

PROTOKÓŁ NR 5/2021
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 28.04.2021 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 14.04.2021 r.
3. Tryb wdrażania wniosków z przeglądów wiosennych budynków.
4. Problem przebudowy parkingu przy budynku Canal+.
5. Finansowanie inwestycji „Sikorskiego”.
6. Stan kont za opłaty śmieciowe.
7. Harmonogram pracy w miesiącu maju 2021.
8. Odbiór dnia wolnego od świadczenia pracy tj. 01.05.2021 (sobota).
9. Sprawy wniesione.
10. Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 14.04.2021 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 14.04.2021 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A. Rogalski.

Ad.3. Tryb wdrażania wniosków z przeglądów wiosennych budynków.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd, że w trakcie przeglądów nie stwierdzono problemów, które stanowiłyby zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników lokali. Problemy stwierdzone w trakcie przeglądów wiosennych budynków zostały podzielone na trzy kategorie:



- 1) drobne usterki – zostały zgłoszone do usunięcia konserwatorom i w większości zostały już usunięte;
- 2) drobne roboty wymagające zlecenia – zostaną wykonane w tym roku;
- 3) duże remonty – będą ujęte w planie remontów na lata 2022-2023.

Zarząd przyjął powyższe do wiadomości.

Ponadto postanowiono, że nawet przypadku usuwania drobnych usterek, problemy należy rozwiązać kompleksowo tj. należy usunąć przyczynę powstawania tych usterek.

Ad.4. Problem przebudowy parkingu przy budynku Canal+.

Dyrektor Zakładu Inwestycji poinformował Zarząd, że w celu sprawnej obsługi inwestycji wskazane byłoby zaprojektowanie bezpośredniego zjazdu z Al. Sikorskiego a nie przez istniejącą ulicę odbarczającą, która często jest zastawiana przez samochody pracowników Canal+. W tym celu konieczne jest opracowanie dokumentacji oraz uzgodnienie zjazdu z Zarządem Dróg Miejskich. Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

Równocześnie uzgodniono, że spółdzielnia podejmie rozmowy z dzierżawcą parkingu w sprawie przejazdu przez parking do placu budowy.

Ponadto Zarząd uwzględniając, że warunki geologiczne występujące na działkach rejonu inwestycji wymagają wykonania skomplikowanych prac specjalistycznych jak:

- zabezpieczenie wykopu w formie: wykonania ścianki szczelnej np. Larsena, Palisady DSM o powierzchni ok. 1620 m²,
- wykonanie czopowania wykopu w formie Jet-Grounting – o powierzchni ponad 1000 m²,
- odwodnienie terenu,

oraz biorąc pod uwagę stanowisko Rady Nadzorczej z dnia 26.04.2021 r. podjął uchwałę w sprawie wyboru wykonawcy inwestycji Sikorskiego w trybie § 3 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” w Warszawie tj.: „zapytania o cenę”.

Uchwała nr 2/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Ad.5. Finansowanie inwestycji „Sikorskiego”.

Parametry inwestycji:

- powierzchnia użytkowa mieszkań i usług – 3.647 m²,
- ilość lokali mieszkalnych – 60 szt.
- ilość lokali usługowych – 1 szt.
- ilość miejsc postojowych w garażu – 62 szt.
- szacowany koszt inwestycji netto – 41.833 tys. zł

Zakładane ceny sprzedaży brutto:

- lokale mieszkalne – średnio ok. 12.000 zł
- miejsca postojowe w garażu – 35.100 zł

Żałożenia finansowe inwestycji Sikorskiego zakładają pozyskanie finansowania na poziomie ok. 25 mln zł.

Po dyskusji ustalono, że Spółdzielnia wystąpi do kilku banków m.in. PKO BP, Banku Spółdzielczego w Lublinie z zapytaniem o możliwości pozyskania kredytu na finansowanie inwestycji Sikorskiego.

Ad. 6. Stan kont za opłaty śmieciowe.

Pani Renata Zwolak Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” poinformowała, że na dzień posiedzenia Zarządu pomiędzy wpłatami opłat eksploatacyjnych a kwotami wymaganymi z tego tytułu w miesiącu kwietniu istnieje niedobór w kwocie ok. 100 tys. zł, co stanowi 8,8% wymaganych opłat eksploatacyjnych. W wielu przypadkach niedopłaty wynikają z nieuwzględnienia nowej wysokości opłat za odpady i wniesienia opłat w dotychczasowej wysokości.

Postanowiono, że do wszystkich osób które zalegają z opłatami eksploatacyjnymi zostanie wystosowane pismo przypominające o konieczności wnoszenia opłat za odpady w nowej wysokości wraz z informacją nt. stanu konta właściciela lokalu. Przedmiotowe pisma zostaną wysłane do 30.04.2021 r.

Ad. 7. Harmonogram pracy w miesiącu maju 2021.

Zarząd, postanowił, że w celu zapewnienia nieprzerwanego działania spółdzielni w warunkach pandemii, w maju b.r. kontynuowana będzie praca biura spółdzielni częściowo w trybie zdalnym.

Ad. 8. Odbiór dnia wolnego od świadczenia pracy tj. 01.05.2021 (sobota).

W związku ze świętem 1 maja, które w roku bieżącym przypada w sobotę, Zarząd działając na podstawie art. 130 § 2 Kodeksu pracy ustalił dzień 04.06.2021 r. dniem wolnym od świadczenia pracy przez pracowników SBM Merkury.

Postanowienie nr 2/2021 stanowi załącznik do protokołu.

Ad.9. Sprawy wniesione.

9.1. KEN 21 – immisje zapachów z lokalu U-1.

Zarząd kontynuując działania zmierzające do ograniczenia immisji zapachów z lokalu U-1 podejmie rozmowy z właścicielem lokalu w zakresie sfinansowania przez właściciela lokalu kosztów opracowania dokumentacji dotyczącej wykonania dodatkowego kanału wentylacyjnego z lokalu U-1.

9.2. Miejsca postojowe naziemne.

W nawiązaniu do dyskusji na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd postanowił, że wśród właścicieli lokali w nieruchomościach Wańkowicza 7 i 7A zostanie przeprowadzone głosowanie nad uchwałą w sprawie określenia zasad korzystania z parkingu naziemnego – wprowadzenia odpłatności za dłuższe parkowanie lub przetrzymywanie na parkingu kilku samochodów przez jednego właściciela lokalu.

Równocześnie ustalono, że w przypadku nieruchomości Bohaterów Września 3 przeanalizowana zostanie możliwość wygospodarowania dodatkowych miejsc postojowych, które mogłyby być wynajmowane.

9.3. Podsumowanie głosowań nad uchwałami w sprawie planów remontów na rok 2021.

Zarząd postanowił, że w celu podsumowania głosów nad uchwałami w zakresie planów remontów na rok 2021 zostanie powołana komisja która wykona przedmiotowe opracowanie. Skład Komisji: B. Gnitecka, E. Mikos, M. Nowosielski, D. Rudzki, A. Szyszka.

9.4. Batalionu Włochy 11 – immisje zapachów z lokalu nr 19.

Kierownik Działu Eksploatacji omówiła kolejne pismo w sprawie immisji zapachów kotów z lokalu mieszkalnego nr 19.

Zarząd postanowił, że wśród właścicieli lokali w budynku Batalionu Włochy 11 zostanie przeprowadzone w formie uchwały głosowanie w sprawie wezwania właścicieli lokalu nr 19 do zaprzestania immisji.

9.5. PGNiG – aneks dotyczący korespondencji w formie elektronicznej.

Kierownik Działu Eksploatacji omówiła projekt aneksu do umowy zawartej z PGNiG na dostawę gazu do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię w zakresie zmiany formy korespondencji dot. umowy z tradycyjnej na elektroniczną.

Zarząd zaakceptował powyższą propozycję aneksu.

9.6. KEN 24 – umowa na najem pow. reklamowej.

Pan Andrzej Rogalski przedstawił wniosek właściciela lokalu U-2 w budynku KEN 24 w sprawie zawarcia umowy najmu powierzchni reklamowej bezpośrednio z najemcą.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe z zastrzeżeniem podwyższenia kaucji do 4. krotności miesięcznego czynszu najmu.

Ad.10. Sprawy członkowskie.

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

- Elżbieta Kwiatkowska – nr rej. członkowskiego – 534 (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)

**Uchwała Nr 2/2021
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 28.04.2021 r.**

w sprawie: określenia trybu wyboru wykonawcy inwestycji Sikorskiego.

Zarząd SBM „Merkury”, działając na podstawie § 3 Regulaminu wyboru wykonawców w Spółdzielni Budowano-Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie, na posiedzeniu odbywającym się w dniu 28.04.2021 r. w siedzibie Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

Zarząd SBM Merkury uwzględniając, że warunki geologiczne występujące na działkach rejonu inwestycji Sikorskiego wymagają wykonania skomplikowanych prac specjalistycznych jak:

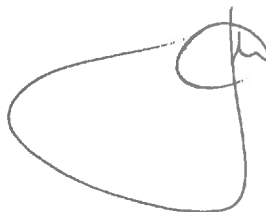
- zabezpieczenie wykopu w formie: wykonania ścianki szczelnej np. Larsena, Palisady DSM o powierzchni ok. 1620 m²,
- wykonanie czopowania wykopu w formie Jet-Grounting – o powierzchni ponad 1000 m²,
- odwodnienie terenu,

postanawia, że wybór wykonawcy inwestycji Sikorskiego zostanie dokonany w trybie „zapytania o cenę” określonym w § 3 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” w Warszawie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



Grybowski

**Postanowienie Nr 2/2021
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 28.04.2021 r.**

w sprawie: określenia 1 maja 2021 r. dniem wolnym od świadczenia pracy

Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o postanowienia art. 130 § 2 Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. (tj. Dz. U. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.) Kodeks pracy, postanawia co następuje:

§ 1.

W związku z świętem 1 maja – Święto pracy, które w roku bieżącym przypada w sobotę tj. dniu wolnym od pracy, Zarząd SBM „Merkury” ustalił dzień 04.06.2021 r. dniem wolnym od świadczenia pracy przez pracowników SBM „Merkury”.

§ 2.

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



Guy Bauer