PROTOKÓŁ nr 4/2016
z posiedzenia Komisji ds. Inwestycji „Wiolinowy Pasaż"
Rady Nadzorczej SMB „Jary"
w dniu 25.10.2016 r .

Obecni: Ewa Sobieszczańska, Agnieszka Dominiak, Anna Nowakowska, Maciej Frączak, Jaromir Gazy, Adam Pietrusiewicz, Wojciech Miąsko.

Zaproszeni goście:
Małgorzata Pleskot, Piotr Janowski, Andrzej Koperski, Lech Kościelak, Tadeusz Daroch, Jerzy Cander.

Przewodnicząca Komisji Ewa Sobieszczańska otworzyła zebranie.

Zaproponowała następujący porządek obrad:
1. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji w dniu 11.10.2016 r.
2. Informacja Zarządu ukierunkowana na omówienie spraw:
- sfinansowanie budowy 9 lokali użytkowych, które pozostaną własnością Spółdzielni z środków Inwestorów, poprzez obciążenie wkładów budowlanych ekwiwalentem za grunt, było podstawą podjęcia uchwał Walnego Zgromadzenia z 25 października 2014 r. o kontynuacji fazy projektowej inwestycji.
Jakie będą propozycje Zarządu, jeżeli opinie kancelarii prawnych potwierdzą, że prawo nie pozwala doliczyć do wkładu budowlanego ekwiwalentu za grunt?
- Co może zaproponować Spółdzielnia w kierunku ugody z mieszkańcami bloków przy ul. Wiolinowej 11 i Wiolinowej 13 , którzy zaskarżyli zabudowę skwerku?
- Jakie są inne warianty prowadzenia inwestycji i związane z nimi koszty?
- możliwości zmiany (rozwiązania) umowy z Inwestorem zastępczym, która nie zabezpiecza w należytym stopniu interesów Spółdzielni;
- Straty jakie poniesie Spółdzielnia w przypadku rezygnacji z inwestycji.
3. Omówienie przez p. J. Candera (Członek Spółdzielni, architekt), błędów rozwiązań projektowych inwestycji WP, które wskazywał w pismach kierowanych do Zarządu w ubiegłych latach.
4. Dyskusja.
5. Sprawy wniesione.

Z uwagi na nieobecność A. Nowakowskiej na początku spotkania, padła propozycja przełożenia punktu 1 porządku obrad na koniec posiedzenia (jako punkt 5). Punkty porządku obrad: 2, 3, 4, 5 uzyskały numerację odpowiednio: 1, 2, 3, 4, bez zmiany treści.

Po wprowadzeniu zmian, jednogłośnie został przyjęty następujący porządek obrad:

1. Informacja Zarządu ukierunkowana na omówienie spraw:
    a. sfinansowanie budowy 9 lokali użytkowych , które pozostaną własnością Spółdzielni z środków Inwestorów, poprzez obciążenie wkładów budowlanych ekwiwalentem za grunt, było podstawą podjęcia uchwał Walnego

Zgromadzenia z 25 października 2014 r. o kontynuacji fazy projektowej inwestycji - jakie będą propozycje Zarządu, jeżeli opinie kancelarii prawnych potwierdzą, że prawo nie pozwala doliczyć do wkładu budowlanego ekwiwalentu za grunt?

b. co może zaproponować Spółdzielnia w kierunku ugody z mieszkańcami bloków przy ul. Wiolinowej 11 i Wiolinowej 13 , którzy zaskarżyli zabudowę skwerku?
c. jakie są inne warianty prowadzenia inwestycji i związane z nimi koszty?
d. możliwości zmiany (rozwiązania) umowy z Inwestorem zastępczym, która nie zabezpiecza w należytym stopniu interesów Spółdzielni;
e. straty jakie poniesie Spółdzielnia w przypadku rezygnacji z inwestycji.

2. Omówienie przez p. J. Candera (Członek Spółdzielni, architekt), błędów rozwiązań projektowych inwestycji WP, które wskazywał w pismach kierowanych do Zarządu w ubiegłych latach.
3. Dyskusja
4. Sprawy wniesione.
5. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji w dniu 11.10.2016 r.

Ad 1. Przedstawienie przez inż. Koperskiego informacji o inwestycji.

Przerwanie inwestycji wiąże się z poniesieniem nw. kosztów przez Spółdzielnię:

1. Dotychczasowe liczone narastająco do 30 września 2016 r. koszty są na poziomie ok. 2 100 000 zł.

2. Obecnie roczna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi ponad 116 tys. zł (zaskarżona jest do SKO decyzja o podwyższeniu od 2016 r. u.w. do wysokości 232 tys. zł).

3. Obiekty handlowe Wiolinowa 15 i Wiolinowa 17 w dużej części są zdekapitalizowane i przygotowane do wypowiedzenia umów, w przypadku rozpoczęcia robót.

Ad 2.

J. Cander stwierdził, że błędy w projekcie, o których informował Spółdzielnię w ubiegłych latach, z powodu nie usunięcia ich przez Projektanta, niosą zagrożenia i niedogodności w okresie realizacji inwestycji, a także po oddaniu obiektów do użytkowania , następnie je omówił:

a. Niezgodność z warunkami MPZP – wysokość garażu w stosunku do poziomu gruntu – 4 m, w warunkach MPZP, nie mniej 10 m.
b. Niezgodność z uchwałą WZ z 2007 r. – nie zachowanie roślinności i skweru.
c. Szerokość wjazdu pod budynkiem A1 i łuki spowodują blokadę wjazdu przez dostawców sklepów podczas rozładunku (dysfunkcyjne rozwiązanie dojazdu dla śmieciarek, wozów dostawczych i meblowych).
d. Brak dojazdu do Domu Sztuki i Gospody pod Młynem przez cały czas budowy.
e. Brak dojazdu do śmietnika vis a vis Wiolinowej 13.
f. Korona dębu czerwonego (śr. 23 m) wkracza w naroża projektowanych budynków.

g. Architektura budynków – dla wielu lokali nie spełnienie warunków naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia.
h. W werbalnej ocenie rzeczoznawcy PZIiTB stropodach nie spełnia obecnych norm technicznych (brak opinii na piśmie, ale jest możliwa zlecenie opinii technicznej).
i. Drogi ewakuacyjne – nie są zgodne z warunkami technicznymi, przez co nie zapewnią bezpieczeństwa.
j. Niektóre klatki schodowe nie mają bezpośredniego wyjścia na zewnątrz.
k. Konieczność przeróbek po wybudowaniu obiektów, przestoje w realizacji inwestycji będą powodem podwyższenia kosztów budowy, co stwarza zagrożenie wycofania się Inwestorów.
l. Brak dojazdu w okresie budowy do Domu Sztuki grozi przerwaniem budowy.

Inż. A. Koperski – Wojewoda Mazowiecki nie przyjął zarzutów o błędach projektu uzasadniając, że za przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania projektowe odpowiedzialność ponosi projektant, a organ administracji architektoniczno-budowlanej nie posiada uprawnień do podważania ich prawidłowości. Projekt budowlany został sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane (odpowiedź na zaskarżenie PNB).

Prezes P. Janowski przyjął zobowiązanie, że na wniosek RN Zarząd jeszcze raz przeanalizuje zgodność rozwiązań projektowych z obowiązującymi przepisami, aby Spółdzielnia miała klarowną sytuację dotyczącą oceny fazy projektowania, wykonanej przez firmę S.A.M.I. Architekci.

Ad 3. Dyskusja:

- Głos zabrała M. Pleskot – najliczniejszą grupą obecnych mieszkańców Wiolinowej 11 i 13 stanowią starsi mieszkańcy. Zakupili mieszkania ze względu na przestrzeń i zieleń a są one często dorobkiem całego życia. Spółdzielnia powinna uwzględniać również ich potrzeby. Dlatego też mieszkańcy wykorzystają wszelkie możliwości do zablokowania inwestycji w obecnym kształcie, tj. z budynkiem wchodzącym na skwerek.
- W. Miąsko ponownie przypominał o konieczności przygotowania różnych wariantów rozwiązań w celu rzetelnego określenia szans i zagrożeń inwestycji.
- M. Frączak zaproponował rozszerzenie składu Komisji i uzupełnienie wariantów również o opinie prawne. Wnioskował o utworzenie planu działania.
- Prezes Janowski – PNB, to kamień milowy. Uruchamia pewne zdarzenia – wpłata pierwszej raty, konieczność zwołania WZ. Przypomniał, że niebawem wygasają pozwolenia na budowę dla przyłączy, dróg dojazdowych (pierwsze w marcu i kwietniu 2017).
- E. Sobieszczańska – zaapelowała, aby znaleźć rozwiązanie dotyczące dalszej współpracy z Inwestorem zastępczym, gdyż nie wywiązuje się on z obowiązków, a przeciąganie tej sytuacji w czasie nie przynosi nic dobrego.

- W. Miąsko – rozszerzony skład Komisji musi przygotować harmonogram wariantów i koszty prowadzenia lub zaniechania inwestycji w celu przedstawienia na WZ.
- M. Pleskot – proponuje odłożenie w czasie WZ, jest oczekiwanie na decyzję od Wojewody, ale mieszkańcy Wiolinowej będą się odwoływać do skutku.
- A. Nowakowska – odkładanie decyzji nie służy rozwiązaniu problemu.
- E. Sobieszczańska – konieczna jest weryfikacja planu kosztów, są rażące błędy;
  - zapis w umowie o terminie wpłaty 10% jest niekorzystny dla Spółdzielni.
- W. Miąsko – konieczność zweryfikowania możliwości rozwiązania umowy z IZ na podstawie ugody lub nowa umowa.
- A. Nowakowska – umowa nie spełnia obecnych wymagań prawnych - tj. zbyt krótkiego okresu rękojmi,
- P. Janowski – rozważenie możliwości zakupu projektu, usunięcia budynku ze skwerku, skorygowania pozwolenie na budowę, ale także konsekwencji nie wybudowania kilkudziesięciu mieszkań.

Podsumowanie dyskusji:

- Zasady współpracy Komisji z Zarządem – spotkania co maks. 2 tygodnie.
- P. Janowski - czekamy na opinie kancelarii prawnych dot. możliwości wliczenia gruntu do ceny mieszkań.
- Zastrzeżenia do projektu zgłoszone przez inż. Candera – skierować do IZ.
- Zarząd przygotuje zestawienie kosztów utrzymania skwerku, odtworzenia wygasających pozwoleń na budowę, koszty rozwiązania umowy z IZ (w każdym wariancie), najmu istniejących budynków, remontów.
- W. Miąsko – na nowo należy zdefiniować cele tej inwestycji.

Ad 4. Sprawy wniesione

Ze względu na późną porę nie wniesiono żadnych spraw.

Ad 5. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji w dniu 11.10.2016 r.

Komisja jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia połączonych Komisji: Rewizyjnej i ds. Inwestycji „Wiolinowy Pasaż".

Przewodnicząca Komisji Inwestycyjnej

Ewa Sobieszczańska

Protokołował:

Wojciech Miąsko