

PROTOKÓŁ NR 13/2013
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 21.08.2013 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. Pani 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 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 24.07.2013 r. – **ref. E. Mikos**
3. Realizacja ustaleń z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 17 czerwca 2013 r. – **ref. E. Mikos**
4. Spór z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w sprawie finansowania usuwania awarii na wodociągu w ul. Polnej Róży – **ref. M. Grzybczak**
5. Aktualne warunki finansowania inwestycji „Handlowa” – **ref. R. Zwolak**
6. Stan naboru na inwestycję „Relaksowa II” - problemy realizacji postanowień Umów – **ref. E. Mikos**
7. Stanowisko SBM „MERKURY” na naradę w Urzędzie Dzielnicy w sprawie budowy infrastruktury w rejonie ul. Moczydłowskiej – **ref. M. Wojciechowski**
8. Sprawy wniesione

Zarząd

- 8.1. Organizacja zbiórki odpadów przez firmę EKON.
- 8.2. Windykacja – nowe propozycje rozwiązań.
- 8.3. Pismo P. [REDAKTED] – KEN 21/[REDAKTED] – rozłożenie na raty.

Zakład Inwestycji- Dział Eksploatacji

- 8.4. Dzień Otwarty – Handlowa 34.
- 8.5. Tynkbud-1 -pismo w sprawie rękojmi/ gwarancji – budynek KEN 20A.
- 8.6. Białe certyfikaty
- 8.7. Pęknięcia ściany na kl. II – budynek Bohaterów Września 3.
- 8.8. Pismo [REDAKTED] – Dembego 8/[REDAKTED]
- 8.9. Pismo British School
- 8.10. Pismo —firma Balkat lokal [REDAKTED] KEN 21
- 8.11. Umowa – KOMAX – Handlowa 34.
- 8.12. Batalionu Włochy 11 – naczynie zbiorcze.
- 8.13. Pismo P. [REDAKTED] Dembego 8/[REDAKTED]
- 8.14. Polnej Róży 1/[REDAKTED] zwrot -ubezpieczenia.

9. 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 24.07.2013 r. – ref. E. Mikos.

Protokół nr 12/2013 z dnia 24.07.2013 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3. Realizacja ustaleń z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 17.06. 13 r.

Pani E. Mikos przypomniała wnioski zgłoszone w trakcie Walnego Zgromadzenia przez członków osiedla Polnej Róży 1 w sprawie:

- egzekucji § 13 Statutu Spółdzielni w kwestii umieszczenia informacji, która wg tego paragrafu powinna znajdować się na stronie internetowej Spółdzielni, w szczególności uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe.
- egzekucji zmiany Regulaminu Wyboru Dostawców zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z 2011 r.

Ponadto Pani E. Mikos przedstawiła ustalenia z posiedzenia Rady Nadzorczej podjęte w dniu 22.07.2013 r. w zakresie przekazaniu propozycji zmiany Regulaminu udostępniania dokumentów Członkom SBM „Merkury” do prac w Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych RN, a także podjęte w dniu 19.08.2013 r. w zakresie zmiany Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robót budowlanych i remontowych,

Uwzględniając ustalenia RN, Zarząd SBM „Merkury” postanowił podjąć decyzję w kwestii przejściowego unormowania udostępniania dokumentów zgodnie z postanowieniem.

Postanowienie nr 8/2013 r. w sprawie sposobu realizacji § 13 Statutu SBM „Merkury”, stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.4. Spór z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w sprawie finansowania usuwania awarii na wodociągu w ul. Polnej Róży - ref. M. Grzybczak

Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak poinformował, że w związku z odpowiedzią MPWiK z dnia 20.08.2013 r. (l.dz. 1761/13) na pismo Spółdzielni nr SBM/1535/2013 z dnia 15.07.2013 r. w której to odpowiedzi MPWiK podtrzymało swoje stanowisko zawarte w poprzednich pismach w sprawie faktur o numerach: nr 020062/09/13, nr 020082/09/12 dotyczących usunięcia awarii instalacji wodociągowej usytuowanej w ul. Polnej Róży, przedmiotowa sprawa zostaje przekazana do postępowania sądowego (zgodnie z Postanowieniem Zarządu nr 7/2013 r. z dnia 24.05.2013 r., które będzie prowadzone przez Radcę Prawnego - Pana Bogusława Niemirę w oparciu o postanowienia Umowy Zlecenia z dnia 04.07.2013 r.

Uwzględniając czas i złożoność procesu (tj. uzyskanie zwrotu kwot zapłaconych, a także sądowe unormowanie / przekazanie własności infrastruktury na rzecz MPWiK) Zarząd SBM „Merkury” postanowił dokonać zapłaty kwoty – 519,79 zł. na podstawie Noty Odsetkowej - Numer NO-INS2013011171, która będzie dochodzona w postępowaniu sądowym.

Ad.5.Aktualne warunki finansowania inwestycji „Handlowa” – ref. R. Zwolak

Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak przekazała, że ilość podpisanych umów i wpłaty dokonywane przez nabywców lokali pozwolą na uruchomienie III transzy środków kredytu inwestycyjnego.

Ad.6. Stan naboru na inwestycję „Relaksowa II” - problemy realizacji postanowień Umów - ref. E. Mikos.

Pani E. Mikos poinformowała, że na dzień posiedzenia Zarząd Spółdzielni zostało 12 % powierzchni lokali do sprzedaży w ramach inwestycji „Relaksowa II”

W związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym Spółdzielnia oczekuje na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wielorodzinnego budynku przy ul. Dembego.

Ad.7.Stanowisko SBM „MERKURY” na naradę w Urzędzie Dzielnicy w sprawie budowy infrastruktury w rejonie ul. Moczydłowskiej – ref. M. Wojciechowski.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował, że na dzień 22.08.2013 r. została zwołana narada w Urzędzie Dzielnicy Ursynów w sprawie budowy infrastruktury w rejonie ul. Moczydłowskiej.

Prezes Zarządu SBM „Merkury” M. Grzybczak przedstawił tezy dotyczące - budowy infrastruktury dla terenów objętych planem miejscowym Moczydłowska - Zachód .

1. Etapować budowę infrastruktury następująco:
 - I. Etap – budowa ulicy 10 KUD
 - II. Etap – budowa odwodnienia terenu
 - III. Etap – budowa ulicy 11 KUD
ulica Perkalowa
ulica 13 KUD
2. Pozyskanie terenu pod budowę ulic 10 KUD.
- ustanowić służebność przejazdu i przejścia na rzecz każdego z czesnych właścicieli działek władających.
3. Przygotowanie dokumentacyjne.
- wystąpić o warunki zabudowy dla brakującego fragmentu ulicy 10 KUD stanowiącego o włączeniu nowoprojektowanej ulicy w ciąg komunikacyjny ulic Braci Stryjskich, Belgradzka.
4. Koordynacja – Wydział Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Warszawa – Ursynów przy współudziale SBM „MERKURY” i SBM „Idealne Mieszkanie”.
5. Finansowanie
 - 5.1. 100 zł na m² posiadanej działki do rozliczenia z opłatami adiacenckimi należnymi miastu stosownie do zapisów Planu Miejscowego Moczydłowska Zachód,
 - 5.2. Finansowanie z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w ramach Programu Regulacja Stosunków Wodnych Rezerwatu Las Kabacki.
 - 5.3. Środki inwestycyjne Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji.
 - 5.4. Środki budżetowe Dzielnicy Warszawa - Ursynów

W wyniku ustaleń ze Spółdzielnią „Idealne Mieszkanie” zostało sporządzone opracowane KOORDYNACJA DZIAŁAŃ w sprawie przygotowania gruntów położonych na terenie Natolina Zachodniego – Moczydłowska Zachód dla realizacji inwestycji mieszkaniowych, co stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.8.Sprawy wniesione

Zarząd

8.1. Organizacja zbiórki odpadów przez firmę EKON.

W wyniku ustaleń (uwzględniając pismo p. [REDAKTOWANO] l.dz. 1677/2013) Zarząd SBM „Merkury” zobligował Dział Eksploatacji do wyegzekwowania postanowień umowy z firmą EKON w zakresie uzyskania szczegółowego harmonogramu zbiórki odpadów, przekazanie powyższej informacji poszczególnym firmom świadczącym usługi ochrony budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wywieszenie informacji w gablotach poszczególnych budynków o terminach odbioru odpadów przez firmę EKON.

8.2. Windykacja – nowe propozycje rozwiązań.

W związku z tendencją wzrostową zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych do 2 miesięcy Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak przedstawiła ofertę eWindykator w zakresie wdrożenia systemu mającego na celu pomocy w kontrolowaniu dokonywania należności płatniczej przez właścicieli lokali za pomocą wysłanych wiadomości SMS, mail lub VMS.

Podjęto decyzję o dalszej analizie ww. oferty wraz z uwarunkowaniami wynagrodzenia za powyższą usługę.

8.3. Pismo P. [REDAKTOWANO] – KEN 21 [REDAKTOWANO]

W dniu 25.08.2013 r. p. [REDAKTOWANO] (l.dz. 1588) złożył pismo w sprawie rozłożenia na 6 rat zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokalu nr [REDAKTOWANO].

Zarząd SBM „Merkury” postanowił wyrazić zgodę na rozłożenie na III raty zaległości która wynosi 3.045,12 zł. z zastrzeżeniem dokonania do dnia 31.08.2013r opłat eksploatacyjnych za m-c sierpień br. w kwocie 721,17 zł. + odsetki w kwocie 74 zł.

Zakład Inwestycji- Dział Eksploatacji

8.4. Dzień Otwarty – Handlowa 34.

Uwzględniając sugestie Kierownika Budowy – p. [REDAKTOWANO] wstępnie założono, że „Dzień Otwarty- Handlowa 34” wyznaczony na dzień 28.09. br.- przebiegać będzie w podziale na dwie części:

- I część: od godz. 10.00 do 12.00 będą obsługiwane osoby, które nabyły lokale.
Zaproszenia indywidualne zostaną rozesłane z 2 tygodniowym wyprzedzeniem.
- II część: od godz. 12.00 do 14.00 będą obsługiwane osoby zainteresowane zakupem lokali.
Ogłoszenie w prasie - 25.08.2013 r.

8.5. Tynkbud-1 -pismo w sprawie rękojmi/ gwarancji – budynek KEN 20A.

W piśmie z dnia 07.08.2013 r. Przedsiębiorstwo TYNKBUD-1 odpowiadając na pisma Spółdzielni - SBM/1601/13 z dnia 26.07.2013 r. oraz SBM/1059/PE/13 z dnia 22.05.2013 r. zadeklarowało przyjęcie propozycji dotyczącej wydłużenia okresu rękojmi na 10 lat posadzki garażu w budynku przy AL. KEN 20A.

Natomiast, co do obróbek blacharskich TYNKBUD -1 zaproponował określenia zakresu wystąpienia zjawiska korozji w komisyjnym składzie. Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka poinformowała, że w związku z powyższym ustaliła termin spotkania z

przedstawicielami firmy TYNBUD -1 na dzień 09.09.2013 r. Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższe do wiadomości.

8.6. Białe certyfikaty

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski przedstawił założenia tzw. białego certyfikatu czyli systemu świadectw efektywności energetycznej. Punktem bazowym jest nałożenie obowiązku na przedsiębiorstwa sprzedające energię elektryczną, ciepło i gaz odbiorcom końcowym. Prezes URE dla każdego z ww. pomiotów ustala kwotę obowiązującej rocznej oszczędności energii o wartości nie większej niż 3% rocznego przychodu przedsiębiorstwa. Oszczędność tą można realizować na dwa sposoby: w ramach własnej działalności, zakup dowodów uzyskanych oszczędności (białe certyfikaty). Zarząd SBM „Merkury” podjął decyzję o wstrzymaniu się od poddaniu się audytowi w zakresie świadectw efektywności energetycznej.

8.7. Pęknięcia ściany na kl. II – budynek Bohaterów Września 3.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował o stwierdzonych pęknięciach na II kl. w budynku przy al. Bohaterów Września 3. Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka zawnioskowała o wykonaniu usunięć ww. pęknięć w ramach funduszu remontowego – roboty nieprzewidziane. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

8.8. Pismo [redacted] – Dembego 8/ [redacted]

W piśmie z dnia 01.08.2013 r. (l.dz. 1645) Pani [redacted] zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na zabudowę balkonu lokalu nr [redacted], uzyskując pozytywną opinię projektanta budynku.

Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o ww. decyzję projektanta Pana J. Waclawka wyraził zgodę na zabudowę balkonu, z zastrzeżeniem że dana zabudowa będzie w systemie bezszprosowym, projekt jak i zabudowa muszą być wykonane przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, należy uzyskać zgodę Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Ursynów. Odpowiedz przygotowuje Dział Eksploatacji.

8.9. Pismo British School

Szkoła języka angielskiego zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwieszanie plakatów w budynkach będących w zasobach Spółdzielni.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka negatywnie odniosła się do danej kwestii, ze względów estetycznych a także z poprzednio przyjętej praktyki. Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody na powyższe.

8.10. Pismo –firma Balkat – lokal [redacted] KEN 21

W piśmie z dnia 19.08.2013 r. L.dz. 1753/13) zawnioskowała o wyrażenie zgody na:

- sprzedaż alkoholu,
- zmianę sposobu użytkowania lokalu – sklepu
- wykonanie nowego przełącza energetycznego, modernizacji wew. linii zasilającej,
- umieszczenie szyldów, znaków towarowych, reklam
- zainstalowanie anteny radiowej,
- wykonanie dodatkowych zabezpieczeń przeciwwłamaniowych

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na prowadzenie sprzedaży alkoholu w godz. od 6 do 23 (uwzględniając opinię RO wcześniej wydaną) na zmianę sposobu użytkowania lokalu, na wykonanie przyłącza, umieszczenie reklamy po podpisaniu stosowej umowy w zakresie powierzchni reklamowej, natomiast co do wykonania zabezpieczeń wyraził

zgode na montaż zabezpieczeń wewnątrz lokalu. Dział Eksploatacji wystosuje odpowiedzi.

8.11. Umowa – KOMAX – Handlowa 34.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami przygotowywana jest umowa z firmą KOMAX na telewizję naziemną i cyfrową. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

8.12. Batalionu Włochy 11 – naczynie zbiorcze.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował o konieczności wymiany naczynia zbiorczego w kotłowni budynku przy ul. Batalionu Włochy 11. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe w ramach środków funduszu remontowego.

8.13. Pismo [redacted] - Dembego 8/[redacted]

W piśmie z dnia 19.08.2013 r. (l.dz. 1754/13) zakwestionowali stan zużycia i rozliczenia wody ZW lokalu nr [redacted] ul. Dembego 8.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka potwierdziła poprawność dokonanego odczytu licznika ZW i stwierdza brak konieczności weryfikacji danego rozliczenia. Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższe do wiadomości i zobligował Dział Eksploatacji do sporządzenia odpowiedzi.

8.14. Pismo p. [redacted] - Polnej Róży 1/[redacted]

Pan p. [redacted] w piśmie zarejestrowanym pod numerem l.dz.1730/13 – zawniósł o skompensowanie kwoty 200 zł. wynikającej z franszyzy redukcyjnej z zadłużeniem czynszowym w związku z powstałą szkodą. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

Ad.9.Sprawy członkowskie.

W oparciu o złożoną deklarację przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Pana [redacted]

Uchwała nr 25/2013 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)




**Postanowienie nr 8/2013
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 21.08.2013r.**

w sprawie: sposobu realizacji egzekucji § 13 Statutu SBM „Merkury” .

Uwzględniając wniosek złożony na Walnym Zgromadzeniu SBM „Merkury” w dniu 17.06.2013.r ., Zarząd SBM „Merkury” postanawia, co następuje

§ 1

Do czasu wprowadzenia zmiany Regulaminu udostępniania dokumentów członkom SBM „Merkury” uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 17.05.2010 r. na stronie internetowej Spółdzielni publikowane będą:

1. Tematyka obrad Organów Spółdzielni.
2. Informacja na temat podjętych Uchwał, Postanowień Organów Spółdzielni.
3. Treść dokumentów, o których mowa w pkt. 2 oraz Protokoły Organów Spółdzielni w formie papierowej będą udostępniane Członkom Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 6 Statutu SBM „Merkury”.

§2

Niniejsze uregulowania wchodzą w życie z dniem podjęcia

ZARZĄD

**Uchwała Nr 25/2013
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 21.08.2013r.**

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” niżej wymienione osoby:

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

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd