

PROTOKÓŁ NR 6/2020
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 01.04.2020 r. w siedzibie Spółdzielni w Warszawie, przy Al. KEN 24.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Zarządu w osobach:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Pan Marian Grzybaczak | Prezes Zarządu |
| 2. Pani 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 Sp. Prawnych i Członkowskich |

Posiedzenie otworzył i poprowadził Prezes Zarządu Pan Marian Grzybaczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 11.03.2020 r.
3. Przyjęcie harmonogramu pracy w Biurze Spółdzielni na miesiąc kwiecień zapobiegającego wykluczeniu pracowników o podobnym zakresie działania na skutek zachorowań.
4. Zapewnienie drogi pożarowej dla budynków Polnej Róży 1 od strony stacji postojowej metra.
5. Stopień realizacji przedsięwzięć objętych wnioskiem z dnia 7.02.2019 r. o wydanie świadectwa efektywności energetycznej.
6. Omówienie sposobu załatwienia wniosku Powiatowego Rzecznika Konsumentów.
7. Sprawy wniesione.
8. Sprawy członkowskie.

Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 5/2020 z dnia 11.03.2020 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 11.03.2020 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.



Ad.3. Przyjęcie harmonogramu pracy w Biurze Spółdzielni na miesiąc kwiecień zapobiegającego wykluczeniu pracowników o podobnym zakresie działania na skutek zachorowań.

Specjalista ds. Obsługi Kancelaryjnej, Kadrowej i Administracyjnej Pani Barbara Karbowiak poinformował o podjętych działaniach zmierzających do ograniczenia i zapewniania bezpieczeństwa w okresie pandemii zarówno dla pracowników jak i kontrahentów Spółdzielni.

I etap - to ograniczenie dostępu osób z zewnątrz – zalecenie posługiwanie się i komunikowanie się drogą e-mail, telefoniczną.

II etap – wdrożenie harmonogramu pracy dwóch zespołów pracowników i pracy zdalnej naprzemiennie.

Harmonogram prac utworzonych Zespołów został zaakceptowany przez Zarząd SBM „Merkury” z datą wdrożenia ww. trybu pracy od dnia 2 kwietnia 2020 r.

Ad.4. Zapewnienie drogi pożarowej dla budynków Polnej Róży 1 od strony stacji postojowej metra.

Zarząd SBM „Merkury” wskazał, że pomimo wydanej decyzji nr 461/D/MU/94 z dnia 23.12.94 r. zatwierdzającej plan realizacji inwestycji na terenie przy ul. Findera-Kabaty/Polnej Róży, budynek przy ul. Polnej Róży 1 w Warszawie miał być obsługiwany (droga pożarowa) od ulicy Kabackiej.

W dniu 10.05.2006 r. została wydana decyzja w sprawie realizacji celu publicznego dla ww. terenu polegająca na budowie ulicy Kabackiej do wsch. części ul. Mielczarskiego – decyzja nr 194/2006, której to do dnia dzisiejszego nie wykonano. W związku z powyższym i dokonanymi zwrotami działek na rzecz właścicieli dz. ew. nr 57/11 z obrębu 1-11-12, a także z informacjami uzyskanymi, iż dany teren jest w sferze zainteresowań firmy deweloperskich, zachodzi obawa iż budynek przy ul. Polnej Róży1 zostanie pozbawiony obsługi technicznej i drogi pożarowej.

W wyniku dyskusji ustalono, że należy wystosować wystąpienie do Burmistrza Dzielnicy Ursynów dotyczące drogi dojazdowej do stacji trafo oraz budynku śmietnika na osiedlu Polnej Róży 1 w Warszawie. Należy, również rozważyć wszczęcie postępowania sądowego w celu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego tj. ustanowienia służebności w postaci drogi koniecznej.



Ad.5. Stopień realizacji przedsięwzięć objętych wnioskiem z dnia 7.02.2019 r. o wydanie świadectwa efektywności energetycznej.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że na dzień dzisiejszy Urząd Regulacji Energetycznej zajmuje się rozpatrywaniem wniosków złożonych jeszcze w roku 2018. Poinformowała że, system świadectw efektywności energetycznej tzw. białych certyfikatów oparty jest o zapisy Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. 2016 poz. 831). Mechanizm pozwala na otrzymanie dodatkowych środków pieniężnych za wykonanie modernizacji służących poprawie efektywności energetycznej skutkujących oszczędnością energii. Z tego wsparcia może skorzystać każdy podmiot, o ile spełnia warunki zapisane w Ustawie o efektywności energetycznej, przeprowadzi audyt efektywności energetycznej oraz przejdzie pozytywną ocenę wniosku przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE). Białe certyfikaty stanowią potwierdzenie ilości zaoszczędzonej energii finalnej wynikającej ze zrealizowania przedsięwzięcia lub przedsięwzięć tego samego rodzaju służących poprawie efektywności energetycznej. Wydawane są wyłącznie dla planowanych (przyszłych) przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej co znaczy, że wniosek do URE należy zgłosić przed podpisaniem umowy z Wykonawcą i rozpoczęciem modernizacji. Oszczędność energii musi być równa bądź większa niż 10 ton oleju ekwiwalentnego średnio w ciągu roku (czyli ponad 116,3 MWh/rok lub 418,68 GJ/rok)

SBM „Merkury” uwzględniając powyższe oraz akceptację Rady Nadzorczej w zakresie wdrożenia Planu oszczędności energii elektrycznej w poszczególnych osiedlach w 2019 roku złożyła wniosek o wydanie świadectw efektywności energetycznej dotyczących zmiany oświetlenia z dotychczasowych na oświetlenie typu LED w budynków będących w zasobach Spółdzielni.

Na dzień posiedzenia Zarządu brak jest stanowiska URE w zakresie wniosku złożonego w dniu 07.02.2019 r., dlatego też postanowiono o wystosowaniu monitu w ww. sprawie.

Ad.6. Omówienie sposobu załatwienia wniosku Powiatowego Rzecznika Konsumentów.

W dniu 27.03.2020 r. ponownie wpłynęło do Spółdzielni pismo Powiatowego Rzecznika Konsumentów w Mińsku Mazowieckim w sprawie o sygnaturze RK.732.129.2019. Wyznaczając termin do zajęcia stanowiska i wciągu 2 tygodni od dnia odbioru za pomocą poczty elektronicznej.



SBM „Merkury” zastosuje się do powyższego, a merytorycznie przytoczy uzasadnienie, jak poniżej:

1. Spółdzielnia nie jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 16.09.2011 r. z późn. zm. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Spółdzielnia nie prowadzi działalności zarobkowej w zakresie dostarczania lokali. SBM „Merkury” zrealizowała inwestycje przy ul. Wrzeciono 47B w oparciu o ustawę z dnia 15.12.2000 r. z późn. zm. o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia ma obowiązek rozliczenia kosztów budowy w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a jeżeli rozliczenie wykaze nadwyżkę Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu, o czym stanowi rozdział 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 24 Statutu SBM Merkury.
2. Zasady gospodarowania zdefiniowane w art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakładają na spółdzielnię obowiązek ewidencji i rozliczania kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, co jest zgodnie z postanowieniami § 12 Statutu SBM Merkury. Brak jest możliwości zapłaty żądanych przez konsumenta kwot na nieruchomość przy ul. Wrzeciono 47B ponieważ rozliczenia zostały zamknięte „na zero”, a roszczenia wobec wykonawcy inwestycji z tytułu kar umownych są niemożliwe do wyegzekwowania z uwagi na wyrejestrowanie działalności przez Generalnego Wykonawcę. Nadmienić trzeba, że cele przyświecające konsumentowi tj. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez wywiązanie się przez Spółdzielnię z umowy o budowę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zostały zrealizowane. Konsument nie poniósł żadnych strat, ponieważ wybudowano mu lokal przy wkładzie budowlanym o 20% niższym od cen rynkowych w okolicy.
3. Spółdzielnia zgodnie z art. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi działalność „non profit” celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.
4. Rozliczenie kosztów budowy budynku przy ul. Wrzeciono 47B zostało dokonane. W rozliczeniu nie uwzględniono roszczenia o zapłatę żądanej kwoty. Należy wskazać iż ostatecznie, oświadczenie złożone przez małżonków [REDAKTED] w dniu 05.06.2019 r. w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu (rep A nr 1775/2019) zdaniem Spółdzielni wyczerpuje wszelkie roszczenia pomiędzy Spółdzielnią, a nabywcami lokalu nr [REDAKTED] gdyż zgodnie z § 1 ust. 5 Stawający do aktu notarialnego tj. przedstawiciele Spółdzielni i Nabywcy (małżonkowie [REDAKTED]) oświadczyli, że wniesiony wkład budowlany wyczerpuje w całości roszczenia Stawających związane z realizacją umowy o budowę lokalu, co małżonkowie Zagórscy potwierdzili podpisując ww. akt notarialny. Biorąc pod uwagę powyższe brak jest podstaw do uznania roszczeń.



Ad.7. Sprawy wniesione.

ZI

7.1. ARE – aneks

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski przedstawił wniosek Biura Projektowego ARE w zakresie zmiany terminu realizacji dokumentacji projektowej budynku przy al. Sikorskiego ze względu na stan epidemii i związanych z tym skutków negatywnych.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe. Stosowny aneks do umowy zostanie sporządzony.

7.2. Przetarg na remont balkonów budynku Wańkowicza 7.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował, że zostały złożone 4 oferty.

Z uwagi na stan epidemii należy rozważyć termin posiedzenia Komisji, czy ewentualnie unieważnienie przetargu.

Zarząd

7.3. PR 2/4 – śmietnik.

W związku ze zgłoszonymi uwagami na zebraniu członków Zarząd SBM „Merkury” postanowił o sprzedaży projektu zadania pojemników, które są posadowione na zewnątrz wykonać przedmiotowe zadanie wg ww. projektu.

7.4. Sprawozdanie finansowe za rok 2019.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała, że obowiązek wynikający z ustawy o rachunkowości został spełniony. Sprawozdanie zostało w terminie sporządzone i podpisane przez Zarząd. Przekazała, iż odnotowano na GZM nadwyżkę 206,7 tys. zł (1 budynek na minusie 4,5 tys. zł – Wrzeciono 47B). Zys netto na pozostałej działalności gospodarczej wyniósł 284.523 zł i będzie podlegał podziałowi przez WZ.

PE

7.5. D8A - miejsca postojowe.

W celu uregulowania zasad korzystania z miejsc postojowych zlokalizowanych przed bramą garażową (z wyjątkiem miejsca przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych), Zarząd SBM „Merkury” postanowił wdrożyć system odpłatnego korzystania (na podstawie umowy najmu) z miejsc postojowych określając czynsz w wysokości 150 zł/brutto/miesiąc.

7.6. W47B – konserwacja bram

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała wyrażenie zgody na podpisanie umowy z firmą El-Montonik w zakresie konserwacji bramy garażowej budynku przy ul. Wrzeciono 47B. Miesięczne wynagrodzenie 90 zł. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę



PM

7.7. Pismo w sprawie rozłożenia na raty zaległości- l.dz. 526/20.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na rozłożenie zaległości w wysokości 2.699,71 zł. (stan na 31.03.2020 r.) na 3 raty. Stosowne pismo przygotowuje Dział Księgowości.

7.8. Pismo w sprawie obniżenie opłat za najem powierzchni pod reklamę w czasie pandemii- l.dz. 571/20.

Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody, z uwagi na fakt, iż zaległości powstały przed czasem pandemii. Stosowne pismo przygotowuje Dział Księgowości.

7.9. Pismo w sprawie zawieszenia opłat za dzierżawę terenu – l.dz. 578/20.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę zawieszenia opłat za dzierżawę terenu przy lokalu usługowym od miesiąca kwietnia 20 r. do odwołania z uwagi na ogłoszony stan pandemii.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

8.1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza ustanie członkowstwa:

- Ryszard Pobocha - nr rej. członkowskiego – 2468 (zgon)
- Paweł Betliński - nr rej. członkowskiego – 972
- Iwona Betlińska - nr rej. członkowskiego – 2491

na podstawie art.3 ust.6 pkt.3) usm i dokonuje skreślenia z rejestru członków Spółdzielni.

8.2. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza powstanie członkowstwa:

- Michał Czernow - nr rej. członkowskiego – 2626
- Patrycja Czernow -nr rej. członkowskiego – 2627 na podstawie art.3 ust.1 pkt.3) oraz art.3 ust.2 usm.
- Bożena Wacławek - nr rej. członkowskiego – 2628 - na podstawie art.3 ust.1 pkt.2) usm.
- Emil Kutrzepa - nr rej. członkowskiego – 2629 - na podstawie art.3³usm

Zarząd

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)