

**PROTOKÓŁ NR 18/2014**  
**z posiedzenia**  
**Zarządu SBM „Merkury”**

które odbyło się w dniu 08.10.2014 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 17.09.2014 r. – **ref. E. Mikos.**
3. Przyjęcie postanowienia w sprawie rozliczenia umowy GW inwestycji „Handlowa 34” – **ref. M. Wojciechowski.**
4. Określenie założeń remontowych na rok 2015 dla poszczególnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię – **ref. B. Gnitecka.**
5. Podjęcie postanowienia w sprawie wniosku właściciela lokalu Polnej Róży 1 w sprawie opłat eksploatacyjnych – **ref. E. Mikos.**
6. Przyjęcie postanowienia w sprawie korekty rozliczenia umowy o budowę lokalu nr ul. Szczepanika 1- **ref. M. Wojciechowski.**
7. Omówienie stopnia realizacji planu prac określonego na III kwartał br. – **ref. M. Grzybczak, R. Zwolak, M. Wojciechowski.**
8. Omówienie prognozy wyniku za III kw.br. – **ref. R. Zwolak.**
9. Sprawy wniesione.

**Zarząd**

9.1. Podjęcie działań w celu uzyskania Świadectwa Efektywności Energetycznej (tzw. Białego Certyfikatu) dla budynku PR 1.

9.2. Gościeradowska 13 lokal nr .

**Dział Eksploatacji**

9.3. Roboty dodatkowe D/Z

9.4. Eurodach - pismo z dnia 01.10.2014 r. l.dz. 2222/14

9.5. PS - pismo z dnia 03.10.2014 r. l.dz. 2245/14

9.6. Pismo a z dnia 29.09.2014 r. l.dz.2191/14 - BW

9.7. Korekta planu remontu KEN 21, W 7.

**Dział Spraw Prawnych i Członkowskich**

9.8. Pismo Straży Miejskiej- II Oddział Terenowy

9.9. Wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – Handlowa 34.

9.10. Pismo l.dz.2231/14 z dnia 02.10.2014 r. w sprawie zakupu wnęki przy stanowisku postojowym w garażu na poziomie -I - Handlowa .

9.11. Wyznaczenia wolnego dnia od pracy dla pracowników SBM „Merkury” za dzień 1 listopada.

10. Sprawy członkowskie.

#### **Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.**

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

#### **Ad.2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Zarządu w dniu 17.09.2014 r. i omówienie realizacji ustaleń.**

Protokół nr 17/2014 z dnia 17.09.2014 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E Mikos

#### **Ad.3. Przyjęcie postanowienia w sprawie rozliczenia umowy GW inwestycji „Handlowa 34” – ref. M. Wojciechowski.**

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski omówił rozliczenie Umowy Generalnego Wykonawstwa inwestycji „Handlowa 34” z uwzględnieniem zwiększenie powierzchni użytkowej, korekty ujemnej indeksacji ceny wykazanej w komunikatach GUS za okres realizacji umowy, zmiany we wskaźnikach rozrzędu i zużycia stali.

#### **Ad.4. Określenie założeń remontowych na rok 2015 dla poszczególnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię – ref. B. Gnitecka.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła i omówiła podstawowe założenia planu remontów na rok 2015 poszczególnych budynków zarządzanych przez SBM „Merkury”:

- Boh. Września 3- mycie elewacji, zabezpieczenie przed korozją biologiczną wraz z malowaniem, wymiana przyłącza wody do budynku,
- Gościeradowska 13 – wymiana pionu ciepłej i zimnej wody,
- Piotra Skargi 11- remont części dachu dolnego, uszczelnienie dylatacji obwodowej budynku, uszczelnienie styku ściany z trasem, izolacja pionowa ściany, remont schodów zewnętrznych,
- PR 2/4 – malowanie garażu,
- Batalionu Włochy 11 – remont tarasów,
- KEN21 obudowa rur kanalizacyjnych na klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych, przygotowanie dokumentacji technicznej dotyczącej odwodnienia elewacji wraz z wymianą obróbek balustrad balkonowych, wymiana przykanalików deszczowych,
- Z. Balo 6 i 8- naprawa systemu nawadniania etap 2 i 3 uzupełnienie brakującej lub nie działającej linii kroplującej, malowanie balustrad balkonowych i tarasowych,
- Dembego/Zaruby – wykonanie dokumentacji technicznej remontu stałych schodów wejściowych do kl. schodowych, przełożenie pozapadanej kostki+ wymiana krętek ACO na patio,
- Dembego 8 – wymiana lamp zewnętrznych, przygotowanie dokumentacji technicznej na wymianę instalacji wodnej, wymiana oleju hydraulicznego w dźwigach,
- Wańkowicza 7- wymiana poziomów i pionów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji,

Powyższe założenia Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował, a ponadto zostaną poddane weryfikacji w ramach przeglądu technicznego budynków.

**Ad.5.Podjęcie postanowienia w sprawie wniosku właściciela lokalu Polnej Róży 1 w sprawie opłat eksploatacyjnych – ref. E. Mikos.**

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich E. Mikos przedstawiła pismo właściciela lokalu nr      w budynku przy ul. PR 1( l.dz. 2227/14 ) z dnia 01.10.2014r. w sprawie zakwestionowania zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych ww. lokalu. Zarząd SBM „Merkury” po analizie stanu faktycznego oraz skutków prawnych - umowy z dnia 16.09.2014 r. nie podzielił stanowiska właściciela lokalu nr      . Odpowiedz przygotowuje Dział Prawny.

**Ad.6. Przyjęcie postanowienia w sprawie korekty rozliczenia umowy o budowę lokalu nr 86 ul. Szczepaniaka 1- ref. M. Wojciechowski.**

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski przedstawił wniosek w sprawie korekty karty rozliczeniowej lokalu nr      w budynku przy ul. J. Szczepanika. Przedmiotowy wniosek został rozpatrzony. Korektę karty przygotowuje Dział Księgowości, będący załącznikiem do pisma przygotowanego przez Dział Prawny.

**Ad.7. Omówienie stopnia realizacji planu prac określonego na III kwartał br. – ref. M. Grzybczak, R. Zwolak, M. Wojciechowski.**

Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak, Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak, Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski omówili stan realizacji planu pracy na III kwartał br. oceniając jego wykonanie na 99 %. Przedmiotowy stan realizacji danego planu pracy w ramach zadań premiovych będzie przedmiotem obrad Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w dniu 20.10.2014 r.

**Ad.8. Omówienie prognozy wyniku za III kw.br. –ref. R. Zwolak.**

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała, że wstępne wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości wykazują nadwyżkę w wysokości ok. 200 tys. zł. w tym ok. 70 tys. z tyt. niższych kosztów ochrony, w zakresie pokrycia kosztów dostaw mediów(CO,CW,ZW) występuje nadwyżka ok. 300 tys. zł. która wynika przede wszystkim z niższych kosztów CO w okresie niegrzewczym.

Wynik brutto na pozostałej działalności zamknie się na poziomie ok. 300 tys. zł.

**9.Sprawy wniesione.**

***Zarząd***

***9.1. Podjęcie działań w celu uzyskania Świadectwa Efektywności Energetycznej (tzw. Białego Certyfikatu) dla budynku PR 1.***

Zarząd SBM „Merkury” w związku z zakończeniem remontu budynku Polnej Róży 1 realizując zamierzenia uzyskania Świadectwa Efektywności Energetycznej (tzw. Białego Certyfikatu) zobligował Pana      do przygotowania wystąpienia w przedmiotowej sprawie.

***9.2. Gościeradowska 13 lokal***

W oparciu o zapisy statutowe w zakresie obowiązku, o którym mowa w § 8 ust.1 pkt 8) Statutu, a także zgodnie z zasadą solidarnego zobowiązania do ponoszenia opłat przez współwłaścicieli lokalu, Zarząd postanowi wystosować przesądowe wezwanie do współwłaścicieli ww. lokalu wzywające do dokonania zapłaty zadłużenia.

## ***Dział Eksploatacji***

### ***9.3. Roboty dodatkowe D/Z***

W związku z nie uwzględnieniem w dokumentacji technicznej remontu instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji dla budynków D/Z 3 pionów (zamiana projektowane biuro spółdzielni na lokale mieszkalne) wykonawca Instal – Plast s.c. zawnioskował o aneksowanie umowy nr 56/PE/2014. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

### ***9.4. Eurodach – pismo z dnia 01.10.2014 r. l.dz. 2222/14.***

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo firmy Eurodach w sprawie uporządkowania rozliczenia końcowego Umowy nr 3/PE/2014. Pani B. Gnitecka przekazała, że rozliczenie końcowe było poprzedzone wcześniejszymi uzgodnieniami z przedstawicielem firmy Eurodach. W związku z powyższym Zarząd SBM „Merkury” zobligowała Panią B. Gnitecką do przygotowania odpowiedzi na powyższe pismo odnosząc się szczegółowo do każdej kwestii przedstawionej w poszczególnych punktach danego pisma.

### ***9.5. PS 11/36- pismo z dnia 03.10.2014 r. l.dz. 2245/14***

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ww. pismo w sprawie wymiany drzwi w wynajmowanym pomieszczeniu gospodarczym z uwagi na próbę włamania oraz notatkę pracownika firmy Gryf. Postanowiono że Pani B. Gnitecka przedstawi propozycje odpowiedzi z uwzględnieniem dostarczenia protokołu zgłoszenia na policję, a także wypowiedzenia umowy najmu z dnia 29.12.2009 r.

### ***9.6. Pismo z dnia 29.09.2014 r. l.dz. 2191/14 - BW***

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła pismo l.dz. 2191/14 z dnia 29.09.2014 r. w sprawie zapłaty faktury dot. kosztów wymiany szyby w drzwiach wejściowych. Zarząd SBM „Merkury” pottrzymał swoje stanowisko zgodnie z wcześniejszą korespondencją, dążąc do zakończenia sprawy wyraził zgodę na rozłożenie na raty kwoty do zapłaty. Pismo przygotuje Dział Księgowości.

### ***9.7. Korekta planu remontu KEN 21, W 7.***

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o akceptację zmiany planu remontów osiedli:

- KEN 21 w zakresie wykonania oświetlenia LED w całym budynku,
  - Wańkowicza 7 w zakresie nie wykonania w danym roku (ze względu prace wykonanie w trybie awaryjnym i związane z tym wydatkowanie zakładanych środków funduszu remontowego) pozycji – podniesienie i przełożenie kostki betonowej.
- Powyższe Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował.

## ***Dział Spraw Prawnych i Członkowskich***

### ***9.8. Pismo Straży Miejskiej- II Oddział Terenowy.***

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich E. Mikos przedstawiła pismo Straży Miejskiej – II Oddział Terenowy, l.dz. 2230/14 w sprawie przestrzegania ciszy nocnej przez najemcę lokalu budynku PR 2/4.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o przekazaniu powyższego pisma do Właściciela lokalu nr oraz do Właściciela lokalu w dany budynek.

### ***9.9. Wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – Handlowa 34.***

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich E. Mikos przedstawiła pismo Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29.09.2014 r. (l.dz. 2233/14 02.10.2014 r.) w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 3% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie ul. Handlowa 34,

ul. J. Szczepanika 1, 1 A, z jednoczesnym zaoferowaniem przyjęcia nowej stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 1%. Nowa stawka będzie obowiązywać od 1 stycznia 2015 r. Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższe do wiadomości.

*9.10. Pismo l.dz.2231/14 z dnia 02.10.2014 r. w sprawie zakupu wnęki przy stanowisku postojowym N3 w garażu na poziomie -1 - Handlowa 34.*

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich E. Mikos przedstawiła pismo z dnia 02.10.2014 r. l.dz. 2231/14 w sprawie zakupu wnęki przy stanowisku postojowym w garażu podziemnym w inwestycji „Handlowa 34” przez nabywcę lokalu nr wraz z miejscem postojowym. Zarząd SBM „Merkury” określił cenę ww. wnęki na poziomie 4 tys. zł. i upoważnił Dział Sprzedaży do prowadzenia rozmów w danej sprawie.

*9.11. Wyznaczenie dnia wolnego od pracy w związku z świętem Wszystkich Świętych przypadającym w sobotę br.*

Zarząd SBM „Merkury” postanowił, iż pracownicy uprawnieni są do odbioru wolnego dnia od pracy w wybranym indywidualnie dniu w terminie do końca br., po uzyskaniu akceptacji przełożonego.

#### **Ad.10.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/

2/

3/

**Uchwała nr 27/2014** w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Otrzymują:

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)

**Zarząd**

<p>Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „MERKURY” Vice Prezes ds. Eksploatacji - Finansowych Główna Księgowa</p> <p><i>mgr Renata Ziwiak</i></p>	<p>SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „MERKURY” PREZES-ZARZĄDU</p> <p><i>mgr Marian Grzybczak</i></p>
---	--