

PROTOKÓŁ NR 18/2013
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 15.11.2013 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 |

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 30.10.2013 r. – **ref. A. Rogalski.**
3. Projekt planu remontów na rok 2014 budynków zarządzanych przez SBM „Merkury” – **ref. B. Gnitecka.**
4. Analiza potencjalnych oszczędności wynikających z ograniczenia normoobsady ochrony w budynkach zarządzanych przez SBM „Merkury” na bazie doświadczeń osiedla Piotra Skargi 11 – **ref. B. Gnitecka.**
5. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla działki nr 7/9 z obrębu 1-11-10, Al. KEN 21 – **ref. R. Zwolak.**
6. Kształt umów o budowę lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w inwestycji Relaksowa II – **ref. A. Rogalski.**
7. Sprawy wniesione.

Zakład Inwestycji

- 7.1. *Zatrudnienie pracownika na stanowisko administratora;*
- 7.2. *p. [REDAKTOWANO] (BW11) – pismo w sprawie rozliczenia c.o.;*
- 7.3. *Handlowa – lokalu U1;*
- 7.4. *Handlowa 34 – pismo w sprawie odbiorów lokali w budynku C;*
- 7.5. *Zwrot kaucji Tynkbud-1 dotyczącej inwestycji Wańkowicza II;*
- 7.6. *Przetarg na remont dachu PR1;*

Dział Eksploatacji

- 7.7. *Pismo Tynkbud-1 w sprawie rękojmi budynku KEN 20A;*
- 7.8. *Pismo w sprawie zwrotu kosztów remontu balkonu PS11 [REDAKTOWANO];*
- 7.9. *Pismo w sprawie dzierżawy terenu przed lokalem [REDAKTOWANO] – KEN 21;*
- 7.10. *Oferta firmy kominiarskiej;*
- 7.11. *Środki na pokrycie kosztów opinii ITB;*

Dział Członkowski

- 7.12. *Pismo MPWiK w sprawie faktury za zagęszczanie terenu;*
- 7.13. *Reklama inwestycji Handlowa 34.*

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 30.10.2013 r. – ref. A. Rogalski

g ag

Protokół nr 17/2013 z dnia 30.10.2013 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A. Rogalski.

Ad. 3. Projekt planu remontów na rok 2014 budynków zarządzanych przez SBM „Merkury”.

Kierownik Działu Eksploatacji – p. Bożena Gnitecka omówiła założenia projektu planu remontów na rok 2014 dla budynków zarządzanych przez SBM „Merkury”. Przedmiotowe materiały stanowią załącznik do protokołu.

Zarząd przyjął do wiadomości przedstawioną propozycję z korektą w zakresie wykreślenia z planu remontów dla budynku Wańkowicza 7 – wymiany pionów i poziomów instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji

Przedmiotowe propozycje zostaną przedstawione do zaopiniowania Radom Osiedli. Równocześnie Zarząd postanowił, że proponowane zakresy prac (bez informacji nt. kosztów) zostaną zamieszczone do dnia 08.12.2013 r. na stronie internetowej spółdzielni.

Ad. 4. Analiza potencjalnych oszczędności wynikających z ograniczenia normoobsady ochrony w budynkach zarządzanych przez SBM „Merkury” na bazie doświadczeń osiedla Piotra Skargi 11.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła informację nt. kosztów i efektów redukcji ochrony w osiedlach Dembego/Zaruby, KEN 21 i Polnej Róży 1 przy równoczesnej modernizacji lub wykonaniu instalacji monitoringu.

Zarząd przyjął powyższe do wiadomości. Przedmiotowa informacja zostanie przedstawiona na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ponadto ustalono, że w przypadku budynku Polnej Róży 1, wykonanie monitoringu będzie możliwe po zakończeniu remontu elewacji.

Ad. 5. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla działki nr 7/9 z obrębu 1-11-10, Al. KEN 21.

Pani Wiceprezes R. Zwolak przedstawiła pismo Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30.10.2013 r. w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości przy Al. KEN 21 w Warszawie. Począwszy od 01.01.2014 r. opłata za wieczyste użytkowanie wyniesie 46.506,70 zł, a zatem grunt został wyceniony na 1.435,67 zł/m².

Zarząd SBM Merkury uwzględniając, że wartość gruntu dla nieruchomości przy Al. KEN 21 nie była waloryzowana od 2002 r. oraz w oparciu o analizę rynkowych cen gruntu na Kabatach co potwierdza np. operat szacunkowy sporządzony w 2012 r. dla działki przy ul. Dembego (1.605,00 zł/m²) uznał że mało prawdopodobne jest uzyskanie niższej wyceny nieruchomości przy Al. KEN 21 i w związku z powyższym postanowił nie odwoływać się od przedmiotowego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie.

Ad. 6. Kształt umów o budowę lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w inwestycji Relaksowa II.

Kierownik Sekcji Zakupu i Sprzedaży przedstawił projekt umowy o budowę lokali dla inwestycji Relaksowa II.



Biorąc pod uwagę, że spółdzielnia nie jest deweloperem w rozumieniu Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ustalono, że w przypadku inwestycji Relaksowa II do umów nie będzie załączany prospekt informacyjny. Równocześnie prospekt zostanie opracowany i będzie przygotowany i będzie on udostępniany członkom nabywającym lokale w tej inwestycji w przypadku gdy jego przedstawienie będzie niezbędne do uzyskania kredytu bankowego na finansowanie budowy mieszkania w tej inwestycji.

Termin zakończenia prac i harmonogram wpłat zostaną określone po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji.

Ustalono, że Dział Członkowski wystąpi do Wydziału Architektury Dzielnicy Ursynów z wnioskiem o określenie informacji nt. przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od nieruchomości.

Zarząd SBM „Merkury” określił zasad i wysokości kosztów budowy poszczególnych lokali w inwestycji „Relaksowa II”.

Postanowienie nr 12/2013 w ww. sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7. Sprawy wniesione.

7.1. Zatrudnienie pracownika na stanowisko administratora.

W związku z przyjęciem do eksploatacji kolejnego osiedla w grudniu b.r. (Handlowa 34 – budynek C) Dyrektor M. Wojciechowski wstąpił z wnioskiem do Zarządu o zatrudnienie pracownika na stanowisko administratora.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe. Ustalono, że osoba ta zostanie zatrudniona na cały etat powinna posiadać wykształcenie wyższe i doświadczenie w branży sanitarnej.

7.2. p. [REDAKTED] (BW11) – pismo w sprawie rozliczenia c.o.

Pan. M. Wojciechowski przedstawił pismo p. [REDAKTED] (BW11, [REDAKTED]) w sprawie zastosowania współczynników korygujących zużycie ciepła ze względu na usytuowanie lokalu w budynku.

Zarząd postanowił że do p. [REDAKTED] zostanie skierowane pismo informujące o tym, iż wszystkie budynki realizowane przez SBM Merkury są wznoszone zgodnie z obowiązującymi normami. Ponadto każdy z nabywców lokali dokonuje świadomego i swobodnego wyboru zakupywanego lokalu m.in. z uwzględnieniem położenia lokalu w budynku.

Ponadto regulamin rozliczania ciepła obowiązujący w spółdzielni nie przewiduje stosowania współczynników korygujących zużycie ciepła.

7.3. Handlowa – lokalu U1.

Pan M. Wojciechowski przedstawił koszty związane z wykonaniem stropu pomiędzy parterem a piwnicą w lokalu U-1 w inwestycji Handlowa (5300 zł netto) oraz wyburzeniem schodów wewnętrznych łączących te kondygnacje (5728 zł netto).

Biorąc pod uwagę powyższe ustalono, że strop zostanie wykonany w natomiast schody nie będą wyburzane i zostaną wkomponowane w jedną komórkę, która zostanie sprzedana taniej.

7.4. Handlowa 34 – pismo w sprawie odbiorów lokali w budynku C.

Ustalono, że odbiory lokali w budynku C będą prowadzone w dniach 30-31 grudnia b.r. z zastrzeżeniem że w przypadku nie stawienia się nabywcy w ww. terminie kolejny odbiór będzie możliwy pod koniec stycznia.

Ze strony spółdzielni odbiory będą prowadzone przez inspektorów nadzoru oraz pracowników Działu Eksploatacji.

Zawiadomienie o odbiorach zostanie wysłane na przełomie listopada i grudnia. Pisma przygotuje Dział Członkowski.

7.5. *Zwrot kaucji Tynkbud-1 dotyczącej inwestycji Wańkowicza II*

Pan Wojciechowski poinformował Zarząd o piśmie firmy Tynkbud-1 w sprawie zwrotu kaucji gwarancyjnej dotyczącej inwestycji „Wańkowicza II”.

Dyrektor M. Wojciechowski potwierdził, że wszystkie usterki zostały usunięte. W związku z powyższym Zarząd postanowił o dokonaniu zwrotu stosownej części kaucji Wykonawcy.

7.6. *Przetarg na remont dachu PR1.*

Zarząd ustalił propozycję kryteriów oceny i ich wagi procentowe dotyczące przetargu na remont dachu budynku Polnej Róży 1:

1. Cena – 40%;
2. Wiarygodność techniczna – 20%;
3. Wiarygodność ekonomiczna – 20%;
4. Terminy realizacji zamówienia – 10%;
5. Terminy gwarancji 10%.

Przedmiotowe propozycje zostaną przedłożone komisji przetargowej.

7.7. *Pismo Tynkbud-1 w sprawie rękojmi budynku KEN 20A.*

W związku z usunięciem usterek budynku KEN 20A z zastosowaniem technologii niezgodnionych ze Spółdzielnią ustalono, że do firmy Tynkbud-1 zostanie skierowane pismo w sprawie przedłużenia gwarancji na obróbki blacharskie balkonów oraz w sprawie przedłużenia gwarancji na posadzkę w garażu.

7.8. *Pismo w sprawie zwrotu kosztów remontu balkonu PSI [REDACTED]*

Pani B. Gnitecka przedstawiła pismo właścicielki lokalu nr [REDACTED] w budynku Piotra Skargi 11 w sprawie odliczenia kosztów wykonanego samodzielnie remontu balkonu od zaliczki płaconej na fundusz remontowy.

Zarząd nie wyraził zgody na powyższe.

7.9. *Pismo w sprawie dzierżawy terenu przed lokalem [REDACTED] – KEN 21.*

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przedstawiła podanie właściciela lokalu nr [REDACTED] (KEN21) o nieobciążanie go kosztami korzystania z terenu wspólnego przeznaczonego pod ogródek za miesiąc październik b.r. oraz o wyrażenie zgody na pozostawienie podestu przed lokalem przez okres zimowy.

Zarząd nie wyraził zgody na zwolnienie z opłaty za dzierżawę terenu w październiku b.r. natomiast wyraził zgodę na pozostawienie w okresie zimowym podestu pod warunkiem jego zabezpieczenia.

7.10. *Oferta firmy kominiarskiej*

Pani Gnitecka przedstawiła propozycję firmy kominiarskiej „Zakład Kominiarski Tadeusz Zakrzewski” na obsługę osiedli w zamian za stałe miesięczne wynagrodzenie.

Zarząd nie wyraził zgody na powyższe.

7.11. *Środki na pokrycie kosztów opinii ITB.*

Zarząd postanowił że koszty opinii ITB dotyczącej korozji rur c.w., z.w. i cyrkulacji w budynku Bohaterów Września 3 zostaną sfinansowane z Centralnego Funduszu Remontowego.

7.12. *Pismo MPWiK w sprawie faktury za zagęszczanie terenu.*

Zarząd postanowił że odpowiedź na pismo MPWiK w sprawie płatności za fakturę dotyczącą zagęszczania terenu zostanie wystosowana po uzyskaniu stanowiska

radcy prawnego p. Bogusława Niemirki w sprawie zwrotu przez MPWiK kosztów usunięcia awarii instalacji wodnej.

7.13. *Reklama inwestycji Handlowa 34.*

Kierownik Sekcji Sprzedaży A. Rogalski zgłosił wniosek o ponowienie reklamy inwestycji Handlowa 34 w Google Adwords oraz umieszczenie na miesiąc reklamy w Urzędzie pocztowym przy ul. Targowej w Warszawie.

Zarząd 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:

Pana [REDACTED]

Uchwała nr 32/2013 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 32/2013
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 15.11.2013r.**

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 złożone Deklaracje przystąpienia do Spółdzielni przyjmuje się w poczet członków SBM „Merkury”:

1. Pana [REDACTED] - nr rej. Członkowskiego - [REDACTED]

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



POSTANOWIENIE Nr 12/2013

Zarządu SBM „Merkury”

z dnia 15.11.2013 r.

w sprawie: **określenia zasad i wysokości kosztów budowy poszczególnych lokali w inwestycji „Relaksowa II”** .

W związku z § 17 Statutu SBM „Merkury” uchwala się co, następuje:

§ 1

Przyjmuje się następujące jednostkowe koszty budowy:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1) koszt budowy lokalu mieszkalnego | 7 200,00 zł/m ² brutto, |
| 2) koszt budowy antresoli | 6 000,00 zł/m ² brutto, |
| 3) koszt budowy komórki | 3 240,00 zł/m ² brutto, |
| 4) koszt budowy miejsca postojowego | 27 000,00 zł brutto. |

§ 2

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD

