

**PROTOKÓŁ NR 21/2019**  
**z posiedzenia**  
**Zarządu SBM „Merkury”**

odbytego w dniu 30.10.2019 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 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 16.10.2019 r.
3. Przygotowanie do przeglądu okresowego „Jesień 2019” budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, ze szczególnym uwzględnieniem instalacji narażonych na niszczące działania czynników korozyjnych.
4. Omówienie wniosków wynikających z pisma Pracowni Projektowej „ARE” z dnia 27.10.2019 r. w sprawie postępowań związanych z ustaleniem lokalizacji inwestycji na działce nr 11 z obrębu 1-02-38, w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych.
5. Stopień zainteresowania firm remontowych ogłoszonym przetargiem na remont balkonów i wymianą daszków w budynku PR 1.
6. Sprawy wniesione.
7. Sprawy członkowskie.



**Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.**

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

**Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 20/2019 z dnia 16.10.2019 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.**

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 16.10.2019 r. został przyjęty i podpisany.

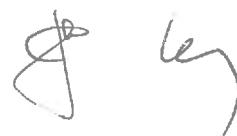
Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

**Ad.3. Przygotowanie do przeglądu okresowego „Jesień 2019” budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, ze szczególnym uwzględnieniem instalacji narażonych na niszczące działania czynników korozyjnych.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że zgodnie z postanowieniami art. 62 prawa budowlanego została wszczęta procedura przeglądów technicznych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię. Dotychczas została przeprowadzona kontrola na budynkach: Bohaterów Września 3, PR 1, PR2/4, Dembego 8A. Konserwatorzy instalacji sanitarnych sygnalizują przewężenia przekrojów i wżery korozyjne na instalacjach z.w. i c.w. w budynkach: PS 11, Nowoursynowska 156A, KEN 20A. Zarząd SBM „Merkury” zalecił przegląd techniczny tych instalacji z udziałem projektanta celem zdiagnozowania przyczyn okresowych spadków ciśnienia w instalacjach. W przeglądach wezmą udział Administratorzy i konserwator instalacji.

**Ad.4. Omówienie wniosków wynikających z pisma Pracowni Projektowej „ARE” z dnia 27.10.2019 r. w sprawie postępowań związanych z ustaleniem lokalizacji inwestycji na działce nr 11 z obrębu 1-02-38, w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych.**

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski omówił wyjaśnienia pracowni architektonicznej ARE Stiasny/Wacławek w świetle pisma Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Warszawy, a także stanowiska Zarządu Dróg Miejskich dot.



wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażami podziemnymi na działce ew. nr 11 z obrębu 1-02-38, przy al. Gen. W. Sikorskiego w dzielnicy Mokotów. SBM „Merkury” złożyła dwukrotnie (27.07.2019 r. i 17.10.2019 r.) wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w oparciu o ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych z 5 lipca 2019 r. Analizując wezwania do uzupełnienia w terminie 7 dni braków formalnych ww. wniosków należy stwierdzić, że: pomimo uzupełnienia dokumentacji wg wskazań w odpowiedzi na pierwszy wniosek, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu M.St. Warszawy sformułowało kolejne uwagi żądające opracowań wymaganych na etapie projektu budowlanego.

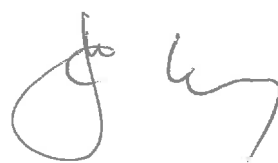
Natomiast stanowisko ZDM dotyczące wytycznych (celem właściwego zaprojektowania podłączenia inwestycji do istniejącego układu drogowego, a także oceny wpływu tej analizy ale i prognozy ruchu w skali dzielnicy i zakresie wybiegającym o 10 lat wprzód aż do 2030 roku jest działaniem obstrukcyjnym, kompletnie uznaniowym i nie znajdują żadnej podstawy prawnej tak np.:

Należy przeprowadzić analizy i prognozy ruchu, składające się z następujących elementów:

1. Pomiarów ruchu w okresie miarodajnym obrazującym istnienie rozkładu ruchu w formie schematów wstęgowych lub schematów ze strukturą kierunkową. Za okres uznawany za miarodajny należy przyjąć dni tygodnia od wtorku do czwartku, w miesiącu: marzec-czerwiec i wrzesień – listopad, z wyłączeniem tygodni w których występują święta i dni ustawowo wolne od pracy. Pomiary należy wykonać trzykrotnie przy korzystnych warunkach atmosferycznych. Pomiary należy wykonać na wszystkich istotnych skrzyżowaniach i węzłach:

1. - al. Wilanowska – ul. Potoki;
2. -al. Wilanowska- -ul. Dominikańska;
3. -al. Wilanowska- al. Sikorskiego/Dolina Służewiecka;
4. -al. Sikorskiego – ul. Św. Bonifacego/Bergamotki;
5. -ul. Idzikowskiego- -ul. Pory;
6. -al. Sikorskiego- ul. Pory.

2. Makrosymulacji ruchu uwzględniające wpływ planowanej inwestycji niedrogowej na sieć drogowo-uliczną, opracowanej z użyciem modelu ruchu MTAW 2016 prognozy ruchu w oparciu o WBR 2015 i zawartych tam założeń planowanego rozwoju sieci drogowej



uwzględniając listę planowanych inwestycji oraz założeń planowego rozwoju sieci drogowej w kolejnych latach.

Następnie przetoczonych jest szereg zaleceń m.in. w zakresie metodyki i założeń wykonania ww. analizy i jej wariantowości wraz z generacją i atrakcją ruchu z budynków mieszkalnych.

3. Mikrosymulacje ruchu wykonane na podstawie wyników makrosymulacji ruchu wraz z dokonaniem oceny warunków ruchu drogowego przy uwzględnieniu podstawowych miar warunków ruchu. W danym punkcie istnieje szereg uwarunkowań, które należy uwzględnić przy analizie.

Uwzględniając powyższe, a także prognozy NBP w zakresie obniżenia koniunktury gospodarczej skłaniają Zarząd SBM „Merkury” do koncepcji realizacji danej inwestycji mieszkaniowej „Sikorskiego” wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skoczną – część I Uchwała Nr XLII/1299/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2008 r.

#### **Ad.5. Stopień zainteresowania firm remontowych ogłoszonym przetargiem na remont balkonów i wymianą daszków w budynku PR 1.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że na dzień posiedzenia Zarządu 3 firmy pobrały materiały przetargowe. Zwróciła uwagę, że termin składania ofert został wyznaczony na dzień 25.11.br.

#### **Ad.6. Sprawy wniesione.**

##### **6.1. Założenia projektowe inwestycji „Sikorskiego”.**

Za podstawę do założeń projektowych przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu –Pod Skocznia – część I. Wytyczne mpzp określają wstępne parametry:

- powierzchnia działki pod zabudowę – 2489 m<sup>2</sup> (wynikająca z podziału działki nr 11),
- liczba miejsc postojowych – 65,
- liczba lokali -58,
- lokale usługowe w parterze,
- całkowita powierzchnia użytkowa budynku ok. 3 700 m<sup>2</sup>.



6.2. Powołanie Komisji przetargowej ds. wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji – piony + poziomy w budynku przy Al. KEN21.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając powyższe oraz postanowienia § 6 Regulaminu Wyboru Wykonawców w SBM „Merkury” powołuje Komisję przetargową.

**Uchwała nr 11/2019** w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

6.3. Nieruchomość przy ul. Opaczewska 26.

Uwzględniając wstępne porozumienie z Miastem Stołecznym Warszawy- Burmistrzem Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Opaczewskiej 26 w Warszawie na cele budownictwa mieszkaniowego, Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na zlecenie opracowania koncepcji zabudowy ww. nieruchomości.

6.4. Gospodarka odpadami.

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza problem wywozu odpadów w nieruchomościach, w których występują lokale usługowe. W związku z rozbieżnymi wyjaśnieniami uzyskiwanymi w Wydziałach Obsługi Mieszkańców w zakresie minimalnej liczby pojemników, którą powinni zadeklarować właściciele lokali użytkowych, deklarujący selektywną zbiórkę odpadów (deklaracja D-M), postanowił wystąpić do Biura Gospodarki Odpadami o jednoznaczne stanowisko w poniższych kwestiach:

- 1) Jaka jest minimalna ilość opróżnień pojemników jaką mogą zadeklarować właściciele lokali użytkowych?
- 2) Jaka jest minimalna ilość frakcji odpadów jaką mogą wytwarzać właściciele lokali użytkowych?
- 3) Czy właściciel lokalu użytkowego może wytwarzać tylko jedną frakcję?
- 4) Czy minimalna deklarowana ilość opróżnień pojemników i frakcji odnosi się do deklaracji właścicieli poszczególnych lokali użytkowych czy całej nieruchomości?

Zaznaczając, że powyższe pytania dotyczą nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na parterach. W części nieruchomości znajduje się jeden lokal usługowy, a w części nieruchomości nawet kilkanaście

lokali usługowych. Właściciele lokali usługowych korzystają z tego samego miejsca do gromadzenia odpadów, co właściciele lokali mieszkalnych.

#### 6.5. Ewidencja firm konserwacyjnych.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka potwierdziła prowadzenie ewidencji i nadzoru wykonania prac firm świadczących usługi w zakresie konserwacji.

#### 6.6. Wniosek o rozłożenie na raty zaległości- BW 3/ [REDACTED]

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na rozłożenie na IV raty zaległości w wysokości 978,77 zł. z tytułu opłat eksploatacyjnych lokalu nr [REDACTED]

#### 6.7. Ogłoszenie w sprawie –zatrudnienia pracownika na stanowisku Kierownika Działu finansowego.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o publikacji ogłoszenia na portalu:pracuj.pl oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### 6.8. Wspólnota Mieszkaniowa Nowoursynowska 156A.

W dniu 29.10. br. w biurze Spółdzielni odbyło się spotkanie Zarządu SBM „Merkury” z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej Nowoursynowska 156A. Celem przedmiotowego spotkania było m.in. omówienie konieczności zmiany podmiotu tj. Wspólnoty zawierającej zobowiązania/ umów, reprezentowanej przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nowoursynowska 156 A. Postanowiono, że do dnia 9.11.br Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej Nowoursynowska 156A zostaną przekazane projekty umów, o których mowa powyżej. SBM „Merkury” zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do udrożnienia systemu odbioru odpadów. Vide pkt. 6.4.

#### 6.9. Zaległości - [REDACTED] BW 3.

Zarząd SBM „Merkury” postanawia spisać w pozostałe koszty operacyjne zaległości w wysokości 4 038,56 zł. powstałe z tytułu nie wnoszenia opłat dot. lokalu nr [REDACTED] od dnia 01.12.2018 r.



## **Ad.7. Sprawy członkowskie.**

7.1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkowstwa:

- Adriana Janiak - (nr rej. członk.2320 ) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.
- Eugeniusz Krawczak - (nr rej. członk.2522) na podstawie art.3 ust.6 pkt. 2 usm.

7.2. Zarząd SBM „Merkury” potwierdza członkowstwo W SBM „Merkury” niżej wymienionych osób:

- Polski Fundusz Poręczeń Kredytowych S.A. – (nr rej. człon. 2616) na podstawie art.3 ust.3<sup>2</sup> pkt. 3 usm.
- Jacek Krawczak- (nr rej. człon. 2617) na podstawie art.3 ust.3<sup>2</sup> pkt. 3 usm.

7.3. Pismo z dnia 29.10.2019 r. l.dz.1985/19 – rezygnacja z członkowstwa.

W związku ze złożoną rezygnacją Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków Pani Aleksandry Szczepańskiej (nr rej. człon. 2063).

**Uchwała Nr 12/2019** stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**ZARZĄD**

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely representing the official signature of the Zarząd (Board) of SBM 'Merkury'.

**UCHWAŁA Nr 11/2019  
Zarządu SBM „Merkury”  
z dnia 30.10.2019 r.**

w sprawie: powołania Komisji przetargowej ds. wyłonienia wykonawcy wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji– piony +poziomy w budynku przy Al. KEN 21 w Warszawie.

Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 6 Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury” w Warszawie (Uchwała nr 9/2019 RN SBM „Merkury” z dnia 15.04.2019r),  
uchwała co następuje:

**§ 1.**

Powołuje się Komisję przetargową ds. wyłonienia wykonawcy wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji – piony +poziomy w budynku przy Al. KEN 21 w Warszawie, w następującym składzie:

- |    |                                 |                                 |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. | Renata Zwolak                   | - Przewodniczący Komisji        |
| 2. | Michał Wojciechowski            | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. | Bożena Gnitecka                 | - Członek Komisji               |
| 4. | Z.D. Rudzki                     | - Członek Komisji               |
| 5. | Przedstawiciel RO               | - Członek Komisji               |
| 6. | Przedstawiciel RN SBM „Merkury” | - Obserwator                    |

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZARZĄD SBM „Merkury”**



**UCHWAŁA Nr 12/2019**  
**Zarządu SBM „Merkury”**  
**z dnia 30.10.2019 r.**

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury” w związku ze złożoną rezygnacją z członkostwa w SBM „Merkury” postanawia, co następuje:

**§ 1.**

Wykreśla się z rejestru członków SBM „Merkury” Panią Aleksandrę Szczepańska – nr rej. członkowskiego –2063.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZARZĄD SBM „Merkury”**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a series of connected strokes, likely representing the initials or name of a member of the SBM 'Merkury' Board.