

PROTOKÓŁ NR 13/2018
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 08.08.2018 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 Prawnego i Członkowskiego |
| 4. Pan Andrzej Rogalski | Sp. ds. zakupu i sprzedaży nieruchomości,
Koordynator ODO |

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 18.07.2018 r.
3. Omówienie wniosków właścicieli lokali do planu remontów na rok 2019
4. Kształtowanie się kosztów utrzymania zasobów, a stawki opłat eksploatacyjnych w roku 2019 na tle zapowiedzi podwyżki płacy minimalnej.
5. Omówienie skutków wynikających z Ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
6. Sprawy wniesione.
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 18.07.2018 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 18.07.2018 r. został przyjęty i podpisany.
Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówiła E. Mikos.



Ad.3. Omówienie wniosków właścicieli lokali do planu remontów na rok 2019

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka omówiła propozycje / wnioski właścicieli lokali do planu remontów na rok 2019 poszczególnych nieruchomości będących zasobach SBM „Merkury”. Analiza zgłaszanych wniosków wskazuje, że dotyczą one głównie estetyki części wspólnych budynków (np. wymiana drzwi wejściowych, malowanie klatek schodowych) oraz likwidacja przecieków na balkonach. Po dokonaniu oceny ww. wniosków część z nich została uwzględniona w projekcie planu remontów na rok 2019, który to poddany zostanie konsultacjom RO poszczególnych nieruchomości, a następnie zgodnie z art. 27 ust.2 usm Spółdzielnia wystąpi do właścicieli lokali o podjęcie stosownych uchwał w zakresie planu remontów i określenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych.

Ad.4. Kształtowanie się kosztów utrzymania zasobów, a stawki opłat eksploatacyjnych w roku 2019 na tle zapowiedzi podwyżki płacy minimalnej

Dalszy wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę skutkować będzie koniecznością zwiększenia kosztów obsługi osiedli, co wpłynie na zmianę opłat eksploatacyjnych w roku 2019.

Ad.5. Omówienie skutków wynikających z Ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Sp. ds. zakupu i sprzedaży nieruchomości Pan Andrzej Rogalski omówił założenia ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i tak:

Inwestycje, które spełnią ustawowe kryteria, będą mogły być realizowane na podstawie uchwały rady gminy w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej będzie możliwa niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak pod warunkiem, że nie będzie ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustawa przewiduje wyłączenie stosowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i ograniczenie restrykcji odnośnie zbywania nieruchomości rolnych znajdujących się w granicach administracyjnych miast, jeżeli będzie na nich realizowana inwestycja mieszkaniowa.

Ponadto zaproponowano ułatwienia oraz uproszczenia w zakresie obowiązujących procedur administracyjnych mające przede wszystkim na celu przyspieszenie postępowań (m.in. możliwość nadania decyzji o pozwoleniu na budowę rygoru natychmiastowej wykonalności oraz wyznaczenie krótszych terminów dla organów administracji i sądów na rozpatrzenie spraw oraz dla stron na składanie skarg lub odwołań).

Ustawa definiuje inwestycję mieszkaniową jako przedsięwzięcie obejmujące budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, w wyniku którego mają powstać budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub co najmniej 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Poza tym ustawa wprowadza kryteria dotyczące lokalizacji. Inwestycja mieszkaniowa, aby można ją było zrealizować w trybie uproszczonym, będzie musiała znajdować się:



- na terenie, który ma zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz do sieci elektroenergetycznej;
- w odległości nie większej niż 1 000 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego (500 m dla miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 000);
- w odległości nie większej niż 3 000 m od szkoły podstawowej i przedszkola, które będą mogły przyjąć określoną liczbę dzieci (1500 m dla miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 000);
- na terenie, który ma zapewniony odpowiedni dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Te wymogi zostaną uznane za spełnione także, jeżeli inwestor powoła się na infrastrukturę, która dopiero powstanie w trakcie realizacji jego inwestycji mieszkaniowej. Wymóg odległości od szkół podstawowych i przedszkoli będzie uznany za spełniony również wtedy, gdy inwestor – za zgodą rady gminy wyrażoną w formie uchwały - zobowiąże się do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, wynikającej z obowiązujących przepisów prawa oświatowego.

Ponadto określa wymagania dotyczące wysokości budynków powstających w ramach inwestycji mieszkaniowych. Uzależnia liczbę kondygnacji od wielkości miasta, w którym budynek powstaje, lub od wysokości najwyższych budynków znajdujących się w najbliższym otoczeniu inwestycji.

Ustawa określa również zasady przygotowania i realizacji inwestycji towarzyszących, które mają służyć obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowych (takich jak budowa drogi publicznej, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego lub obiektów działalności kulturalnej, sportu i rekreacji czy terenów zieleni urządzonej). Regulacje dotyczące inwestycji mieszkaniowych znajdą odpowiednie zastosowanie do inwestycji towarzyszących.

Ustawa przewiduje również wprowadzenie do polskiego porządku prawnego nowej instytucji – umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Istotą tej umowy ma być zobowiązanie najemcy do nabycia lokalu mieszkalnego będącego jej przedmiotem oraz zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu najpóźniej w dniu zakończenia umowy najmu po zapłacie całości ceny za lokal.

Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawa wchodzi w życie po upływie 14 lub 30 dni od dnia ogłoszenia. Co do zasady, stosuje się ją jedynie do postępowań w sprawach inwestycji wszczętych po dniu jej wejścia w życie. Warto zaznaczyć, że ustawa ma czasowy charakter i traci moc z dniem 31 grudnia 2028 roku.

Ad.6. Sprawy wniesione.

Zarząd

6.1. Lokal nr ■ PR 2/4

Postanowiono o nawiązaniu kontaktu z agencją nieruchomości, która prowadzi sprzedaż danej nieruchomości lokalowej celem określenia stanu sprzedaży/zainteresowania ze względu na rosnące zadłużenie.



6.2. Rozłożenie na raty zaległości PR 1/

Właściciel lokalu wystąpił z prośbą o rozłożenie na raty zaległości z tytułu rozliczenia mediów za I półrocze 2018 r.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Ad.7.Sprawy członkowskie.

7.1. W związku z podpisaniem umowy o budowę lokalu w inwestycji „Dorycka”, Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o postanowienia usm art. 3 ust.1 pkt 4 stwierdza-członkiem Spółdzielni są niżej wymienione osoby:

- Musiał Jakub	nr rej. członkowskiego	- 2581
- Musiał Dominika	nr rej. członkowskiego	- 2582
- Kuźniewska Katarzyna	nr rej. członkowskiego	- 2583
- Bohaterowicz Robert	nr rej. członkowskiego	- 2584
- Sobiech - Bohaterowicz Marzena	nr rej. członkowskiego	- 2585

7.2. W związku ze sprzedażą lokalu, Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o postanowienia usm art. 3 ust.6 stwierdza ustanie członkostwa Spółki z o.o. Global Partners Fund (nr rej. 2089) .

ZARZĄD

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

