

PROTOKÓŁ NR 14/2017
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 04.10.2017 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. Pani Elżbieta Mikos | |

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 19.09.2017 r. –
3. Konsekwencje rezygnacji Pana Jacka Zarzeckiego z funkcji członka Rady nadzorczej oraz przyjęcie ustaleń zapewniających zarządzanie działalnością gospodarczą Spółdzielni z respektowaniem uprawnień Rady Nadzorczej określonych w Ustawie Prawo Spółdzielcze.
4. Przygotowanie danych do uchwalenia planu gospodarczego obowiązującego od 1 stycznia 2018 r., stosownie do postanowień art. 4 ust.4¹ i art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
– udziały (powierzchnia lokalu + p. przynależnych
- udziały w lokalu o innym przeznaczeniu - garaż
5. Powiadomienie właścicieli lokali w budynkach gdzie wszystkie lokale są wyodrębnione, że w zakresie ich praw i obowiązków stosuje się art. 27 usm.
6. Dokonać przeglądu w dokumentacji własnościowej lokali, garaży tj. przydziałów, aktów notarialnych nabycia nieruchomości, umów przeniesienia własności celem ustalenia uprawnień współwłaścicieli do powstania członkostwa.
7. Zbadać możliwość „powrotu” budynków „Nowoursynowska „ i Bemowo –Kawy pod system zarządzania powierzonego określonego art. 27 usm
8. Przeanalizować możliwość przedłużenia stawek opłat określonych Uchwałą RN do dnia 31.12.2018 r.
9. Stosownie do brzmienia art. 22 uwl. Przeprowadzić głosowanie udziałami poprzez zbieranie podpisów w zakresie:
 - 1/ Stawek wynagrodzenia za zarządzanie
 - 2/ Plan remontów – w tym monitoring
 - 3/ Informacja o stawkach opłat
 - 4/ Koszty i wpływy
 - 5/ Wynik
10. Przygotowanie do uchwalenia zbiorczego Planu gospodarczego Spółdzielni przez RN stosownie do kompetencji określonych w Ustawie Prawo Spółdzielcze.
11. Sprawy wniesione.
12. 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 19.09.2017 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 19.09.2017 r. został przyjęty i podpisany.
Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu w dniu 19.09.2017 r. omówiła E. Mikos.

Ad. 3. Konsekwencje rezygnacji Pana Jacka Zarzeckiego z funkcji członka Rady Nadzorczej oraz przyjęcie ustaleń zapewniających zarządzanie działalnością gospodarczą Spółdzielni z respektowaniem uprawnień Rady Nadzorczej określonych w Ustawie Prawo Spółdzielcze.

W związku ze złożeniem przez członka RN Pana Jacka Zarzeckiego rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej – pismo z dnia 02.10.2017 r. l.dz. 1835/17 należy:

- złożyć wniosek do Krajowego Rejestru Sądowego
- złożyć wniosek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

W celu uzupełnienia składu RN zgodnie z postanowieniami Statutu – § 65 ust.9, Zarząd zwoła WZ na dzień 14.05.2018 r.

Z uwagi na stanowisko RN SBM „Merkury” co do możliwości i ważności podejmowanych uchwał przez RN, Zarząd zleci sporządzenie opinii prawnej powyższym zakresie.

Ad. 4. Przygotowanie danych do uchwalenia planu gospodarczego obowiązującego od 1 stycznia 2018 r., stosownie do postanowień art. 4 ust.4¹ i art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- udziały (powierzchnia lokalu + p. przynależnych
- udziały w lokalu o innym przeznaczeniu - garaż

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając dyrektywę przepisu art. 27 ust.2 usm w brzmieniu z dnia 20.07.2017 r., postanowił o powołaniu zespołu w składzie:

1. Renata Barbachowska
2. Edyta Siara
3. Piotr Zapart

celem, którego będzie określenie wysokości udziałów w poszczególnych nieruchomości.

Ad. 5. Powiadomienie właścicieli lokali w budynkach gdzie wszystkie lokale są wyodrębnione, że w zakresie ich praw i obowiązków stosuje się art. 27 usm.

Analizując zapis art. 26 ust.2 i 3 usm aktualnie w Spółdzielni nie ma przesłanek do powiadomienia właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy ww.

Ad.6.Dokonać przeglądu w dokumentacji własnościowej lokali, garaży tj. przydziałów, aktów notarialnych nabycia nieruchomości, umów przeniesienia własności celem ustalenia uprawnień współwłaścicieli do powstania członkostwa.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając dyrektywę przepisu art. 3 i następne usm w brzmieniu z dnia 20.07.2017 r., postanowił o powołaniu zespołu w składzie:

1. Elżbieta Mikos
2. Ewa Wolska
3. Anna Szyszka

Celem ww. zespołu będzie weryfikacja stanu członkostwa, który jest powiązany z posiadaniem w spółdzielni prawa do lokalu, bądź udziału w lokalu o innym przeznaczeniu (garaż), czy podpisania umowy o budowę lokalu.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając powyższe stwierdza, że:



1/ członkostwo w Spółdzielni z dniem 09.09.2017 r. utraciły osoby wymienione w załączniku nr 1 do niniejszego protokołu, na podstawie art.4 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U z dnia 25.08.2017 r. poz.1596) w związku z nie przysługiwaniem: spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu oraz nie przysługiwaniem roszczenia o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w garażu.

2/ członkostwo w Spółdzielni z dniem 09.09.2017 r. utraciły osoby wymienione w załączniku nr 2 do niniejszego protokołu, na podstawie art. 3 ust.7 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U z dnia 25.08.2017 r. poz.1596) w związku z podjęciem uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali i w związku z wyodrębnieniem wszystkich lokali w budynku położonym w obrębie nieruchomości przy ul. Nowoursynowska 156A w Warszawie.

Ad.7.Zbadać możliwość „powrotu” budynków „Nowoursynowska” i „Bemowo Kawy” pod system zarządzania powierzonego określonego art. 27 usm.

Zarząd SBM „Merkury” z uwagi na nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. postanowił o wystosowaniu do właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie propozycji sprawowania zarządu powierzonego przez Spółdzielnię. Powyższe zostanie rozesłane do 13.10.2017 r.

Ad.8.Przeanalizować możliwość przedłużenia stawek opłat określonych Uchwałą RN do dnia 31.12.2018 r.

Zarząd SBM „Merkury” analizując uwarunkowania i spektrum zmian jakie niesie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z dnia 25.08.2017 r. poz. 1596) w zakresie stosowania art. 22 uwł i sposobu uchwalania planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości, stwierdza iż w zakresie opłat zależnych Spółdzielnia utrzyma ww. opłaty na dotychczasowym poziomie.

Ad.9.Stosownie do brzmienia art. 22 uwł. przeprowadzić głosowanie udziałami poprzez zbieranie podpisów w zakresie:

- 1/ Stawek wynagrodzenia za zarządzanie
- 2/ Plan remontów – w tym monitoring
- 3/ Informacja o stawkach opłat
- 4/ Koszty i wpływy
- 5/ Wynik

Zarząd SBM „Merkury” w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których mowa wyżej, skutkujących m.in. koniecznością stosowania art. 22 uwł w zakresie uchwalania planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości, które obejmowałyby

- 1/ Stawki wynagrodzenia za zarządzanie
- 2/ Plan remontów – w tym monitoring
- 3/ Wysokość opłat eksploatacyjnych
- 4/ Koszty i wpływy
- 5/ Wynik

Ustalono, że do dnia 30.11.2017 r. wskazane byłoby uzyskać zgodę większość liczoną udziałami, a co za tym idzie, uchwalenie planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości.



Ad.10.Przygotowanie do uchwalenia zbiorczego Planu gospodarczego Spółdzielni przez RN stosownie do kompetencji określonych w Ustawie Prawo Spółdzielcze.

Przyjmując powyższy wariant, oraz brak zmiany zapisów w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej SBM „Merkury”, Zarząd do dnia 17.12.2017 r. wystąpi z wnioskiem do RN o uchwalenie Planu Gospodarczego dla Spółdzielni na rok 2018.

Ad.11. Sprawy wniesione.

11.1. Wniosek Działu Księgowości z dnia 04.10.2017 t. w zakresie zastosowania postanowień § 35 pkt.1 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Ad.12. Sprawy członkowskie.

Kierownik działu spraw prawnych i członkowskich poinformowała o:

1/ piśmie z dnia 28.09.2017 r. „l.dz.1809/17 w zakresie wypowiedzenia członkowstwa w spółdzielni i zwrot udziału członkowskiego. Stwierdza się, że Pani Joanna Kubisiak - Siegień (nr rej. 1620) utraciła członkowstwo w SBM „Merkury” na podstawie art. 4 ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U z dnia 25.08.2017 r. poz.1596) z dniem 09.09.2017 r.,

2/ piśmie z dnia 29.09.2017 r. (l.1821/17) – Odpis skrócony aktu zgonu Pana Zbigniewa Werbanowskiego.

Zarząd SBM „Merkury” skreśliła z rejestru członków Zbigniewa Werbanowskiego, nr rejestru 514 z dniem śmierci tj. 22.09.2017 r. na podstawie art. 25 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 20.07.2017., Dz. U. z 2017r. poz. 1560 ze zm).

ZARZĄD

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