

PROTOKÓŁ NR 11/2020
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 22.07.2020 r., które odbyło się 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 01.07.2020 r.
3. Przyjęcie planu pracy na III kwartał br.
4. Omówienie uwarunkowań podłączenia budynków do sieci ciepłowniczej – pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 29.06.2020 (HP/200/9982/2020).
5. Procedury podejmowania uchwał w sprawie planu remontów i planu gospodarczego na rok 2021.
6. Omówienie wniosków w sprawie konserwacji tzw. „reutera” na budynku Bohaterów Września 3.
7. Postępowania sądowe windykacji należności.
8. Problemy przygotowania inwestycji „Sikorskiego 7”.
9. Sprawy wniesione.
10. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 10/2020 z dnia 01.07.2020 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 01.07.2020 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Przyjęcie planu pracy na III kwartał br.

W wyniku dyskusji ustalona plan pracy na II kwartał br., który przedstawia się jak poniżej:

1. Uchwalenie Planu Remontów.
2. Uchwalenie Planu Gospodarczego.
3. Uchwalenie Służebności na rzecz Veoli Energia Warszawa S.A. na nieruchomości położonej przy ul. Z. Balo 6 i 8 – działki o numerze ewid. 53 i 54 z obrębu 1-11-10 .
4. Decyzja obsługi komunikacji Sikorskiego.
5. Złożenie wniosku zatwierdzającego Projekt zabudowy „ Sikorskiego 7” i udzielającego pozwolenie na budowę.
6. Uchwalenie spraw wydzielenia pasa drogi ulicy Na Przyzbie z nieruchomości PR1.
7. Monitorowanie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własność nieruchomości.
8. Prowadzenie spraw sądowych.
9. Uregulowanie wentylacji lokali użytkowych- KEN 21.
10. Monitoring Polnej Róży 1.

Ad.4. Omówienie uwarunkowań podłączenia budynków do sieci ciepłowniczej – pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 29.06.2020 (HP/200/9982/2020).

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że procedura związana z podłączeniem budynku do sieci ciepłowniczej trwa co najmniej 12 miesięcy, co potwierdza pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 29.06.2020 (HP/200/9982/2020).

W związku z powyższym należy przedstawić projekt uchwały w zakresie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz ww. firmy w nieruchomości Z. Balo 6 i 8 .

Ad.6. Omówienie wniosków w sprawie konserwacji tzw. „reutera” na budynku Bohaterów Września 3.

Zarząd SBM „Merkury” z uwagi na konieczność wykonania prac konserwacyjnych na stacji bazowej wyraża zgodę na powyższe.

Ad.7.Postępowania sądowe windykacji należności.

Postępowania windykacyjne prowadzone są na bieżąco na dzień 23.06.2020 r. wystosowana no 22 wezwań do zapłaty na kwotę 57 921,12 zł. na dzień posiedzenia Zarządu dokonano wpłat na kwotę 31 237,42 zł.

Złożona jest kwestia ciągle rosnących zaległości związanych z niewypełnienia obowiązku płacenia opłat eksploatacyjnych przez właściciela lokalu w budynku przy al. Batalionu Włochy. W związku z powyższym postanowiono o wystosowaniu zaproszenia na spotkanie z Zarządem w dniu 10.08.2020 r. celem wypracowania sposobu rozwiązania ww. problemu.

Ad.8. Problemy przygotowania inwestycji „Sikorskiego 7”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował o trudnościach w uzyskaniu uzgodnienia zjazdu z ulicy serwisowej położonej po zachodniej stronie Al. Sikorskiego . Z informacji uzyskanych uzależnione jest to od udziału w realizacji skrzyżowania Al. Sikorskiego z ulicą Czarnomorską umożliwiające wyjazd z tego obszaru w kierunku centrum miasta. Natomiast Zarząd SBM „Merkury” dąży do zaakceptowania rozwiązania wg istniejącego układu dróg, z uwagi na niemożność uczestniczenia ww. przedsięwzięciu tak małego podmiotu jakim jest Spółdzielnia, jak i z wielkości planowanej inwestycji „Sikorskiego 7” (60 lokali) z racji ekonomicznych skutków.

Ad.9.Sprawy wniesione.

PE

1. Pismo w sprawie kotów – Batalionu Włochy 11

Do Spółdzielni wpłynęło pismo l.dz. 1250/20 w dniu 17.07.20 r. z prośbą o interwencję z zakresu naruszenia regulaminu porządku domowego dot. niedochowania higieny przez koty właściciela lokalu nr 19 na klatce schodowej. Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła raport kontroli dokonany przez Administratora budynku. Odpowiedz przygotowuje Dział Eksploatacji a właściciel kotów zostanie zaproszony na spotkanie w dniu 10.08.20r.

Ad.5. Procedury podejmowania uchwał w sprawie planu remontów i planu gospodarczego na rok 2021.

Harmonogram w zakresie procedury uchwalania planu remontów i planu gospodarczego na rok 2021

Lp.	Zakres	Jednostka organizacyjna	Termin realizacji
1.	Opracowanie zakresu rzeczowo-finansowego remontów dla poszczególnych osiedli i na tej podstawie skalkulowanie stawek na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości	PE/FK	31.07.20r.
2.	Wyliczenie stawek opłat eksploatacyjnych na podstawie analizy kosztów za poprzedni okres i aktualnie obowiązujących umów z firmami obsługującymi osiedla	FK	12.08.20 r.
3.	Weryfikacja list właścicieli lokali i przysługujących im udziałów z naniesieniem zmian wynikających ze zmiany właścicieli, zmiany nazwiska i ewentualnie korekta udziałów w przypadku sprzedaży części nieruchomości np. tylko miejsca postojowego.	FK/PM	10.08.20r.
4.	Opracowanie projektów uchwał w zakresie planu remontów i planu gospodarczego (wszystkie nieruchomości) i ewentualnie dodatkowych uchwał: - Zoltana Baló 6 i 8 – służebność przesyłu Veolia	PM/FK/PE	12.08.20r.
5.	Opracowanie indywidualnych kart do głosowania dla poszczególnych właścicieli lokali w każdej z nieruchomości	PM/FK	12.08.20 r.
6.	Wysyłka indywidualnych kart do głosowania do właścicieli lokali <u>email</u>	FK/PM/PS/PE	17-21.08.20r.
7.	Przekazanie indywidualnych kart do głosowania do właścicieli lokali do skrzynek pocztowych	Administratorzy budynków	17-21.08.20 r.
8.	Wysyłka indywidualnych kart do głosowania do właścicieli lokali listem zwykłym	FK/PM/PS	17-21.08.20r.
9.	Weryfikacja wyników głosowania – sumowanie wartości udziałów właścicieli lokali, którzy zajęli stanowisko w sprawie uchwał. W przypadku braku jednoznacznego stanowiska w sprawie uchwał, wysłanie emaila z przypomnieniem lub telefoniczne przypomnienie właścicielom lokali w sprawie zajęcia stanowiska w zakresie uchwały	Komisja powołana przez Zarząd	04-09.09.20 r.
10.	Ostateczne podsumowanie wyników głosowania oraz opracowanie informacji nt wyników głosowania	Komisja powołana przez Zarząd	14.09.20 r.
11.	Publikacja wyników głosowania w tablicach informacyjnych na osiedlach oraz na stronie internetowej spółdzielni	Zarząd/PM	14.09.20 r.
12.	Przygotowanie indywidualnych kart lokali		10-16.09.20r.
13.	Informacja nt. wysokości opłat eksploatacyjnych obowiązujących od dnia 01.01.2021 r.	Zarząd/strona internetowa / wysyłka do właścicieli lokali	14.09.20 r.

2. Lokal nr 45 W7- remont balkonów.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o zmianę zakresu remontów balkonów (z uwagi na uwarunkowania posadowienia rusztowań). Zarząd SBM „Merkury wyraził zgodę na powyższe. Dział Eksploatacji przygotuje stosowny aneks do umowy w tym zakresie. .

3. PS 11 – oferty na projekt wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofert na powyższy zakres. Dokonano wyboru oferty - Biuro Projektowo -Badawcze „Budoprojekt”.
Koszt opracowania 9.800 zł./netto

4. Z. Balo wypełnienia balkonowe.

Zaakceptowano wniosek właściciela lokalu w zakresie dokonania wymiany wypełnień balustrad balkonowych, co zostanie objęte projektem planu remontów na rok 2021.

PM

5. Wniosek o zmianę zapisów Regulaminu porządku domowego.- l.dz. 1243

Zarząd SBM „Merkury” postanowił powyższe pismo skierować do Komisji ds. ekonomiczno-finansowych i organizacyjnych Rady Nadzorczej, która to Komisja podjęła pracę uaktualnienia zapisów Regulaminu Porządku Domowego.

Ad 10.Sprawy członkowskie.

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkowstwa:

- Ewa Chudek - nr rej. członkowskiego –2070 na podstawie art.art.3 ust 6. pkt 3 usm.

Zarząd

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