

PROTOKÓŁ NR 6/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 20.03.2019 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 Prawnego i Członkowskiego |

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 27.02.2019 r.
3. Zagospodarowanie nieruchomości gruntowej – działka ew. nr 11 z obrębu 1-02-28 położona przy ul. Sikorskiego.
4. Analiza kosztów inwestycji „Dorycka” w świetle zatrzymanych kaucji gwarancyjnych.
5. Podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. Wrzeciono 47B.
6. Sposób realizacji wymiany poziomów z.w. i c.w. w świetle wyników przetargu w budynku KEN 21.
7. Omówieni sposobu realizacji planów remontowych uchwalonych w IV kw.2018 r.
8. Sprawy wniesione.
9. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.


1

Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 27.02.2019 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 27.02.2019 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3. Zagospodarowanie nieruchomości gruntowej – działka ew. nr 11 z obrębem 1-02-28 położona przy ul. Sikorskiego.

W związku z zakupem nieruchomości przy ul. Sikorskiego w dniu 13.03.2019 r., Zarząd SBM „Merkury” określa wytyczne w zakresie zagospodarowania ww. nieruchomości celem wszczęcia postępowania inwestycyjnego:

1. Zamówienie mapy zasadniczej,
2. Zlecenie dokonania podziału nieruchomości zgodnie z zapisami mpzp,
3. Przygotowanie materiałów przetargowych w zakresie projektowania,
4. Ogłoszenie przetargu,
5. Powołanie Komisji ds. wyłonienia projektanta.

Zarząd SBM „Merkury” postanawia realizować przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne pod nazwą „Sikorskiego”.

Ad.4. Analiza kosztów inwestycji „Dorycka” w świetle zatrzymanych kaucji gwarancyjnych.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski przekazał wykonaną analizę kosztów inwestycji „Dorycka”, która przedstawia się następująco:

- z tytułu nienależytego wykonania przez wykonawców i podwykonawców przedmiotu umowy została potrącona kwota - 96 567,95 zł. + VAT
- do zafakturowania pozostaje kwota – 173 528,03 zł. +VAT.

Ad.5. Podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. Wrzeciono 47B.

Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. Wrzeciono 47 B w Warszawie.

Uchwała Nr 2/2019 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.



Ad.6. Sposób realizacji wymiany poziomów z.w. i c.w. w świetle wyników przetargu w budynku KEN 21.

W ramach ogłoszonego przetargu z terminem złożenia oferty do dnia 18.03.br. w zakresie wyłonienia wykonawcy wymiany poziomów zw. cw. w budynku przy Al. KEN 21 wpłynęła 1 oferta. Komisja przeanalizowała ofertę, proponowana cena ww. wymiany przekroczyła o 38,8 % zakładanych kosztów ww. wymiany. W związku z powyższym należy dany zakres remontu rur przesunąć na rok 2020 i połączyć z wymianą liczników.

Ad.7. Omówieni sposobu realizacji planów remontowych uchwalonych w IV kw.2018 r.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka poinformowała, że aktualnie przygotowuje materiały przetargowe na dany remont - malowanie elewacji budynku BW11, remontu dotyczącego - wzmocnienia elewacji ściany północnej i przyległej szczytowej budynku Polnej Róży 2/4, a także zlecenia w zakresie opracowania przedmiaru klatek schodowych PR 2/4.

Zarząd SBM „Merkury” w zakresie wyłonienia wykonawcy remontu dźwigów w budynku D/Z postanowił wystąpić z zapytaniem ofertowym do producentów dźwigów hydraulicznych celem pozyskania ofert.

Ad.8. Sprawy wniesione.

ZI

8.1. DOM-HUT

SBM „Merkury” podtrzymuje swoje stanowisko przedstawione we wcześniejszej korespondencji. Brak jest akceptacji zarzutu dotyczącego dewastacji nawierzchni terenu SM „Domhut”. Do dnia 30.04.br. zostaną wykonane prace związane z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami.

8.2. Pismo MSC Budownictwo Ogólne Marcin Sobota

SBM „Merkury” po przeanalizowaniu prowadzonych prac na budynku przy ul. Wrzeciono 47B nie wykazało podstaw do anulowania kary nałożonej zgodnie z umową nr 11/Dorycka/Merkury/2018 z dnia 25.07.2018 r.

8.3. KGB Bulding

Po przeanalizowaniu przebiegu robót na inwestycji Dorycka Zarząd postanowił ograniczyć wysokość kary za nieterminowe wykonanie robót objętych umowami nr 4/Dorycka/Merkury/



2018 z dnia 18.06.2018 r., Umowy nr 6/ Dorycka/Merkury/ 2018 z dnia 20.06.2018 r. do wysokości 0,1% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia.

8.4. Drzewa – znak UD-XII-WOŚ. 7021.74.2019.DKO

SBM „Merkury” stwierdza brak możliwości przyłączenia się do ogólnodzielnicowej bazy danych dotyczących miejsc dla nowych nasadzeń drzew ze względu na brak terenów do nasadzeń.

8.5. Klimatyzatory Lokal U-2 w budynku przy ul. Wrzeciono 47B

SBM „Merkury” wstępnie wyraził zgodę na montaż ww. urządzenia po przedstawieniu rozwiązania odprowadzania skroplin, gdyż odprowadzenie ich na powierzchnię wjazdu do garażu jest nieakceptowane.

PE

8.5 Prace dodatkowe – BW 3

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przekazała informacje o wystąpieniu prac dodatkowych wykonanych w ramach realizacji przedsięwzięcia remontowego - malowanie klatek schodowych, o wartości 5 tys. zł. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

8.6. Deklaracje - wywóz odpadów - lokale użytkowe.

Zgodnie z postanowieniami § 4 ust.3 Uchwały nr LXI/1632/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 08.02.2018 r. nastąpiła zmiana częstotliwości odbioru i rodzaju odpadów komunalnych dla lokali użytkowych, a co za tym idzie konieczność zmiany deklaracji wcześniej złożonych przez właścicieli lokali. W ocenie Zarządu SBM „Merkury” należy wstrzymać się z powyższymi działaniami, gdyż zapowiedziana jest następna zmiana uregulowań w zakresie utrzymania czystości i porządku.

PM

8.7. Lokal nr 30 Wrzeciono 47B

Członek spółdzielni zgłosił roszczenie wynikające z niedotrzymania postanowień umowy o budowę lokalu. Zarząd SBM „Merkury” po analizie ww. roszczeń - rekompensaty, postanowił podtrzymać swoje stanowisko o przyznaniu rekompensaty za nierówności tynków w lokalu w kwocie 4.424,54 zł brutto.



8.8. *Zmiana Regulaminu Pracy Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Merkury”.*

Zarząd SBM „Merkury” postanowił dokonać zamiany zapisów Regulaminu Pracy .

Postanowienie Nr 6/2019 stosowi załącznik do niniejszego protokołu.

8.9. *Wniosek dot. proponowanych stawek opłat budynku Wrzeciono 47B.*

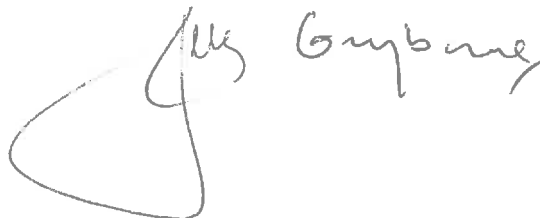
Dział Księgowości wystąpił z wnioskiem do Zarządu w zakresie ustalenia wysokości opłat miejsca postojowego nr 17/18 w garażu w budynku Wrzeciono 47B oraz aby powierzchnia antresoli podlegała opłacie eksploatacyjnej. Zarząd SBM „Merkury” postanowił przyjąć opłaty za użytkowanie stanowiska nr 17/18 jak za 1,5 miejsca postojowego. Antresola - zgodnie z postanowieniem Regulaminu GZM.

Ad.9. Sprawy członkowskie.

Brak spraw członkowskich

ZARZĄD

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



UCHWAŁA NR 2/2019
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 20.03.2019 r.

w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. Wrzeciono 47B w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” określa, co następuje:

§ 1

1. Oznaczenie nieruchomości:

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi i garażem podziemnym oraz elementami zagospodarowania terenu wybudowany na działce o nr ew. 71/3, o powierzchni 1.300,00 m² z obrębu 7-07-01 przy ul. Wrzeciono 47B w Warszawie.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00348042/1.

Nieruchomość obejmuje:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - 33 samodzielne lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej | 1.396,57 m², |
| - 2 samodzielne lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej | 159,00 m², |
| - 1 samodzielny lokal o innym przeznaczeniu (lokal ADM) | 5,90 m², |
| - 1 pomieszczenie przynależne o powierzchni użytkowej | 2,88 m², |
| - powierzchnia antresoli | 26,01 m², |
| - powierzchnię użytkową części wspólnych budynku | 988,77 m², |
| (w tym powierzchnia garażu 840,77 m ²). | |

§ 2

Prawa związane:

1. Z własnością samodzielnych lokali (mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu) związane będą prawa współwłasności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Nr WA1M/00348042/1, którą stanowią: grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
2. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokali określa się według formuły:

Powierzchnia użytkowa lokalu (mieszkalnego, użytkowego lub o innym przeznaczeniu)
+ powierzchnia użytkowa pomieszczenia do tego lokalu przynależnego

Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali (mieszkalnych – 1.396,57 m², usługowych – 159,00 m² i o innym przeznaczeniu – 5,90 m² + powierzchnia pomieszczeń do tych lokali przynależnych – 2,88 m² = 1.564,35 m²

3. Rodzaj, położenie i powierzchnię lokali, pomieszczeń do nich przynależnych oraz udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej określa Załącznik nr 1.

§ 3

Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej służącej do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali określany z podziałem do korzystania i przypisaniem określonych stanowisk postojowych poszczególnym właścicielom lokali określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W ramach podziału do korzystania, określone będą prawa poszczególnych właścicieli lokali do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej poprzez wskazanie przyległego do danego lokalu balkonu a także poprzez wskazania miejsca postojowego zlokalizowanego w garażu podziemnym / na parkingu naziemnym.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD

Załącznik nr 1
do uchwały nr 2/2019 Zarządu SBM "Merkury"
z dnia 20.03.2019 roku

Rodzaj, położenie i powierzchnia lokali, pomieszczeń
do nich przynależnych oraz udziały we współwłasności nieruchomości
położonych przy ul. Wrzeciono 47B w Warszawie

Nr lokalu	Pow. lokalu /m2/	Pow. antresoli /m2/	Pow. balkonu /m2/	Kondygnacja	Pow. pom. przyn. /m2/	Suma pow. lokalu i pom. przyn. (licznik ułamka)
1	50,45		9,56	I		50,45
2	28,70		4,06	I		28,70
3	26,19		4,06	II		26,19
4	40,36		4,06	II		40,36
5	40,82		4,06	II		40,82
6	39,61		8,55	II		39,61
7	24,71		4,09	II		24,71
8	25,18		4,1	II		25,18
9	32,20		13,19	II		32,20
10	26,94		4,27	II		26,94
11	50,85		9,55	II		50,85
12	26,28		4,03	III		26,28
13	40,33		4,03	III		40,33
14	40,57		4,00	III		40,57
15	60,58		8,53	III		60,58
16	35,94		4,11	III		35,94
17	25,00		4,11	III		25,00
18	32,51		13,19	III		32,51
19	27,28		4,23	III		27,28
20	50,88		9,55	III		50,88
21	33,13		13,19	IV		33,13
22	27,21		4,19	IV		27,21
23	50,79		9,55	IV		50,79
24	61,00		17,31	V		61,00
25	50,89		9,6	V		50,89
26	61,05		17,31	VI		61,05
27	50,89		9,58	VI		50,89
28	61,28		17,31	VII		61,28
29	50,71		9,6	VII		50,71
30	61,30		17,26	VIII		61,30
31	50,85		9,6	VIII		50,85
32	61,24	26,01	17,26	IX		61,24
33	50,85		9,41	IX		50,85
U-1	57,66			I		57,66
U-2	101,34			I		101,34
ADM	5,90			I	2,88	8,78



Załącznik nr 2
do uchwały nr 2/2019 Zarządu SBM "Merkury"
z dnia 20.03.2019 roku

Nr lokalu	Nr stan. post.
1	1
2	27
3	25
4	3
5	12
6	2
7	23
8	15
9	
10	13
11	31
12	16
13	21
14	19
15	3N
16	30
17	14
18	11
19	24
20	9
21	28
22	26
23	17/18
24	
25	4
26	
27	6
28	5
29	29
30	10
31	22
32	
33	8
U-1	1N
U-2	2N
ADM	7, 20, 4N, 5N, 6N, 7N

 Gąbunek

POSTANOWIENIE Nr 2/2019
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 20.03.2019 r.

w sprawie: **zmiany Regulaminu Pracy Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Merkury”**

Zarządu SBM „Merkury” zarządza, co następuje:

§ 1

1.W § 6 Regulaminie Pracy Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” dodaje się ust.3 o brzmieniu:

3. Pracodawca jest obowiązany przeciwdziałać mobbingowi. W celu zapewnienia pracownikom szczegółowych informacji, pracodawca udostępnia przepisy dotyczące mobbingu wynikające z Kodeksu Pracy.

2.W § 6 Regulaminie Pracy Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” dodaje się ust.4 o brzmieniu:

4. Mobbing oznacza działania lub zachowania dotyczące pracownika lub skierowane przeciwko pracownikowi, polegające na uporczywym i długotrwałym nękaniu lub zastraszaniu pracownika, wywołujące u niego zaniżoną ocenę przydatności zawodowej, powodujące lub mające na celu poniżenie lub ośmieszenie pracownika, izolowanie go lub wyeliminowanie z zespołu pracowników.

§ 2

Pozostałe postanowienia Regulaminu Pracy Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” pozostają bez zmian.

§ 3

Postanowienie wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia.

ZARZĄD

