciu o warszawski system ciepłowniczy lub spalanie gazu ziemnego w kotłowni lokalnej wynika, że koszty wybudowania węzła i przyłączy celem podłączenia się do ciepła systemowego i koszty modernizacji kotłowni są porównywalne. W przypadku ciepła systemowego znaczne mniejsze są koszt obsługi, kotłownie są bardziej awaryjne. Prognozy wskazują, że cena gazu i paliw stałych (węgla) będą rosły, o ile można przewidzieć cenę węgla z uwzględnieniem aspektu ekologicznego w tym emisji CO₂, to trudno oszacować wzrost ceny gazu z uwagi na występujący w tym wypadku znaczący czynnik jakim jest geopolityka. Polityka światowa, sytuacja polityczna i ekonomiczna na świecie, a głównie na Bliskim Wschodzie – strategicznym, z punktu widzenia energetycznych zasobów surowcowych i niespokojnym regionie świata i wiele innych czynników wpływa na koszt zakupu gazu. Obowiązująca, bieżąca cena gazu dla odbiorców krajowych podlega regulacji i zawarta jest w taryfach gazowych zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki dotyczących paliwa gazowego oraz przesyłu i dystrybucji.

9.2. Stacja trafo nr 2263

Zarząd podjął rozmowy z kierownictwem INNOGY w sprawie likwidacji stacji transformatorowej nr 2263 posadowionej na nieruchomości Polnej Róż 2/4, celem wygospodarowania powierzchni dla składowania i segregacji odpadów. Wg informacji uzyskanych z INNOGY przeprojektowanie ww. stacji kosztowałoby ok. 15 000,00 zł. Wykonanie modernizacji stacji kształtowałoby się w przedziale 200 000,00 zł.

Uwzględniając powyższe Zarząd SBM „Merkury” zmuszony jest poszukiwać innych rozwiązań dla przysporzenia powierzchni z przeznaczeniem na składowanie odpadów.



PE

9.3. Malowanie klatek –PR 2/4

Zgodnie z Regulaminem wyboru wykonawców skierowano zapytanie ofertowe do sześciu firm, z czego cztery firmy przedstawiły ofertę na remont klatek schodowych w budynku PR 2/4 tj.:

- KOMBUD Michał Glegoła i Rafał Glegoła s.c.
- KAM-BUD Kamil Witos,
- LBJ Usługi Budowlane Jarosław Lemanowicz,
- Kazimierz Gołębiewski Roboty Ogólno-Budowlane Murarsko- Malarskie.

W wyniku analizy przedstawionych ofert najkorzystniejszą ofertę przedstawiła firma KOMBUD Michał Glegoła i Rafał Glegoła s.c., z terminem zakończenia robót do dnia 31.01.2020 r.

Zarząd

9.4. Model ochrony

W związku z wprowadzonymi z urzędu zmianami płacy minimalnej stało się konieczne ograniczenie wpływu wzrostu płacy minimalnej na koszty funkcjonowania ochrony budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

Wprowadzony w latach 2016-2017 model zakładał ograniczenie stanu osobowego ochrony fizycznej z jednoczesnym wyposażeniem budynków w urządzenia rejestrujące stan bezpieczeństwa na osiedlach w systemie cyfrowym. W następnym etapie miał być zorganizowany system przesyłu danych do Centrum monitorowania stanu bezpieczeństwa technicznego (sygnalizatory awarii, usterki, urządzeń kontroli dostępu do osiedli). Zrealizowano I etap programu na osiedlach gdzie uzyskano konsensus w sprawie ograniczenia ochrony do 12 godzin na dobę (Wańkowicza 7,7A, Polnej Róży 2/4, KEN 20A, Dembego 8 ,8A Bohaterów Września3).

Zastępowanie ochrony fizycznej systemem monitoringu i zdalnego odczytu urządzeń sygnalizacyjnych awarii spotkało się z negatywną opinią działającej wówczas Rady Osiedla Polnej Róży 1. Podobne stanowiska prezentowały osiedla Dembego/Zaruby, Dembego 8, mimo że w większości osiedli badania ankietowe wskazywały na akceptację zapoczątkowanego procesu organizowania zakresu ochrony fizycznej.

Negatywne stanowisko osiedla Polnej Róży 1 w kwestii centralizacji monitoringu i zdalnego odczytywania obrazu monitoringu, skłoniły Zarząd do zawieszenia realizacji programu do czasu zrealizowania remontu balkonów i elewacji budynku Polnej Róży 1.

Ostatnio pojawiły się oferty firm proponujących obsługę systemu monitoringu z własnych centrów monitoringu, co znacznie ogranicza koszty budowy systemu monitorującego. Wydaje się, że zaistniały przesłanki do wznowienia prac nad systemem monitoringu mimo negatywnego stosunku do zaangażowania osiedla Polnej Róży 1.

9.5. Kaucje do zwrotu w roku 2020.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak zawnioskowała do Dyrektora Zakładu Inwestycji i Kierownika Działu Eksploatacji o przygotowanie zestawienia kwot wynikających z zatrzymanych kaucji robót, a należnych do zwrotu do dnia 31.12.2020 r.

9.6. KEN 21.

W związku z zgłoszonymi wnioskami przedstawiciela RO budynku KEN 21, co do sprawności systemu nawadniania na wschodniej części terenów zielonych budynku KEN 21, zarząd postanowił zlecić firmie zieleniarskiej dokonanie przebudowy systemu nawadniania uniemożliwiającej przeciekania wody do



garażu oraz uporządkowania placzka zabaw i trawników. Powyższe prace zostaną sfinansowane w ramach robót nie przewidzianych roku 2019.

PM

9.7. Pismo - BW 11/

W dniu 02.10.br. wpłynęło pismo właściciela lokalu nr z prośbą o interwencję w zakresie utrzymania porządku na częściach wspólnych na kl. III.

W związku, iż jest to nie pierwsza skarga, Zarząd SBM „Merkury” wystosuje ponownie pismo do właściciela lokalu nr a do osoby wnioskującej przekazać informacje o już podjętych działaniach a także o pismach interwencyjnych do Sanepidu, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej.

9.8. Propozycja tematyki RN w dniu 28.10.2019 r.

Omówiono tematykę posiedzenia RN SBM „Merkury” na dzień 28.10.2019 r., która przedstawia się jak poniżej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie Protokołu Nr 10/2019 z dnia 30.09.2019 r.
3. Informacja nt. docelowego modelu ochrony.
4. Wskazanie przedstawicieli Rady Nadzorczej do prac Komisji przetargowej wyboru wykonawcy remontu balkonów w osiedlu Połnej Róży 1.
5. Omówienie kierunków zmian dostosowujących Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SBM „Merkury” do nowych regulacji ustawowych.
6. Sprawozdanie Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych RN SBM „Merkury” z kontroli z zakresu stanu finansów Spółdzielni.
7. Informacja nt. kosztów poniesionych w budynku Bohaterów Września 3 na lokalach nr 16 i 89 związanych z niewnoszeniem opłat eksploatacyjnych przez ówczesnych właścicieli.
8. Sprawy wniesione.

Ad.10.Sprawy członkowskie.

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkostwa:

- Hai And Tu Thi Pilar - (nr rej. człok.1893) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.
- Jaremko Teresa - (nr rej. człok.1929) – z powodu śmierci - data zgonu 26.07.2019 r.

ZARZĄD

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

UCHWAŁA Nr 10/2019
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 16.10.2019 r.

w sprawie: powołania Komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy remontu balkonów i daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji w budynku przy ul. Polnej Róży 1 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 remontu balkonów i daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji w budynku przy ul. Polnej Róży 1 w Warszawie, w następującym składzie:

- | | | |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. | Marian Grzybczak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. | Michał Wojciechowski | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Włodzimierz Mielewski | - Członek Komisji |
| 4. | Bożena Gnitecka | - Członek Komisji |
| 5. | Przedstawiciel RO | - Członek Komisji |
| 6. | Przedstawiciel RN SBM „Merkury” | - Obserwator |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD SBM „Merkury”



POSTANOWIENIE Nr 7/2019

Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 16.10.2019 r.

w sprawie: uprawnień członków Zarządu dotyczących podejmowania decyzji finansowych oraz upoważnienia pracowników SBM „Merkury” do sprawdzania i podpisywania pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym dokumentów (faktur, rachunków) stanowiących podstawę do wypłaty środków pieniężnych Spółdzielni.

Zgodnie z decyzją Zarządu SBM „Merkury” podjętą na posiedzeniu w dniu 16.10.2019 r. ustala się, co następuje:

§ 1

Dokumenty stanowiące podstawę do wypłaty środków pieniężnych zatwierdzają:

- a) **do wysokości 20.000,00 PLN** – jednoosobowo kierownik pionu merytorycznego – Prezes lub V-ce Prezes,
- b) **powyżej 20.000,00 PLN** - Członek Zarządu lub Prokurent oraz kierownik pionu merytorycznego,

§ 2

Wszelkie zaświadczenia wydawane Członkom Spółdzielni dotyczące rozliczeń finansowych (do Banku, Urzędu Skarbowego) podpisuje dwóch Członków Zarządu lub Członek Zarządu i Prokurent.

§ 3

1. Upoważnia się n/w pracowników Spółdzielni do sprawdzania i podpisywania pod względem merytorycznym otrzymywanych z zewnątrz dokumentów stanowiących podstawę do wypłaty środków pieniężnych Spółdzielni:

1.1. Dokumenty dotyczące działalności inwestycyjnej:

- a) Dyrektor Zakładu Inwestycji/Prokurent - w zakresie wydatków inwestycyjnych,

1.2. Dokumenty dotyczące działalności eksploatacyjnej :

- a) Kierownik Działu Eksploatacji - w zakresie wydatków związanych z remontami;
- w zakresie wydatków związanych z eksploatacją bieżącą:
- budynków zarządzanych przez Spółdzielnię,
- b) Specjaliści ds. techniczno-eksploatacyjnych - w zakresie wydatków związanych z eksploatacją bieżącą – każdy w zakresie wydatków związanych z administrowanym przez siebie osiedlem,

1.3. Dokumenty związane z polityką personalną (kursy, szkolenia itp.) oraz kosztów funkcjonowania biura Spółdzielni:

- a) Specjalista ds. Obsługi kancelaryjnej, kadrowej i administracyjnej Spółdzielni.

1.4. Dokumenty związane z obsługą prawną i obsługą członków oraz marketingiem i sprzedażą

- a) Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich
- b) Sp. ds. zakupu i sprzedaży nieruchomości, Koordynator danych osobowych.

2. Pracowników Działu Księgowości upoważnia się do wystawienia dokumentów księgowych (faktury VAT, noty obciążeniowe i inne).

§ 4

1. Upoważnia się n/w pracownika Spółdzielni do sprawdzania i podpisywania pod względem formalnym i rachunkowym otrzymywanych z zewnątrz dokumentów stanowiących podstawę do wypłaty środków pieniężnych Spółdzielni;

- a) Kierownik Działu Finansowo-Księgowego Z-ca Głównego Księgowego

§ 5

1. W przypadku nieobecności pracowników wymienionych w § 3 ust.1 pkt 1.1. lit. a), § 3 ust.1, pkt 1.2. lit. a) , § 3 ust.1, pkt 1.2. lit. b), § 3 ust.1, pkt. 1.3. lit. a) oraz §3 ust.1, pkt.1.4. lit. a), §3 ust.1, pkt.1.4. lit. b) potwierdzenia dokumentów pod względem merytorycznym dokonują bezpośredni przełożeni tych osób tj. Członek Zarządu lub Kierownik pionu merytorycznego

2. W przypadku dokonywania zakupów przez osoby wymienione w § 3 ust.1 pkt 1.1. lit. a), § 3 ust.1, pkt 1.2. lit. b) , § 3 ust.1 pkt 1.3. lit. a) oraz § 3 ust.1, pkt.1.4. lit. a) potwierdzenia pod względem merytorycznym dokonują bezpośredni przełożeni tych osób tj. Członek Zarządu- Kierownik pionu merytorycznego.



3. W przypadku nieobecności pracowników wymienionych w § 4 ust.1 lit. a) sprawdzania i podpisywania pod względem formalnym i rachunkowym dokonuje :
- a) Starsza Księgowa ds. Wkładów
 - lub
 - b) Starsza Księgowa
4. W przypadku nieobecności V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych Główny Księgowy zatwierdzania dokumentów do wypłaty, dokonuje:
- c) Kierownik Działu Finansowo-Księgowego - Z-ca Głównego Księgowego
 - d) Starsza Księgowa ds. Wkładów

§ 6

1. Wykaz wzorów podpisów osób wymienionych w § 3 ust.1 zawiera załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia.
2. Wykaz wzorów podpisów osób, o których mowa w § 3 ust.2 zawiera załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia.

§ 7

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia .

§ 8

Traci moc obowiązującą postanowienie nr 6/2011z dnia 09.02.2011r. oraz Postanowienie Nr 2/2013 z dnia 26.02.2013 r.

ZARZĄD



Grybucki