

PROTOKÓŁ NR 15/2022
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 19.10.2022 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. Michał Wojciechowski | Dyrektor Zakładu Inwestycji- Prokurent |
| 2. Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Elżbieta Mikos | Kierownik Działu ds. 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 05.10.2022 r.
3. Omówienie opinii i wniosków do planu remontów na rok 2023.
4. Przyjęcie kierunków działania zabezpieczających realizację inwestycji Sikorskiego 7.
5. Sprawy wniesione.
6. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 05.10.2022r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 05.10.2022 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Omówienie opinii i wniosków do planu remontów na rok 2023.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała o zgłoszeniu przez RO uwag, a bardziej pytań do przedstawionych propozycji planu remontów na rok 2023.

Reasumując, przedstawiciele RO niżej wymienionych nieruchomości złożyli zapytania, prośbę o wyjaśnienie, na które Dział Eksploatacji udzielił odpowiedzi:

- H34 –dotyczące zakwalifikowanej powierzchni murków do naprawy, podanie technologii naprawy oraz sposobu zabezpieczenia przed nasiąkaniem,
- D8A –dotyczące protokołu przeglądu budynku z 3 lat, usuwanie usterek w ramach rękojmi, oraz określenie korzyści z wymiany liczników na odczyt zdalny,
- Z. Balo 6 i 8 – brak RO, jeden z członków zaproponował inny zakres remontowych (budowa studni głębinowej, zakup agregatora), Zarząd SBM „Merkury nie wyraził zgody na powyższe.
- D8 -propozycja (potwierdzona wizją lokalną) remontu balkonów położonych na ścianie północnej wraz z loggiami,
- D/Z – wymiana monitoringu – brak zgody, propozycja RO aby naprawić istniejący, naprawa obróbki blacharskiej ogniomurów,
- W7 - akceptacja, nie wniesiono uwag do złożonej propozycji,
- PR1 - brak stanowiska,
- PR 2/4 – akcentacja złożonej propozycji,
- KEN 21 - brak zgody na wymianę ciepłomierzy – propozycja RO aby dokonać legalizacji, zwiększyć kwotę przeznaczoną na roboty nieprzewidziane, obniżyć o około 25 % stawkę na fundusz remontowy. Wymiana luksferów - została przełożona na rok 2024.

Ad.4. Przyjęcie kierunków działania zabezpieczających realizację inwestycji Sikorskiego 7.

Uwzględniając sytuację na rynku nieruchomości powiązaną z dalszym wzrostem stóp procentowych i ograniczeniami zdolności kredytowej dla osób chcących zaciągnąć kredyt poprzez m.in. wzrost wymagań określonych przez KNF, Zarząd SBM „Merkury” prowadzi bieżącą analizę w zakresie uwarunkowań pozyskania nabywców, badając możliwość:

- pozyskania udziału Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy w zakupie lokali mieszkalnych,
- pozyskania udziałowców w inwestycji z programu „Inwestycja bez wkładu własnego”,

- udział w inwestycji firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami lokalowymi
- analizy założeń polityki cenowej uwzględniającej wzrost wartości lokali w inwestycji proporcjonalnie do postępu robót budowlanych.

Jednocześnie Zarząd SBM „Merkury” również podejmuje działania z uwzględnieniem aspektu pozyskania kontrahenta na zakup całości nieruchomości.

W związku z powyższym Zarząd SBM „Merkury” podjął decyzję podziału 8 lokali o łącznej powierzchni 474m² na 12 lokali o łącznej powierzchni 440,4 m². (uzyskując lokale mieszkalne o powierzchni: 31,98m², 35,66m², 42,46m²).

Postanowienie Zarządu nr 6/2022 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.5. Sprawy Wniesione

5.1. Wnioski w sprawie podwyżek (sprzątanie, ochrona)

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena przedstawiła wnioski w sprawie zmiany wynagrodzenia firmy świadczących usługi sprzątania i ochrony. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyżej, z zastrzeżeniem wskaźnika inflacji publikowanego przez GUS tj. : 17,2%.

5.2. Pismo Dembego 8A/40

W ramach rękojmi Spółdzielnia dokona usunięcia usterki w lokalu nr 40 D8A, celem dokonania naprawy właściciel zobowiązany jest do udostępnienia lokalu. Odpowiedzi udzieli Dział Eksploatacji.

5.3.Z.Balo lok.5

Pismo w sprawie usunięcia koszy na śmieci oraz wymiany drzwi do śmietnika.

Odpowiedzi udzieli Dział Eksploatacji podnosząc kwestie obowiązku segregacji odpadów i ich konsekwencji w przypadku nie wywiązywania się z powyższego. Selektywna gospodarka odpadami wymusza zapewnienie odpowiedniej ilości frakcji segregacji. Ustalono zmianę posadowienia pojemnika na odpady „bio”(przeniesiony zostanie do śmietnika). Natomiast celem zapewnienia odpowiedniej wentylacji w pomieszczeniu tj. w śmietniku wymiana jest niewskazana.

5.4.Pismo I.dz.1591/22 – BW 11/

Zarząd SBM „Merkury” podtrzymał swoje stanowisko z dnia 06.10.2022 r.- I.dz. 1538/22.

Ad.6.Sprawy członkowskie.

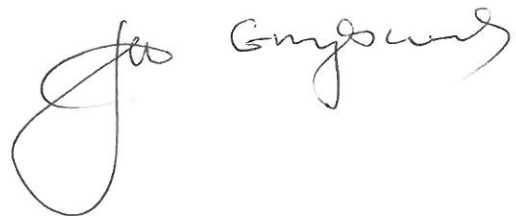
6.1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkostwa i dokonuje wykreślenia z rejestru członków:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Barbara Wójcicka | -nr rejestru członkowskiego 2486 (art.3 ust.6 pkt. 2 usm) |
| - Justyna Lewkowicz -Surdacka | -nr rejestru członkowskiego 2640 (art.3 ust.6 pkt. 2 usm) |

6.2. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza powstanie członkostwa i dokonuje wpisu do z rejestru członków :

- | | |
|----------------------------|---|
| -Agnieszka Wójcicka- Krupa | - nr rejestru członkowskiego 2677 (art.3 ust.1 pkt.2 usm) |
|----------------------------|---|

Zarząd SBM „Merkury”



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

POSTANOWIENIE Nr 6/2022
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 19.10.2022 r.

w sprawie: zmiany wysokości kosztów budowy w inwestycji „Sikorskiego”.

W oparciu o postanowienia § 16 w związku z § 18 Statutu SBM „Merkury”, a także uwzględniając koszty realizacji inwestycji oraz stan rynku nieruchomości ustala się średni koszt budowy lokalu mieszkalnego w wysokości 14.888,24 zł, w związku z powyższym ustala się co, następuje:

§ 1.

Koszty budowy poszczególnych lokali mieszkalnych określa się jak poniżej:

Nr lok.	Ilość pok.	Pow. lokalu	Pow. balkonu	Pow. loggii	Pow. tarasu	Kond.	Koszt budowy 1m ² brutto	Koszt budowy lokalu brutto
1	2P+K	46,19			19,77	1	14 140,00 zł	653 126,60 zł
2	3P+K	59,99		9,33		2	13 850,00 zł	830 861,50 zł
3	3P+K	59,82		7,96		2	13 260,00 zł	793 213,20 zł
4A	2P+K	35,66		3,74		2	13 750,00 zł	490 325,00 zł
4B	2P+K	42,46	11,77			2	13 750,00 zł	583 825,00 zł
5	2P+K	31,98	10,4			2	13 850,00 zł	442 923,00 zł
6	3P+K	59,99		9,33		3	14 140,00 zł	848 258,60 zł
7	3P+K	59,82		7,96		3	13 560,00 zł	811 159,20 zł
8A	2P+K	35,66		3,74		3	14 200,00 zł	506 372,00 zł
8B	2P+K	42,46	11,77			3	14 200,00 zł	602 932,00 zł
9	2P+K	31,98	10,39			3	14 300,00 zł	457 314,00 zł
10	3P+K	59,99		9,33		4	14 440,00 zł	866 255,60 zł
11	3P+K	59,82		7,96		4	13 850,00 zł	828 507,00 zł
12A	2P+K	35,66		3,74		4	14 600,00 zł	520 636,00 zł
12B	2P+K	42,46	11,77			4	14 600,00 zł	619 916,00 zł
13	2P+K	31,98	10,4			4	14 700,00 zł	470 106,00 zł
14	3P+K	59,99		9,33		5	14 730,00 zł	883 652,70 zł
15	3P+K	59,82		7,96		5	14 290,00 zł	854 827,80 zł
16A	2P+K	35,66		3,74		5	15 000,00 zł	534 900,00 zł
16B	2P+K	42,46	11,77			5	15 000,00 zł	636 900,00 zł
17	2P+K	31,98	10,39			5	15 100,00 zł	482 898,00 zł
18	3P+K	59,99		9,33		6	14 880,00 zł	892 651,20 zł
19	3P+K	59,82		7,96		6	14 580,00 zł	872 175,60 zł
20	3P+K	59,57	7,32			6	14 880,00 zł	886 401,60 zł
21	3P+K	58,93	13,87			6	15 320,00 zł	902 807,60 zł
22	3P+K	59,99		9,33		7	15 170,00 zł	910 048,30 zł
23	3P+K	59,82		7,96		7	14 880,00 zł	890 121,60 zł
24	3P+K	59,57	5,53			7	15 170,00 zł	903 676,90 zł
25	3P+K	58,93	15,67			7	15 610,00 zł	919 897,30 zł
26	3P+K	59,99		9,33		8	15 470,00 zł	928 045,30 zł
27	3P+K	59,82		7,96		8	15 170,00 zł	907 469,40 zł
28	3P+K	59,57	7,32			8	15 470,00 zł	921 547,90 zł
29	3P+K	58,93	13,87			8	15 760,00 zł	928 736,80 zł

30	3P+K	58,96			30,64	1	13 850,00 zł	816 596,00 zł
31	3P+K	54,16			11,4	1	14 000,00 zł	758 240,00 zł
32	3P+K	58,39			14,88	1	14 140,00 zł	825 634,60 zł
33	3P+K	59,92		9,33		2	14 440,00 zł	865 244,80 zł
34	3P+K	58,84	15,72			2	14 580,00 zł	857 887,20 zł
35	3P+K	59,57	5,52			2	14 440,00 zł	860 190,80 zł
36	3P+K	59,5		7,59		2	14 290,00 zł	850 255,00 zł
37	3P+K	59,92		9,33		3	14 580,00 zł	873 633,60 zł
38	3P+K	58,84	13,92			3	14 880,00 zł	875 539,20 zł
39	3P+K	59,57	7,32			3	14 880,00 zł	886 401,60 zł
40	3P+K	59,5		7,59		3	14 580,00 zł	867 510,00 zł
41	3P+K	59,92		9,33		4	14 880,00 zł	891 609,60 zł
42	3P+K	58,84	15,72			4	15 030,00 zł	884 365,20 zł
43	3P+K	59,57	5,52			4	15 030,00 zł	895 337,10 zł
44	3P+K	59,5		7,6		4	14 880,00 zł	885 360,00 zł
45	3P+K	59,92		9,33		5	15 170,00 zł	908 986,40 zł
46	3P+K	58,84	13,92			5	15 610,00 zł	918 492,40 zł
47	3P+K	59,57	7,32			5	15 320,00 zł	912 612,40 zł
48	3P+K	59,5		7,59		5	15 170,00 zł	902 615,00 zł
49	3P+K	59,92		9,33		6	15 320,00 zł	917 974,40 zł
50	3P+K	58,84	15,72			6	15 760,00 zł	927 318,40 zł
51	3P+K	59,57	5,52			6	15 610,00 zł	929 887,70 zł
52	3P+K	59,5		7,59		6	15 470,00 zł	920 465,00 zł
53	3P+K	59,92		9,33		7	15 610,00 zł	935 351,20 zł
54	4P+K	118,17	35,77			7	15 920,00 zł	1 881 266,40 zł
55	3P+K	59,57	6,49			7	15 920,00 zł	948 354,40 zł
56	3P+K	59,5		7,59		7	15 760,00 zł	937 720,00 zł
57	3P+K	59,92		9,33		8	15 920,00 zł	953 926,40 zł
58	4P+K	95,64			22,56	8	16 210,00 zł	1 550 324,40 zł

§ 2.

Koszt budowy lokalu usługowego, określa się jak poniżej:

Nr lok.	Pow. lokalu	Kond.	Koszt budowy 1m2 brutto	Koszt budowy lokalu brutto
U-1	94,24	1	18 470,00 zł	1 740 612,80 zł

§ 3.

Koszt budowy miejsc postojowych w garażu podziemnym określa się jak poniżej:

- stanowiska postojowe nr 10, 38 – 44.100,00 zł netto,
- stanowiska postojowe nr 15, 43 – 46.200,00 zł netto,
- stanowiska postojowe dla niepełnosprawnych nr 24, 26 – wyłączone ze zbycia,
- pozostałe stanowiska postojowe – 42.000,00 zł netto.

§ 4.

1. Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc obowiązującą postanowienie nr 3/2022 Zarządu SBM Merkury z dnia 28.04.2022 r.

ZARZĄD

