

PROTOKÓŁ NR 8/2015
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 13.05.2015 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 | Dyrektor Zakładu Inwestycji, Prokurent |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pan Andrzej Rogalski | Kierownik Sekcji Zakupu i Sprzedaży Nieruchomości |

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 29.04.2015 r.
3. Postępowanie w sprawie zagospodarowania działek przy ulicy Moczydłowskiej.
4. Analiza uwarunkowań dla realizacji inwestycji „X” na działce przy ulicy Rudnickiego.
5. Stan postępowania w sprawie rozpatrzenia protestów od decyzji pozwolenia na budowę inwestycji „Relaksowa II”.
6. Sprawy wniesione.

Zakład Inwestycji

- 6.1. *Relaksowa II - dokumentacja instalacji przyłącza wody/kanalizacji;*
- 6.2. *Wańkowicza 7 – furtki/domofony na terenie osiedla;*
- 6.3. *BW11 – połączenie lokali ;*
- 6.4. *Remont KEN 21 – portale, wymiana drzwi do V klatki;*

Zarząd

- 6.5. *Wykonanie planu rzeczowo finansowego za I kwartał 2015 r.;*
- 6.6. *Egzekucja płat eksploatacyjnych - wniosek o docięcie mediów;*
- 6.7. *Podanie o rozłożenie na raty zaległości w opłatach eksploatacyjnych;*

Dział Eksploatacji

- 6.8. *PR1 – Euro-Dach - przeglądy;*
- 6.9. *BW11 – skarga sąsiedzka;*
- 6.10. *Remonty balkonów;*
- 6.11. *Bohaterów Września 3 – zabezpieczenia przeciw gołębiom;*
- 6.12. *Zoltana Baló 6 – spór między właścicielami lokali ;*

Dział Członkowski

- 6.13. *List polustracyjny;*
- 6.14. *Informacja prawna p. dot. odwołań od uchwał RN.*
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 29.04.2015 r.

Protokół nr 7/2015 z dnia 29.04.2015 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A. Rogalski.

Ad. 3. Postępowanie w sprawie zagospodarowania działek przy ulicy Moczydłowskiej.

Prezes Marian Grzybczak poinformował, że ustalenia z porozumienia w zakresie sfinansowania kosztów opracowania dokumentacji projektowej dotyczącej wybudowania połączenia ul. Stryjeńskich z ulicą 10KUD z planu zagospodarowania przestrzennego Natolin Zach. - Moczydłowska Zachód nie zostały poparte przez wszystkich właścicieli działek objętych porozumieniem.

Równocześnie z Dzielnicy Ursynów pojawiły się informacje, że w najbliższych latach brak jest perspektyw na wygospodarowanie środków na realizację projektowanego systemu ulic w rejonie ulicy Moczydłowskiej.

W związku z powyższym należy rozważyć sprzedaż działek przy ul. Moczydłowskiej a wcześniej zniesienie współwłasności działek przy ul. Moczydłowskiej z PSM Idealne Mieszkanie.

Ad. 4. Analiza uwarunkowań dla realizacji inwestycji „X” na działce przy ulicy Rudnickiego.

Z uwagi na dobre połączenia komunikacyjne (połączenie do metra, obwodnica Warszawy) lokalizacja jest interesująca.

Stan przygotowania dokumentacji projektowej uniemożliwia rozpoczęcie realizacji tej inwestycji w 2015 roku.

Słabą stroną inwestycji, biorąc pod uwagę położenie nieruchomości, jest konieczność realizacji dużej powierzchni usługowej na parterze, które w tym miejscu nie będą łatwe do zagospodarowania.

Z uwagi na duże oczekiwania finansowe właścicielki nieruchomości należałoby skłonić ją do udziału w tej inwestycji np. poprzez sfinansowanie części ceny gruntu prawem do lokali użytkowych.

Ad. 5. Stan postępowania w sprawie rozpatrzenia protestów od decyzji pozwolenia na budowę inwestycji „Relaksowa II”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji M. Wojciechowski poinformował, że z uwagi na to, że jedno z odwołań zostało złożone równolegle w formie pisemnej i elektronicznej pomiędzy Wojewodą a Wydziałem Architektury toczy się postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej kwestii. Wg informacji uzyskanej u Wojewody na spotkaniu w dniu 13.05.2015 r. mamy szansę uzyskać stanowisko Wojewody w sprawie Decyzji do końca czerwca b.r. Pozwoliłoby to na rozpoczęcie prac budowlanych we wrześniu 2015 r.

Ad. 6. Sprawy wniesione.

6.1. Relaksowa II - dokumentacja instalacji przyłącza wody/kanalizacji.

Pan M. Wojciechowski przedstawił wniosek o zlecenie opracowania dokumentacji projektowej dot. przyłącza wody wraz z doprowadzeniem wody do placu budowy oraz przyłącza kanalizacji wraz z fragmentem sieci kanalizacyjnej dla inwestycji Relaksowa II. Koszt opracowania przedmiotowej dokumentacji wyniesie ok. 7.000 zł netto.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

6.2. Wańkowicza 7 – furtki/domofony na terenie osiedla.

Dyrektor Zakładu Inwestycji przedstawił wniosek jednego z właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Wańkowicza 7/KEN 24 dotyczący wyłączenia części domofonów w osiedlu. Aktualnie aby dostać się do lokalu trzeba skorzystać z 3 domofonów.

W wyniku dyskusji ustalono, że wyłączone zostaną domofony w wewnętrznym ogrodzeniu osiedla.

6.3. Batalionu Włochy 11 – połączenie

Pani B. Gnitecka przedstawiła wniosek właścicieli lokali w sprawie wykonania otworu w stropie pomiędzy lokalami. Zarząd wyraził zgodę na powyższe pod warunkiem uzyskania stosownej Decyzji Wydziału Architektury Dzielnicy Włochy. Równocześnie ustalono, że w celu uniknięcia w przyszłości problemów przy przekształcaniu przedmiotowych lokali w odrębną własność, przed rozpoczęciem prac spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowych lokali powinno zostać przekształcone w odrębną własność.

6.4. Remont KEN 21 – portale, wymiana drzwi do V klatki.

W związku z brakiem jednoznacznego stanowiska Rady Osiedla KEN 21 w sprawie zmiany planu remontów w zakresie wykonania portali przy windach oraz wymiany drzwi do klatki V Pani B. Gnitecka wystąpiła do Zarządu z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie przedmiotowych prac.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

6.5. Wykonanie planu rzeczowo finansowego za I kwartał 2015 r.

V-ce Prezes Zarządu R. Zwolak poinformowała, że zadania realizowane w I kwartale b.r. zostały zrealizowane przy utrzymaniu planowanych kosztów.

6.6. Egzekucja opłat eksploatacyjnych - wniosek o docięcie mediów.

V-ce Prezes Zarządu przedstawiła wniosek Działu Księgowości w sprawie odcięcia dostawy ciepłej wody czterem właścicielom lokali nie wnoszącym terminowo opłat eksploatacyjnych, stosownie do postanowień § 35 ust. 1 Regulaminu rozliczania kosztów GZM.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

6.7. Podanie o rozłożenie na raty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Pani V-ce Prezes przedstawiła wniosek (KEN21) w sprawie rozłożenia na raty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Zarząd wyraził zgodę na rozłożenie zaległości na 6 rat wraz podwyższonych o odsetki z zastrzeżeniem równoległego wnoszenia przez dłużnika bieżących opłat eksploatacyjnych.

6.8. PR1 – Euro-Dach – przeglądy.

Kierownik Działu Eksploatacji poinformowała o wymianie korespondencji z firmą Euro-Dach w sprawie przeglądu I roku rękojmi dachu budynku Polnej Róży 1.

W związku z wątpliwościami dotyczącymi zapisów umowy z firmą Euro-Dach dotyczącymi przeglądu postanowiono, że przedmiotowe kwestie zostaną skonsultowane z Radcą Prawnym.

6.9. BW11 – skarga sąsiedzka.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła skargę na właściciela lokalu nr w budynku przy ul. Batalionu Włochy 11. Osoba ta zachowuje się głośno (z zachowaniem godzin ciszy nocnej), jest nieuprzejma, zrzuca śmieci na taras lokalu położonego poniżej.

Postanowiono, że do właściciela lokalu nr zostanie skierowane pismo wzywające do przestrzegania regulaminu porządku domowego.

6.10. Remonty balkonów

Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała, aby planowane do wykonania w ramach tegorocznego planu remontów prace remontowe na balkonach (na różnych budynkach) były wykonywane przez jedną firmę wyłonioną w przetargu.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

6.11. Bohaterów Września 3 – zabezpieczenia przeciw gołębiom.

Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o zlecenie uzupełnienia kratki przeciw gołębiom oraz poprawę mocowania kilku istniejących kratki na budynku przy Al. Bohaterów Września 3.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

6.12. Zoltana Baló 6 – spór między właścicielami lokali

Kierownik Działu Eksploatacji przedstawiła pismo właścicieli lokalu nr stanowiące odpowiedź na pismo spółdzielni w sprawie niewłaściwego użytkowania części wspólnych budynku przy ul. Zoltana Baló 6.

Zarząd w celu przywrócenia właściwego korzystania z części wspólnych budynku postanowił przedmiotowy problem skonsultować z Radcą Prawnym i ewentualnie wystąpić na drogę sądową.

6.13. List polustracyjny.

Pan A. Rogalski przedstawił list polustracyjny dotyczący lustracji za okres 01.01.2012 – 31.12.2013 r. wraz z wnioskami z lustracji. Ustalono, że przedmiotowy list zostanie przedłożony Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu.

6.14. Informacja prawna p. Magdaleny Antos dot. odwołań od uchwał RN.

Pan A. Rogalski przedstawił informację prawną adwokat w sprawie odwołań członka spółdzielni do Walnego Zgromadzenia od uchwał Rady Nadzorczej.

Zarząd przyjął powyższe stanowisko do wiadomości i postanowił o przedstawieniu informacji Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu.

Ad.7. Sprawy członkowskie.

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

Pani

Uchwała nr 12/2015 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

