

PROTOKÓŁ NR 3/2016
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 22.02.2016 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. Pan 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 Spraw 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 29.01.2016 r. – ref. E. Mikos.
3. Omówienie założeń planu gospodarczego na rok 2016:
 - a) przeroby inwestycyjne – ref. M. Wojciechowski,
 - b) wpływy z eksploatacji – ref. B. Gnitecka,
 - c) koszty funkcjonowania biura Spółdzielni i działalności eksploatacyjnej – ref. R. Zwolak.
 - d) perspektywy pozyskania kredytów i innych źródeł finansowania inwestycji SBM „Merkury” - ref. R. Zwolak.
4. Wyniki konsultacji projektów opłat eksploatacyjnych - 01.07.2016 r. – ref. R. Zwolak.
5. Plan sprzedaży lokali w inwestycji Handlowa 34 – ref. E. Mikos.
6. Założenia polityki cenowej sprzedaży lokali w inwestycji „Relaksowa II” – ref. M. Wojciechowski, E. Mikos.
7. Sprawy wniesione.
 - 7.1. Korekta rozliczenia zużycia mediów – Gościeradowska 13/
 - 7.2. Wiosenny przegląd techniczny budynków zarządzanych przez SBM „Merkury”.
 - 7.3. Procedura udostępniania i zabezpieczania danych z monitoringu osiedli.
 - 7.4. BW11 – odczyty liczników.
 - 7.5. Konkurs ofert- najem m. postojowego nr C.
 - 7.6. Pismo KEN 21
 - 7.7. Pismo KEN 21
 - 7.8. Zakup programu - systemu informacji prawnej.
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 29.01.2016r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 29.01.2016 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu ww. dniu omówiła E. Mikos.



Ad.3. Omówienie założeń planu gospodarczego na rok 2016:

- a) przeroby inwestycyjne**
- b) wpływy z eksploatacji**
- c) koszty funkcjonowania biura Spółdzielni i działalności eksploatacyjnej**
- d) perspektywy pozyskania kredytów i innych źródeł finansowania inwestycji SBM „Merkury”.**

W wyniku analizy oraz dyskusji Zarząd SBM „Merkury” w zakresie kosztów ogólnych i ich pokrycia zakłada:

- 1) w 2016 r. utrzymać koszty na poziomie planowanych w 2015 r.
- 2) wzrost o 0,05 zł/m² wpływów z eksploatacji –zarządzania, od II półrocza 2016 r. tj. 0,090 zł/ m² pow. lokali.

- 3) przeroby z działalności inwestycyjnej w wysokości ok. 11 mln zł., w tym:

- Inwestycja Relaksowa II - 5 000 000 zł.
- Inwestycja Dorycka - 2 000 000 zł.
- Inwestycja X(grunt) - 4 000 000 zł.

Zakup nieruchomości gruntowej pod Inwestycje X, sfinansowany będzie ze środków kredytowych. W przypadku nieotrzymania kredytu rozpatruje się możliwość wspólnego zakupu działki z innym podmiotem.

Powyższe założenia Planu gospodarczego będą przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 29.02.2016 r.

Ad.4. Wyniki konsultacji projektów opłat eksploatacyjnych - 01.07.2016 r.

W dniu 12.02.2016 r. zostały przekazane do Rad Osiedli propozycje stawek opłat eksploatacyjnych. Na dzień posiedzenia Zarządu w przedmiotowej sprawie zajęły stanowisko Rady Osiedli: PR 2/4, W7, Gościeradowska 13. Uchwalenie stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących od 01.07.br., będzie przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 29.02.2016 r.

Ad.5. Plan sprzedaży lokali w inwestycji Handlowa 34.

W inwestycji Handlowa 34 niesprzedanych lokali jest 2 o powierzchni powyżej 70 m2 (każdy). Postanowiono o zwiększonej kampanii reklamowej w Internecie poprzez uruchomienie kampanii Adwords. Należy również rozważyć umieszczenie dodatkowego banera reklamowego od strony ul. Handlowej. Postanowiono o nie kontynuowaniu publikacji ogłoszeń prasowych - „Rzeczpospolita” (brak efektów).

Ad.6. Założenia polityki cenowej sprzedaży lokali w inwestycji „Relaksowa II”.

Przyjmując uwarunkowania danej inwestycji, Zarząd SBM „Merkury” postanowił o utrzymaniu zasad i wysokości kosztów określonych z dnia 15.11.2013 r. w stosunku do podpisanych umów rezerwacyjnych. Natomiast dla pozostałej powierzchni (nie zarezerwowanych lokali) przyjęto nowe wysokości kosztów budowy poszczególnych lokali.

Postanowienie nr 2/2016 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7. Sprawy wniesione.

Zarząd

7.1. Korekta rozliczenia zużycia mediów – Gościeradowska 13

Dział Księgowości złożył wniosek w sprawie korekty rozliczenia zużycia mediów lokalu nr przy ul. Gościeradowskiej 13, w związku z zamianą liczników cw i zw. Przyjmując powyższe Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na dokonanie korekty rozliczeń za okres od X 2011 – XII 2015 r.

PE

7.2. Wiosenny przegląd techniczny budynków zarządzanych przez SBM „Merkury”.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przedstawiła ofertę firmy LECH-Kom na wykonanie wiosennych przeglądów technicznych budynków. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na zlecenie ww. firmie dokonanie danego przeglądu. Przedmiotowy przegląd dokonany będzie zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem.

7.3. Procedura udostępniania i zabezpieczania danych z monitoringu osiedli.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani B. Gnitecka przedstawiła założenia procedury udostępniania i zabezpieczania danych z monitoringu osiedli. Powyższe będzie przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 29.02.2016 r.

7.4. BW11 – odczyty liczników.

Pan Waldemar Skiba – Administrator budynku Batalionu Włochy 11 przedstawił odczyty liczników sporządzonych w dniach 27.01.br i 09.02.br. W wyniku analizy odczytów i braku jednoznacznego zdefiniowania przyczyny występujących rozbieżności w odczytach, postanowiono o dokonaniu ponownego odczytu (za 3 miesiące).

PM

7.5. Konkurs ofert- najem m. postojowego nr C.

W oparciu o ogłoszony konkurs ofert na najem miejsca postojowego nr C do dnia 19.02.2016 r. wpłynęła 1 oferta. W związku z powyższym Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe. Dział Spraw Prawnych i Członkowskich przygotowuje umowę.

7.6. Pismo KEN 21

W piśmie z dnia 22.02.2016 r. najemca lokalu nr przy AL. KEN 21 zawniósł o obniżenie opłat za najem powierzchni reklamowej. Zarząd SBM „Merkury” nie wyraził zgody.

7.7. Pismo KEN 21

W piśmie z dnia 11.02.2016 r. najemca lokalu przy Al. KEN 21 złożył wypowiedzenie umowy na najem powierzchni reklamowej, w związku z zakończeniem działalności i zawniósł o rozwiązanie ww. umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

7.8. Zakup programu - systemu informacji prawnej.

Z dniem 29.02.2016 r. kończy się abonament do systemu informacji prawnej, w związku z powyższym p. E. Mikos zawniósł o wyrażenie zgody na zakup dostępu do systemu. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

Brak spraw członkowskich.

ZARZĄD

Otrzymują:

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)

POSTANOWIENIE Nr 2/2016
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 22.02.2016 r.

w sprawie: **określenia wysokości kosztów budowy w inwestycji „Relaksowa II”.**

W oparciu o postanowienia § 17 w związku z § 19 Statutu SBM „Merkury” uchwala się co, następuje:

§ 1

Określa się następujące koszty budowy lokali:

1. Koszt budowy lokali:

Nr lokalu	Kond.	Pow. lokalu	Ilość pok.	Pow. IV kond.	Pow. antresoli	Pow. balkonu	Pow. tarasu	Pow. ogródka	Koszt budowy lokalu brutto
1	I	66,24	3 pok.					57,14	582 912,00 zł
3	II	68,32	3 pok.			6,1			601 216,00 zł
5	II	60,41	2 pok.			20,87			531 608,00 zł
7	II	48,89	2 pok.			13,1			430 232,00 zł
9	IV+A	72,94	2 pok.+A	56,01	16,93	4,28	12,21		617 323,50 zł
11	IV+A	67,49	2 pok.+A	60,02	7,47	11,37			583 080,50 zł
12	I	65,53	3 pok.					51,14	576 664,00 zł
15	I	87,14	4 pok.					107,16	621 768,00 zł
16	II	65,61	3 pok.			6,1			577 368,00 zł
27	IV+A	47,2	1 pok.+A	32,09	15,11	5,44			393 450,50 zł
29	I	103,3	4 pok.					87,56	909 040,00 zł
33	I	65,53	3 pok.					43,91	576 664,00 zł
35	II	47,74	2 pok.			8,03			420 112,00 zł
36	II	48,04	2 pok.			8,03			422 752,00 zł
41	III	65,55	3 pok.			6,1			576 840,00 zł
45	IV	31,66	1 pok.	31,66		9,25			278 608,00 zł
46	IV+A	44,82	1 pok.+A	31,02	13,8	5,44			374 406,00 zł
47	IV+A	79,54	3 pok.+A	64,12	15,42	6,1			677 593,00 zł



2. Koszt budowy miejsc postojowych:

Nr stan. post.	Wskaźniki nierównorzędności	Koszt budowy	Nr stan. post.	Wskaźniki nierównorzędności	Koszt budowy
2	0,90	24 300,00 zł	29	1,00	27 000,00 zł
3	0,90	24 300,00 zł	30	1,44	38 880,00 zł
4	0,90	24 300,00 zł	31	1,24	33 480,00 zł
5	0,90	24 300,00 zł	32	1,00	27 000,00 zł
6	0,90	24 300,00 zł	33	1,00	27 000,00 zł
7	0,90	24 300,00 zł	34	1,00	27 000,00 zł
8	1,44	38 880,00 zł	35	1,00	27 000,00 zł
9+22	0,92	37 260,00 zł	36	1,00	27 000,00 zł
10+21	0,92	37 260,00 zł	37	1,00	27 000,00 zł
11	0,90	24 300,00 zł	38	1,00	27 000,00 zł
12	0,90	24 300,00 zł	39	1,00	27 000,00 zł
13	0,90	24 300,00 zł	40	1,00	27 000,00 zł
14	0,90	24 300,00 zł	41	1,00	27 000,00 zł
15	0,86	23 220,00 zł	42	1,16	31 320,00 zł
16	1,00	27 000,00 zł	43	1,16	31 320,00 zł
17	1,00	27 000,00 zł	44	1,00	27 000,00 zł
18	1,00	27 000,00 zł	45	1,00	27 000,00 zł
19	1,00	27 000,00 zł	46	1,00	27 000,00 zł
20	1,49	40 230,00 zł	47	1,00	27 000,00 zł
23	1,21	32 670,00 zł	48	1,00	27 000,00 zł
24	1,24	33 480,00 zł	49	1,00	27 000,00 zł
25	1,00	27 000,00 zł	50	0,90	24 300,00 zł
26	1,00	27 000,00 zł	51	0,90	24 300,00 zł
27	1,00	27 000,00 zł			

§ 2

1. Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. W zakresie określonym niniejszym Postanowieniem traci moc obowiązującą Postanowienie Nr 12/2013 z dnia 15.11.2013 r.

ZARZĄD

 Gąbka