

PROTOKÓŁ NR 2/2019
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 17.01.2019 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 |

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 02.01.2019 r.
3. Przebieg przygotowań do rozliczenia zużycia mediów za II półrocze 2018.
4. Omówienie źródeł finansowania potrzeb remontowych budynków Batalionu Włochy 11, Piotra Skargi 11, Polnej Róży 1.
5. Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności nieruchomości- Gościeradowska 13, PS 11, Handlowa 34, PR1, PR2/4, KEN21, D/Z, Wrzeciono 47B
6. Przebudowa zasilania w energię elektryczną budynku Polnej Róży 2/4 – problemy prawne i finansowe.
7. Ocena potencjału finansowego Spółdzielni w aspekcie wyzwań wynikających z udziału w przetargu na działkę miejską przy ul. Czapelskiej róg ul. I. Kruszewskiego.
8. Realizacja umów w sprawie dostaw energii elektrycznej.
9. Sprawy wniesione.
10. 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 02.01.2019 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 02.01.2019 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3. Przebieg przygotowań do rozliczenia zużycia mediów za II półrocze 2018.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przekazała, że zostały dokonane odczyty liczników zużycia c.o, c.w, z.w., które aktualnie są weryfikowane. Po ich zakończeniu dział księgowości przygotowuje indywidualne rozliczenie mediów, w terminie wynikającym z Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – c.o., podgrzanie wody c.w. oraz dostawę wody- z.w. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury” w Warszawie” tj.: do 15 lutego br. Ponadto ustalono, iż Spółdzielnia pozyska 3 oferty firm zajmujących się rozliczaniem mediów.

Ad.4.Omówienie źródeł finansowania potrzeb remontowych budynków Batalionu Włochy 11, Piotra Skargi 11, Polnej Róży 1.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka analizując zakres planu remontów uchwalony na rok 2019 omówiła realizację planu w świetle zgłaszanych potrzeb, a także występujących awarii:

1/ Batalionu Włochy 11

Awaria pieca gazowego powoduje konieczność przeprowadzenia modernizacji całej kotłowni, co spowoduje nieodzowność korekty planu remontów. Zarząd SBM „Merkury” postanowił podjąć czynności w zakresie korekty planu remontów BW 11 poprzez uwzględnienie niezbędnych przedsięwzięć remontowych tj. modernizacja kotłowni, naprawa dachu (związku z występującymi przeciekami). Zarząd SBM „Merkury” zobligował Kierownika Działu Eksploatacji do przedstawienie w terminie miesiąca wniosków dotyczących remontów danego budynku.



W związku z licznymi awariami- przeciekami rur zachodzi konieczność wymiany pionów zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją, który to zakres nie jest objęty uchwalonym planem remontów budynku PS 11, postanowiono o zbadaniu możliwości sfinansowania ww. prac z CFR w ramach wewnętrznej pożyczki.

3/PR 1

Korekta planu remontów, która obejmowałaby wymianę rur zimnej wody w kwocie ok. 77 tys. zł. Prace objęte planem remontów na rok 2019 zostaną sfinansowane ze środków dotychczas zgromadzonych na funduszu remontowym budynku oraz środków z pożyczki funduszu zasobowego Spółdzielni (część) –Uchwała 10/2013 WZ. Analizując przedstawioną ofertę dot. remontu daszków postanowiono o prowadzeniu dalszych rozmów negocjacyjnych.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zwróciła uwagę na potencjalną konieczność dokonywania korekty planów remontów poszczególnych nieruchomości w przypadku realizacji programu „oszczędności energii elektrycznej”.

Ad.5. Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności nieruchomości- Gościeradowska 13, PS 11, Handlowa 34, PR1, PR2/4, KEN21, DZ, Wrzeciono 47B.

Przeanalizowano uwarunkowania prawne zarówno przepisów ustawy o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności w świetle ustawy z roku 2005, jak i ustawy z dnia 20.07.2018 r. Uwzględniając wysokość bonifikaty udzielonej w związku z jednorazową wpłatą opłaty przekształceniowej określoną Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy, a także zakresem gruntów podlegających przekształceniu tj. grunty przeznaczone jedynie na cele mieszkalne (wyłączone zostają np. miejsca postojowe, urządzenia przesyłowe). Z uwagi na brak jednoznacznego stanowiska Urzędu m.st. Warszawy w wielu aspektach ww. zgadnienia, Spółdzielnia na dzień posiedzenia Zarządu SBM „Merkury” oczekuje na dodatkowe wyjaśnienia i interpretację, przy uwzględnianiu różnej struktury poszczególnych nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.



Ad.6.Przebudowa zasilania w energię elektryczną budynku Polnej Róży 2/4 – problemy prawne i finansowe.

Analizując problem przebudowy systemu zasilania budynku PR 2/4 w energię elektryczną Zarząd SBM „Merkury” postanowił o ograniczeniu przebudowy do terenu działki nr 54, obręb 1-11-12. Ustawa o przekształceniu wieczystego użytkowania w prawo własność – art.1 ust.2 pkt. 5, który stanowi: „ Obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w ust. 2, położone na gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu. Przepisu nie stosuje się do urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, 1104 i 1629). komplikuje dane przedsięwzięcie. Z uzyskanych informacji wynika, że Urząd m.st. Warszawy wystąpił z danym zagadnieniem do firmy INNOGY celem uzyskania uzgodnienia przedmiotowej kwestii.

Ad.7. Ocena potencjału finansowego Spółdzielni w aspekcie wyzwań wynikających z udziału w przetargu na działkę miejską przy ul. Czapelskiej róg ul. I. Kruszeńskiego.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o wystosowaniu do RN SBM „Merkury” wniosku o podjęcie Uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zakup nieruchomości gruntowej niezabudowanej o łącznej powierzchni 1800 m² położonej w Warszawie w dzielnicy Praga-Południe przy ul. Czapelskiej róg ul. I. Kruszeńskiego, oznaczonej jako działki ewidencyjne:- nr 8/4 o powierzchni 761m²,- nr 8/5 o powierzchni 561m²,- nr 8/8 o powierzchni 578 m² z obrębu 3-05-06 , dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA6M/00477845/8. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, który odbędzie się 6 lutego 2019 r. Przedmiotowy teren jest objęty mpzp. Ww. działki posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych - obsługa komunikacyjna działek możliwa jest od ulicy Czapelskiej i ul. Kruszeńskiego. Dobry dostęp do infrastruktury – media w ulicy.

Działki leżą w rejonie dobrze skomunikowanym- komunikacja tramwajowa, autobusowa, a w przyszłości planowana stacja metra.

Cena wywoławcza nieruchomości - 4 150 000,00 zł./netto

Wadium- 415 000,00 zł.

Minimalne postąpienie- 41 500,00 zł.

Według wstępnych założeń zabudowy na ww. działkach można zrealizować ok. 3 402 m² pum+u tj. 71 mieszkań oraz 80 miejsc parkingowych. Wstępna analiza wskazuje, że lokale w danej lokalizacji powinny osiągnąć poziom sprzedaży ok. 9 000 zł/m².

Ad.8. Realizacja umów w sprawie dostaw energii elektrycznej.

Zarząd SBM „Merkury” po przeanalizowaniu sytuacji związanej z cenami z tytułu dostawy energii elektrycznej, postanawia o przedłużeniu umowy z dotychczasowym dostawcą INNOGY i oczekuje, że obowiązujące stawki taryfy – G 11 O zostaną dostosowane do wysokości stawek zgodnie z taryfą URE.

Ad.9. Sprawy wniesione.

Zarząd

1. Projekt stawek opłat eksploatacyjnych nieruchomości przy ul. Wrzeciono 47B.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak przedstawiła projekt opłat eksploatacyjnych budynku przy ul. Wrzeciono 47 B w związku z przekazaniem ww. budynku do eksploatacji. Powyższe będzie przedmiotem obrad RN SBM „Merkury” w dniu 21.01.2019 r. Ponadto ustalono, że zatwierdzone stawki opłat za używanie lokali w SBM „Merkury” będą obowiązywać od dnia 01.03.2019 r.

PE

2. Przecieki w kl. I w budynku PR 1.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zgłosiła konieczność usunięcia przecieków na odcinku ok. 7 m, koszt ok. 11 tys. zł. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na awaryjne usunięcie ww. przecieku, oraz zobligował Kierownika do pozyskania jeszcze 2 ofert na ww. zakres robót.

3. Oferta firmy PUCH – projekt remontu elewacji PR 2/4

Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody, ze względu na duże koszty.

4. Oferta firmy – Grafitti - projekt kolorystyki budynku BW 11

Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody na przyjęcie ww. oferty, ze względu na duże koszty, a także konieczność weryfikacji planu remontów z przyczyn awarii pieca.

5. Wniosek o zakup stojaków na rowery – PR 1.

Celem wyeliminowania przetrzymywania rowerów na np. korytarzach, administrator budynku zawnioskowała o zakup stojaków rowerowych, które będą ustawione na poziomie garażu. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.



6. Fotowoltaika – budynek D 8.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła projekt zainstalowania instalacji fotowoltaiki na budynku Dembego8 wraz z szacunkowymi kosztami. Zarząd SBM „Merkury” postanowił powyższe przedsięwzięcie uwzględnić w projekcie planu remontów danego budynku na rok 2020.

7. Dźwigi osobowe- D/Z

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o odstąpienie od trybu przetargowego na wyłonienie wykonawcy wymiany dźwigów w osobowych z uwagi na zachowanie jednego dostawcy dźwigów w nieruchomości Dembego/Zaruby. Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował powyższe i ze stosownym wnioskiem wystąpi do Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

8. Konserwacja pieca BW 11.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka przedstawiła ofertę firmy BAT – Technika grzewcza na konserwację i serwis pieca budynku BW11, Zarząd SBM „Merkury” zaakceptował przedstawione warunki.

Ad.10.Sprawy członkowskie.

10.1.Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.6 pkt 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z zbyciem prawa odrębnej własności lokalu nr 28 i udziały lokalu o innym przeznaczeniu– garażu w budynku przy ul. Zaruby 6A ustało członkowstwo Pani Anny Nowak – nr rej. 1346.W związku z powyższym wykreśla się ww. osobę z rejestru członków Spółdzielni.

10.2.Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.6 pkt 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z rozwiązaniem umowy o budowę lokalu w inwestycji „Dorycka” ustało członkowstwo Pani Jadwigi Piekarskiej – nr rejestru członkowskiego -2568 oraz jej męża Jerzego Piekarskiego nr rejestru członkowskiego - 2569. W związku z powyższym wykreśla się ww. osoby z rejestru członków Spółdzielni.

ZARZĄD

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

