

PROTOKÓŁ NR 9/2021
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 23.06.2021 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. Pan Michał Wojciechowski | Prokurent, Dyrektor Zakładu Inwestycji |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pan Andrzej Rogalski | Spec. 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.

Porządek obrad został przyjęty, jak poniżej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 09.06.2021 r.
3. Przygotowanie do badania lustracyjnego – zakres.
4. Problemy składania odpadów.
5. Zakres planu remontów w budynku Zoltana Baló.
6. Parkowanie samochodów na parkingach naziemnych w nieruchomościach Wańkowicza 7 i Bohaterów Września 3.
7. Przestrzeganie zapisów Regulaminu Porządku Domowego na przykładzie pisma p. Ajdukiewicza.
8. Wyniki głosowań
 - Ankiety Bohaterów Września,
 - Ankiety właścicieli Batalionu Włochy.
9. Czynności „zwykłego zarządu” w świetle orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6.11.2019 r. - II OSK 3117/19.
10. Sprawy wniesione.
11. Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 09.06.2021 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 09.06.2021 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A. Rogalski.

Ad.3. Przygotowanie do badania lustracyjnego – zakres.

W związku z przesłanym do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP zapotrzebowaniem na przeprowadzenie badania lustracyjnego (stosownie do postanowień art. 91 prawa spółdzielczego), ustalono iż w okresie wrzesień – październik b.r. będzie prowadzona w spółdzielni lustracja pełna za okres 01.01.2018-31.12.2019 r.

W ramach badania lustracyjnego analizowana będzie również działalność inwestycyjna związaną z realizacją inwestycji Dorycka i Sikorskiego.

Koszt badania lustracyjnego wyniesie 16.000 zł netto.

Ad.4. Problemy składania odpadów.

Pani Bożena Gnitecka Kierownik Działu Eksploatacji poinformowała Zarząd o stanowisku firmy Suez dot. braku możliwości zwiększenia częstotliwości wywozu odpadów z budynków na Ursynowie zarządzanych przez Spółdzielnię (Biuro Gospodarki Odpadami m.st. Warszawy nie udzieliło jeszcze odpowiedzi).

Dążąc do rozwiązania problemu przepełnionych pojemników szczególnie w budynku Wańkowicza 7 postanowiono wymienić jeden z pojemników na odpady zmieszane na pojemnik na papier plus dodatkowo dostawić jeden dodatkowy pojemnik na papier.

Ponadto ustalono, że w celu docelowego rozwiązania problemu przepełnionych pojemników należy rozważyć wykonanie wiaty na dodatkowe pojemniki. Stosowne pismo w tej sprawie zostanie skierowane do Rady Osiedla Wańkowicza 7.

Równocześnie Zarząd przyjął plan segregacji odpadów komunalnych w poszczególnych nieruchomościach zarządzanych przez SBM Merkury, który stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ponadto Zarząd postanowił zlecić opracowanie projektu przebudowy śmietnika nieruchomości Polnej Róży 2/4.

Ad.5. Zakres planu remontów w budynku Zoltana Baló.

Wobec stanu funduszu remontowego nieruchomości Zoltana Baló 6 i 8, który na dzień 31.05.2021 wynosi 288 tys. zł, doceniając konieczność bezpiecznej eksploatacji kotłowni zostanie opracowany projekt przebudowy kotłowni, który jest niezbędny do zorganizowania przetargu na przedmiotowe prace. Wymiana kotłowni została by zrealizowana na podstawie postępowania przetargowego w roku 2022.

Uchwała właścicieli w przedmiotowym zakresie zostanie poddana pod głosowanie w lipcu/sierpniu b.r.

Ad. 6. Parkowanie samochodów na parkingach naziemnych w nieruchomościach Wańkowicza 7 i Bohaterów Września 3.

Zarząd postanowił, że w przypadku nieruchomości Wańkowicza 7 zostanie zlecone opracowanie projektu ograniczenia dostępu do parkingu zewnętrznego na zasadach podobnych jak to się odbywa w centrach handlowych.

Jeśli chodzi o Bohaterów Września to nadal zbierane są głosy w sprawie wprowadzenia odpłatności za najem na miejsca postojowych wzdłuż drogi wewnętrznej. Termin zbierania głosów wskazany w ankiecie jest określony na dzień 25.06.2021.

Ad. 7. Przestrzeganie zapisów Regulaminu Porządku Domowego na przykładzie pisma p. Ajdukiewicza.

Zarząd SBM Merkury dostrzegając zgłoszony przez p. Ajdukiewicza problem używania wózków sklepowych w częściach wspólnych (garaże, klatki schodowe), które często prowadzi do uszkodzenia tynków i drzwi postanowił przygotować na najbliższe posiedzenie RN propozycję nowelizacji Regulaminu porządku domowego o zakaz używania wózków sklepowych.

Ad. 8. Wyniki głosowań

- Ankiety Bohaterów Września,
- Ankiety właścicieli Batalionu Włochy.

Bohaterów Września 3

Na dzień posiedzenia Zarządu oddano 26 głosów, co nie spełnia wymogów ważności ankiety – zbyt mało oddanych głosów (§ 2 ust. 3 Regulaminu przeprowadzania ankiet). Postanowiono przedłużyć termin zbierania głosów w ankietach do 30. czerwca b.r.

Batalionu Włochy 11

Na dzień posiedzenia Zarządu na 26 uprawnionych 25 lokali wyodrębnionych + 1 miejsce postojowe w garażu (związane z lokalem spółdz. własn.) oddano 8 głosów w sprawie uchwały nr 2/BW11/2021:

	Głosy ZA	Głosy PRZECIW
Liczba oddanych głosów	7	1
Wartość udziału	0,11865185	0,01399557

Ad. 9. Czynności „zwykłego zarządu” w świetle orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6.11.2019 r. - II OSK 3117/19.

Zarząd SBM Merkury omówił orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6.11.2019 r. sygn. akt II OSK 3117/19 z którego wynika, że roboty budowlane, które mieszczą się zakresie pojęcia eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i służą prawidłowej eksploatacji nieruchomości objętych współwłasnością spółdzielni, spółdzielnia ma prawo wykonywać nawet w sytuacji, gdy jest mniejszościowym współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Ad. 10. Sprawy wniesione.

10.1. Opłaty eksploatacyjne a wnioski firm obsługujących osiedla w sprawie podniesienia wynagrodzenia za świadczone usługi.



Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd o pismach firm obsługujących budynki w zakresie m.in. ochrony, konserwacji ogólnobudowlanej, elektrycznej i domofonów w sprawie oczekiwanych podwyżek wynagrodzeń wynikających m.in. ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Zarząd postanowił, że przedmiotowa kwestia będzie przedstawiona na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Równocześnie Zarząd ustalił, że zostanie przeanalizowana opcja ograniczenia ochrony w niedziele i dni świąteczne i wpływ takiego ograniczenia na stawkę opłat za ochronę przy równoczesnym wzroście kosztów wynikającym ze wzrostu wynagrodzenia minimalnego.

10.2. ZDM – projekt umowy.

Pani Michał Wojciechowski poinformował Zarząd o otrzymanym z ZDM projekcie umowy dot. dostępu do drogi publicznej Al. Sikorskiego.

Zarząd postanowił, że przedmiotowa umowa zostanie poddana analizie m.in. pod kątem dostępu do placu budowy.

10.3. Zwrot nadpłat za wieczyste użytkowanie /opłatę przekształceniową.

Zarząd postanowił, że w nieruchomościach, w których nastąpiło przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności właścicielem spółdzielczych własnościowych praw do lokali zostanie zwrócona nadpłata. Kwota zostanie zaliczona na konto czynszowe w dniu 30.06.2021 r. Równocześnie wszyscy beneficjenci zostaną poinformowani o możliwości zwrotu nadpłaty.

Na dzień dzisiejszy rozliczenie nadpłaty dotyczy nieruchomości: Gościeradowska 13, Dembego Zaruby, Polnej Róży 2/4 i Handlowa 34 (dot. 1 stanowiska postojowego). W przypadku Piotra Skargi 11 oczekujemy na korektę wyliczenia opłaty jednorazowej natomiast w przypadku KEN 21 oczekujemy na zaświadczenie dot. opłaty jednorazowej.

W przypadku Polnej Róży 1 – przekształcenie wieczystego użytkowania jeszcze nie nastąpiło.

10.4. Oferta na zarządzanie.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła mail wspólnoty mieszkaniowej Bekasy w sprawie przedstawienia oferty na zarządzanie nieruchomością wspólną.

Zarząd biorąc pod uwagę specyfikę nieruchomości postanowił przygotować ofertę na zarządzanie z wynagrodzeniem w wysokości 2 zł/m² netto.

10.5. Polnej Róży 1 – rozłożenie zadłużenia na raty.

Właściciel lokalu nr [REDAKTED] w budynku Polnej Róży zwrócił się z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty.

Zarząd wyraził zgodę na rozłożenie zadłużenia na równe raty do końca 2021 roku, z zastrzeżeniem że od opóźnionych wpłat zostaną naliczone odsetki ustawowe.

10.6. Komisja przetargowa wymiana liczników.

Zarząd powołał komisję przetargową ds. wyłonienia wykonawców na wykonanie wymiany 844 szt. liczników ciepłej i zimnej wody oraz 600 szt. liczników ciepła na liczniki wyposażone

w moduły do odczytu radiowego wraz z oprogramowaniem do samodzielnego odczytu liczników z wprowadzeniem danych liczników do systemu w 7 budynkach mieszkalnych w Warszawie, w następującym składzie:

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. | Marian Grzybczak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. | Michał Wojciechowski | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Bożena Gnitecka | - Członek Komisji |
| 4. | Anna Szyszka | - Członek Komisji |
| 5. | Mariusz Nowosielski | - Członek Komisji |
| 6. | Przedstawiciel Rady Osiedla | - Członek Komisji |

Uchwała nr 3/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

8.1. Zarząd stwierdza ustanie członkostwa i skreślenie z rejestru członków:

- Piotr Czajkowski – nr rej. członkowskiego – 249 (art. 3 ust.6 pkt. 2 usm.).

Zarząd

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



SPÓŁDZIELNIA GOSPODARSTWA MIESZKANIOWA
M E R K U R Y
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

UCHWAŁA Nr 3/2021
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 23.06.2021 r.

w sprawie: powołania Komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawców na wykonanie wymiany 844 szt. liczników ciepłej i zimnej wody oraz 600 szt. liczników ciepła na liczniki wyposażone w moduły do odczytu radiowego wraz z oprogramowaniem do samodzielnego odczytu liczników z wprowadzeniem danych liczników do systemu w 7 budynkach mieszkalnych w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 6 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” w Warszawie, uchwala co następuje:

§ 1.

Powołuje się Komisję przetargową ds. wyłonienia wykonawców na wykonanie wymiany 844 szt. liczników ciepłej i zimnej wody oraz 600 szt. liczników ciepła na liczniki wyposażone w moduły do odczytu radiowego wraz z oprogramowaniem do samodzielnego odczytu liczników z wprowadzeniem danych liczników do systemu w 7 budynkach mieszkalnych w Warszawie, w następującym składzie:

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. | Marian Grzybczak | - Przewodniczący Komisji |
| 2. | Michał Wojciechowski | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Bożena Gnitecka | - Członek Komisji |
| 4. | Anna Szyszka | - Członek Komisji |
| 5. | Mariusz Nowosielski | - Członek Komisji |
| 6. | Przedstawiciel Rady Osiedla | - Członek Komisji |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD SBM „Merkury”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

Warszawa dnia 16.06.2021r.

Plan segregacji odpadów komunalnych w poszczególnych nieruchomościach zarządzanych przez SBM "Merkury"

Segregacja na 6 frakcji:

1. Papier - pojemnik koloru niebieskiego,
2. Szkło - pojemnik koloru czerwonego
3. Metale i tworzywa sztuczne - pojemnik koloru żółtego,
4. Odpady biologiczne - pojemnik koloru brązowego
5. Odpady zmieszane - pojemnik koloru czarnego
6. Odpady zielone - odbiór od marca do listopada w workach

l.p.	Nazwa osiedla	Odpady segregowane						
		Papier	Szkło	Metale i tworzywa sztuczne	Odpady biologiczne	Odpady zmieszane	Odpady zielone	Uwagi
		Ilości i wielkości pojemników						
1.	Piotra Skargi 11	2szt. 1100l	1szt. 1100l	2szt. 1100l	1szt. 240l	4szt. 1100l	worki na zgłoszenie	w 2020r. Zwiększono o jeden pojemnik na papier
2.	Gościeradowska 13	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne
3.	Polnej Róży 1							
a.	śmietnik Nr 1 - przy metrze	2szt. 1100l	1szt. 1100l	2szt. 1100l	1szt. 240l	4szt. 1100l	worki na zgłoszenie	w 2021r. zwiększono o jeden pojemnik na papier i zmniejszono o 1 pojemnik na odpady zmieszane
b.	śmietnik nr 2 od str. ul. P.R.	2szt. 1100l	1szt. 1100l	2szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	w 2020r. zwiększono o jeden pojemnik na papier i zmniejszono o 1 pojemnik na odpady zmieszane
4.	Handlowa 34/ Szczepanika 1/1a	2szt. 1100l	1szt. 1100l	2szt. 1100l	1szt. 240l	4szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne
5.	Bohaterów Września 3							
a.	śmietnik od strony Opaczewskiej	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne

b.	śmietnik od strony podwórka	2szt. 1100l	1szt. 1100l	2szt. 1100l	1szt. 240l	4szt. 1100l	worki na zgłoszenie	zgłoszona zmiana zmniejszenia o 1 pojemnik na odpady zmieszane i dodanie 1 pojemnika na papier.
6.	Wańkowicza 7/7A							
a.	śmietnik od strony patio	3szt. 1100l	2szt. 1100l + 1szt. 240l	2szt. 1100l	1szt. 240l	5szt. 1100l	worki na zgłoszenie	zgłoszona zmiana- pojemniki na zmieszane zmniejszono o 1 i zwiększono o 2 pojemniki na papier, likwidacja pojemnika 250l na szkło obecnie rozwiązanie optymalne
b.	śmietnik od strony Wańkowicza	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	1szt. 1100l	worki na zgłoszenie	
7.	Al. KEN 21							
a.	śmietnik od ul. Borsuka	2szt. 1100l	3szt. 240l	2szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne
b.	śmietnik od ul. Kasztanowej	1szt. 1100l	1szt. 1100l	3szt. 1100l	1szt. 240l	3szt. 1100l	worki na zgłoszenie	zgłoszono zmniejszenie o 1 pojemników na zmieszane i zwiększenie o 1 na papier.
8.	Batalionu Włochy 11	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	
9.	Zoltana Balo 6 i 8							
a.	śmietniki Zoltana Balo 6	-	1 szt. 240l	-	1szt. 240l	4 szt. 240l	worki na zgłoszenie	
b.	śmietnik Zoltana Balo 8	1szt. 1100l	1 szt. 240l	1szt. 1100l	1szt. 240l	1szt. 1100l	worki na zgłoszenie	Mieszkańcy Z. Balo 6 odpady segregowane wyrzucają do pojemników na Z. Balo 8
10.	Polnej Róży 2/4	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	zgłoszono dostawienie dodatkowego pojemnika na papier
11.	Dembego 8	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	3szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne
12.	Dembego 8A	1szt. 1100l	1 szt. 700l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne
13.	Wrzeciono 47B	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	1szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne
14.	Dembego - Zaruby							

a.	śmietnik Zaruby 6A	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie
b.	śmietnik Dembego 3A wyjazd	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	optymalne- najczęściej przepełniają się
c.	śmietnik Dembego 3A wjazd	1szt. 1100l	2 szt. 240l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	pojemniki na odpady zmieszane
15.	Al. KEN 20A	1szt. 1100l	1szt. 1100l	2szt. 1100l	1szt. 240l	3szt. 1100l	worki na zgłoszenie	zgłoszono zmniejszenie o 1 pojemnik na odpady zmieszane i dostawienie 1 dodatkowego pojemnika na papier
16.	Nowoursynowska 156A	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 1100l	1szt. 240l	2szt. 1100l	worki na zgłoszenie	obecnie rozwiązanie optymalne

98M "MERCURY"
 Kierownik Działu Eksploatacji
 Inż. Beata Gutacza
 upr. bud. St-363/88