

PROTOKÓŁ NR 14/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 24.07.2019 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 Zwoiak | Wiceprezes Zarządu |

oraz pozostałe osoby:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Pan Michał Wojciechowski | 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 Grzybczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 03.07.2019 r.
3. Projekt planu remontów na rok 2020
4. Oczekiwanie wzrostu stawek za usługi eksploatacyjne zgłoszone przez firmy świadczące usługi a polityka kształtowania opłat eksploatacyjnych w roku 2020.
5. Założenia projektu inwestycji „Sikorskiego” w kontekście ustaleń z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego Dzielnicy Mokotów w zakresie inwestycji przy Al. Wilanowskiej.
6. Rozpatrzenie wniosków Działu Eksploatacji w sprawie poprawy akustyki ściany międzylokalowej od strony lokalu nr 78 w budynku Szczepanika 1A.
7. Informacja nt. stanu sprzedaży lokali w inwestycji „Dorycka”.
8. Sprawy wniesione.
9. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.



Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 13/2019 z dnia 03.07.2019 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 03.07.2019 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3. Projekt planu remontów na rok 2020.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła projekt planu remontów na rok 2020 w ujęciu poszczególnych nieruchomości. Zarząd SBM „Merkury” w wyniku dyskusji i ustaleń niektóre pozycje projektów zmieniała także wprowadził np. modernizacja źródeł zasilania budynku Z. Balo 6 i 8. Powyższe zmiany skutkują koniecznością wprowadzenia zmiany wysokości stawki na fundusz remontowy (Z. Balo 6 i 8, Dembego 8, W7A, KEN 20 A, Bohaterów Września 3).

Po zweryfikowaniu ww. zmian zostanie wszczęta procedura konsultacji planów remontów z Radami Osiedli, a następnie głosowanie za przyjęciem planów remontowych i gospodarczych na rok 2020 przez poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Ad.4. Oczekiwania wzrostu stawek za usługi eksploatacyjne zgłoszone przez firmy świadczące usługi a polityka kształtowania opłat eksploatacyjnych w roku 2020.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że firmy konserwacyjno –budowlane określiły wzrost stawek wynagrodzenia na rok 2020 na poziomie 10-15%, konserwacja zieleni na poziomie 25% wzrostu, a świadczenie usług utrzymania czystości od 6-12%. Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka upoważniona została przez Zarząd SBM „Merkury” do prowadzenia rozmów negocjacyjnych w zakresie określenia ww. wynagrodzeń.



Ad.5. Założenia projektu inwestycji „Sikorskiego” w kontekście ustaleń z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego Dzielnicy Mokotów w zakresie inwestycji przy Al. Wilanowskiej.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował, że z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego Dzielnicy Mokotów wynika, że w skali Miasta Stołecznego Warszawy sprocedurowanych jest 5 wniosków o lokalizację inwestycji mieszkaniowej złożonych w trybie przepisów Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018r. (Dz.U. z 2018r. poz.1496 z póź.zm.) oraz Uchwałą nr LXXIII/1973/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30.08.2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, na dzień dzisiejszy nie ma ostatecznych decyzji w ww. zakresie.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski przekazał o założeniach projektowych koncepcji architektoniczno -urbanistycznej opracowanej przez Biuro Projektowe ARE Sp. z o.o., z której wynikają zakładane parametry inwestycji „Sikorskiego”:

- PUM - 5 600 m²
- PUU - 144 m²
- Dom opieki nad osobami do lat 3 (żłobek) -251m²
- miejsca postojowe - 118 szt.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował , że w stosunku do innych deweloperów nasz wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nieznacznie odstępuje od zapisów mpzp.

Ad.6. Rozpatrzenie wniosków Działu Eksploatacji w sprawie poprawy akustyki ściany międzylokalowej od strony lokalu nr 78 w budynku Szczepanika 1A.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o wykonanie wygłuszenia zgodnie z projektem wygłuszenia ściany międzylokalowej pomiędzy lokalami nr 77 i 78 w budynku mieszkalnym przy ul. J. Szczepanika 1A w Warszawie opracowanym przez mgr inż. Ewę Urbańską. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę, powyższe roboty sfinansowane zostaną z funduszu inwestycyjnego.



Ad.7. Informacja nt. stanu sprzedaży lokali w inwestycji „Dorycka”.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani Elżbieta Mikos poinformowała, że została podpisana umowa na budowę lokalu nr 26 w inwestycji „Dorycka”. Ostateczny termin wniesienia pełnego wkładu budowlanego określono na dzień 20.09.2019 r. Do sprzedaży pozostało 2 lokale o powierzchni 61,00 m² i 87,25m² oraz 2 miejsca postojowe w garażu podziemnym i 2 miejsca naziemne.

Ad.8.Sprawy wniesione.

ZI

8.1. Pismo w sprawie lok. BW 11lok.nr [REDAKTED] (Sanepid).

Wezwanie do zaniechania wykroczeń przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, a także zaniechanie zachowania, które czyni korzystanie z innych lokali za uciążliwe przygotowuje Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak.

8.2. KEN 21 lok. [REDAKTED]

W związku z ponownym mailem z dnia 22.07.2019 r. w sprawie umowy najmu powierzchni ogródka, Zarząd wyjaśnia:

- Zgodnie z Uchwałą Zarządu SBM „Merkury” nr 2/2016 z dnia 29.01.2016 r. umowy na najem powierzchni w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię podpisywane są z właścicielami lokali których przedmiotowy najem dotyczy i nie ma możliwości, aby umowy były zawierane z najemcami lokali usługowych, z którymi Spółdzielnia nie łączy żadne inne relacje umowne. Zarząd zwrócił uwagę, że wynajęcie przedmiotowej powierzchni nie jest obowiązkowe i podmiot prowadzący działalność w lokalu może zrezygnować z prowadzenia ogródka konsumpcyjnego.

8.3. Zwrot kaucji

Zakład Inwestycji oraz Dział Eksploatacji przygotował zestawienie dotyczące zwrotu kaucji z tytułu zabezpieczenia realizacji umów. Dział Księgowości dokona zwrotu.

Zarząd

8.4. Ankieta w sprawie ochrony budynku D8.

W związku z przygotowaniem do uchwalania planów gospodarczych na rok 2020 nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz wpływającymi do Spółdzielni wnioskami w sprawie ograniczenia wzrostu kosztów, Zarząd SBM „Merkury” postanowił przeprowadzić ankietę w ww. sprawie. Natomiast zgodnie z § 66 ust.1 pkt. 3 Statutu SBM „Merkury” treści ankiety podlega zaopiniowaniu Rady Osiedla. Przyjmując powyższe Zarząd zwróci się do Rady



Osiedla D8 o ww. opinię, którą należy przesłać do dnia 29 lipca br. Brak stanowiska Rady Osiedla traktowany będzie jako pozytywną opinię w sprawie treści ankiety.

8.6. Rozliczenia zużycia mediów za I półrocze 2019 r. – sposób doręczenia zawiadomień.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak poinformowała o pracach związanych z rozliczeniem mediów tj. dokonany odczyt stanów liczników i prowadzoną aktualnie weryfikacją poprawności odczytów.

Zarząd określił sposób dystrybucji zawiadomień o rozliczeniu mediów za I półrocze 2019 r.

Zawiadomienia o rozliczeniach mediów zostaną przekazane do skrzynek pocztowych, natomiast w przypadku, gdy osoba której przysługuje prawo do lokalu wskazała adres korespondencyjny innym niż adres rozliczanego lokalu, rozliczenie mediów zostanie doręczone pocztą listem zwykłym.

Postanowienie nr 5/2019 stanowi załącznik do protokołu.

8.5. Wyniki za I półrocze i stan wykonania planu rzeczowo-finansowego

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak omówiła wyniki finansowe Spółdzielni za I półrocze br.:

- Bilans – Aktywa i Pasywa 82 111 685,53

- Rachunek zysków i strat 799 752,67

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak przedstawiła również stan wykonania planu rzeczowo-finansowego, a także stan funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości. Powyższe dokumenty stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

PE

8.6. W47B- rozliczenie mediów.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił, że rozliczenia indywidualne w zakresie ciepła będą dokonane wg stanu na dzień 1.04.br., natomiast rozliczenie zużycia wody wg stanów liczników. Zużycia do dnia 30.03 obciążają koszt inwestycji.

8.7. Fundusz prewencyjny

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała aby środki z funduszu prewencyjnego zostały przeznaczone na zabezpieczenie awarii występujących w budynku PS 11. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

8.8. Ochrona –budynki PS 11, PR 1.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił ograniczyć zlecenie dla firmy ochroniarskiej RR Securitty wyłączając z zakresu zlecenia 2 budynki tj. PR 1 i PS 11.

8.9. Powołanie komisji przetargowej dot. wyłonienie wykonawcy remontu dźwigów – 4 szt. w nieruchomości Dembego/Zaruby.

Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 6 Regulaminu wyboru wykonawców w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie powołał Komisję

przetargową ds. wyłonienia wykonawcy remontu dźwigów – 4 szt. w nieruchomości Dembego/Zaruby.

Uchwała Zarząd SBM „Merkury” Nr 7/2019 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

PM

8.10. Pismo właścicieli lokalu nr ■ W47B.

E. Mikos przedstawiła pismo nabywcy lokalu nr ■ w inwestycji Przy Doryckiej w zakresie kary umownej za nieterminowe wydanie lokalu i podpisanie aktu notarialnego.

Zarząd uznał, iż biorąc pod uwagę postanowienia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności roszczenia nabywcy lokalu nr ■ są bezzasadne. Odpowiedzi na powyższe pismo udzieli Dział Prawny.

8.11. Pismo właściciela lok. Nr ■ H34.

Zarząd SBM „Merkury” przyjął do wiadomości wyjaśnienia właściciela lokalu nr ■ w budynku Handlowa 34.

Ad.9. Sprawy członkowskie

9.1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza powstanie członkostwa poniższych osób:

- Jan Bihałowicz (nr rej. członk. 2609) na podstawie art.3 ust.3² pkt. 2 usm.
- Joanna Bihałowicz (nr rej. członk. 2610) na podstawie art.3 ust.3² pkt. 2 usm.
- Tomasz Dzierżanowski (nr rej. członk. 2611) na podstawie art.3 ust.3² pkt. 3 usm.
- Karolina Dzierżanowska (nr rej. członk. 2612) na podstawie art.3 ust.3² pkt. 3 usm.

9.2. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkostwa poniższych osób:

- Joanna Żak (nr rej. członk. 1885) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.
- Dariusz Żak (nr rej. członk. 2345) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.

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

ZARZĄD