

**PROTOKÓŁ NR 12/2014**  
**z posiedzenia**  
**Zarządu SBM „Merkury”**

które odbyło się w dniu 23.06.2014 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 11.06.2014 r. – ref. E. Mikos.
3. Omówienie realizacji zadań ustalonych na II kwartał i wnioski – ref. M. Grzybczak
4. Ustalenie zadań premiowych, premii kwartalnej na III kwartał dla poszczególnych działów i służb Spółdzielni – ref. Kierownicy
5. Analiza regulaminu premiowania i zasad przyznawania premii - ref. R. Zwolak
6. Fundusz Socjalny - ref. B. Gnitecka
7. Sprawy wniesione.

**Zarząd**

- 7.1. *Zabezpieczenie danych członków/właścicieli lokali przed dostępem przez osoby trzecie na bazie doświadczeń z wprowadzenia przez pracownika ochrony osób trzecich na teren osiedla nieruchomości Wańkowicza 7/KEN24 i Wańkowicza 7A/KEN 24A w dniu 08.06 br.*
- 7.2. *Wniosek działu księgowości o wyrażenie zgodny na odcięcie dostawy ciepłej wody właścicielom lokali zalegającymi z wpłatą z opłatami eksploatacyjnymi przez okres powyższej 2 miesięcy.*
- 7.3. *Wnioski właścicieli lokali o rozłożenie na raty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.*

**Dział Spraw Pranych i Członkowskich.**

- 7.4. *Badanie lustracyjne Spółdzielni za lata 2012-2013*

8. 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 11.06.2014 r. – ref. E. Mikos.**

Protokół nr 11/2014 z dnia 11.06.2014 r. został przyjęty i podpisany.

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

### **Ad.3.Omówienie realizacji zadań ustalonych na II kwartał i wnioski – ref. M. Grzybczak**

Prezes Zarządu SBM „Merkury” Pan Marian Grzybczak omówił sprawozdanie z realizacji planu pracy II kwartału br., które przedstawia się jak poniżej:

#### **Ad.1,2** Ulokowanie zleceń na wykonanie prac objętych planem remontów na rok 2014.

Plan remontów na rok 2014 obejmuje ogółem 109 pozycji na wartość 2 782 tys. zł. Plan obejmuje 6 pozycji o wartościach kosztorysowych wymagających zgodnie z postanowieniami regulaminu wyboru wykonawców przeprowadzenia procedur przetargowych. W okresie sprawozdawczym uruchomiono zlecenia dla 67 pozycji remontów przewidzianych do realizacji w I i II kwartale, stanowi to 62 % wszystkich pozycji planu remontów w roku 2014. W szczególności zrealizowano przetargi i podpisano umowy na roboty:

- remont dachu budynku Gościeradowska 13 ( wartość 131 505,76 zł brutto)
- remont dachu Piotra Skargi 11 część północna ( wartość 160 536, 15 zł brutto)
- wymiana poziomów cyrkulacji zimnej i ciepłej wody w budynku Bohaterów Września 3 (wartość 103 248,82 zł brutto)
- wymiana poziomów cyrkulacji zimnej i ciepłej wody w budynkach Dembego/Zaruby (wartość 219 087,15 zł brutto)
- przebudowa systemu kanalizacji deszczowej w budynku Al. KEN 21 (wartość 232 200,00 zł brutto)

#### **Ad.3** Rozpoczęcie remontu – wymiana rur w budynku Bohaterów Września 3.

Przetarg rozstrzygnięto w maju. W dniu 02.06.2014 r. podpisano umowę precyzującą wzajemne zobowiązania i harmonogram realizacyjny. Wprowadzenie Wykonawcy na roboty nastąpi w dniu 24.06.2014 r. Zakończenie robót – 31.07.2014 r.

#### **Ad.4** Realizacja remontu dachu w budynku Polnej Róży 1.

Przeprowadzono dwa przetargi. Pierwszy w miesiącu listopadzie 2013 r. na który wpłynęły tylko dwie oferty przekraczające wartości planowane odpowiednio o 45 i 47 %. Przetarg unieważniono, drugi przetarg rozstrzygnięto w miesiącu styczniu 2014 r. na który wpłynęło siedem ofert. Komisja przetargowa powołana uchwałą R.N. Nr 19/2013 wybrała ofertę firmy EURODACH wartości 1 217 373 zł brutto.

Remont mimo występowania intensywnych opadów deszczu przebiega w dobrym tempie (dotychczas zrealizowano 75% robót). Zakres robót zostanie zwiększony o nieuwzględnione w dokumentacji projektowej pozycje tj. instalacja odgromowa, szklenie daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji – całość robót zostanie zakończona do 31 lipca 2014 r.

#### **Ad. 5** Przygotowanie obrad Walnego Zgromadzenia.

Zarząd SBM MERKURY zgodnie z postanowieniami Statutu § 58 ust. 1 zwołał Walne Zgromadzenie Członków SBM „MERKURY” na dzień 16.06.2014 r. Dochowując wszelkich uwarunkowań wynikających ze Statutu SBM „MERKURY” w zakresie zawiadomienia o WZ przygotowania projektów uchwał i materiałów będących przedmiotem obrad WZ jak również realizując wnioski i żądania Członków w zakresie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad WZ

#### **Ad. 6** Zakończenie robót z umowy Generalnego Wykonawstwa inwestycji Handlowa 34.

Podstawowe roboty objęte projektem architektoniczno-budowlanym zostały zrealizowane. W dniu 5, 10.06.2014 r. Spółdzielnia uzyskała pozytywne opinie Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej w sprawie zgodności wykonania z projektem budowlanym co stwarza przesłanki do wystąpienia o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Zgodnie z postanowieniami umów w sprawie budowy lokali mieszkalnych zawartych z Członkami Spółdzielni przez okres trzeciego kwartału mogą być prowadzone prace wykończeniowe i usuwane usterki.

**Ad. 7** Prowadzenie odbiorów lokali w budynkach A, B, C.

W okresie II kwartału członkowie inwestycji Handlowa 34 odebrali 48 lokali.

**Ad. 8** Przygotowanie projektu wykonawczego stanu „zero” umożliwiające rozpoczęcie robót w inwestycji „Relaksowa”.

Uwzględniając fakt, iż w postępowaniu odwoławczym od Decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji Relaksowa II zostały odrzucone zarzuty zgłoszone przez osoby składające odwołanie w zakresie:

- wysokości projektowanego budynku,
- odległości od istniejącej zabudowy w obszarze oddziaływaniem projektowanego budynku,
- nasłonecznienia budynku sąsiedniego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- negatywnego wpływu naszego budynku na sąsiednie budynki w tym ich konstrukcję,
- spływu wód opadowych,

Zarząd uznał, iż brak jest racjonalnych przesłanek uniemożliwiających projektowaną zabudowę. Celem zrealizowania umów przedwstępnych sprzedaży należy równolegle z postępowaniem odwoławczym prowadzić prace projektowe tak , aby w momencie uzyskania prawomocnej decyzji zatwierdzającej projekt móc wprowadzić wykonawcę na plac budowy.

**Ad. 9** Monitorowanie terminowości wnoszenia opłat eksploatacyjnych.

Na dzień 23 czerwca 2014 r. wskaźnik wyniósł 3,24 % .W okresie II kwartału skierowano 62 wezwania do zapłaty. W 13 przypadkach zaprzestano dostawy ciepłej wody. Na podstawie podpisanego porozumienia z dłużnikiem z osiedla Polnej Róży 1 (sprawa komornicza) zaległość w całości została uregulowana.

**Ad. 10** Spółdzielnia zakończyła w maju br. wdrożenie modułu „e – usługi zarządcy”, który daje możliwość każdemu właścicielowi lokalu bieżącego monitorowania wysokości obowiązujących opłat, weryfikacji konta opłat za lokal, przeglądania historii finansowej naliczeń i wpłat, sprawdzenia nr rachunku bankowego.

Członkowie spółdzielni, na podstawie otrzymanego dostępu (login i hasło) do ”e-usługi” mają zapewniony dostęp na stronie internetowej Spółdzielni do protokołów i uchwał organów spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych. Dane dostępne do moduły „e -usługi” można uzyskać osobiście po weryfikacji danych w biurze SBM Merkury.

#### **Ad.4.Ustalenie zadań premiowych, premii kwartalnej na III kwartał dla poszczególnych działów i służb Spółdzielni – ref. Kierownicy.**

Kierownicy poszczególnych działów Spółdzielni przedstawili propozycje zadań premiowych na II kwartał br.

Po przeprowadzeniu dyskusji w powyższym zakresie Zarząd SBM „Merkury” podjął decyzję określając zadania premiowe na III kwartał 2014 r. w ujęciu na poszczególne działy.

**Postanowienia nr 5/2014** Zarządu SBM „Merkury” w sprawie określenia zadań premiowych na III kw. 2014 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu

#### **Ad.5.Analiza regulaminu premiowania i zasad przyznawania premii - ref. R. Zwolak.**

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak przedstawiła analizę zasad i uwarunkowań przyznawania premii dla pracowników Spółdzielni. Z przedmiotowej analizy wynika, że wypłacana premia miesięczna uznaniowa dla pracowników kształtuje się na poziomie 30%, natomiast premia kwartalna na poziomie 60% wynagrodzenia

zasadniczego. Uwzględniając powyższe wskazane było by dostosowanie zapisów Rozdziału VIII § 21 ust.1 i § 22 ust.1 Regulaminu Wygradzania Pracowników SBM „Merkury” – załącznik do Postanowienia Zarządu SBM „Merkury” nr 10/2009 z dnia 20.05.2009 r.

Przyjmując powyższe Zarząd SBM „Merkury” postanowił dokonać zmiany Regulaminu Wygradzania Pracowników SBM „Merkury”.

**Postanowieni nr 6/2014** Zarządu SBM „Merkury” w sprawie zmiany Regulaminu Wygradzania Pracowników SBM „Merkury” stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad.6.Fundusz Socjalny - ref. B. Gnitecka**

Przewodnicząca Komisji Socjalnej Pani Bożena Gnitecka przedstawiła:

- 1/ Plan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SBM „Merkury” na rok 2014.  
Zarząd SBM „Merkury” działając na podstawie § 5 ust.1 Regulamin ZFŚS zatwierdził ww. Plan ZFŚS.
- 2/ Wniosek pracownika spółdzielni o udzieleni pożyczki z ZFŚS w kwocie na 15.000,00 zł. na remont mieszkania. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

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

##### **Zarząd**

*7.1. Zabezpieczenie danych członków/właścicieli lokali przed dostępem przez osoby trzecie na bazie doświadczeń z wprowadzenia przez pracownika ochrony osób trzecich na teren osiedla nieruchomości Wańkowicza 7/KEN24 i Wańkowicza 7A/KEN 24A w dniu 08.06 br.*

Celem zwiększenia zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich do danych

Członków /Właścicieli lokali postanowiono:

- wprowadzić procedurę codziennego deponowania w kopercie kluczy do pokoi nr 6 i 7 (tj. Dział Spraw Członkowskich i Prawnych) w ochronie budynku Wańkowicza 7.
- zdeponowania kluczy do pomieszczenia serewowni w ochronie budynku Wańkowicza 7.
- następuje zmian obsługi BAS w zakresie nadzoru i rozliczania usługi sprzątanie biura Spółdzielni. Powyższe obowiązki z dniem posiedzenia Zarządu przyjmuje Administrator budynku Wańkowicza 7.

*7.2. Wniosek działu księgowości o wyrażenie zgodny na odcięcie dostawy ciepłej wody właścicielom lokali zalegającymi z wpłatą z opłatami eksploatacyjnymi przez okres powyższej 2 miesięcy.*

Dział Księgowości złożył wniosek o wyrażenie zgody na odcięcie dostawy ciepłej wody osobom zalegającym we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych przez okres powyższej 2 miesięcy - zgodnie z zestawieniem.

Zarząd SBM „Merkury” działając w oparciu o postanowienia § 35 pkt 1 Regulaminu GZM wyraził zgodę na powyższe.

*7.3. Wnioski właścicieli lokali o rozłożenie na raty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.*

- 1/ W piśmie z dnia 12.06.2014 r.(l.dz. 1387/14) Pani B. Grzymowicz (KEN21) zwróciła się z prośbą wydłużenie terminu płatności opłat eksploatacyjnych do miesiąca września. 2104 r.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, z zastrzeżeniem naliczenia odsetek.

- 2/ W piśmie z dnia 20.06.2014 r.(l.dz. 1433/14) Pana M. Kamiński (PR1) i zwrócił się z prośbą o rozłożenie na raty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na III raty. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, z zastrzeżeniem naliczenia odsetek, określając ostateczny termin zapłaty do 15.09.2014 r.

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

#### **7.4. Badanie lustracyjne Spółdzielni za lata 2012-2013**

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich przekazała, że ostatnie badanie lustracyjne Spółdzielni było wykonane na przełomie 2012/ 2013 roku i obejmowało lata 2010 i 2011, a ponadto przedstawiła wystosowana przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP kartę zapotrzebowania na badanie lustracyjne. Zarząd SBM „Merkury” postanowił o złożenie ww. zapotrzebowania celem przeprowadzenia badania zgodnie z art. 91 znowelizowanej ustawy Prawo Spółdzielcze.

### **Ad.8.Sprawy członkowskie.**

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

**Uchwała nr 16/2014** 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).

