

PROTOKÓŁ NR 5/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 27.02.2019 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 13.02.2019 r.
3. Przyjęcie wniosków Komisji Przetargowej w sprawie realizacji remontu balkonów Piotra Skargi 11.
4. Stan przygotowania projektu remontu balkonów i elewacji w osiedlu Polnej Róży 1.
5. Funkcjonowanie kotłowni w budynku Batalionu Włochy 11.
6. Przebudowa stacji trafo w osiedlu Polnej Róży 2/4.
7. Perspektywy spłaty zadłużenia lokalu w budynku Polnej Róży 2/4.
8. Zasiedlenie budynku Wrzecino 47B (Dorycka).
9. Przygotowanie lustracji.
10. Sprawy wniesione.
11. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 13.02.2019 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 13.02.2019 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3. Przyjęcie wniosków Komisji Przetargowej w sprawie realizacji remontu balkonów Piotra Skargi 11.

W dniu 18.02 br. nastąpiło otwarcie ofert w ogłoszonym przetargu na remont balkonów polegających na wymianie izolacji z wykonaniem warstw wykończeniowych balkonów oraz wymianą balustrad balkonowych balkonów od strony frontowej osiedla oraz balkonów od strony północnej w budynku przy ul. Piotra Skargi 11 w Warszawie. W ramach ww. postępowania wpłynęła 1 oferta firmy JUL-BUD Juliusz Winarski. Oferowana przez tą firmę wartość robót będąca przedmiotem Zamówienia była wyższa od zarezerwowanych kwot w planie remontów na rok 2019. W wyniku podjętych negocjacji Oferent obniżył wartość robót. W związku z powyższym zgodnie ze stanowiskiem Komisji Zarząd SBM „Merkury” podpisze stosowną umowę.

Ad.4. Stan przygotowania projektu remontu balkonów i elewacji w osiedlu PR 1.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że dokumentację remontu balkonów i elewacji budynku PR 1 otrzyma na początku przyszłego tygodnia tj. 4-6.03. Zarząd SBM „Merkury” postanowił poinformować o powyższym członków RO budynku PR 1, celem umożliwienia zapoznania się z dokumentacją.

Ad.5. Funkcjonowanie kotłowni w budynku Batalionu Włochy 11.

Stwierdza się, że od momentu zainstalowania pieca firmy Wolf do dnia posiedzenia Zarządu nie odnotowano awarii pieca. Aktualnie źródłem dostawy ciepła jest zamontowany w dniu 16.12.2018 r. piec wraz z naprawionym piecem firmy Remecha poprzez dokonanie wymiany komory spalania. Tak zainstalowany system kaskadowy stanowi rezerwę na wypadek znaczących spadków temperatur. Należy zwrócić uwagę, że nowo zakupiony piec

działa wraz z zamontowanym piecem z roku 1998r. Pomimo naprawy jego stan techniczny nie daje gwarancji należytej pracy w dłuższym okresie.

Ad.6. Przebudowa stacji trafo w osiedlu Polnej Róży 2/4.

Spółdzielnia wystąpi do właścicieli lokali o wyrażenie zgody na korektę planu remontów budynku przy ul. PR 2/4 w celu uzyskania zgody na likwidację stacji trafo. Jest to podyktowane m.in. uwarunkowaniami wynikającymi z ustawy o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu, jak i prowadzonymi negocjacjami w danym zakresie z aktualnym użytkownikiem stacji trafo.

Ad.7. Perspektywy spłaty zadłużenia lokalu w budynku Polnej Róży 2/4.

Aktualnie prowadzone jest postępowanie egzekucyjne przez Komornika Sądowego na rzecz jednego z wierzycieli. Wierzytelności SBM „Merkury” z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokalu nr [REDAKTED] w budynku PR 2/4/ wpisane są do księgi wieczystej lokalu w IV dziale. Spłata zadłużenia na rzecz Spółdzielni może nastąpić jedynie w wyniku transakcji sprzedaży lokalu (aktualnie zwiększył się stan zainteresowania).

Ad.8. Zasiedlenie budynku Wrzecino 47B (Dorycka).

Spółdzielnia uzyskała pozytywne opinie Wojewódzkiej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej oraz Państwowej Straży Pożarnej wobec powyższego w dniu 22.02.2019 r. budynek został zgłoszony do PINB. Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku nabywcy lokali zostaną o powyższym zawiadomieni wraz z informacją o wysokości opłat eksploatacyjnych (01.04.2019 r.).

Ad.9. Przygotowanie lustracji.

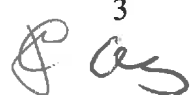
Zgodnie z umową zawartą z ZRSM RP w dniu 6 marca br. rozpocznie się badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2017 r.

Ad.10. Sprawy wniesione.

ZI

10.1 Lokal nr [REDAKTED] w budynku przy ul. Wrzeciono 47B

W związku ze zgłoszonymi żądaniami rekompensaty z tytułu wad w lokalu nr [REDAKTED] Zarząd SBM „Merkury” po analizie danej kwestii postanowił przyznać nabywcy lokalu nr [REDAKTED]

3


rekompensatę za nierówności tynków w lokalu w kwocie 4.424,54 zł brutto.

10.2. Ochrona inwestycji „Dorycka”.

W związku z przedłużającą się procedurą w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku Zarząd SBM „Merkury” postanowił o przedłużeniu umowy w zakresie ochrony budynku przy ul. Wrzeciono 47B do uzyskania ww. decyzji.

10.3. Pismo usługi Ogólnobudowlane Montaż Instalacji Sanitarnych i Grzewczych Jerzy Maksimiuk- zwrot kaucji.

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza brak możliwości zwrotu wnioskowanej kaucji z tytułu robót wykonanych w budynku D8A, z uwagi na wadliwie wykonane wentylacji budynku, co potwierdza roczny protokół z przeglądu wentylacji, vide pkt.10.5.

10.4. Kaucje – Dorycka

Zakład Inwestycji przygotowuje do dnia 15.03.br. analizę kosztów inwestycji do potrącenia z zatrzymanych kaucji gwarancyjnych wraz z Działem Księgowości przedstawi wysokość zatrzymanych kaucji bądź potrąceń z bieżących płatności za faktury dla poszczególnych wykonawców robót.

PE

10.5 Wentylacja budynku D8A

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka stwierdza, że usterki wentylacji mechanicznej zainstalowanej na budynku przy ul. D8A nie zostały usunięte do których Wykonawca - firma Usługi Ogólnobudowlane Montaż Instalacji Sanitarnych i Grzewczych Jerzy Maksimiuk się zobowiązała. Protokołem z dnia 16.10.2018 r. zostały wymienione usterki z koniecznością ich usunięcia, a ponadto serwisant producenta firmy AERECO zgodnie z protokołem sporządził wytyczne do prawidłowego zainstalowania urządzeń wentylacji mechanicznej, niestety nie zostało to wykonane . Wobec powyższego SBM „Merkury” zleci zastępcze wykonanie naprawy systemu wentylacyjnego budynku D8A.

10.6. Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”.

Zebranie Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A” zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.06.1994 r. o Własności lokali wyznaczone na dzień 18.03.2019 r., godz. 18.00. W przedmiotowym zebraniu z ramienia zarządcy nieruchomości tj. SBM „Merkury” uczestniczyć będą: Pani Bożena Gnitecka, Pani Renata Barbachowska, oraz administratorzy Pan Mariusz Nowosielski i Pan Dariusz Rudzki.

10.7. Ergopoż

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę firmy Ergopoż w zakresie przygotowania planów rozmieszczenia instalacji pożarowej 4 budynków. Jest to niezbędne do zgłoszenia do podłączenie systemu alarmowego p.poż ze Strażą Pożarną. Po analizie oferty Zarząd SBM „Merkury” zobligował Panią B. Gnitecką do przeprowadzenia rozmów negocjacyjnych dot. wysokości wynagrodzenia.

10.8. Zaruby 6A

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że ubezpieczyciel wykonawcy wymiany liczników w budynku Zaruby 6A odmówił wypłaty odszkodowania z tytułu zalania 3 lokali w wyniku wykonywania ww. prac. Zarząd SBM „Merkury” postanowił o zgłoszeniu tych szkód do ubezpieczyciela Spółdzielni z regresem do ubezpieczyciela firmy Metrona.

10.9. Wiosenny przegląd techniczny budynków.

Po przeanalizowaniu ofert dotyczących wykonania przeglądu budynków, zgodnie z przepisem art. 62 Prawa budowlanego, postanowiono że przeglądy budynków zarządzanych przez SBM „Merkury” zostaną przeprowadzone przez firmę LECHKOM.

10.10. Inspektorzy Nadzoru poszczególnych branż.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka w związku z remontem instalacji sanitarnej w budynku przy Al. KEN 21 oraz remontem elewacji i balkonów budynku PR 1 zgłosiła konieczność zlecenia prac dla inspektorów nadzoru wg danych branżach, na co Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

Ad.11.Sprawy członkowskie.

11.1.Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.3² pkt 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu Pan Michał Chojnowski stał się członkiem Spółdzielni. W związku z powyższym został wpisany do rejestru członków pod numerem 2601.

11.2.Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust. 3² pkt 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z nabyciem ekspektatywy własności lokalu Pani Anna Sobolewska stała się członkiem Spółdzielni. W związku z powyższym została wpisana do rejestru członków pod numerem 2602.

11.3. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.3² pkt 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu Pani Klaudia Briss stała się członkiem Spółdzielni. W związku z powyższym została wpisana do rejestru członków pod numerem 2603.

11.4. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.3² pkt 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu Pan Krzysztof Krajewski stał się członkiem Spółdzielni. W związku z powyższym został wpisany do rejestru członków pod numerem 2604

11.5. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.6 pkt 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z zbyciem spółdzielczego prawa do lokalu i udziału w lokalu o innym przeznaczeniu– garażu ustało członkostwo Pani Anny Krajewskiej – nr rej. 893 W związku z powyższym wykreśla się ww. osobę z rejestru członków Spółdzielni

ZARZĄD

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