

**PROTOKÓŁ NR 17/2014**  
**z posiedzenia**  
**Zarządu SBM „Merkury”**

które odbyło się w dniu 17.09.2014 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. Pan Waldemar Skiba       | Specjalista ds. technicznej obsługi inwestycji i remontów |
| 2. 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 03.09.2014 r.
3. Rozwiązanie problemu z parkowaniem rowerów na osiedlu Bohaterów Września na tle skargi Pani .
4. Kierunki działania w sprawie zakupu nieruchomości gruntowej dla inwestycji do realizacji w latach 2015 – 2016.
5. Kroki prawne dla zabezpieczenia realizacji inwestycji Relaksowa II w I półroczu 2015 r.
6. Ocena efektów oszczędnościowych działań, podjętych w latach 2013 – 2014 w zakresie kosztów telefonów służbowych.
7. Uchwała w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności nieruchomości przy ul. Handlowej 34, Szczepaniaka 1 i 1A w Warszawie.
8. Omówienie sposobu realizacji zadań premialnych ustalonych przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 15.09.2014.
9. Sprawy wniesione.

**Zarząd**

9.1. *Wymiana rur w budynkach osiedla Dembego/Zaruby – pismo firmy Instal-Plast.*

9.2. *Zobowiązania finansowe wobec firmy Tynkbud-1 a usuwanie usterek.*

**Dział Eksploatacji**

9.3. *Ochrona osiedla Handlowa 34.*

9.4. *Organizacja składowania odpadów segregowanych w osiedlu Zoltana Baló.*

9.5. *Pismo Pana .*

**Dział Spraw Prawnych i Członkowskich**

9.6. *Stanowisko w sprawie sprzedaży alkoholu wysokoprocentowego w budynku przy Al. KEN .*

10. Sprawy członkowskie.

**Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.**

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

**Ad.2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Zarządu w dniu 03.09.2014 r. i omówienie realizacji ustaleń.**

Protokół nr 16/2014 z dnia 03.09.2014 r. został przyjęty i podpisany.

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

### **Ad.3. Rozwiązanie problemu z parkowaniem rowerów na osiedlu Bohaterów Września na tle skargi Pani .**

Administrator budynku Bohaterów Września 3 poinformował, że w związku ze skargą właścicielki lokalu nr do właścicieli lokali wystosowane zostało pismo w sprawie uprzątnięcia rowerów z klatki schodowej stanowiącej nieruchomość wspólną.

Biorąc pod uwagę, że problem składowania rowerów występuje również na innych klatkach i piętach w tym budynku ustalono, że zostanie dokonany komisyjny przegląd klatek schodowych i części wspólnych osiedla pod kątem nielegalnego przechowywania rowerów.

Po przeglądzie właściciele lokali zostaną wezwani do uprzątnięcia rowerów przechowywanych w miejscach do tego nieprzeznaczonych np. na drogach ewakuacyjnych.

### **Ad.4. Kierunki działania w sprawie zakupu nieruchomości gruntowej dla inwestycji do realizacji w latach 2015 – 2016.**

W trakcie posiedzenia omówione zostały poniższe nieruchomości gruntowe:

1. Działka przy ul. Cynamonowej – rozważamy zakup nieruchomości na podstawie umów zewnętrznych zawartych w latach poprzednich m.in. z p. . Zostanie rozpoznany stan postępowania zwrotowego przedmiotowej nieruchomości.
2. Działka przy ul. Roentgena/Pustułeczki we władaniu firmy Polimex-Mostostal – podjęte zostaną rozmowy Zarządem Polimexu w sprawie możliwości zwolnienia hipoteki przedmiotowej nieruchomości.
3. Działka przy ul. Karolkowej – postanowiono, że ponowiony zostanie kontakt z właścicielem terenu co do możliwości ustalenia ceny na poziomie umożliwiającym wycięcie starodrzewu i pomnika przyrody (dąb węgierski).
4. Zbadane zostaną również aktualne postępowania przetargowe prowadzone przez Urząd m.st. Warszawy.

Możliwości finansowe Spółdzielni w zakresie zakupu nieruchomości pod nową inwestycję kształtują się na poziomie ok. 8 mln zł.

### **Ad.5. Kroki prawne dla zabezpieczenia realizacji inwestycji Relaksowa II w I półroczu 2015 r.**

Ustalono, że w dniu 17 września Spółdzielnia złoży do Wydziału Architektury Dzielnicy Ursynów poprawioną dokumentację techniczną dotyczącą inwestycji.

Równocześnie Zarząd postanowił, że w celu zabezpieczenia interesów Spółdzielni oraz nabywców lokali w inwestycji Relaksowa II, podjęta zostanie współpraca z adwokatem . W dniu 18 września zostanie przeprowadzona rozmowa z p. celem określenia zakresu zlecenia na prowadzenie spraw dotyczących inwestycji Relaksowa II w imieniu Spółdzielni przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym, Wojewodą Mazowieckim oraz Prezydentem m.st. Warszawy.

### **Ad.6. Ocena efektów oszczędnościowych działań, podjętych w latach 2013 – 2014 w zakresie kosztów telefonów służbowych.**

Działania podjęte przez Zarząd w zakresie likwidacji linii telefonicznych na budynkach jak również zmiana taryf dla telefonów komórkowych jak i stacjonarnych w Spółdzielni

powinny pozwolić na obniżkę kosztów rozmów telefonicznych. Ostatnia zmiana dotycząca telefonów stacjonarnych wprowadzona w życie w II kwartale tego roku powinna skutkować obniżeniem miesięcznych kosztów rozmów telefonicznych o ok. 140 zł. Ponadto postanowiono, że zostanie zbadana możliwość wdrożenia w spółdzielni obsługi rozmów telefonicznych za pośrednictwem usługi VoIP.

#### **Ad.7. Uchwała w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności nieruchomości przy ul. Handlowej 34, Szczepaniaka 1 i 1A w Warszawie.**

Zarząd na niniejszym posiedzeniu podjął Uchwałę nr 25/2014 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. Handlowej 34, Szczepaniaka 1 i 1A w Warszawie.

Uchwała nr 25/2014 stanowi załącznik do protokołu.

Równocześnie w związku z otrzymanymi ofertami ustalono, że w zakresie podpisywania aktów notarialnych ustanawiania odrębnej własności lokali w tej nieruchomości Spółdzielnia nawiąże współpracę z kancelarią notariusza Jarosława Czarneckiego oraz z Kancelarią Cudała&Chalupeczak z tym, że druga z kancelarii ze względu na położenie na Ursynowie będzie obsługiwała głównie nabywców lokali z poza Warszawy.

Współpraca z obiema kancelariami zostanie nawiązana pod warunkiem uzyskania 40% bonifikaty w stosunku do wysokości taksy wynikającej z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Ponadto Zarząd postanowił że Dział Prawny skonsultuje z Kancelarią notarialną koncepcję sprzedaży miejsc postojowych (prawo wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej) w inwestycji Handlowa 34 osobom nienabywającym lokalu w tej inwestycji wraz z udziałem w pomieszczeniu gospodarczym.

#### **Ad.8. Omówienie sposobu realizacji zadań premiovych ustalonych przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 15.09.2014.**

Zarząd przeanalizował i omówił zdania premiove na IV kwartał uchwalone przez Radę Nadzorczą na wrześniowym posiedzeniu, tj.:

1. Informacja nt. kosztów usług telekomunikacyjnych za ostatnie 12 miesięcy z podziałem na telefony stacjonarne i komórkowe z rozbiciem na miesiące.
2. Oszacowanie ewentualnych oszczędności przy zastosowaniu modułów fotowoltaicznych dla części wspólnych osiedli.
3. Informacja nt. schematu organizacyjnego wraz z kategoriami zaszeregowania zgodnie z regulaminem wynagradzania.
4. Podjęcie kroków w celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji Relaksowa II.
5. Informacja nt. zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych i opłat za wywóz nieczystości od momentu wprowadzenia nowego systemu odbioru odpadów.
6. Przygotowanie 3 propozycji zakupu nieruchomości dla inwestycji X wraz z uzasadnieniem.

#### **Ad.7.Sprawy wniesione.**

##### ***Zarząd***

##### ***9.1. Wymiana rur w budynkach osiedla Dembego/Zaruby – pismo firmy Instal-Plast.***

Firma Instal-Plast po rozpoczęciu prac remontowych w budynku Zaruby 6A zgłosiła, że w dokumentach będących podstawą do postępowania przetargowego nie uwzględniona lokali powstałych na miejscu planowanego biura spółdzielni. Skutkuje to zwiększeniem zakresu prac o trzy piony. W związku z powyższym firma Instal-Plast wnosi o przesunięcie

terminu zakończenia prac z 20 października na 30 października 2014 r. jak również wzrostu kosztów z tego tytułu.

Zarząd przyjął powyższe do wiadomości i uwzględni to w ewentualnym aneksie do umowy.

#### *9.2. Zobowiązania finansowe wobec firmy Tynkbud-1 a usuwanie usterek.*

Zarząd postanowił, że w związku z zakończeniem inwestycji Handlowa 34 firmie Tynkbud-1 zostanie we wrześniu zwrócona kwota stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy.

W przypadku kaucji gwarancyjnej budynku KEN 20A zatrzymana kwota zostanie zwrócona po usunięciu przez wykonawcę zgłoszonych usterek w zakresie sposobu wykonania obróbek blacharskich balkonów oraz estetyki wykonania posadzki w garażu. W przypadku nieusunięcia tych usterek przez Tynkbud-1, pomimo uprzedniego wezwania prace naprawcze zostaną zlecone innej firmie a ich koszt zostanie potrącony z kaucji.

### ***Dział Eksploatacji***

#### *9.3. Ochrona osiedla Handlowa 34.*

Pani Gnitecka poinformowała Zarząd o problemach z obsługą przez pracowników ochrony systemów p.poż zastosowanych na inwestycji Handlowa 34 co skutkuje zbędnymi interwencjami służb p.poż i jest związane z dodatkowymi kosztami z tego tytułu.

Zarząd upoważnił p. Gniteką do przeprowadzenia rozmów ze współpracującymi ze Spółdzielnią firmami świadczącymi usługi w tym zakresie co do kwalifikacji osób, które będą w stanie obsługiwać system i rozważyć ewentualną zmianę firmy ochroniarskiej obsługującej osiedle Handlowa 34

#### *9.4. Organizacja składowania odpadów segregowanych w osiedlu Zoltana Baló.*

Pani Gnitecka poinformowała Zarząd, że w związku z brakiem możliwości utrzymania pojemników do segregacji odpadów w dotychczasowym miejscu w dniu 15.09.2014 r. odbyło się spotkanie z przedstawicielem Rady Osiedla na którym rozważano następujące rozwiązania tego problemu:

- wykonanie lekkiej zadaszanej konstrukcji przy dotychczasowym śmietniku w celu postawienia pojemników do segregacji,
- wygospodarowanie na poziomie garażu miejsca do przechowywania pojemników do segregacji.

Zarząd zobowiązał Dział Eksploatacji do przeanalizowania obydwu koncepcji i przedstawienia wniosków Zarządowi.

#### *9.5. Pismo Pana*

W związku z pismem p.

Zarząd postanowił powołać komisję w składzie:

- Bożena Gnitecka

-

-

Komisja przeanalizuje zgłoszony problem przecieków z obróbek blacharskich na balkonie i wskaże jego rozwiązanie, do przeanalizowania na następnym posiedzeniu Zarządu.

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

#### *9.6. Stanowisko w sprawie sprzedaży alkoholu wysokoprocentowego w budynku przy Al. KEN*

W związku z negatywnym stanowiskiem Rady Osiedla Wańkowicza 7/KEN 24 Zarząd postanowił nie wyrazić zgody na sprzedaż alkoholu wysokoprocentowego w lokalu przy Al. KEN

## **Ad.8.Sprawy członkowskie.**

8.1. W związku ze złożonymi do Spółdzielni dokumentami potwierdzającymi zgon p. Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie wykreślenia ww. osoby z rejestru członków Spółdzielni.

**Uchwała nr 26/2014** 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)

