

9.

**PROTOKÓŁ NR 19/2014
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”**

które odbyło się w dniu 05.11.2014 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 | Dyrektor Zakładu Inwestycji |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pani 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 08.10.2014 r. – ref. E. Mikos.
3. Uwarunkowania zakupu nieruchomości - działka o nr ewid. 23/1 z obrębu 1-05-29 - ref. M. Grzybczak
4. Omówienie ostatecznego rozliczenia inwestycji „Handlowa 34”- ref. R. Zwolak.
5. Organizacja windykacji należności w świetle stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie. (pismo z dnia 22.10.2014 r. - l.dz. 2411/14 z dn. 27.10.2014 r.) – ref. M. Grzybczak
6. Omówienie propozycji zmian regulaminu GZM – ref. B. Gnitecka, E. Mikos
7. Omówienie wyników okresowego przeglądu technicznego budynków zarządzanych przez SBM „Merkury” – ref. B. Gnitecka
8. Sprawy wniesione.

Zarząd

8.1. Przeprowadzenie inwentaryzacji rocznej i powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej składników majątkowych Spółdzielni.

Dział Eksploatacji

8.2. Biały Certyfikat – uwarunkowania

8.3. Piotra Skargi 11/ – boks

8.4. J. Szczepanika 1A lok.

8.5. Ocena realizacji umowy w zakresie sprzątnięcia budynków PR 1, PR 2/4.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

8.6. Zmiana Postanowienia nr 14/2012 z dnia 21.11.2012 r.

8.7. Lokal 43 w inwestycji Handlowa 34.

8.8. Kampania reklamowa –Handlowa 34.

8.9. Obywatelska Inicjatywa Mieszkańców Warszawy.

8.10. Pismo firmy EKON.

8.11. Wniosek o wypłatę gratyfikacji jubileuszowej za 25 lat pracy zawodowej dla pracownika.

9. Sprawy członkowskie.

Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.

13.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad.2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Zarządu w dniu 08.10.2014 r. i omówienie realizacji ustaleń.

Protokół nr 18/2014 z dnia 08.10.2014 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E Mikos

Ad.3. Uwarunkowania zakupu nieruchomości - działka o nr ewid. z obrębu - ref. M. Grzybczak.

Zarząd SBM „Merkury” przeprowadził rozmowy z bankami w zakresie pozyskania środków kredytowych na zakup nieruchomości położonej przy ul. Śródziemnomorskiej działka nr z obrębu . Z uwagi na fakt, że:

- bank nie wyraża zgody na finansowanie zakupu działek ,
- negatywnego stanowisko banku PKO BP S.A. w zakresie finansowania zakupu działek,

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając powyższe podjął decyzję o odłożeniu terminu zakupu tej nieruchomości do czasu pozyskania środków ze sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji Handlowa 34.

Ad.4. Omówienie ostatecznego rozliczenia inwestycji „Handlowa 34”- ref. R. Zwolak.

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak poinformowała, że koszty netto inwestycji Handlowa 34 zamkną się kwotą 44 589 959,81 zł., przychody uzyskane z umów podpisanych i przyszłych wpływów netto wyniosą 44 864 322,69 zł., co oznacza możliwość dokonania odpisu na fundusz inwestycyjny w wysokości 274 362,87 zł.

Ad.5. Organizacja windykacji należności w świetle stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie. (pismo z dnia 22.10.2014 r. - l.dz. 2411/14 z dn. 27.10.2014 r.) – ref. M. Grzybczak

Prezes Zarządu SBM „Merkury” Pan Marian Grzybczak przyjmując stanowisko - pismo z dnia 27.10.2014 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie zgodnie z którym podmiotem uprawnionym do odcięcia dostawy wody jest przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne (art.8 ust.1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wody i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) stwierdził, o konieczności zmiany zapisów regulaminu GZM w danym zakresie.

Jednocześnie Zarząd SBM „Merkury” postanowił o zmianie w zakresie organizacji procesu windykacji należności poprzez przesunięcie i zwiększenie obsady pracowników zajmujących się windykacją w osobie Pani Renaty Barbachowskiej we współpracy z Panią Ewą Wolską.

Ad.6. Omówienie propozycji zmian regulaminu GZM – ref. B. Gnitecka, E. Mikos.

Uwzględniając stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, o czym mowa w pkt 5 niniejszego protokołu, a także zmiany w zakresie organizacji wywozu odpadów wprowadzone na podstawie uchwał Rady Miasta St. Warszawy w zakresie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, a także w sprawie wyboru metod ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawek takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłat za pojemnik o określonej pojemności, wskazano na konieczność aktualizacji regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i

ustalania wysokości opłata za użytkowanie lokali w SBM „Merkury” zachodzi konieczność dokonania zmiany zapisów ww. regulaminu, co zostało objęte przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia RN.

Ad.7. Omówienie wyników okresowego przeglądu technicznego budynków zarządzanych przez SBM „Merkury” – ref. B. Gnitecka

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że przegląd techniczny budynków został wykonany zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane w budynkach od 2 tys powierzchni zabudowy tj. PR1, PR 2/4, KEN 21, W7, BW 3, PS11, D8. Wnioski z ww. przeglądów jak i wykonanych w pozostałych budynkach (obejmujące przegląd klatek schodowych i części wspólny) zostaną uwzględnione w projekcie planu remontów na rok 2015. Ponadto Pani B. Gnitecka poinformowała, że drobne prace naprawcze (wykazane w przeglądach) zostaną wykonane jeszcze przed okresem zimowym w ramach konserwacji.

Ad. 8 Sprawy wniesione

Zarząd

8.1. Przeprowadzenie inwentaryzacji rocznej i powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej składników majątkowych Spółdzielni.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała o zobowiązaniach wynikających z ustawy o rachunkowości w zakresie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych Spółdzielni.

W związku z powyższym podjęto uchwałę powołującą Komisję Inwentaryzacyjną oraz określono zakres i formę inwentaryzacji oraz termin przeprowadzenia spisów stanów.

Uchwała nr 29/2014 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Dział Eksploatacji

8.2. Biały Certyfikat – uwarunkowania

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, o uwarunkowaniach uzyskania świadectwa efektywności energetycznej, czyli Białego Certyfikatu, który można otrzymać za wykonane już działania proefektywnościowe lub takie, które dopiero planujemy wykonać. W przypadku działań już zrealizowanych datą graniczną, przed którą nie powinny działania te zostać zakończone jest 1 styczeń 2011 r. Świadectwo efektywności energetycznej otrzymać będzie można za działanie, w wyniku którego roczna oszczędność energii jest nie mniejsza niż 10 ton oleju ekwiwalentnego (toe) lub też za grupę działań tego samego rodzaju, których łączny efekt przekroczy 10 toe. Organem upoważnionym do wydawania świadectw efektywności energetycznej jest Prezes Urzędu Regulacji Energetyki. Sam efekt energetyczny jest rozumiany jako stosunek ilości energii zaoszczędzonej średnio w ciągu roku w wyniku realizacji przedsięwzięcia lub przedsięwzięć tego samego rodzaju służących poprawie efektywności energetycznej do wartości świadectwa efektywności energetycznej.

Tak zdefiniowany efekt energetyczny sprawia, że w przetargach wygrywać będą te przedsięwzięcia, dzięki którym zainwestowanie jednostki pieniądza przyniesie największą oszczędność energii. Można zatem powiedzieć, że aby skutecznie startować w przetargu należy mieć dobrze zidentyfikowany i uszeregowany potencjał oszczędności - co może być wynikiem kompleksowego audytu. Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała jest możliwość łączenia przedsięwzięć dlatego też zasugerowała zgłosić poniższe przedsięwzięcia: budynek PR 1- docieplenie, zainstalowanie oświetlenia LED; budynek BW11 – modernizacja kotłowni. Celem zwiększenia prawdopodobieństwa uzyskania świadectwa oraz kompleksowego przygotowania zakresu audytu i działań

około audytowych w celu wzięcia udziału w przetargu na pozyskanie Świadectwa efektywności energetycznej Zarząd SBM „Merkury” postanowił nawiązać współpracę z podmiotem specjalizującym się w ww. zakresie i zlecić Instytutowi Gospodarki Nieruchomościami z Katowic.

8.3. Piotra Skargi 11/ – boks

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że lokator lokalu nr PS11 wystąpił z wnioskiem o wydzielenie komórki (boksu) w wózkarni. Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o negatywne stanowisko właścicieli lokali w sprawie przebudowy trzech pomieszczeń na poziomie -1” nie wyraził zgody na powyższe. Dział Eksploatacji przygotowuje odpowiedź na powyższe.

8.4. J. Szczepanika 1A lok.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że pomimo braku zgody Właściciel lokalu nr w danym budynku dokonał zajęcia korytarza. Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wezwaniu do zaniechania samowoli budowlanej i przywrócenia stanu pierwotnego korytarza przy lokalu nr , z wyznaczeniem terminu dokonania ww. czynności do dnia 24.11.br. Jednocześnie Zarząd SBM „Merkury” podtrzymał swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 28.02.2014 r. Dział Eksploatacji przygotowuje przedmiotowe wezwanie.

8.5. Ocena realizacji umowy w zakresie sprzątania budynków PR 1, PR 2/4.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała o negatywnej ocenie wykonania przedmiotu umowy w zakresie sprzątania przez firmę Błysk. Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając daną ocenę postanowił o uruchomieniu procedury przetargowej w celu wyłonienia innego podmiotu.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

8.6. Zmiana Postanowienia nr 14/2012 z dnia 21.11.2012 r.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani E. Mikos przedstawiła propozycję zmiany Postanowienia nr 14/2012 w zakresie weryfikacji ceny niektórych miejsc postojowych, które ze względu na niespełnienie warunków technicznych są miejscami niepełnowartościowymi.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Postanowienie nr 7/2014 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

8.7. Lokal 43 w inwestycji Handlowa 34.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani E. Mikos przedstawiła propozycję zakupu lokalu nr w inwestycji Handlowa 34 z zastrzeżeniem dokonania przez Spółdzielnię zmiany aranżacji lokalu wg projektu „F”. Ponadto przedstawiła ofertę firmy w zakresie wykonania prac remontowych ww. lokalu na kwotę zł. netto. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, z zastrzeżeniem z odpowiednich zabezpieczających zapisów w umowie o budowę lokalu w przypadku rezygnacji przez nabywcę.

8.8. Kampania reklamowa –Handlowa 34.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani E. Mikos przedstawiła propozycję

Kampanii reklamowej dot. niesprzedanych lokali w inwestycji Handlowa 34, obejmującą:

- 1/Uczestnictwo w targach mieszkaniowych w dniach 22-23.11.2014 r.

- 2/ Bilbordy

- 3/Serwisy internetowe + google(google adwords, prezentacja inwestycji, kampania banerowa, newsletter tabela ofert.

4/ Ogłoszenia prasowe.

Planowane koszty netto na ww. reklamę - 41 600,00 zł.

Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował założenia ww. kampanii i wyraził zgodę na powyższe.

8.9. Obywatelska Inicjatywa Mieszkańców Warszawy.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich Pani E. Mikos przedstawiła pismo Komitetu Inicjatywy Mieszkańców Warszawy mające na celu podjęcie przez Radę m.st. Warszawy uchwały w sprawie ustalania warunków udzielania bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych.

Przedstawiony projekt zmian (pod którym należałoby wszcząć procedurę zbierania podpisów mieszkańców) obejmuje nieruchomości zabudowane i wykorzystywane na cele mieszkaniowe lub garażowe. Nie zostały ujęte lokale użytkowe, które występują w większości naszych nieruchomości, postanowiono o rozpoznaniu przez Dział Spraw Członkowskich i Prawnych powyższej kwestii.

8.10. Pismo firmy EKON.

W piśmie z dnia 30.10.2014 r. Stowarzyszenie Niepełnosprawni dla Środowiska EKON zawnioskowało o wyrażenie zgody na umieszczanie plakatów propagujących selektywną zbiórkę wśród mieszkańców na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię. Uwzględniając fakt współpracy z danym podmiotem oraz propagowanie selektywnej zbiórki odpadów, Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

8.11. Wniosek o wypłatę gratyfikacji jubileuszowej za 25 lat pracy zawodowej dla pracownika.

W związku z wnioskiem o wypłatę gratyfikacji jubileuszowej za 25 lat pracy zawodowej –Pan M. Nowosielski, Zarząd SBM „Merkury” postanawia o dokonanie wypłaty z dniem 13.11.2014 r.

Ad.9.Sprawy członkowskie

W oparciu o złożone deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni niżej wymienione osoby:

- 1/ Pani Kamila Kanios
- 2/ Pan Tomasz Bednarzak
- 3/ Pan Bartosz Kozak

Uchwała nr 30/2014 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ponadto Zarząd SBM „Merkury” w dniu 17.10.2014 r. w trybie obiegowym podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków SBM „Merkury” osobę prawną- Biuro Handlowe Janecki Spółka Jawna - **Uchwała nr 28/2014.**

ZARZĄD

Otrzymują:

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