

PROTOKÓŁ NR 17/2022
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 30.11.2022 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. Michał Wojciechowski | Dyrektor Zakładu Inwestycji- Prokurent |
| 2. Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Elżbieta Mikos | Kierownik Działu ds. 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 09.11.2022 r.
3. Omówienie stanu inwestycji „Sikorskiego”.
4. Omówienie dotychczasowych działań w zakresie sprzedaży nieruchomości przy ul. Sikorskiego.
5. Analiza przedsięwzięć remontowych objętych planem remontów na rok 2023 podlegających procedurze przetargowej.
6. Tryb wdrożenia przedsięwzięć oszczędzających zużycie energii elektrycznej i ciepłej.
7. Wpływ zmiany taryfy opłat za dostawę ciepła na opracowanie dotychczasowych stawek opłat eksploatacyjnych.
8. Sprawy Wniesione
9. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 09.11.2022r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 09.11.2022 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Omówienie stanu inwestycji „Sikorskiego”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji SBM „Merkury” Pan Michał Wojciechowski przekazał, że na dzień posiedzenia Zarządu zostało wykonane przez firmę Labor Sp. z o.o. zbrojenie stropu kondygnacji -1, płyta fundamentowa, ściany, słupy i podciągi kondygnacji -2, strop kondygnacji -2, łącznie z rampą zjazdową z kondygnacji -1 na -2 oraz ściany, słupy i podciągi kondygnacji -1; wykonano fragment stropu kondygnacji -1 oraz rampę zjazdową w garażu z poziomu „0” na poziom -1. Wykonane zbrojenie pozwala na zalanie fragmentu stropu -1, jednak brak dostaw betonu uniemożliwia wykonanie tej części prac. Izolację przeciwwodną części podziemnej budynku wykonano częściowo na poziomie -2, natomiast brakuje wykonania izolacji przeciwwodnej poziomu -1. Wykonano częściowo obsypkę budynku.

Do zakończenia robót stanu „0” brakuje: zakończenia robót zbrojeniowych i betoniarskich stropu kondygnacji -1, dokończenia izolacji przeciwwodnej, która do tej pory została wykonana jedynie w 55% oraz obsypania budynku do poziomu otaczającego terenu i uprzątnięcia terenu po wykonywanych pracach zabezpieczających wykop.

Ad.4. Omówienie dotychczasowych działań w zakresie sprzedaży nieruchomości przy ul. Sikorskiego.

Zarząd SBM „Merkury” podjął szereg działań oraz rozmów negocjacyjnych w zakresie sprzedaży nieruchomości przy ul. Sikorskiego w oparciu o Uchwałę nr 21/2022 WZ SBM „Merkury” z dnia 26.09.2022 r. W ramach ww. działań zostały przeprowadzone rozmowy z podmiotami zarządzającymi nieruchomościami tj. funduszami inwestycyjnymi (7), deweloperami(7) ze spółdzielniami mieszkaniowymi (2), a także z Miastem Stołecznym Warszawa.

Ad.5. Analiza przedsięwzięć remontowych objętych planem remontów na rok 2023 podlegających procedurze przetargowej.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła prace remontowe zaplanowane w planie remontów na rok 2023, a objęte procedurą przeprowadzenia przetargu na wyłonienie wykonawcy. Zestawienie ww. prac z podziałem na nieruchomości jak poniżej:

- Batalionu Włochy 11 - dokończenie remontu kotłowni – doposażenie w drugi piec połączony w kaskadzie wraz z wymianą wkładu kominowego.

Dembego 8 – remont loggii z wymianą izolacji i obróbkę blacharskich od strony południowej kl. V i III.

- Piotra Skargi 11 – remont balkonów od strony zachodniej.

- Polnej Róży 1 – docieplenie stropów piwnic pod lokalami mieszkalnymi – komórki +korytarze około 1533 m².

- Z.Balo 6 i 8 – modernizacja kotłowni z wymianą kotłów.

- D/Z – wymiana grzejników w budynku Zaruby 6 i Zaruby 6A.

- KEN 20A – remont płyt balkonowych z wymianą izolacji i obróbkę blacharskich balkonów przynależnych do lokali nr: 56, 57, 60, 61, 64, 65, 68, 69, 72, 73.

- H34, J. Szczepanika 1/1A- naprawa murków oporowych przy schodach na patio i ogrodzeniu.

Zarząd SBM „Merkury” przyjął do wiadomości powyższe i zobligował Kierownika Działu Eksploatacji do przedstawienia na następne posiedzenie Zarządu harmonogramu przeprowadzenia przetargów celem wykonania ww. prac w roku 2023.

Ad.6.Tryb wdrożenia przedsięwzięć oszczędzających zużycie energii elektrycznej i ciepłej.

Zarząd SBM „Merkury” zalecił (ponownie –program oszczędnościowy m.in. poprzez zmianę na inny typ oświetlenia został zrealizowany) przeprowadzenie analizy w zakresie możliwości wdrożenia przedsięwzięć mających na celu oszczędności zużycia energii elektrycznej i ciepłej. Przedmiotowe działania są wskazane i konieczne z uwagi na wzrost kosztów mediów.



Ad.7.Wpływ zmiany taryfy opłat za dostawę ciepła na opracowanie dotychczasowych stawek opłat eksploatacyjnych.

W dniu 29.11. br. do Spółdzielni wpłynęła informacja dotycząca zmiany taryfy opłaty za dostawę ciepła. Opłaty eksploatacyjne naliczone zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 11/2022 w zakresie dostawy ciepła zostały wyliczone w oparciu o taryfę zatwierdzoną przez Prezesa URE z dnia 8 października 2022 r.

Uwzględniając powyższe tj. zmianę kosztów niezależnych od spółdzielni (energia, gaz, woda). zachodzi konieczność weryfikacji stawek w I kw.2023 r.

Ad.8.Sprawy Wniesione.

ZI

8.1. PS 11.

Rada Osiedla PS 11 pismem z dnia 20.11.2022 r. (l.dz.1846/22) zwróciła się do Zarządu SBM „Merkury” wystąpienia do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy z wnioskiem o uruchomienie procedury uchwalenia mpzp dla osiedla Targówek Mieszkaniowy w rejonie ul. Radzywińskiej.

Zarząd SBM „Merkury” po przeanalizowaniu ww. wniosku ocenił możliwość złożenia wystąpienia w zakresie korekty planu miejscowego dla południowej części Targówka Mieszkaniowego uruchomionej na podstawie Uchwały nr XXXVII/1150/2020 Rady m.st. Warszawy. Stosowne pismo przygotowuje Zakład Inwestycji.

8.2. Fotowoltaika

Z uwagi na wzrost cen energii Zarząd SBM „Merkury” postanowił powrócić do analizy możliwości montażu instalacji fotowoltaicznej na budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię celem obniżenia kosztów energii na nieruchomościach.

Właściciele lokalu usługowego zwrócił się z prośbą o wyrażenia zgody na montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku. Ustalono, że przedmiotowy wniosek rozpatrzony będzie łącznie z badaniem możliwości wykonania instalacji fotowoltaicznej dla części wspólnych budynku W7 i garażu.

PE

8.3. Pismo w sprawie pokrycia kosztów wymiany grzejników D/Z.

Zarząd SBM „Merkury” uznał argumentację właściciela lokalu nr 14 D3A w zakresie zwolnienia obciążenia kosztami wymiany grzejników.

8.4. BW 3 – zamiana liczników

Zarząd SBM „Merkury” potrzymał swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 15.11.2022 r.

8.6. R0- D8A email w sprawie podjętych działań mających na celu zmniejszenie zużycia energii.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka wystosuje stanowisko w danej sprawie, z uwzględnieniem stałej ceny wg umowy (2020-2022) oraz na lata 2023-2025. Zmiany ustawień węzłów cieplnych (ciepła woda z 55C na 52C, uruchomienie C.O. w sezonie zimowym z temp. 14C na 12C, zmiana krzywej grzania C.O w sezonie zimowym z 1,5 na 1,2.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania Zarząd wszczął rozmowy z wyspecjalizowanymi firmami odnośnie przygotowania inwestycji w zakresie technicznym i kosztowym przedsięwzięcia montażu instalacji fotowoltaicznej na budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

PM

8.7. Stanowisko – w sprawie sygn. akt I C 2301/21.

W dniu 24.11.2022 r. wpłynął do Spółdzielni Wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie sygn. akt I C 2301/21.

Zarząd SBM „Merkury” ocenia brak przesłanek do wniesienia (apelacji) odwołania do drugiej instancji uwzględniając przytoczoną argumentację w Uzasadnieniu Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie do Wyroku wydanego dnia 27 października 2022 r.

8.8. Stanowisko - w sprawie sygn. akt I C 2643/21

Zarząd SBM „Merkury” zgodnie z protokołem z rozprawy w dniu 17.11.2022 r. w zakresie złożenia pisma przygotowawczego w odpowiedzi na pismo pozwanej z 15.11.2022 r., w którym też odniesie się do ewentualnej możliwości rozłożenia należności na raty, określił możliwość rozłożenia na raty kwoty dochodzonej pozwem w sześciu ratach wraz z odsetkami do dnia zapłaty.



Ad.9.Sprawy członkowskie.

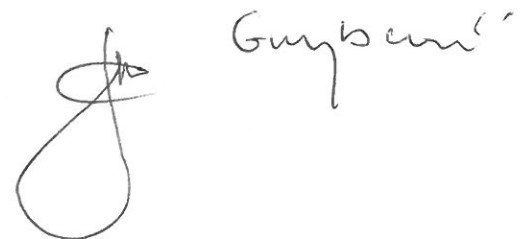
9.1.Zarząd SBM „Merkury” stwierdza powstanie członkowstwa i dokonuje wpisu do rejestru członków:

- | | |
|--------------------|--|
| - Good4 Sp. z o.o. | -nr rejestru członkowskiego 2679 (art.3 ust.1 pkt. 4 usm) |
| - Henryk Pietrzyk | -nr rejestru członkowskiego 2680 (art.3 ust.3 ² pkt. 4 usm) |

9.2.Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkowstwa i dokonuje wykreślenia z rejestru członków:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Tadeusz Pietrzyk | -nr rejestru członkowskiego 1362 (art.3 ust.6 pkt. 2 usm) |
| - Magdalena Rutkowska | -nr rejestru członkowskiego 2678 (art.3 ust.6 pkt. 6 usm) |

Zarząd SBM „Merkury”



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