

PROTOKÓŁ NR 15/2015
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 09.09.2015 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 | Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich |
| 4. Pan Andrzej Rogalski | Kierownik Sekcji Zakupu i Sprzedaży Nieruchomości |

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 05.08.2015 r. – ref. E. Mikos
3. Przebieg prac w zakresie (zabezpieczenia przed korozją biologiczną) poz. 2 Planu Remontów na rok 2015 dla osiedla Bohaterów Września 3 - ref. B. Gnitecka.
4. Uwarunkowanie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej w świetle danych popytu i podaży na mieszkania, odnotowanych na Targach Nowy Dom – Nowe Mieszkanie - Torwar 5-6 września - ref. E. Mikos, A. Rogalski
5. Perspektywy odzyskania wierzytelności od właściciela lokalu nr [REDAKTED] w budynku Bohaterów Września 3 – kierunki działania Spółdzielni – ref. M. Grzybczak.
6. Kształtowanie wyniku finansowego Spółdzielni, a realizacja programu oszczędnościowego – ref. R. Zwolak.
7. Sprawy wniesione.

Zakład Inwestycji

7.1. Mediacje

Zarząd

7.2. Wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty .

7.3. Projekt regulaminu windyacji.

Dział Eksploatacji

7.4. Sprawozdanie z wykonania planu remontów.

7.5. Zmiana umowy w zakresie świadczenia usług sprzątania Lipsuk

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

7.6. Wnioski w sprawie najmu .

7.7. Handlowa 34- reklama.

8. 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 05.08.2015 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 05.08.2015 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu ww. dniu omówiła E. Mikos.



**Ad.3. Przebieg prac w zakresie (zabezpieczenia przed korozją biologiczną)
poz. 2 Planu Remontów na rok 2015 dla osiedla Bohaterów Września 3.**

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że wykonywanie prac następuje zgodnie z umową i harmonogramem. Na dzień posiedzenia Zarządu wykonano ok. 50 % prac. Przedmiotowy zakres z umowy wg Uchwały RN z grudnia 2014 r. zostanie zrealizowany do dnia 16.10.br. SBM „Merkury” działając zgodnie z zapisami § 1 ust. 3 umowy nr 95/PE/2015 wystosuje wezwanie do Wykonawcy, celem wykonania pozostałej części powierzchni elewacji budynku. W wyniku powyższego do umowy zostanie sporządzony aneks obejmujący zwiększenie zakresu robót do wielkości objętych Uchwałą RN z lipca 2015 r. i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.

**Ad.4. Uwarunkowanie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej w świetle danych
popytu i podaży na mieszkania, odnotowanych na Targach Nowy Dom – Nowe
Mieszkanie - Torwar 5-6 września.**

Kierownik Sekcji Zakupu i Sprzedaży Nieruchomości Pan Andrzej Rogalski przedstawił i omówił analizę ofert rynku nieruchomości w oparciu o informacje uzyskane na Targach mieszkaniowych w dniach 5-6 września, we wskazanych lokalizacjach tj. Ursus- Włochy, Ochota, Praga Północ Bielany, Mokotów. Z ww. analizy rynku wynika, że największym zainteresowaniem klientów cieszą się inwestycje, w których dostępują lokale spełniające uwarunkowania programu MDM, lokale położone w bliskim sąsiedztwie centrów biurowych. Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że ww. uwarunkowania spełniają nieruchomości położone przy: ul. Markowskiej (działka stanowiąca własność m.st. Warszawy), ul. Przy Agorze (działka stanowiąca własność m.st. Warszawy), ul. Modzelewskiego (działka będąca własnością os. prywatnych).

**Ad. 5. Perspektywy odzyskania wierzytelności od właściciela lokalu nr [REDAKTOWANE] w budynku
Bohaterów Września 3 – kierunki działania Spółdzielni.**

Prezes Zarządu SBM „Merkury” Pan Marian Grzybczak stwierdzając wystąpienie przesłanek (art. 985 k.p.c.) do ponownego wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości (al. Bohaterów Września 3 / [REDAKTOWANE] w Warszawie) przeciwko dłużnikowi [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] zobowiązał Dział Prawny do przygotowania stosownego wniosku.

W dniu 07.09.2015 r. do Spółdzielni wpłynęły zawiadomienia Komornika o wysłuchaniu stron w trybie art.827 k.p.c. informujące, że postępowanie egzekucyjne w pozostałym zakresie (z nieruchomości, wynagrodzenia, rachunku bankowego) zostanie umorzona ze względu na brak ww. majątku dłużnika.

**Ad. 6. Kształtowanie wyniku finansowego Spółdzielni, a realizacja programu
oszczędnościowego.**

Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak poinformowała, że wykonanie planu rzeczowo-finansowego za 7-mcy 2015 r. wskazuje na obniżkę kosztów ogólnych i administracji o 8% w stosunku do planowanych, oraz nieznaczny wzrost przychodów o 1% z opłat za zarządzanie. W zakresie wykonania planu odpisów z inwestycji niezbędne jest zakupienie do końca roku działki gruntu pod nową inwestycję o wartości ok. 7 mln. zł. netto oraz zrealizowanie stanu zero inwestycji Relaksowa II.



Ad. 7. Sprawy wniesione.

Zakład Inwestycji

7.1. Mediacje

W ramach rozstrzygnięcia sporu dotyczącego sposobu usunięcia usterek powstałych w wyniku realizacji umowy nr 1/2011. Zarząd SBM „Merkury” postanowił określić wartość sporu w kwocie 200.000,00 zł. Koszt przeprowadzenia mediacji w wysokości 2 000,00 zł. netto, który pokryty będzie w ½ przez każdego z uczestników.

Zarząd

7.2. Wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty .

Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak przedstawiła wnioski właścicieli lokali w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, bądź rozliczenia mediów:

- Lokal [REDAKTOWANE] przy ul. Batalionu Włochy 11:

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w proponowanych II ratach, (I rata płatna do 15.10.2015 r., II rata do 15.11.2015 r.). Pismo przygotowuje Dział Księgowości.

- Lokal [REDAKTOWANE] przy ul. Dembego 8:

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w proponowanych III ratach (I rata płatna do 15.09.2015 r., II rata do 15.10.2015 r., III rata do 15.11.2015 r.). Pismo przygotowuje Dział Księgowości.

7.3. Projekt regulaminu windykcji.

Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak przedstawiła projekt regulaminu windykcji, który był objęty przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 17.08.2015 r.

W związku z ustaleniami z ww. posiedzenia RN, Zarząd SBM „Merkury” przeanalizował proponowane zapisy § 9 pkt.1 oraz § 13 pkt 5 niniejszego projektu regulaminu. W wyniku dyskusji Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował proponowane przez RN zapisy przedmiotowych paragrafów.

Dział Eksploatacji

7.4. Sprawozdanie z wykonania planu remontów.

Kierownik Działu Eksploatacji p. B. Gnitecka poinformowała, że zgodnie zapisami § 9 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury” przygotowała z realizacji planów remontów sprawozdanie rzeczowo – finansowe za okres I półrocza br. Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższego wiadomości. Przedmiotowe sprawozdanie zostanie przekazane Komisji ds. inwestycji i eksploatacji Rady Nadzorczej SBM „Merkury”. Ponadto Kierownik Działu Eksploatacji p. B. Gnitecka zasygnalizowała, że w związku z brakiem firm wykonawczych istnieje zagrożenie nie wykonania planu remontów w pełnym zakresie (balkon – W7, naprawa elewacji PR2/4, dylatacja PS11).

7.5. Zmiana umowy w zakresie świadczenia usług sprzątnia Lipsuk

Kierownik Działu Eksploatacji p. B. Gnitecka poinformowała, że w związku z rozwiązaniem firmy świadczącej usługi sprzątnia (w wyniku śmierci właściciela), zachodzi konieczność zawarcia umowy na ww. zakres z innym podmiotem, co skutkować będzie zmianą stawki wynagrodzenia. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

7.6. Wnioski w sprawie najmu .

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich p. E. Mikos przedstawiła podania w

sprawie najmu bądź zmiany umów dot. powierzchni reklamowej, dzierżawy terenu najmu komórek (Pismo z dnia 31.08.2015 r. l.dz. 1745/15; Pismo z dnia 08.09.2015 r. l.dz. 1817/15; Pismo z dnia 04.09.2015 r. l.dz. 1793/15). Na powyższe Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę. Stosowane dokumenty przygotowuje Dział Spraw Członkowskich i Prawnych.

7.7. Handlowa 34- reklama.

Kierownik Działu Spraw Prawnych i Członkowskich zawniósł o wyrażenie zgody na wznowienie reklamy inwestycji Handlowa 34w Google adwords.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Ad. 8. Sprawy członkowskie.

8.1. W oparciu o złożoną deklarację przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:

Pani [REDACTED]

Uchwała nr 17/2015 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

8.2. W oparciu o złożone rezygnacje z członkostwa w Spółdzielni oraz aktu zgonu Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni niżej wymienione osoby:

1. Pani [REDACTED]

2. Pani [REDACTED]

3. Pan [REDACTED]

Uchwała nr 18/2015 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

ZARZĄD

Otrzymują:

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)

**Uchwała Nr 17/2015
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 09.09.2015 r.**

w sprawie: przyjęcia w poczet członków SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 5 ust. 2 Statutu SBM „Merkury” Zarząd postanawia, co następuje:

§ 1

W oparciu o złożoną Deklarację przystąpienia do Spółdzielni przyjmuje się w poczet członków SBM „Merkury”:

1. Pani [REDACTED] - nr rej. członkowskiego - [REDACTED]

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



**Uchwała Nr 18/2015
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 09.09.2015 r.**

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury”, działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt.1 w związku z § 47 ust. 1 oraz § 46 ust.1 pkt 4 Statutu Spółdzielni, na posiedzeniu odbywającym się w dniu 09.09.2015 r. w siedzibie Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

1. Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o złożoną rezygnację z członkostwa w Spółdzielni wykreśla z rejestru członków SBM „Merkury”:

- 1. Pani [REDACTED] - nr rej. Członkowskiego- [REDACTED]
- 2. Pani [REDACTED] - nr rej. Członkowskiego - [REDACTED]

2. Zarząd SBM „Merkury” na skutek śmierci wykreśla z rejestru członków SBM „Merkury” członka: Pan [REDACTED] - nr rej. Członkowskiego - [REDACTED]

§ 2

- 1. Uchwała w zakresie § 1 pkt. 1 wchodzi w życie z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
- 2. Uchwała w zakresie § 1 pkt. 2 wchodzi w życie ze skutkiem od dnia 12.07.2015 r. tj. z dniem zgonu.

Zarząd