

PROTOKÓŁ NR 11/2014
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

które odbyło się w dniu 11.06.2014 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. 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 Spraw Członkowskich i Prawnych |

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 21.05.2014 r. – **ref. E. Mikos.**
3. Podjęcie stanowiska w sprawie zobowiązań umownych Spółdzielni w stosunku do Zamawiających inwestycji Relaksowa II w świetle Decyzji Nr 219/14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.05.2014 r. – **ref. M. Grzybczak.**
4. Tryb załatwienia wniosków w sprawie wyposażenia osiedla Handlowa 34 – **ref. M. Wojciechowski**
5. Informacja nt. realizacji remontów Polnej Róży 1, Gościeradowska 13, Piotra Skargi 11 - **ref. B. Gnitecka.**
6. Sprawy wniesione.

Zarząd

- 6.1. Informacja nt. spłaty kredytu inwestorskiego- Handlowa 34.
- 6.2. Interpretacja w sprawie stawki podatku VAT na opłaty eksploatacyjne.

Dział Eksploatacji

- 6.3. Pisma właściciela lokalu nr 11 w budynku przy ul. Z. Balo 6.
- 6.4. Pismo właściciela lokalu nr 19 w budynku przy ul. Gościeradowskiej 13.

Dział Prawnych i Spraw Członkowskich

- 6.5. Organizacja pracy Spółdzielni w dniu 20.06.2014 r.

7. Sprawy członkowskie.

Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

Ad.2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 21.05.2014 r. – ref. E. Mikos.

Protokół nr 10/2014 z dnia 21.05.2014 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniach Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3. Podjęcie stanowiska w sprawie zobowiązań umownych Spółdzielni w stosunku do Zamawiających inwestycji Relaksowa II w świetle Decyzji Nr 219/14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.05.2014 r. – ref. M. Grzybczak.

Prezes Zarządu SBM „Merkury” Pan Marian Grzybczak poinformował, że w świetle:

1/ Postanowienia Nr 405/14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.05.2014 r.

odmawiającego zawieszenia postępowania odwoławczego dotyczącego Decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji Relaksowa II;

2/ Decyzji Nr 219/14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.05.2014 r. kierującej sprawę pozwolenia na budowę inwestycji Relaksowa II do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji – Prezydenta m.st. Warszawy. W przedmiotowym postępowaniu odwoławczym Wojewoda Mazowiecki dopatrywał się uchybień w zakresie doręczeń stronom postępowania pism dotyczących postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Zdaniem Wojewody niewłaściwym było przyjęcie przez organ I instancji stanowiska, że „doręczenie pisma lub aktu administracyjnego jednemu ze współmałżonków wywiera taki sam skutek jakby doręczono go obojgu”.

Postanowiono, iż informacja o powyższym zostanie przekazana osobom, które podpisały umowę rezerwacyjną wraz z propozycją aneksu do ww. umowy.

Ponadto zwrócono uwagę, że w ww. Decyzji Wojewoda odrzucił zarzuty zgłoszone przez osoby składające odwołanie w zakresie:

- nasłonecznienia budynku sąsiedniego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- braku placu zabaw,
- negatywnego wpływu projektowanego budynku na sąsiednie budynki i ich konstrukcję,
- postulatu obniżenia projektowanego budynku,
- braku zachowania wymaganej odległości zjazdu do garażu z ul. Dembego od istniejącego placu zabaw na działce sąsiedniej,
- niedostatecznego nasłonecznienia placu zabaw na działce sąsiedniej,
- spływu wód opadowych.

Ponadto Prezes Zarządu SBM Merkury poinformował, że po konsultacjach z Wydziałem Architektury Urzędu Dzielnicy Ursynów ocenia możliwości rozpoczęcie robót budowlanych w inwestycji Relaksowa II w listopadzie 2014 r.

Ad.4. Tryb załatwienia wniosków w sprawie wyposażenia osiedla Handlowa 34 – ref. M. Wojciechowski

Omówiono wnioski z zebrania z mieszkańcami, które odbyło się w dniu 05.06.2014 r., ze szczególnym uwzględnieniem sposobu wykończenia – bramy wejściowej (portalu) i sposobu montażu płyt balkonowych. Zarząd SBM „Merkury” przyjmując powyższe wnioski postanowił o zleceniu projektantowi budynku przeprojektowanie wykończenia bramy wejściowej danego osiedla poprzez obłożenie jej gresem. W przypadku indywidualnych zgłoszeń dot. montażu płyt balkonowych będą podejmowanie czynności naprawcze.

Ad.5. Informacja nt. realizacji remontów Polnej Róży 1, Gościeradowska 13, Piotra Skargi 11 - ref. B. Gnitecka.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że na dzień posiedzenia Zarządu stan zaawansowania prac remontowych:

- dachu budynku przy ul. Polnej Róży 1 ocenia na 75% wykonania, z zastrzeżeniem wniosku o przedłużenie terminu realizacji na dzień 31.07.2014 r. ze względu na mające miejsce opady deszczu oraz wykonanie dodatkowych prac.

- dachu budynku przy ul. Gościeradowskiej 13 – ocenia na 60% wykonania
- dachu budynku przy ul. Piotra Skargi 11 – ocenia na 95 % wykonania (odbior końcowy przewidziany jest na dzień 23.06.2014 r.

Ad.6. Sprawy wniesione.

Zarząd

6.1. Informacja nt. spłaty kredytu inwestorskiego- Handlowa 34.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała, że środki z wpłat nabywców lokali inwestycji Handlowa 34 kształtują się na poziomie:

- 22 mln 161 tys .zł. są ulokowane na lokacie
- 1 mln 847 tys. – rachunek wyodrębnionych wpływów,
- 4 mln 874 tys. zł. – wpływy z podpisanych umów do końca czerwca.

Planowany stan środków łącznie wynosi 28 mln 884 tys. , co pozwoli spłacić w całości kredyt wykorzystany na poziomie 27 mln 331 tys.

6.2. Interpretacja w sprawie stawki podatku VAT na opłat eksploatacyjnych.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak, przedstawiła interpretację Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie - IPPP2/443-296/14-2/MM,2014.04.17 w zakresie stosowania przepisu art. 43 ust.1 pkt 11 ustawy o VAT, który mówi, że zwalnia się od podatku czynności wykonywanych na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni , za które są pobierane opłaty, zgodnie z art.4 ust.1,2,4 i 5 ustawy z dnia 15.01.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W świetle powyższego do czasu ustanowienia odrębnej własności prawa do lokalu opłaty eksploatacyjne winny obejmować podatek VAT. Opłaty eksploatacyjne uchwalone Uchwałą nr 13/2014 RN z dnia 09.06.2014 r. w kwocie brutto obejmują podatek VAT.

Dział Eksploatacji

6.3. Pisma właściciela lokalu nr 11 w budynku przy ul. Z. Balo 6.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła wnioski właściciela lokalu nr 11 w budynku przy ul. Z. Balo 6 zawarte w pismach z dnia: 23.05.2014 r. – l.dz. 1208/2014, 04.06.2014 r. l.dz. 1313/14, 31.03.2014 r. l.dz. 754/14 . w sprawie wykonania prac remontowych dotyczących ociepleń i uszczelnienia dachu nad mieszkaniem nr 11.

Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że odbył się komisyjny przegląd zgłoszonych usterek (pismo z dnia 31.03.2014 r.). Wykonano odkrywki przy ścianie kolankowej, które wykazały, że powodem zawilgoceń były braki ocieplenia ścianki w narożnikach pokoju. Uzupełniono wełnę mineralną, naprawiono płytę GK i podmalowano ścianę. Dekarz na zlecenie Spółdzielni wykonał przegląd dachu nad lokalem nie stwierdził przecieków. Usterki podnoszone w piśmie z dnia 23.05.2014 r. zostały stwierdzone w przeglądzie dekarzem, zostaną usunięte. Natomiast ustalono również, że zostanie dokonany przegląd całego dachu. Odpowiedz przygotowuje Dział Eksploatacji .

6.4. Lokal nr 19 w budynku przy ul. Gościeradowskiej 13.

W związku z powstałym zadłużeniem w wyniku nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych zostanie wystosowane wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem terminu. W przypadku nie uiszczenia ww. opłaty zostaną podjęte czynności w celu odcięcia wody.

Dział Prawnych i Spraw Członkowskich

6.5. Stawki opłat na Handlowej 34, Szczepanika 1, 1A.

Wobec uchwalenia stawek opłat eksploatacyjnych Uchwałą Nr 13/2014 Rady Nadzorczej SBM „Merkury z dnia 09.06.2014 r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat za używanie lokali nieruchomości przy ul. Handlowej 34, ul. J. Szczepanika 1,1A w Warszawie. Uchwalone stawki opłat eksploatacyjnych obowiązywać będą od 1-go dnia miesiąca następującego po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków (prawdopodobnie od 1 sierpnia br.). Wobec powyższego stawki dotychczas obowiązujące będą stosowane do miesiąca, w którym Spółdzielnia uzyska pozwolenie na użytkowanie ww. budynków. Przyjmując powyższe oraz wnioski przedstawione na zebraniu z mieszkańcami w dniu 05.06.2014 r. postanowiono o wystosowaniu pisma informacyjnego o powyższym. Dział Prawny przygotowuje powyższe pismo.

6.6. Pismo Pani A. Szczepańskiej w sprawie opłat eksploatacyjnych.

W dniu 10.06.2014 r. w piśmie zarejestrowanym pod nr l.dz.1363/14 Pani A. Szczepańska wniosła o nie pobieranie opłat eksploatacyjnych i umorzenia dotychczasowych opłat. Dany wniosek nie może zostać spełniony ze względu na zapis § 13 ust.2 Umowy nr 35/H/2012 w sprawie budowy lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z dnia 21.12.2012 r. Odpowiedz zostanie wystosowana wraz z informacją o której mowa w pkt. 6.5. niniejszego protokołu.

6.6. Organizacja pracy Spółdzielni w dniu 20.06.2014 r.

Postanowiono, że w dniu 20.06.2014 r. (piątek – dzień po święcie Boże Ciało) Spółdzielnia będzie czynna w godzinach pracy. Pracownicy Spółdzielni posiadający prawo do urlopu i chcący z niego skorzystać mogą wypisać karty urlopowe.

Ad.7. Sprawy członkowskie.

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

- Pan

- Pan

Uchwała nr 14/2014 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

7.2. W oparciu o złożoną rezygnację z członkostwa Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni Pana .

Uchwała nr 15/2014 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

ZARZĄD

Otrzymują:

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)