

PROTOKÓŁ NR 9/2022
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 22.06.2022 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 |
| 4. Andrzej Rogalski | Sp. 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.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 01.06.2022 r.
3. Omówienie realizacji zaleceń z okresowego przeglądu budynków w roku 2021.
4. Kierunki działań zabezpieczających sprzedaż mieszkań w inwestycji przy ul. Gen. W. Sikorskiego i przepływ środków finansujących koszty budowy.
5. Zagrożenia związane z działaniami firmy JSF Real Estate Jacek Szczygielski w sprawie uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek Nr ew. 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ulicy Polnej Róży.
6. Sprawy wniesione
7. Sprawy członkowskie.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 01.06.2022r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 01.06.2022r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Omówienie realizacji zaleceń z okresowego przeglądu budynków w roku 2021.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka omówiła stopień realizacji zaleceń wynikających z przeglądu technicznego, który przedstawia się jak poniżej:

budynek	rok wyd. zalec.	stopień pilności	zalecenie z przeglądu	wykonanie zalecenia
Balo6	2021	1	Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska i inne - Instalacja kanalizacyjna ogólnospławna: Wymienić skorodowaną i nieszczelną rurę w garażu	tak
Balo6	2021	2	Miejscowe odparzenia i ubytki tynku pod tarasami, zacieki - wykonać reperacje tynku, zabezpieczyć tynk przed zalewaniem wodą z tarasów	W planie remontów na 2022r.
Balo6	2021	2	Pokrycie dachu: Widoczne miejscowe ogniska korozji, poluzowane i skorodowane farmery - wykonać konserwację antykorozyjną pokrycia wymienić poluzowane i skorodowane farmery	częściowo - dokończenie w planie remontów na 2022r.
Balo6	2021	2	Kominy nad dachem: Czapki kominów bez okuć i papy, niezabezpieczony styropian przy podstawie kominów uległ utlenieniu zabezpieczyć czapki papą wraz z okuciem, zabezpieczyć odsłonięty styropian	częściowo - dokończenie w planie remontów na 2022r.
Balo6	2021	3	Balkony: Balkony ze śladami niesprawnej izolacji uszkodzenia na cokołach, miejscowe odparzenia tynku - zaplanować remont balkonów	częściowo - część w planie remontów na 2022r.
Balo8	2021	3	Balkony ze śladami niesprawnej izolacji, uszkodzenia na cokołach, korozja balustrad - kontynuować remont balkonów wraz z konserwacją balustrad	częściowo - część w planie remontów na 2022r.
BW11	2021	1	Zapadnięta pokrywa studzienki przy wjeździe do garaży poprawić osadzenie studzienki, przełożyć zapadniętą kostkę	Wykonano w czerwcu 2022r. w ramach planu remontów na 2022r.
BW11	2021	1	Ustalić i usunąć przyczynę przecieków nad stanowiskiem nr 9;	tak
BW11	2021	2	Poprawić mocowania rur spustowych przy wejściach do klatek, uzupełnić brakujące i wymienić uszkodzone elementy przy tarasach	tak
BW11	2021	3	Widoczne ślady niesprawnej izolacji, odspojenia płytek i obróbek, korozja balustrad wykonać remont pozostałych balkonów wraz z konserwacją balustrad. Do czasu remontu usunąć zbędną roślinność z krawędzi płyt	planuje się na 2025 r. - brak środków na funduszu remontowym, roślinność została usunięta w ramach konserwacji
BW11	2021	3	Widoczne spękania i uszkodzenia posadzki przy korytach odwadniających w garażu zaplanować naprawę posadzki	tak
BW3	2021	1	Naprawić połączenie rur spustowych przy tarasie	tak
BW3	2021	2	Usunąć roślinność wyrastającą z cokolików	tak

BW3	2021	2	Zdeformowany fragment blachy, poluzowane obróbki na dachu przy II klatce poprawić mocowanie obluzowanej blachy, dokręcić śruby mocujące, wymienić zdeformowaną blachę	tak
BW3	2021	2	Poprawić obejmę na rurze spustowej obok wjazdu do garażu	tak
BW3	2021	2	Wymienić uszkodzoną klapę dymową w IV klatce	tak
BW3	2021	3	Widoczne pęknięcie poziome od strony ulicy, odspojenia płytek przy wjeździe do garażu i na murku oporowym przy V klatce przykleić odspojone płytki	tak
D3	2021	1	Metalowe przykrycia odstają od korytka. Do czasu wymiany uszkodzonych elementy wykonać doraźne naprawy	tak
D3	2021	3	Widoczne niewielkie ślady uszkodzeń na słupach kondygnacji garażu przy posadzce. Zaplanować i wykonać reperację dedykowaną zaprawą	tak
D3A	2021	1	Metalowe przykrycia odstają od korytka. Do czasu wymiany uszkodzonych elementy wykonać doraźne naprawy	częściowo wymieniono, pozostałe są poddawane bieżącej naprawie.
D3A	2021	3	Widoczne niewielkie ślady uszkodzeń na słupach kondygnacji garażu przy posadzce. Zaplanować i wykonać reperację dedykowaną zaprawą	tak
D8	2021	2	Zamontować brakujące koszyczki na wpustach	tak
D8	2021	3	Zapadnięte stopnie przy pom. ochrony - wykonać remont lub nowe schody	Wykonano nowe schody w ramach planu remontów na 2022r.
D8	2021	3	Widoczne ślady korozji na metalowych elementach obróbek, spękania na zadaszeniu. Zaplanować prace remontowe i konserwacyjne	Do planu remontów na 2023r.
D8	2021	3	Poprawić mocowanie odstających krtek na odwodnieniu przy wjeździe do garażu	Wymieniono odwodnienie liniowe w 07.2021r. na zlecenie
D8A	2021	2	Zamocować odspojoną obróbkę nad zadaszeniem na parterze	tak
D8A	2021	2	Widoczny stary ślad po przecieku przy przejściu rury spustowej - po naprawie rury spustowej wykonać reperację tynku	tak
G13	2021	2	Wpusty dachowe. Zamontować zabezpieczenie przed liśćmi	wykonano w ramach konserwacji
G13	2021	2	Widoczne niewielkie uszkodzenia na wysokości ostatniej kondygnacji i niewielkie ślady zacieków, brak części krtek na elewacji - uzupełnić ubytki tynku, uzupełnić brakujące kratki	kratki wentylacyjne uzupełnione na zlecenie, elewacja do remontu planowana na 2024r.
G13	2021	2	Widoczne ślady zacieków i ubytki farby na spodzie płyt, korozja balustrad - zamalować zacieki i ubytki na spodzie płyt, zabezpieczyć antykorozyjnie balustrady	tak
G13	2021	3	Widoczne ślady korozji na metalowym progu- zaplanować konserwację	wykonano w konserwacji- wymaga corocznego podmalowania
H34	2021	2	Woda utrzymuje się w korycie. Udrożnić odpływy	tak
KEN20A	2021		brak zaleceń pilnych	
KEN21	2021	2	Uzupełnić brakujące czyszczaki na wpustach dachowych, okresowe oczyszczać wpusty	uzupełniono i oczyszczono w konserwacji
KEN21	2021	2	uszczelnienie połączenie rynien na wyższej części dachu	wykonano w konserwacji- wymaga corocznego podmalowania

KEN21	2021	2	Poluzowana kratka ściekowa na patio przy 5 klatce, niedokładnie obrobione koryto odwadniające na patio, zanieczyszczone kratki na patio - poprawić poluzowaną kratkę, uszczelnić obróbkę koryta, oczyścić i udrożnić kratki	kratki udrożnione, umocowanie kratki przy kl. V zlecone przy robotach przełożenia kostki - prace w trakcie
KEN21	2021	2	Luźne listwy na schodach, ogniska korozji balustrady i złuszczone farba na obróbkach, zawilgocenia i zalania od spodu płyty schodowej, wykonać konserwację balustrady i obróbkę, zaplanować remont izolacji przeciwwilgociowej schodów	tak
KEN21	2021	2	Widoczne przecieki na dylatacji w dolnym garażu - zaplanować uszczelnienie dylatacji	tak
KEN24	2021	1	Wymienić pęknięte szyby	są to szyby w lokalach usługowych U4 i U7 - właściciele poinformowani o konieczności wymiany szyb.
KEN24	2021	3	Widoczne ślady soli mineralnych na murkach oporowych - wykonać uszczelnienie fugowania	Czyszczono myjką ciśnieniową i uszczelniono fugi na zlecenie w 2021r.
KEN24	2021	3	Widoczne na spodzie płyty ślady nieskutecznej izolacji przeciwwodnej - zaplanować remont	tak
KEN24A	2021		brak zaleceń pilnych	
PR1	2021	2	Widoczne przecieki na dylatacjach, przy bramie wjazdowej i 3 klatce - zaplanować poprawki uszczelnień	częściowo
PR1	2021	3	Widoczne ubytki tynku i zacieki na spodach płyt bez remontu - zaplanować remont pozostałych balkonów	tak
PR2_4	2021	2	Fundamenty, izolacja przeciwwodna/przeciwwilgociowa: Widoczne miejscowe ślady przecieków - wykonać uszczelnienie przeciekających miejsc metodą iniekcji	tak
PR2_4	2021	2	Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska i inne - Urządzenia do gromadzenia odpadów, zsypy: Złuszczenia i ubytki farby w śmietniku - wykonać renowację	tak
PS11	2021	2	Korozja, uszkodzenia betonu- zaplanować wymianę wraz z miejscową reperacją uszkodzonego betonu specjalną zaprawą do reperacji (płyta betonowa w garażu jest przegrodą wodoodporną)	prace wykonywane etapami, w tym roku w ramach planu remontów będzie wymienionych 70 m koryt odwadniających wraz z miejscową naprawą posadzki. Posadzka kwalifikuje się do całkowitej wymiany - brak środków na f. remontowym
PS11	2021	3	Kontynuować remonty balkonów z nieskuteczną izolacją przeciwwodną oraz ze skorodowanymi barierkami	planuje się na 2025r. - brak środków na funduszu remontowym
PS11	2021	3	Widoczne korozja na metalowym progu i dolnej części drzwi- wykonać konserwację	coroczna konserwacja - drzwi kwalifikują się do wymiany
PS11	2021	3	Balustrady z widoczną korozją - zaplanować konserwację antykorozyjną balustrad	planuje się na 2024r. brak środków na funduszu remontowym

PS11	2021	3	Wymienić skorodowane kratki przed wejściami do budynku, zaplanować remont schodów przy wjeździe do garażu	częściowo, remont schodów do wykonania w planie remontów na 2022r. - podpisano umowę
PS11	2021	3	Wykonać uchwyty na drabinę (tak aby nie leżała bezpośrednio na papie)	tak
Sz1	2021		brak zaleceń pilnych	
Sz1A	2021		brak zaleceń pilnych	
Wrz47B	2021	2	Widoczny purchel powietrzny na niższej części - likwidacja purchla	wykonano w konserwacji
Z6	2021	1	Metalowe przykrycia odstają od korytka. Do czasu wymiany uszkodzonych elementy wykonać doraźne naprawy	częściowo
Z6	2021	2	Widoczne spękania i uszkodzenia tynku mozaikowego na ścianie - wykonać naprawę uszkodzonego tynku	częściowo - w planie remontów na 2022r.
Z6	2021	3	Widoczne niewielkie ślady uszkodzeń na słupach kondygnacji garażu przy posadzce. Zaplanować i wykonać reperację dedykowaną zaprawą	tak
Z6A	2021	1	Metalowe przykrycia odstają od korytka. Do czasu wymiany uszkodzonych elementy wykonać doraźne naprawy	częściowo
Z6A	2021	2	Widoczne pęknięcia ukośne ścian na parterze w II klatce - monitorować pęknięcia, w przypadku powiększenia szerokości zlecić opracowanie opinii technicznej	tak
Z6A	2021	3	Widoczne ślady korozji na uchwytach- zaplanować konserwację	wykonano w konserwacji
BW3	2022	2	Zamontować brakujące czyszczaki na wpustach, okresowo oczyszczać wpusty	wykonano w konserwacji
G13	2022	2	Wpusty dachowe, Brak zabezpieczeń (koszy)	wykonano w konserwacji

Ad.4. Kierunki działań zabezpieczających sprzedaż mieszkań w inwestycji przy al. Gen. W. Sikorskiego i przepływ środków finansujących koszty budowy.

Specjalista ds. zakupu i sprzedaży nieruchomości Pan Andrzej Rogalski omówił wdrożony plan i działania marketingowe sprzedaży lokali przy ul. Sikorskiego, przedmiotowy polegające na :

- Uruchomieniu strony internetowej inwestycji wraz z makietą 3D
- prezentacją inwestycji w serwisie rynekpierwotny.pl,
- reklamie adwords w wyszukiwarce Google, kampanii banerowa Google Display Network, Google Ads Remarketing,
- utworzeniu profilu inwestycji na Facebooku, kampanii promocyjna na Facebooku,
- zamieszczeniu informacji nt inwestycji na stronie internetowej Spółdzielni,
- zamieszczeniu informacji nt inwestycji na terenie zarządzanych budynków,
- wykonaniu masztów reklamowych na terenie inwestycji,
- dodaniu znacznika inwestycji na mapach Google,

Organizację biura sprzedaży na terenie inwestycji ustalono na III kw. br.

Podjęto rozważania nt. przygotowania kampanii promocyjnej.

Ad.5. Zagrożenia związane z działaniami firmy JSF Real Estate Jacek Szczygielski w sprawie uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek Nr ew. 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ulicy Polnej Róży.

W związku z postępowaniem administracyjnym wszczętym na wniosek firmy JSF Real Estate Jacek Szczygielski w sprawie uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek Nr ew. 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ulicy Polnej Róży., które to postępowanie Postanowieniem 62/2022 z dnia 10.06.2022 r. Zarządu Dzielnicy Ursynów M. St. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów zostało zawieszone na 9 miesięcy, Zarząd SBM „Merkury” postanawia wesprzeć mieszkańców budynków Polnej Róży 1 i Polnej Róży 2/4 w czynnościach zmierzających do nie zrealizowania zabudowy na przedmiotowym terenie.

Ponadto Zarząd SBM „Merkury” wystąpi z wnioskiem do Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego M. St. Warszawy w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej tj. podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy.

Zarząd SBM „Merkury” podejmie rozmowy z Radnymi Dzielnicy oraz z Burmistrzem Dzielnicy Ursynów w przedmiotowej sprawie.

W danej sprawie wpłynęły pisma mieszkańców budynków PR 1 i PR 2/4 zarejestrowane: I. dz. 962/22; I.dz. 963/22; I.dz. 974/22; I.dz. 975/22 oraz RO PR2/4 I.dz. 968/22.

Ad.5. Sprawy Wniesione

ZI

1. Pismo KEN 24A/11 w sprawie składowania rzeczy na częściach wspólnych- I.dz. 960/22

Została wszczęta interwencja pracowników administracji w wyniku czego korytarz będący częścią wspólna nieruchomości został oczyszczony.

PE

2. Przetarg na wymianę izolacji balkonów i obróbek blacharskich Z. Balo.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka poinformowała, że w ramach ogłoszonego przetargu nie wpłynęła żadna oferta wykonawcy.

W związku z powyższym dane przedsięwzięcie remontowe zostanie objęte korektą planu remontów tj. zostanie wykreślone z planu remontów roku 2022.

PM

3. Tematyka RN

Ustalono propozycje tematyki obrad Rady Nadzorczej, posiedzenie w dniu 01.07.2022 r. , która przedstawia się jak poniżej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie Protokołu Nr 7/2022 z dnia 06.06.2022 r.
3. Rozpatrzenie wniosku Zarządu SBM „Merkury” w sprawie zmiany Planu Gospodarczego na rok 2022 części dot. remontów i podjęcie stosownej uchwały w sprawie korekty planu remontów.
4. Informacja nt stanu przebiegu robót wraz z określeniem kierunków działań marketingowych umożliwiających zagospodarowanie lokali w inwestycji przy ul. Sikorskiego 7.
5. Informacja nt. postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji na działkach o nr ewidencyjnych: nr 14 z obrębu 1-12-03 i nr 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ul. Polnej Róży na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
6. Informacja nt. sposobu realizacji zaleceń z protokołów przeglądów budynków za rok 2021.
7. Sprawy wniesione.

Ad.6.Sprawy członkowskie.

Nie zgłoszono

Zarząd SBM „Merkury”

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