

PROTOKÓŁ NR 1/2017
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 04.01.2017 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 |
| 4. Pani Wanda Zakrzyńska | Specjalista ds. Przygotowania Inwestycji i Przetargów |

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 22.12.2016 r.
3. Zatwierdzenie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w przetargu na wyłonienie firm świadczących usługi ochrony w roku 2017/2018.
4. Omówienie sprawozdania z realizacji Planu pracy Spółdzielni na IV kwartał 2016 r.
5. Przygotowanie do lustracji Spółdzielni za okres 01.01.2014 – 31.12.2015 r.
6. Sprawy wniesione.
 - 6.1. Podsumowanie działań w zakresie pozyskania nieruchomości gruntowej dla inwestycji X.
 - 6.2. Informacja nt. aktualnego stanu przygotowań do uzyskania kredytu na zakup działki.
 - 6.3. Deklaracje dot. wywozu odpadów – lokale użytkowe.
 - 6.4. Podział środków ze sprzedaży białych certyfikatów.
 - 6.5. Zmiana firmy sprzątającej w budynku Polnej Róży 2/4.
 - 6.6. Odwodnienie lokali użytkowych (PR 2/4).
 - 6.7. Wniosek o partycypację w koszcie wymianie okien (Dembego 3/■).
 - 6.8. Przedłużenie dzierżawy terenu pod zaplecze budowy inwestycji Relaksowa II.
 - 6.9. Wniosek o obniżenie stawki najmu miejsca postojowego naziemnego (BW 11).
 - 6.10. Plan urlopów.
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 22.12.2016 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 22.12.2016 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu w dniu 22.12.2016 r. omówił A. Rogalski.

Ad. 3. Zatwierdzenie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w przetargu na wyłonienie firm świadczących usługi ochrony w roku 2017/2018.

Zarząd zatwierdził Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia opracowaną przez Kierownika Działu Eksploatacji Panią Bożenę Gnitecką z uwzględnieniem dwóch wariantów ofert:

- 1) Ograniczenie normoobsady ochrony skutkujące otrzymaniem opłat za ochronę na dotychczasowym poziomie.
- 2) W drugim etapie ograniczenie obsady ochrony do maksymalnie 3 osiedli przez jednego pracownika przebywającego lokalnie w jednym z osiedli – Wariant B Ekspertyzy opracowanej przez p. Stańczyka.

Oferty składane w ww. przetargu zostaną otwarte przez komisję przetargową w dniu 30.01.2017 r. o godz. 17.00.

Wyniki przetargu zostaną umówione na Zebraniach Członków Spółdzielni, które będą organizowane w I kwartale b.r.

Ad. 4. Omówienie sprawozdania z realizacji Planu pracy Spółdzielni na IV kwartał 2016 r.

Zarząd dokonał analizy planu pracy zatwierdzonego uchwałą RN nr 37/2016, który obejmował następujące elementy:

1. Przygotowanie technologii i przedmiarów dla przedsięwzięć remontowych przyjętych Uchwałą Nr 32 Rady Nadzorczej z dnia 24.10.2016r. na rok 2017.
2. Dostosowanie organizacji i sposobu finansowania ochrony budynków do ustaleń Ustawy o najniższym wynagrodzeniu.
3. Przeprowadzenie przetargu na Generalnego Wykonawcę inwestycji „Dorycka”.
4. Rozliczenie remontu balkonów i elewacji budynku KEN 21.
5. Analiza raportu w sprawie stanu technicznego dźwigów i uwzględnienie wymogów w planach remontowych SBM „MERKURY”.
6. Przygotowanie danych do kalkulacji kosztów obsługi budynków zarządzanych przez SBM „MERKURY” w warunkach umownych w 2017 roku.
7. Wprowadzenie wykonawcy inwestycji „Dorycka” na plac budowy.
8. Zakup nieruchomości dla inwestycji „X”.
9. Przegląd zasad rachunkowości SBM „MERKURY” w związku ze zmianą Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 8.09.2015r.) obowiązujący dla sprawozdań finansowych za 2016 rok.
10. Analiza wykonania planu gospodarczego za III kwartał 2016 r.
11. Analiza zadłużenia i efekty windykacyjne opłat eksploatacyjnych wg budynków w porównaniu do roku ubiegłego.

Na 11 pozycji planu remontów nie wykonana jest pozycja nr 8 tj. zakup nieruchomości dla inwestycji X.

Przedmiotowy punkt nie został zrealizowany z uwagi na nieprzygotowanie do transakcji przez właścicieli nieruchomości przy ul. Sikorskiego.

Ad. 5. Przygotowanie do lustracji Spółdzielni za okres 01.01.2014 – 31.12.2015 r.

W dniu 18.11.2016 r. została zawarta umowa w zakresie przeprowadzenia w spółdzielni lustracji za okres 01.01.2014r. - 31.12.2015 r.

Lustracja rozpocznie się w dniu 09.01.2017 r.

Kierownicy poszczególnych działów zobowiązani są do przygotowania tabel i zestawień wskazanych przez lustratorów oraz do składania wyjaśnień dotyczących badanych dokumentów.

Ad. 6. Sprawy wniesione.

6.1. Podsumowanie działań w zakresie pozyskania nieruchomości gruntowej dla inwestycji X.

Biorąc pod uwagę brak pewności co do możliwości zakupu działki przy Al. Wilanowskiej 120 w związku z toczącym się postępowaniem sądowym dotyczącym udziału jednego ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, dokonano ponownej analizy działek pod zabudowę wielorodzinną:

- działki przy ul. Karczocho – oczekiwania finansowe właścicieli dwukrotnie wyższe od rzeczywistej wartości działki, dodatkowo w związku z opracowywanym MPZP dla tego rejonu istnieje ryzyko odmowy wydania warunków zabudowy do czasu uchwalenia Planu miejscowego;
- działki przy ul. Powsińskiej/Bonifacego – ustalono, że nastąpi ponowna próba podjęcia rozmów nt. sprzedaży działki nr 7/1 z uwagi na brak możliwości racjonalnego zagospodarowania działek 10/1 i 10/4 bez działki 7/1.

6.2. Informacja nt. aktualnego stanu przygotowań do uzyskania kredytu na zakup działki.

Pani V-ce Prezes poinformowała, że po rozmowach przeprowadzonych m.in. z SBR Bankiem są perspektywy uzyskania kredytu na zakup działki pod nową inwestycję w kwocie ok. 6 mln zł.

Decyzja kredytowa powinna być wydana w terminie ok. 2 tygodni od złożenia kompletu dokumentów wymaganych przez bank, dotyczących kredytowanej nieruchomości.

6.3. Deklaracje dot. wywozu odpadów – lokale użytkowe.

W związku z pismem Urzędu m.st. Warszawy w sprawie poprawności składanych deklaracji dot. wysokości opłat za gospodarowanie odpadami (powinny być zadeklarowane min. 3 pojemniki przy selektywnej zbiórce odpadów) postanowiono, że minimalna ilość opróżnień pojemnika na osiedlu powinna wynosić min. 3 opróżnienia miesięcznie. Powyższa zasada będzie stosowana przy obciążeniu opłatą za wywóz odpadów nawet w przypadku, gdy właściciel lokalu w złożonej deklaracji zadeklarował mniejszą liczbę opróżnień lub nie złożył deklaracji.

Równocześnie w przypadku osiedli gdzie właściciele lokali użytkowych zadeklarowali minimalną liczbę opróżnień tj. 3, administratorzy osiedli zobowiązani są złożyć odrębne oświadczenie, że na danym osiedlu nie powstają odpady z jednej z frakcji.

6.4. Podział środków ze sprzedaży białych certyfikatów.

V-ce Prezes Zarządu poinformowała, że w grudniu udało się sprzedać białe certyfikaty za kwotę 47.089,77 zł.

Zarząd postanowił, że środki uzyskane ze sprzedaży białych certyfikatów po pomniejszeniu o koszty obsługi Zarządu (10%) zasilą przychody osiedli, które wypracowały przedmiotowe środki tj. Polnej Róży 1 i Batalionu Włochy 11 proporcjonalnie do uzyskanej oszczędności energii finalnej tj. Polnej Róży 1 – 19.306,79 zł i Batalionu Włochy 11 – 21.824,00 zł.

6.5. Zmiana firmy sprzątającej w budynku Polnej Róży 2/4.

Kierownik Działu Eksploatacji poinformowała o konieczności wymiany firmy sprzątającej obsługującej budynek Polnej Róży 2/4, z uwagi na niewywiązywanie się z umowy przez firmę aktualnie obsługującą budynek.

Postanowiono, że w zakresie obsługi tego osiedla zostanie podpisana umowa z firmą Marea.

6.6. Odwodnienie lokali użytkowych (PR 2/4).

Pani Bożena Gnitecka poinformowała o wniosku jednego z właścicieli lokali użytkowych w budynku Polnej Róży 2/4 w sprawie wykonania odwodnienia tych lokali. Aktualnie przy ulewnych opadach deszczu lokale są zalewane.

Zarząd postanowił, że do wnioskodawcy zostanie wysłane pismo informujące o ujęciu w planie remontów na rok 2017 opracowania dokumentacji technicznej dotyczącej przedmiotowego odwodnienia.

6.7. Wniosek o partycypację w koszcie wymianie okien (Dembego 3/■).

Pani Bożena Gnitecka poinformowała Zarząd o piśmie właścicielki lokalu nr ■ w budynku Dembego 3 w sprawie partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany okien w lokalu w związku z tym, że uszkodzenie jest skutkiem zalewania okien przez wodę ściekającą z dachu.

Ustalono, że w celu przeanalizowania problemu zostanie dokonany komisyjny przegląd przedmiotowych okien.

6.8. Przedłużenie dzierżawy terenu pod zaplecze budowy inwestycji Relaksowa II.

Dyrektor Zakładu Inwestycji poinformował o konieczności przedłużenia umowy dzierżawy terenu pod zaplecze budowy inwestycji Relaksowa II. Umowa zostanie przedłużona do 30.06.2017 r.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

6.9. Wniosek o obniżenie stawki najmu miejsca postojowego naziemnego (BW 11).

Najemca miejsca postojowego naziemnego przy budynku Batalionu Włochy 11 zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu miejsca postojowego pod warunkiem obniżenia stawki najmu do 100 zł.

Wobec braku innych zainteresowanych wynajmowaniem miejsc postojowych na tym osiedlu, Zarząd wyraził zgodę na obniżenie stawki najmu do kwoty 100 zł netto.

6.10. Plan urlopów.

Pan Andrzej Rogalski przedstawił informacje Działu Kadr nt. ilości niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych

Ustalono, że do 18.01.2017 r. Kierownicy poszczególnych Działów przedstawią plan wykorzystania urlopów za rok 2017 oraz urlopów zaległych.

Ad.10. Sprawy członkowskie.

Na niniejszym posiedzeniu nie poruszono żadnego zagadnienia w ramach spraw członkowskich.

ZARZĄD

Otrzymują:

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)