

PROTOKÓŁ NR 3/2020
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 05.02.2020 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 | 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 Grzybczak, proponując poddać pod obrady następujące sprawy:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu i omówienie stopnia realizacji ustaleń z posiedzenia Zarządu w dniu 22.01.2020 r.
3. Kierunki działań ograniczających skutki zmian taryfy opłat za dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków zarządzanych przez SBM „MERKURY”.
4. Opłata jednorazowa przekształceń nieruchomości o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - wysokość opłat,
 - terminy,
 - sposób rozliczenia z właścicielem lokalu,
 - finansowanie postępowań.
5. Omówienie planu sprzedaży lokali w inwestycji „Dorycka”.
6. Sprawy wniesione.
7. Sprawy członkowskie.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty, jak powyżej.



Ad. 2. Przyjęcie Protokołu Nr 2/2020 z dnia 22.01.2020 r. i omówienie realizacji ustaleń z ww. posiedzenia.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 22.01.2020 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.

Ad.3.Kierunki działań ograniczających skutki zmian taryfy opłat za dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków zarządzanych przez SBM „MERKURY”.

Zarząd SBM „Merkury” analizując kierunki polityki energii energetycznej czego wyznacznikiem są zmiany taryf opłat za dostawę energii elektrycznej (na poziomie około 25%) ocenia, za konieczne zaktualizować opłaty za energię elektryczną ok. półrocza oraz kontynuowanie programu oszczędnościowego wprowadzając oświetlenie (typu LED) na częściach wspólnych, pilotażowo wdrożyć instalacje fotowoltaiki (panele fotowoltaiczne) na jednym z budynków w zasobach spółdzielni.

Ad.4.Opłata jednorazowa przekształceń nieruchomości o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

- wysokość opłat,
- terminy,
- sposób rozliczenia z właścicielem lokalu,
- finansowanie postępowań

Wiceprezes Zarządu SBM „Merkury” Pani Renata Zwolak poinformowała, że nadal Spółdzielnia oczekuje na zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności. Po otrzymaniu ww. dokumentów Spółdzielnia wystąpi z wnioskiem o wniesienie opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu (lokalne mieszkalne). Za rok 2019 Spółdzielnia wniosła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i dane opłaty zostaną zaliczone na poczet opłaty jednorazowej. Szacunkowe kwoty bonifikat na poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.5. Omówienie planu sprzedaży lokali w inwestycji „Dorycka”.

Kierownik Działu przekazała, że w inwestycji „Dorycka” do sprzedaży powstało 2 lokale i 3 miejsca postojowe (jedno w garażu podziemnym, dwa miejsca naziemne). Oferta zamieszczona jest na portalach internetowych –rynek pierwotny i darmowych portalach typu gumtree.

W drugiej połowie lutego (okres ferii zimowych) uruchomiona zostanie ponownie reklama

w Google Adwords. Z sąsiednimi osiedlami i Spółdzielniami zostaną podjęte rozmowy w zakresie możliwości przedstawienia ww. oferty (np. na tablicach ogłoszeń).

Z uwagi na nikłe zainteresowanie lokalem z antresolą wynikającym m.in. z zaprojektowanego układu oraz ceny podjęto decyzję o zmianie ceny lokalu nr 32.

Postanowienie NR 2/2020 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.6. Sprawy wniesione.

PE

6.1. KEN 21 – Protokół konieczności

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała o konieczności wykonania dodatkowych prac w ramach wymiany instalacji wodnej w budynku KEN 21. Projekt oraz materiały przetargowe nieuwzględniały zastosowania przy zaworach śrubunków. Z uwagi na występujące utrudnienia w późniejszej eksploatacji i naprawy Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

6.2. Oferta PGE

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę PGE po jej analizie stwierdza się, że propozycja PGE jest mało atrakcyjna w stosunku do innych dostawców.

6.3. Usuwanie usterek –D8A ,W47B.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła notatkę Administratora budynków Dembego 8A i Wrzeciono 47 B dotyczącą procedury związanej z usuwaniem usterek, którą należy stosować przy uwzględnieniu faktu że Wykonawca Agmar zaprzestał prowadzenia działalności. W związku z powyższym Zarząd SBM „Merkury” postanowił, że Zakład Inwestycji będzie wspierał Działu Eksploatacji w przedmiotowych kwestiach.

6.4. Przegląd gazowy.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że w budynkach:

- PR 1 nie zostało udostępnionych 24 lokali,
- KEN 21 – nie zostało udostępnionych 20 lokali,

w celu przeprowadzenia przeglądu instalacji gazowej. W związku z powyższym Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wyznaczeniu III terminu udostępniania lokali przez właścicieli.



PM

6.5. Dłużnicy – KRD

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich przedstawiła propozycje współpracy z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A. Zarząd SBM „Merkury” negatywnie ocenił ww. projekt umowy o współpracę w skali Spółdzielni. W związku z powyższym kontynuowane będą dotychczasowe działania w zakresie prowadzenia windykacji.

Zarząd SBM „Merkury” zgodnie z § 35 pkt 1 Regulaminu rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyraził zgodę na odcięcie dostawy ciepłej wody dłużnikom, zgodnie z wnioskiem Działu Księgowości.

6.6. Określenie sposobu doręczenia rozliczeń zużycia mediów za II półrocze 2019 r. oraz wymiar nowych opłat eksploatacyjnych obowiązujących od dnia 1.03.2020 r.

Zarząd SBM „Merkury” określił sposób doręczenia ww. dokumentów podejmując stosowne postanowienie.

Postanowienie nr 1/2020 w sprawie określenia sposobu doręczenia rozliczeń zużycia mediów za II półrocze 2019 r. oraz wymiar nowych opłat eksploatacyjnych obowiązujących od dnia 1.03.2020 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.9. Sprawy członkowskie.

Zgodnie z postanowieniami Statutu SBM „Merkury” w roku bieżącym należy przeprowadzić zebrania członków m.in. w celu wyłonienia Rad Osiedli, w związku z powyższym Zarząd zaakceptował harmonogram –terminarz zebrań.

Zarząd

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

Wieczyste użytkowanie - bonifikaty

Załącznik do Protokołu nr 3/2020

Gościeradowska 13			dot. lok. mieszkalnych i garaży	
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie	16 374,33 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		935,61 zł		
Udział przypadający na lokale mieszkalne	0,036755843	601,85 zł	240,74 zł	361,11 zł
Udział przypadający na lokale użytkowe	0,020382709	333,75 zł		
SUMA oszczędności				361,11 zł

Piotra Skargi 11			dot. lok. mieszkalnych i garaży	
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie - budynek	12 397,12 zł			
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie - parking naziemny	2 438,14 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		9 177,12 zł		
Udział przypadający na lokale mieszkalne	0,426714718	5 290,03 zł	2 116,01 zł	3 174,02 zł
Udział przypadający na lokale użytkowe	0,021029627	260,71 zł	-	-
Udział przypadający na miejsca postojowe w garażu podziemnym	0,169116736	2 096,56 zł	838,62 zł	1 257,94 zł
Udział przypadający na miejsca postojowe na parkingu naziemnym	0,627450980	1 529,81 zł	brak przekształcenia	
SUMA oszczędności				4 431,96 zł

Handlowa 34/ Szczepanika 1 i 1A				
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie	50 875,22 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		220,69 zł		
Opłata dotyczy lokalu o innym przeznaczeniu pom. ochrony i pom. gospodarcze - brak praw o bonifikaty				

Polnej Róży 2/4			dot. lok. mieszkalnych i garaży	
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie	45 841,59 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		28 467,26 zł		
Udział przypadający na lokale mieszkalne	0,499924060	22 917,31 zł	9 166,93 zł	13 750,38 zł
Udział przypadający na lokale użytkowe	0,023566637	1 080,33 zł		
Udział przypadający na miejsca postojowe	0,097501220	4 469,61 zł	1 787,84 zł	2 681,77 zł
SUMA oszczędności				16 432,15 zł

KEN 21			dot. lok. mieszkalnych i garaży	
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie	85 738,21 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		43 353,83 zł		
Udział przypadający na lokale mieszkalne	0,294572919	25 256,15 zł	10 102,46 zł	15 153,69 zł
Udział przypadający na lokale użytkowe	0,020766049	1 780,44 zł		
Udział przypadający na miejsca postojowe	0,190314637	16 317,24 zł	6 526,90 zł	9 790,34 zł
SUMA oszczędności				24 944,03 zł

Dembego Zaruby			dot. lok. mieszkalnych i garaży	
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie	151 858,48 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		5 222,31 zł		
Udział przypadający na lokale mieszkalne	0,006911585	1 049,58 zł	419,83 zł	629,75 zł
Udział przypadający na lokale użytkowe	0,003243128	492,50 zł		
Udział przypadający na miejsca postojowe	0,024234585	3 680,23 zł	1 472,09 zł	2 208,14 zł
SUMA oszczędności				2 837,89 zł

Polnej Róży 1			dot. lok. mieszkalnych i garaży	
		Oplata roczna	Z bonifikatą	Różnica
Wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie	194 980,96 zł			
Dotychczasowa opłata przypadająca na Spółdzielnię		120 254,72 zł		
Udział przypadający na lokale mieszkalne	0,434572902	84 733,44 zł	33 893,38 zł	50 840,06 zł
Udział przypadający na lokale użytkowe	0,022133252	4 315,56 zł		
Udział przypadający na miejsca postojowe	0,160044943	31 205,72 zł	12 482,29 zł	18 723,43 zł
SUMA oszczędności				69 563,49 zł

POSTANOWIENIE Nr 2/2020
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 05.02.2020r.

w sprawie: zmiany Postanowienia Nr 3/2019 Zarządu SBM „Merkury” z dnia 05.02.2019 r.
w sprawie określenia wysokości kosztów budowy w inwestycji „Przy Doryckiej”.

W oparciu o postanowienia § 16 w związku z § 18 Statutu SBM „Merkury”, uwzględniając koszty realizacji inwestycji oraz brak zainteresowania lokalem o dużej powierzchni w układzie powierzchni na antresoli postanawia się co, następuje:

§ 1

Określa się następujące koszty budowy lokalu:

Nr lokalu	Piętro	Typ mieszk.	Pow. użytkowa /m ² /	Pow. balkonu /m ² /	Koszt budowy 1m ² brutto	Koszt budowy brutto
32	VIII+antr.	3PK+A	61,24 + antresola 26,01	17,26	11 300,00 zł. 5 689,66 zł.	840 000,00 zł

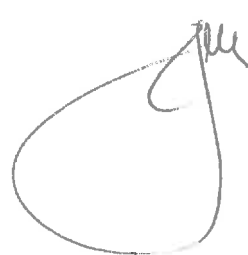
§ 2

1. Pozostałe postanowienia pozostają bez zmian.

§ 3

1. Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD

 Gmbyński