

PROTOKÓŁ NR 7/2015
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

które odbyło się w dniu 29.04.2015 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. 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 09.04.2015 r. – ref. E. Mikos.
3. Omówienie stanu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji „Relaksowa II” - ref. M. Wojciechowski.
4. Organizacja Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”- ref. E. Mikos.
5. Wnioski w sprawie korekty planu remontów związanej z realizacją wniosków z przeglądu wiosennego 2015 r. – ref. B. Gnitecka.
6. Rozpatrzenie wniosków z pisma Członka Spółdzielni w sprawie Walnego Zgromadzenia 2015 r. – ref. E. Mikos
7. Warunki kredytowania inwestycji w świetle informacji uzyskanej w Oddziale VIII Banku PKO BP – ref. R. Zwolak.
8. Sprawy wniesione.

Zarząd

- 8.1. Rozpatrzenie pisma właścicieli lokalu ul. Z. Bało 6.
- 8.2. Rozpatrzenie propozycji współpracy w sprawie terenu przy ul. Opaczewskiej 26.
- 8.3. Analiza oferty działki przy ul. Rudnickiego.
- 8.4. Handlowa 34 – sprzedaż.

Zakład Inwestycji

- 8.5. Pismo właściciela lokalu nr .

Dział Eksploatacji

- 8.6. Gwarancja Euro-Dach.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

- 8.7. Pismo w sprawie nabycia komórki lokatorskiej.
9. 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 09.04.2015 r.

Protokół nr 6/2015 z dnia 09.04.2015 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

A.3 Omówienie stanu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji „Relaksowa II”.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował, że od Decyzji nr 51/D/15 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 04.03.2015 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Dembego (działki o nr ew. 117/2 i 42/2) zostały wniesione odwołania. W związku z powyższym akta sprawy zostały przekazane do Wojewody Mazowieckiego. Poinformował, również że będąc w Urzędzie Wojewody (w dniu posiedzenia Zarządu) uzyskał informację o złożonym odwołaniu z podpisem elektronicznym jak i w formie pisemnej przez jednego z odwołujących się, co powoduje konieczność wszczęcia postępowania wyjaśniającego przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów.

Ad.4 Organizacja Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury” wstępnie określił zagadnienia, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które przedstawiają się jak, poniżej:

1. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
2. Omówienie wniosków z przeprowadzonej lustracji SBM „Merkury” za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2013 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2014.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego za rok 2014.
5. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2014.
6. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu SBM „Merkury”.
8. Przedstawienie wniosków złożonych w trakcie WZ.

Kierownik Działu Prawnego i Spraw Członkowskich Pani E. Mikos przedstawiła i omówiła oferty w zakresie:

- najmu sali, wraz z elektronicznym systemem liczenia głosów,
- obsługi prawnej obrad Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury” w wyniku analizy uwarunkowań postanowił o wyborze miejsc sali przy ul. Jasnej 1, natomiast odnośnie obsługi prawnej postanowił o zleceniu jej Pani . Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody na przyjęcie oferty w zakresie elektronicznego systemu liczenia głosów.

Ad.5. Wnioski w sprawie korekty planu remontów związanej z realizacją wniosków z przeglądu wiosennego 2015 r.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła wnioski w sprawie korekty planu remontów osiedli: Batalionu Włochy 11, KEN 21, Gościeradowska 13, Wańkowicza7, Dembego/Zaruby, Dembego 8, Piotra Skargi 11, KEN 20A (zgodnie z załączonymi korektami planu remontów na rok 2015 ww. osiedli). Przedmiotowe korekty zostaną poddane procedurze konsultacji z RO, a następnie stanowić będą przedmiot obrad Rady Nadzorczej.

Ad.6. Rozpatrzenie wniosków z pisma l.dz. Członka Spółdzielni w sprawie Walnego Zgromadzenia 2015 r.

W piśmie z dnia 14.04.2015 r. l.dz. członek Spółdzielni wystąpił o objęcie porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia zmian zapisów Statutu SBM „Merkury” w zakresie składu Rady Nadzorczej, o czym mowa w § 65 Statutu oraz zmian zapisów § 75 dotyczących Rady Osiedla.

W wyniku analizy danego wniosku Zarząd SBM „Merkury” stwierdza o uchybieniach formalnych, określonych w § 58 ust.4 Statutu SBM „Merkury”, poprzez nie dopełnienie wymogów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i Statutu SBM „Merkury”.

Uwzględniając powyższe postanowiono o wystosowaniu stosownego pisma do wnioskodawcy celem usunięcia ww. uchybień.

Ad.7. Warunki kredytowania inwestycji w świetle informacji uzyskanej w Oddziale VIII Banku PKO BP .

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani R. Zwolak przekazała, że w wyniku uzyskanych informacji w Banku PKO VIII/O z zakresu procedur i warunków kredytowych wynika można wskazać wstępne, uwarunkowania kredytowe, jak poniżej:

- po pierwsze brak jest możliwości uzyskania środków kredytowych na zakup nieruchomości gruntowej,
- po drugie kredyt inwestorski uwarunkowany jest wykazaniem się 20 % wkładem własnym,
- po trzecie uruchomienie I transzy kredytowej uwarunkowane jest osiągnięciem 20 % poziomem sprzedaży lokali,
- po czwarte umowy sprzedaży/ finansowania budowy lokalu muszą zostać sporządzone w formie aktu notarialnego,
- po piąte wysokość prowizji wynosi 1 % od udzielonego kredytu,
- po szóste wysokość marży kształtuje się na poziomie 3%.

Ad.8. Sprawy wniesione.

Zarząd

8.1. Rozpatrzenie pisma właścicieli lokalu ul. Z. Balo 6.

W piśmie z dnia 20.04.2015 r. () właścicieli lokalu ul. Z. Balo 6 zawnioskował o podjęcie działań zmierzających do zaniechania notorycznego zastawiania klatki schodowej przy , a także przestawienia szafy stojącej na stanowisku nr . Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wystosowaniu pisma wzywającego właściciela lokalu do zaniechania ww. działań, określając termin do uprzątnięcia klatki schodowej, która jest częścią wspólna nieruchomości, a także przestawienia plecami do ściany, szafy stojącej na stanowisku w garażu, gdyż aktualnie jej usytuowanie na linii

rozgraniczającej stanowiska uniemożliwia swobodne korzystanie ze stanowiska .
Stosowne pismo przygotowuje Dział Eksploatacji - Administrator osiedla Z. Balo 6 i 8.

8.2. Rozpatrzenie propozycji współpracy w sprawie terenu przy ul. Opaczewskiej 26.

W piśmie z dnia 28.04.2015 r. () Pan przedstawił propozycje nawiązania współpracy w zakresie ustalenia byłych właścicieli zabudowanej nieruchomości położonej na terenie skomunalizowanym przy ul. Opaczewskiej 26 w Warszawie. Zarząd SBM „Merkury” postanowił, o wystąpieniu do Wydziału Architektury dla Dzielnicy Ochota, z zapytaniem czy na dany terenie jest możliwość wybudowania nowego budynku w świetle ustaleń dla terenu C1.9 MW w związku z zapisem § 9 ust.5 dotyczącego stref ochrony parametrów historycznego układu urbanistycznego. Uwzględniając powyższe nawiązanie współpracy przed uzyskaniem ww. stanowiska, z uwagi na uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezasadne.

8.3. Analiza oferty działki przy ul. Rudnickiego.

Zarząd SBM „Merkury” przedstawił wstępne informacje uzyskane w zakresie działki przy ul. Rudnickiego 1 w Warszawie - działka o nr ew. nr 25/1 oraz część działki o nr ew. nr 25/2 z obrębu 7-06-02 o powierzchni około 2 450m². Postanowiono o dalszym prowadzeniu rozmów w zakresie możliwości zabudowy oraz uzyskania wydanych decyzji dla przedmiotowej nieruchomości.

8.4. Handlowa 34 – sprzedaż.

Analizując zmiany w programie MdM, a także spadek zainteresowania zakupem lokali w inwestycji Handlowa 34, Zarząd SBM „Merkury” rozważył możliwość wytypowania 2 lokali 4-pokojowe do nowego programu MdM (zakładany termin obowiązywania około połowy roku, jak również wytypować 2 lokale 2- pokojowe i przekazać do sprzedaży na podstawie umowy pośrednictwa –ustalając 1 % wynagrodzenia za transakcję. Zarząd SBM „Merkury” dopuszcza możliwość prowadzenia rozmów negocjacyjnych w zakresie wysokości wkładu budowlanego.

Zakład Inwestycji

8.5. Pisma właściciela lokalu nr

W piśmie z dnia 20.04.2015 r. () oraz z dnia 24.04.2015 r. () właścicielka lokalu zgłosił m.in. uwagi z zakresu utrzymania czystości na klatce schodowej, unoszących się zapachów. Zarząd SBM „Merkury” zobligował Administratora budynku do zbadania spraw poruszanych ww. pismach, podjęcia czynności eliminujących nieprawidłowości oraz przygotowania odpowiedzi na ww. pisma.

Dział Eksploatacji

8.6. Gwarancja Euro-Dach

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka poinformowała, że w wyniku powołanej korespondencji z firmą Euro-Dach w zakresie przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego dachu budynku Polnej Róży 1, Firma Euro –Dach wystąpiła zwiększenie wynagrodzenia za przedmiotowy przegląd. Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody na powyższe. Stanowisko w danej sprawie przygotowuje Kierownik Działu Eksploatacji.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

8.7. Pismo l.dz. w sprawie nabycia komórki lokatorskiej.

W piśmie z dnia 27.04.2015 r. () właściciel lokalu nr przy Al. KEN 21 wystąpił o określenie możliwości nabycia komórki lokatorskiej w ww. budynku. Kierownik Działu Prawnego Pani E. Mikos wskazała, że komórka lokatorska nie stanowi samodzielnego podmiotu obrotu gospodarczego (jako pomieszczenie przynależne).

Poinformowała, że komórka o powierzchni 4,5 m² w danym budynku jest wolna. Wnioskodawca nabył prawo odrębnej własności lokalu na rynku wtórnym, w związku z powyższym zachodzi konieczność skonsultowania z notariuszem danej kwestii w celu ustalenia trybu czynności prawnej. Zarząd SBM „Merkury” upoważnił p. E. Mikos do prowadzenia rozmów z notariuszem. Ponadto Zarząd SBM „Merkury” określił koszt komórki - 1m² w wys. 3 000 zł./netto.

Ad.9. Sprawy członkowskie.

W ramach spraw członkowskich nie zgłoszona żadnych spraw.

Otrzymują:

- 1/ Zakład Inwestycji (PI)
- 2/ Dział Księgowości(FK)
- 3/ Dział Eksploatacji (PE)
- 4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)

ZARZĄD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Grybunel', is written next to a large, hand-drawn circular stamp or seal, also in blue ink.