

PROTOKÓŁ NR 17/2020
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 30.11.2020 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. Pani Elżbieta Mikos | Kierownik Działu Sp. Prawnych i Członkowskich |

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 28.10.2020 r.
3. Wpływ rozstrzygnięć Regionalnej Izby Obrachunkowej w odniesieniu do Uchwały Rady Miasta st. Warszawy z 15 10.2020 r. dot. sposobu naliczania opłat za gospodarowanie odpadami na kształtowanie opłat eksploatacyjnych w SBM „Merkury”.
4. Realizacja Planu Pracy na IV kw.
5. Omówienie potrzeb remontowych poszczególnych budynków do 2022.
6. Omówienie programu obniżenia zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.
7. Stan przygotowania inwestycji przy ul. Sikorskiego.
8. Przebieg przeglądów okresowych systemów wentylacyjnych na budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
9. Sprawy wniesione:
 1. 10.Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 16/2020 z dnia 28.10.2020 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 28.10.2020 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.



Ad.3. Wpływ rozstrzygnięć Regionalnej Izby Obrachunkowej w odniesieniu do Uchwały Rady Miasta st. Warszawy z 15 10.2020 r. dot. sposobu naliczania opłat za gospodarowanie odpadami na kształtowanie opłat eksploatacyjnych w SBM „Merkury”.

W dniu 17.11.2020 r. Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie podjęło - Uchwałę Nr 27.348.2020 w sprawie :orzeczenia nieważności w części uchwały Nr XXXVIII/1199/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy

- Uchwałę Nr 27.349.2020 w sprawie: orzeczenia nieważności części uchwały Nr XXXVIII/1201/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

Powyższe skutkowało podjęciem przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 26.11.br. Uchwał nr XL/1254/2020 i XL/1255/2020 zmieniających Uchwały w sprawie naliczania opłat za gospodarowanie odpadami.

W związku z powyższy nowa wysokość opłat eksploatacyjnych za lokal, będzie obowiązywać od dnia 01.04.2021 r. Pismo informujące o powyższym, znak: SBM/1902/2020/FK zostało przekazane do właścicieli lokali.

Ad.4. Realizacja Planu Pracy na IV kw.

Stan realizacji Planu Pracy określonych na IV kw. poszczególnych jednostek organizacyjnych (działów) SBM „Merkury” został omówiony. Większość zadań zostało wykonanych. Do wykonania pozostało:

- uzyskanie pozwolenia ZDM na zjazd z ulicy odbarczeniowej al. Gen. Sikorskiego, po uzyskaniu BPMiT opinii do geometrii, uzgodnienia konstrukcji nawierzchni zjazdu, projekt organizacji ruchu.
- Inwentaryzacja środków trwałych, rozliczenia za media za rok 2020 oraz przygotowania do zamknięcia roku 2020,

Ad.5. Omówienie potrzeb remontowych poszczególnych budynków do 2022.

Dyrektor Zakładu Inwestycji przekazał zamierzenia remontowe w ujęciu poszczególnych budynków, zamierzeń remontowych przewidzianych w projekcie planu remontów na 2021 r.

Ponadto został omówiony stan prac remontowych zrealizowanych w ramach planów remontów na rok 2020, który przedstawia się jak poniżej:

Plan remontów na 2020r. został wykonany w całości, z wyjątkiem dwóch przedsięwzięć:

1. Polnej Róży 2/4 – wykonanie odwodnienia lokali użytkowych – przeprowadzone dwa postępowania przetargowe nie wyłoniły wykonawcy, nie zgłosiła się żadna firma.
2. Dembego 8 – wymiana filtra we wlocie wody, zarezerwowana kwota 10tys. złotych okazała się zbyt niska, złożone oferty przewyższały kwotę 20 tys. złotych. Ze względu na to, że dostarczana woda z sieci obecnie jest lepszej jakości pod względem zanieczyszczeń mechanicznych, zdecydowano o odłączeniu filtra bez jego wymiany.

Do najważniejszych prac wykonanych w ramach przeprowadzonych przetargów należą:

1. Dembego 8 – malowanie klatek schodowych.
2. Dembego/Zaruby – dokończenie remontu dźwigów – 2szt. (Zaruby 6 kl.3 i Dembego 3 kl. I).



3. Gościeradowska 13 – malowanie klatek schodowych.
4. Al. KEN 20A – wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji.
5. Al. KEN 21 – wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody (piony i poziomy).
6. Polnej Róży 1 – remont balkonów i wymiana daszków nad balkonami (połowa wszystkich balkonów).
7. Wańkowicza 7 – wykonanie wymiany izolacji i obróbek blacharskich balkonów szt.15.

Ad.6. Omówienie programu obniżenia zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.

Dyrektor Zakładu Inwestycji przedstawił stan podjętych działań w ramach Programu zmniejszenia zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych w latach 2020-2022.

ROK 2020

1/ Batalionu Włochy 11

- wymiana żarówek na kl. Schodowych na typu LED.

2/ Dembego 8

-wymiana oświetlenia na typu LED w garażu i lamp awaryjnych palących się na stałe.

3/Dembego -Zaruby

-wymiana oświetlenia w garażu na typu LED

4/PR1

- wymiana żarówek na kl. Schodowych

-wymiana lamp zewnętrznych.

5/PR2/4

-wymiana oświetlenia w garażach na LED lampy hermetyczne palące się na stałe.

6/KEN 20A

- wymiana oświetlenia na typu LED w garażu i lampy hermetyczne palące się na stałe.

7/KEN 24A /Wańkowicza 7A

- wymiana lamp hermetycznych na typu LED w garażu i lamp awaryjnych palących się na stałe.

8/Zoltana Balo

-wymiana oświetlenia w garażu na typu LED, lampy palące się na stałe.

9/Handlowa/Szczepanika

- wymiana lamp hermetycznych w garażu palących się na stałe na typu LED.

10/Gościeradowska 13

-zmiana oświetlenia na kl. schodowych na typu LED.

ROK 2021:

11/ Bohaterów Września 3

- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na dachu.

12/KEN 21

- wymiana lamp oświetleniowych na typu LED na kl. schodowych i terenie zewnętrznym

Rok 2022:

-wykonanie instalacji fotowoltaicznej w planowanym budynku przy ul. Sikorskiego.

Dyrektor Zakładu Inwestycji wskazał, iż wcześniejsze wdrożone w latach 2018 -2019 rozwiązania zmierzające do oszczędności zużycia energii na części osiedli dały pozytywne wyniki, co obrazuje poniższa tabela:

L.p.	Budynek	PUM+U+Garaż	Zużycie 2018 kWh	Zużycie kWh/m2 2018	Zużycie 2019 kWh	Zużycie kWh/m2 2019
1	BW3	11 775,96	89 955,00	7,64	73 258,00	6,22
2	G 13	2 235,08	10 345,00	4,63	7 717,00	3,45
3	N 156 A	4 591,21	37 204,00	8,10	36 713,00	8,00
4	D 8	5 924,07	68 680,00	11,59	68 540,00	11,57
5	D/Z	14 638,00	145 330,00	9,93	130 550,00	8,92
6	PR 1	19 655,88	64 451,00	3,28	58 347,00	2,97
7	ZB 6 i 8	4 624,60	48 644,00	10,52	42 028,00	9,09
8	W 7	11 146,58	93 057,00	8,35	80 025,00	7,18
9	W 7A i KEN 24A	1 719,50	12 125,00	7,05	11 540,00	6,71
10	D 8A	4 077,42	28 883,00	7,08	25 041,00	6,14
	SUMA	80 388,30	598 674,00	7,45	533 759,00	6,64

Dalsze oszczędności będą widoczne na koniec 2020 r. po uwzględnieniu oszczędności energii dzięki opisanym wcześniej działaniom podjętym w celu zmniejszenia zużycia energii elektrycznej.

Ad.7.Stan przygotowania inwestycji przy ul. Sikorskiego.

Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że dalsze projektowanie obsługi komunikacyjnej budynku przy ul. Sikorskiego związane jest z uzyskaniem danych dotyczących warunków porozumienia między Spółdzielnią a zarządcą drogi tj. ZDM w sprawie sfinansowania rozwiązań komunikacyjnych.

Ad.8. Przebieg przeglądów okresowych systemów wentylacyjnych na budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Kierownik Działu Eksploatacji poinformowała, że we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię zostały wykonane przeglądy systemów wentylacyjnych w częściach wspólnych budynku oraz w garażach. W niektórych budynkach zostały również wykonane przeglądy instalacji wentylacji wewnątrz lokali. Natomiast w ośmiu budynkach tj.: - Z. Balo 6 i 8, Handlowa 34, Gościeradowska 13, PR1,Dembego 8,Piotra Skargi 11,Wrzeciono 47B, Boh. Września 3, Nowoursynowska 156A do końca bieżącego roku zostaną wykonane przeglądy instalacji wentylacyjnej w lokalach.



Ad.9.Sprawy wniesione.

ZI

9.1. ATUT – pismo w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia.

Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody na zmianę wynagrodzenia za świadczone usługi ochrony.

9.2. Wyniki kontroli przeprowadzonej przez PINB.

- Decyzja w sprawie lokalu U-1 na KEN 21

Zarząd SBM „Merkury” nie podziela stanowiska wyrażonego przez PINB w ww. decyzji. W związku z powyższym postanowiono o odwołaniu się do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

-Decyzja w sprawie zabudowy tarasu w budynku przy al. BW 3 lok. 6.

Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższą decyzję do wiadomości.

PE

9.3. Pismo właściciela lokalu PR 1 lok U-2 w naprawienia szkody powstałej w wyniku zalania.

Kierownik Działu Eksploatacji zaproponowała skierować sprawę do ubezpieczyciela, na co Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

9.4. Miejsce postojowe nr 15 BW 11.

Kierownik Działu Eksploatacji przekazała, że do dnia dzisiejszego został wyznaczony termin usunięcia przez właściciela materiałów składowanych na ww. miejscu postojowym, co nie zostało wykonane. W związku z powyższym postanowiono o usunięciu przedmiotów łatwo palnych z przedmiotowego miejsca.

PM

9.5. Tematyka posiedzenia RN w dniu 07.12.2020 r.

Ustalono propozycje poniższa tematyki posiedzenia, jak poniżej :

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie Protokołu Nr 11/2020 z dnia 02.11.2020 r.
3. Informacja nt. stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Informacja nt. realizacji programu oszczędnościowego w zakresie kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.
5. Informacja nt. realizacji planów remontów roku 2020.
6. Sprawy wniesione.

9.6. Właściciel lokalu nr 4 Wrzeciono 47B.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił sprawę przekazać radcy prawnemu celem przygotowania odpowiedzi na pozew oraz reprezentowania interesów Spółdzielni w przedmiotowym postępowaniu sądowym.

Ad.10 Sprawy członkowskie.

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

- Bernard Sawicki – nr rej. członkowskiego – 284 (zgon)
- Bogumił Stachura – nr rej. członkowskiego –1665 (zgon)

- Zdzisław Szuster – nr rej. członkowskiego – 1340 (art. 3 ust.6 pkt. 3 um.).
- Agnieszka Krystosiak –nr rej. członkowskiego -1894 (art. 3 ust.6 pkt. 3 um.).

Zarząd



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

POSTANOWIENIE Nr 11/2020
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 10.11.2020 r.

w sprawie: **naliczeń opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wg zużycia wody.**

Zarząd SBM „Merkury” postanawia co, następuje:

§ 1

Określa się następujące zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami wg zużycia wody dla nieruchomości zarządzanych przez SBM Merkury:

1. W przypadku gdy na dzień 31.10.2020 r. brak jest odczytu licznika lokalu mieszkaniowego lub usługowego (lokal zamknięty lub licznik zepsuty) podstawą prawną do naliczenia opłaty jest Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie - C.O., podgrzanie wody - C.W., oraz dostawę wody – Z.W., w budynkach wielorodzinnych Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „MERKURY” w Warszawie. (§14 ust. 5) który stanowi:

„5. W przypadku stwierdzenia w trakcie prowadzenia odczytów lub przy weryfikacji odczytów (w porównaniu z poprzednimi odczytami) wadliwości wskazań liczników ciepła lokalowych oraz wodomierzy świadczących o ich uszkodzeniu, należy:

a) dokonać natychmiastowej w terminie 7 dni naprawy bądź wymiany wodomierza i liczników c.o.,

b) do rozliczeń c.w. i z.w. dla lokalu z uszkodzonym wodomierzem c.w./z.w. przyjąć zużycie ciepłej/zimnej wody w m³ jako średnią z analogicznie ostatniego okresu rozliczeniowego (odpowiedniego półrocza) danego lokalu lub w przypadku jej braku jako średnią z poprzedniego okresu rozliczeniowego danej nieruchomości wyliczoną na 1 osobę.

c) do rozliczeń ciepła na cele c.o. dla lokalu z uszkodzonym licznikiem ciepła przyjąć ilość ciepła jako średnią z analogicznie ostatniego okresu rozliczeniowego (odpowiedniego półrocza) danego lokalu lub w przypadku jej braku jako średnią okresu rozliczeniowego danej nieruchomości wyliczoną w oparciu o powierzchnię.”

Do obliczenia średniej przyjmuje się zużycie za 2019 r. dla danego lokalu.

2. W przypadku nieruchomości nowo zasiedlonych i zakupionych przez nowych właścicieli dla których brak jest danych dotyczących zużycia wody za okres 6 kolejnych miesięcy przypadających w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji, ustala się sposób naliczenia opłaty jako iloczyn liczby osób zamieszkujących nieruchomość oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym wynoszącej 4 m³ (zgodnie z Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXXVIII/1200/2020).

§ 2

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD

