

PROTOKÓŁ NR 2/2016
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 29.01.2016 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. Pan 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 Spraw 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 13.01.2016 r. – ref. E. Mikos.
3. Omówienie wyników postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy inwestycji „Relaksowa II” – ref. M. Wojciechowski.
4. Omówienie sposobu finansowania inwestycji „Relaksowa II” – ref. R. Zwolak, E. Mikos.
5. Organizacja postępowań przetargowych dla przedsięwzięć remontowych planowanych na rok 2016 – ref. B. Gnitecka.
6. Podjęcie decyzji eliminujących niezgodności we wskazaniach liczników pomiarowych głównych i indywidualnych w rozliczeniach zużycia mediów za II półrocze 2015 r. – ref. R. Zwolak, B. Gnitecka.
7. Sprawy wniesione.

ZI/PE

- 7.1. Lokal [REDAKTED] Handlowa 34.
- 7.2. Pismo w sprawie zakłócania ciszy nocnej – ul. Zaruby 6 m [REDAKTED]
- 7.3. Pismo Euro – Dach.
- 7.4. Pismo w sprawie przecieku – Al. KEN 21 lok [REDAKTED]
- 7.5. Pismo w sprawie spękań ścian pomiędzy lokalami nr [REDAKTED], ul. Dembego 8.
- 7.6. Pismo w sprawie lokalu nr [REDAKTED] w budynku przy ul. Zaruby 6.
- 7.7 Pismo w sprawie lokalu nr [REDAKTED] PR 1.
- 7.8. Procedura udostępniania i zabezpieczenia danych z monitoringu osiedli.
- 7.9. Wyniki konkursu ofert na świadczenie usług konserwacyjnych budynków

Zarząd

- 7.10. Przedstawienie wyników rozliczenia zużycia mediów za II półrocze 2015 r.

PM

- 7.11. Najem naziemnego miejsca postojowego -Bohaterów Września 3.
- 7.12. Inwentaryzacja Pomieszczeń przynależnych do lokali w budynkach PR1, PR2/4, KEN 21, PS11.

8. 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 13.01.2016r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 13.01.2016 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu ww. dniu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Omówienie wyników postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy inwestycji „Relaksowa II”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski przekazał, że zgodnie z decyzją Komisji ds. wyłonienia wykonawcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz zjazdem z drogi publicznej przy ul. Dembego 8A w Warszawie (inwestycja Relaksowa II) wybrana została firma AGMAR –Budownictwo Marek Piotrowski, ul. J. Sobieskiego 14A lok.1, 15-014 Białystok. Zgodnie z zapisami SIWZ należy wskazać termin i miejsce podpisania umowy na ww. przedmiot. W wyniku dyskusji ustalono, że na dzień 03.02.2016 r. ww. firma zostanie zaproszona na podpisanie umowy. Organizacja powyższego spotkania, na którym zostaną omówione ponadto sprawy związane z zagospodarowaniem placu budowy, zaplecza budowy, zabezpieczeń wykopu i inne, a także harmonogramem rzeczowo – finansowym zajmie się Zakład Inwestycji.

Ad.4. Omówienie sposobu finansowania inwestycji „Relaksowa II”.

Uwzględniając uwarunkowania danej inwestycji, postanowiono o jej realizacji w trybie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na następnym posiedzeniu Zarządu zostaną określone poszczególne elementy kosztów budowy danej inwestycji.

Ad.5. Organizacja postępowań przetargowych dla przedsięwzięć remontowych planowanych na rok 2016

W oparciu o uchwalony plan remontów poszczególnych budynków, zarządzanych przez SBM „Merkury, Kierownik Działu Eksploatacji przygotowała i omówiła harmonogram robót remontowych na rok 2016 wymagających przeprowadzenia przetargów na wyłonienie wykonawców danych robót. Przedmiotowy harmonogram został zaakceptowany przez Zarząd i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.6. Podjęcie decyzji eliminujących niezgodności we wskazaniach liczników pomiarowych głównych i indywidualnych w rozliczeniach zużycia mediów za II półrocze 2015 r.

Dążąc do wyeliminowania istniejących rozbieżności we wskazaniach liczników pomiarowych głównych i indywidualnych w budynku przy ul. Batalionu Włochy 11, Zarząd SBM „Merkury” zobligował Pana W. Skibę do dokonania odczytów ww. liczników wykonania analizy i przedstawienia wniosków w zakresie rozwiązania przedmiotowego problemu.

Natomiast wniosek Działu Księgowości w zakresie rozliczenia zużycia mediów za II półrocze ubiegłego roku budynku przy ul. Batalionu Włochy 11 został przez Zarząd SBM „Merkury” zaakceptowany.



Ad. 7 Sprawy wniesione.

ZI/PE

7.1. Lokal [redacted] Handlowa 34.

W piśmie z dnia 21.01.2016r., l.dz. 151/16, właściciel lokalu [redacted] Handlowa 34 zawnioskował o demontaż instalacji hydrantowej z hydrantem w lokalu [redacted]. W oparciu o załączoną opinię rzeczoznawcy p. poż. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe. Demontażu dokona firma INSTAL - PLAST s.c. na koszt Właściciela lokalu [redacted].

7.2. Pismo w sprawie zakłócania ciszy nocnej – ul. Zaruby 6 m [redacted]

W związku z pismem z dnia 26.01.2016 r. l.dz. 175/16 w sprawie zakłócania ciszy nocnej przez osoby przebywające w ww. lokalu.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wysłaniu stosownego pisma do właściciela lokalu w sprawie przestrzegania norm prawnych, regulaminów w danej kwestii.

7.3. Pismo Euro – Dach.

W związku z pismem z dnia 12.01.2016 r., l.dz. 74/16, Zarząd SBM „Merkury” podtrzymuje swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie przedstawione w wcześniejszej korespondencji

7.4. Pismo w sprawie przecieku – Al. KEN 21 lok. [redacted]

W piśmie z dnia 19.01.2016 r., l.dz. 113/16 Właściciel lokalu nr [redacted] zgłosił przeciek w lokalu z dachu. W dniu 20.01.2016 r. odbyła się Komisja, która stwierdziła jednoznacznie nieprawidłową eksploatację lokalu poprzez braku zapewnienia wentylacji w kuchni, błędne podłączenie okapu, o czym mowa w ww. Protokole z dnia 20.01.2016 r. Zarzuty w sprawie przecieku z dachu bezzasadne.

7.5. Pismo w sprawie spękań ścian pomiędzy lokalami nr [redacted] ul. Dembego 8.

W piśmie z dnia 26.01.206 r. l.dz. 177/16, Właściciel lokalu nr [redacted] zgłosił problem spękania ścian pomiędzy lokalami nr [redacted]. W dniu 15.01.206 r. odbył się komisyjny przegląd lokalu potwierdzający spękanie ścian. Zarząd SBM „Merkury” podjął decyzję o wykonaniu naprawy ściany rozgraniczającej ww. lokale. Sprawę w zakresie organizacji naprawy koordynuje Administrator budynku Pan M. Nowosielski.

7.6. Pismo w sprawie lokalu nr [redacted] w budynku przy ul. Zaruby 6.

W piśmie z dnia 26.01.2016r., l.dz. 176/16 Właściciel lokali nr [redacted] w budynku przy ul. Zaruby 6 zawnioskował o wyrażenie zgody na przebicie otworu z mieszkania nr [redacted] do mieszkania nr [redacted]. Zarząd SBM „Merkury” po przeanalizowaniu załączonej dokumentacji technicznej wyraził zgodę na powyższe.

7.7 Pismo w sprawie lokalu nr [redacted] PR 1.

W piśmie z dnia 18.01.2016 r., l.dz. 108/16 Właściciel lokalu nr [redacted] w budynku przy ul. PR1 zawnioskował o wyrażenie zgody na włączenie części powierzchni przynależnej do lokalu nr [redacted] na rzecz lokalu nr [redacted]. Uwzględniając dokumentację techniczną a także stan formalno prawny lokali [redacted] Zarząd SBM „Merkury” nie wykluczył takiej możliwości, z zastrzeżeniem wykonania m.in. dokumentacji, przeprojektowania połączeń instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, C.O., pogrubienia ścian, a także doprowadzenia do ustanowienia odrębnej własności lokali nr [redacted]. W zakresie wykonania dodatkowego tarasu do lokalu nr [redacted] Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody.

7.8. Wyniki konkursu ofert na świadczenie usług konserwacyjnych budynków.

Kierownik działu Eksploatacji przedstawiła wyniki ogłoszonego konkursu ofert (od 07.01 do 21.01.br) na świadczenie usług konserwacyjnych budynków zarządzanych przez SBM „Merkury”. Wyniki konkursu pozwoliły na obniżenie propozycji stawek na konserwację bram, natomiast podwyższona została stawka na ochronę, konserwację zieleni oraz konserwację sanitarno –budowlaną. Pozostałe stawki zostały utrzymane na dotychczasowym poziomie. Powyższe zostało uwzględnione przy określeniu propozycji stawek opłat eksploatacyjnych, które będą przedmiotem obrad Rad Nadzorczej w dniu 29.02.2016 r. (po przeprowadzeniu konsultacji z Radami Osiedli zgodnie z § 78 ust.1 pkt 1. Statutu SBM „Merkury”).

Zarząd

7.9. Procedura udostępniania i zabezpieczenia danych z monitoringu osiedli.

Zarząd SBM „Merkury” przedstawił założenia Procedury udostępniania i zabezpieczenia danych z monitoringu osiedli. Postanowiono, iż powyższe będzie przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 29.02.2016 r.

7.10. Przedstawienie wyników rozliczenia zużycia mediów za okres I-XII 2015 r.

Wiceprezes Zarządu – p. Renta Zwolak przedstawiła informacje nt. wyników rozliczenia mediów za okres I-XII 2015 r. Rozliczenie kosztów mediów wykazuje niedopłatę właścicieli lokali w kwocie 167 067,71 zł.

PM

7.11. Najem naziemnego miejsca postojowego -Bohaterów Września 3.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich w związku z wypowiedzeniem umowy najmu naziemnego miejsca postojowego nr C, przy al. Boh. Września 3 zaproponowała wszczęcie procedury konkursu ofert na wynajem ww. miejsca. Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował powyższe. Postanowiono o ogłoszeniu konkursu ofert na wynajem ww. miejsca. Ustalono cenę minimalną na poziomie 100 zł. netto/m-c oraz termin składania ofert - do 19.02.br.

7.12. Inwentaryzacja Pomieszczeń przynależnych do lokali w budynkach PR1, PR2/4, KEN 21, PS11.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich w związku z pojawiającymi się nieprawidłowościami zawnioskowała o dokonanie inwentaryzacji pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali w niżej wymienionych nieruchomościach:

- Polnej Róż 1,
- Polnej Róży 2/4,
- KEN 21,
- Piotra Skargi 11.

Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował powyższe i zobligował Administratorów poszczególnych budynków do sporządzenia inwentaryzacji pomieszczeń przynależnych (komórek lokatorskich, piwnic, boksów itp.) oraz pomieszczeń gospodarczych.

7.13. Opłata z tytułu montażu reklam, tablic informacyjnych w zasobach SBM „Merkury” – aktualizacja.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich p. E. Mikos zawnioskowała o dokonanie aktualizacji Uchwały Zarządu nr 2/2012 z dnia 25.01.2012 r. w zakresie opłaty za bezumowne wykorzystywanie z części nieruchomości wspólnej zajmowanych pod reklamę. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe

Uchwała nr 2/2016 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

Brak spraw członkowskich.

ZARZĄD

Otrzymują:

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

**Uchwała Nr 2/2016
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 29.01.2016 r.**

**w sprawie: opłat z tytułu montażu reklam, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych
w zasobach SBM „Merkury”.**

Zarząd SBM „Merkury”, postanawia co następuje:

§ 1

Uchwala się stawkę za umieszczenie reklam, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych na budynkach należących do zasobów SBM „Merkury” w wysokości 35 zł./m² za miesiąc + VAT, nie mniej niż 25 zł. za miesiąc + VAT. Podatek VAT w wysokości obowiązującej na dzień wystawienia faktury.

§ 2

Uchwala się stawkę za umieszczenie reklamy, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych wolnostojących na terenie należącym do zasobów SBM „Merkury” w wysokości 40 zł./m² za miesiąc + VAT obowiązujący na dzień wystawienia faktury.

§ 3

1. Uchwala się kaucję w wysokości dwumiesięcznej opłaty z tytułu montażu reklam, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych w zasobach SBM „Merkury”.
2. Uchwala się dwukrotną wysokość opłaty, określonej w § 1 i § 2 niniejszej uchwały za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnych, poprzez umieszczenie reklam, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych.

§ 4

1. Opłaty z tytułu montażu reklam, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych pobiera się na podstawie podpisanej umowy z właścicielem lokalu w sprawie opłaty za najem powierzchni na reklamę, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych.
2. Miejsce oraz sposób zamontowania reklam, szyldów, ogłoszeń, tablic informacyjnych należy uzgodnić ze służbami technicznymi Spółdzielni.

§ 5

1. Uchwała Nr 2/2012 z dnia 25.01.2012 r. Zarządu SBM „Merkury” traci moc obowiązującą z dniem 29.01.2016 r.
2. Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z dniem 29.01.2016 r.

Zarząd



Lp.	Budynek	Zakres robót do wykonania	termin rozpoczęcia wydawania materiałów przetargowych	termin składania ofert	Przewidywany okres wykonania*						
					IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
1.	Batalionu Włochy 11	Remont tarasów	08.02.2016r.	07.03.2016							
2.	Dembego - Zaruby	Remont schodów zewnętrznych z wymianą konstrukcji	08.02.2016r.	07.03.2016							
3.	Wańkowicza 7	Remont balkonów szt. 4	01.03.2016r.	04.04.2016r.							
4.	Al. KEN 21	Wymiana obróbek blacharskich balkonów, wymiana obróbek balustrad balkonowych i malowanie płyt balkonowych	01.03.2016r.	04.04.2016r.							
5.	Polnej Róży 1	Remont balkonów szt. 35	21.03.2016	25.04.2016r.							
6.	Zoltana Balo 6 i 8	Malowanie balustrad balkonowych z wymianą wypełnień	21.03.2016	25.04.2016r.							
7.	Piotra Skargi 11	Malowanie klatek VI, VII, VIII	04.04.2016r.	05.05.2016r.							
8.	Polnej Róży 1	Legalizacja ciepłomierzy i wymiana wodomierzy	09.05.2016r.	06.06.2016r.							
9.	Polnej Róży 1	wymiana instalacji p.poż	09.05.2016r.	06.06.2016r.							
10.	Dembego - Zaruby	Wymiana oleju w dźwigach	05.09.2016r.	03.10.2016r.							
11.	Dembego - Zaruby	Modernizacja monitoringu	05.09.2016r.	03.10.2016r.							

* jest to okres w którym przewidujemy wykonywanie robót, a nie termin realizacji, który będzie określony w umowie z wykonawcą