

PROTOKÓŁ NR 18/2015
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 22.10.2015 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. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 2. 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 08.10.2015 r.
3. Program budowy miejsc parkingowych dla rowerów w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
4. Koszty ochrony, a koszty rozbudowy systemów monitorujących.
5. Omówienie wniosków do planu remontów na rok 2016 .
6. Działania reklamowe w zagospodarowywaniu działki przy ulicy Doryckiej.
7. Sprzedaż lokali w inwestycji „Handlowa 34”.
8. Sprawy wniesione.

Zarząd

8.1. *Roszczenie Wspólnoty Bemowo-Kawy wskazanie rzeczoznawcy dla potrzeb sporządzenia opinii technicznej zgodnie z postanowieniem Sądu .*

8.2. *Przeprowadzenie inwentaryzacji rocznej i powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej składników majątkowych Spółdzielni.*

8.3. *Mediacje –Handlowa*

8.4. *Potwierdzenie sald, aktualizacja danych*

Dział Eksploatacji

8.5. *Batalionu Włochy 11/58.*

8.5. *Handlowa 34/38.*

8.6. *Euro – Dach.*

8.7. *KEN 21 - wynajem pomieszczeń.*

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

8.8. *Ustalenie okresu odbioru dnia wolnego za dzień 26.12.2015 r. (sobota), przez pracowników SBM „Merkury”.*

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 08.10.2015 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 08.10.2015 r. został przyjęty i podpisany. Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na posiedzeniu Zarządu ww. dniu omówiła E. Mikos.

Ad.3.Program budowy miejsc parkingowych dla rowerów w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Analizując założenia koncepcji wyposażenia w stojaki rowerowe osiedli zarządzanych przez Spółdzielnię, Zarząd SBM „Merkury” zobligował Dział Eksploatacji do zbadania możliwości technicznych montażu stojaków na miejscach postojowych, ze szczególnym zastrzeżeniem uwarunkować w zakresie warstwy izolacyjnej, wraz z określeniem kosztów montażu. Ponadto Dział Eksploatacji we współpracy z Działem Księgowości przygotowuje inwentaryzację pomieszczeń oraz części wspólnych celem przeznaczenia ww. powierzchni na zagospodarowanie w stojaki rowerowe. Wnioski do przedmiotowego programu należy przedstawić do dnia 30.11.2015 r.

Ad.4. Koszty ochrony, a koszty rozbudowy systemów monitorujących.

W związku z planowanym podniesieniem stawki minimalnego wynagrodzenia o ok.20 % , należy się spodziewać wniosków w sprawie zwiększenia składowych opłat eksploatacyjnych w zakresie ochrony. Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając powyższe w ramach przeciwdziałań zmierzających do wzrostu kosztów eksploatacyjnych proponuje: dokonania zmiany organizacji systemu ochrony w nieruchomościach zarządzanych przez SBM „Merkury” poprzez zwiększenie zakresu monitoringu (np. PR 1 i PR 2/4). Przedmiotowa analizę przygotowuje Dział Eksploatacji i zostanie przekazana do Rad Osiedli w ramach konsultacji planu remontów.

Ad.5. Omówienie wniosków do planu remontów na rok 2016.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka omówiła grupy zgłaszanych wniosków przez mieszkańców osiedli zarządzanych przez SBM „Merkury”, które przedstawiają się następująco:

- 1/ Monitoring – zwiększenie zakresu i ulepszenie.
- 2/ Poprawa estetyki - balkony, drzwi wejściowe, malowanie klatek schodowych.
3. Place zabaw - poprawa.

Ad.6. Działania reklamowe w zagospodarowywaniu działki przy ulicy Doryckiej.

W związku z przygotowaniem uruchomienia inwestycji „Dorycka” Zarząd SBM „Merkury” zobligować Dział Sprzedaży do opracowania programu marketingowego, z uwzględnieniem postanowień z Protokołu nr 17/2015.

Ad.7. Sprzedaż lokali w inwestycji „Handlowa 34”.

W ramach inwestycji „Handlowa 34” pozostało do sprzedaży 2 lokale o powierzchni 76,30 m² oraz 78,5 m². Celem pobudzenia sprzedaży ustalono bonus w postaci komórki lokatorskiej dla osób dokonujących zakup ww. lokali.



Ad.8. Sprawy wniesione.

Zarząd

8.1. Roszczenie Wspólnoty Bemowo-Kawy wskazanie rzeczoznawcy dla potrzeb sporządzenia opinii technicznej zgodnie z postanowieniem Sądu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F. Kawy 46 wystąpiła z pozwem przeciwko SBM „Merkury” w związku z realizowanym w roku 2009 ww. budynkiem.

Z uwagi na odmienne stanowisko stron sporu, co do przyczyn powstania usterek Sąd Okręgowy, III Wydział Cywilny na rozprawie w dniu 21.10.br zobligował Spółdzielnię na wskazanie jednostki/podmiotu, celem sporządzenia opinii technicznej i przyczyn przecieków:

- z poziomu tarasu zewnętrznego w części północno-wschodniej do garażu podziemnego,
- z tarasu nad lokalem nr 5
- w obszarze świetlika dachowego (klapy oddymiającej klatki schodowej).

Wspólnota Mieszkaniowa ww. sporze przedstawiła Opinię Techniczną Nr 75/2014 opracowaną przez Ośrodek Rzeczoznawstwa i Techniki Budowlanej Oddziału Warszawskiego Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa. Przedmiotowa opinia wskazuje wystąpienie wad, które zostały ujawnione po okresie rękojmi. Zakład Inwestycji zobligowany został do analizy i ustosunkowania się do ww. opinii technicznej w szczególności - do wprowadzonych zmianach projektowych.

Zarząd SBM „Merkury” ustalił, że podmiot wskazany do sporządzenia opinii/oceny technicznej w ww. zakresie, zgodnie z postanowieniem Sądu, wskazany zostanie po konsultacji z Generalnym Wykonawcą inwestycji tj. Tynkbud -1 sp. z o.o.

8.2. Przeprowadzenie inwentaryzacji rocznej i powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej składników majątkowych Spółdzielni.

Wiceprezes Zarządu Pani Renata Zwolak poinformowała o zobowiązaniach wynikających z ustawy o rachunkowości w zakresie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych Spółdzielni.

W związku z powyższym podjęto uchwałę powołującą Komisję Inwentaryzacyjną oraz określono zakres i formę inwentaryzacji oraz termin przeprowadzenia spisów stanów.

Uchwała nr 20/2015 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

8.3. Mediacje –Handlowa

W dniu 20.10.br. odbyło się posiedzenie mediacyjne celem polubownego rozwiązania kwestii spornych dotyczących roszczeń z tytułu realizacji inwestycji przy ul. Handlowej 34. W wyniku , którego ustalono przeprowadzenie inwentaryzacji usterek, określenia sposobu skutecznej naprawy, przedstawienia kosztorysu.

Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając powyższe wyraził zgodę na zlecenie przygotowania ekspertyzy w ww. zakresie.

8.4. Potwierdzenie sald, aktualizacja danych

W ramach działań zapobiegawczych postanowiono, o wystosowaniu Potwierdzenia sald do wszystkich właścicieli lokali. Przedmiotowy dokument określać będzie stan konta opłat eksploatacyjnych na dzień 31.10.2015 r. Wraz z ww. dokumentem zostanie również przekazany formularz - Aktualizacja Danych.

Ustalono sposób wysyłki - list zwykły, (w przypadku wskazania innego adresu do korespondencji niż adres lokalu) lub przekazanie do skrzynki pocztowej, odpowiedzialnymi za dystrybuowanie ww. dokumentów są pracownicy Działu Eksploatacji.



Dział Eksploatacji

8.5. Batalionu Włochy 11/58.

W związku z przeciekiem z dachu do lokalu nr 32 i lokalu 58 w budynku przy ul. Batalionu Włochy 11, postanowiono o ponownym wystąpieniu do Zakładu Remontowo-Budowlanego wzywającego do wykonania w ramach gwarancji prac naprawczych celem usunięcia przecieków. Pismo przygotowuje Dział Eksploatacji.

8.6. Handlowa 34/38.

Właściciel lokalu nr 38 zawniósł o przeprowadzenie badania głośności pracy dźwigu osobowego, twierdząc iż nie są zachowane normy poziomu hałasu. Zarząd SBM „Merkury” uwzględniając wniosek wyraził zgodę na powyższe.

8.7. Euro – Dach.

Zarząd SBM „Merkury” nie podzielił stanowiska firmy Euro-Dach przedstawione w piśmie z dnia 19.10.2015 r. (l.dz.2095/15) i postanowił o wystosowaniu zlecenia na przegląd gwarancyjny dachu budynku przy ul. Polnej Róży 1 w Warszawie.

8.9. KEN 21 - wynajem pomieszczeń.

W związku z zapytaniem dot. możliwości wynajęcia pomieszczeń w budynku przy Al. KEN 21, Zarząd postanowił o ogłoszeniu konkursu ofert na wynajem pomieszczenia gospodarczego o pow. ok. 39 m² położonego na ostatnim kondygnacji wraz z określeniem robót remontowo- adaptacyjnych koniecznych do wykonania w ww. pomieszczeniu oraz wysokością opłat czynszowych.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

8.10. Ustalenie okresu odbioru dnia wolnego za dzień 26.12.2015 r. (sobota), przez pracowników SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury” określił termin odbioru dnia wolnego od świadczenia pracy przez pracowników Spółdzielni za dzień 26.12.2015 r. (drugi dzień BN przypadający w sobotę).

Postanowienie nr 4/2015 w przedmiotowej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.9. 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)

Załącznik
do Protokołu NR 18/2015
Zarządu SBM „Merkury” Nr ...
z dnia 22.10.2015r.

Uchwała Nr 20/2015
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 22.10.2015r.

w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej i powołania Komisji Inwentaryzacyjnej składników majątkowych Spółdzielni.

W wykonaniu przepisów art. 26 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2002r. Nr 76, poz.694 z późn. zmianami) Zarząd SBM „Merkury” postanawia, co następuje:

§ 1

1. Powołuje się **Komisję Inwentaryzacyjną** w składzie:

- | | | |
|----|----------------|-------------------------|
| 1) | Przewodniczący | - Edyta Siara, |
| 2) | Członek | - Elżbieta Kaczanowska, |
| 3) | Członek | - Barbara Karbowskiak |

w celu przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni.

2. **Zakres i formę inwentaryzacji, oraz termin przeprowadzenia spisów stanowi załącznik nr 1 do uchwały.**

3. Komisja Inwentaryzacyjna pełni swe obowiązki do czasu ostatecznego rozliczenia wyników inwentaryzacji i przedłożenia Zarządowi sprawozdania z przebiegu inwentaryzacji.

4. Do obowiązków Komisji Inwentaryzacyjnej należy:

- a) przygotowanie i przeprowadzenie spisów z natury składników majątkowych Spółdzielni,
- b) wyjaśnienie przyczyn powstania różnic pomiędzy danymi spisu z natury i danymi ewidencji księgowej oraz przedłożenie wniosków w sprawie ich rozliczenia,
- c) przedłożenie Zarządowi protokołu różnic inwentaryzacyjnych (**załącznik nr 2**) celem zatwierdzenia.

5. Odpowiedzialnym za przeprowadzenie spisu z natury ustanawia się Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej.

6. Odpowiedzialnym za przeprowadzenie rocznej inwentaryzacji ustanawia się Głównego Księgowego Spółdzielni.

§ 2

1. Po zakończeniu **spisu z natury** Przewodniczący Komisji Inwentaryzacyjnej w zakresie środków pieniężnych do dnia 04.01.2016 r. przedłoży w Dziale Finansowo-Księgowym, w formie protokołu według wzoru **załącznik nr 5**,

- a) informacje o niedoborach, co do których zachodzi podejrzenie, że powstały w okolicznościach noszących znamiona przestępstwa – niezwłocznie po stwierdzeniu faktu,
- b) wnioski w sprawie rozliczenia różnic inwentaryzacyjnych, oraz spostrzeżenia dotyczące prawidłowości gospodarki składnikami majątkowymi Spółdzielni.

§ 3

1. Zakres Inwentaryzacji **w drodze potwierdzenia sald**, określa załącznik nr 1 do uchwały.
2. Potwierdzenie sald sporządza się w trzech egzemplarzach i wysyła listem poleconym: dwa egzemplarze do kontrahenta celem potwierdzenia sald, trzeci pozostaje w aktach spółdzielni.
3. Jeżeli nie udało się uzyskanie potwierdzenia sald, wówczas takie saldo podlega inwentaryzacji w drodze weryfikacji.
4. W przypadku wystąpienia sald zerowych, w sytuacji gdy sald te nie wykazują zmian przez dłuższy okres czasu, podlegają inwentaryzacji w drodze weryfikacji.
5. Po przeprowadzeniu inwentaryzacji zespół weryfikacyjny sporządza protokół zbiorczy z potwierdzenia sald według wzoru **załącznik nr 3**.

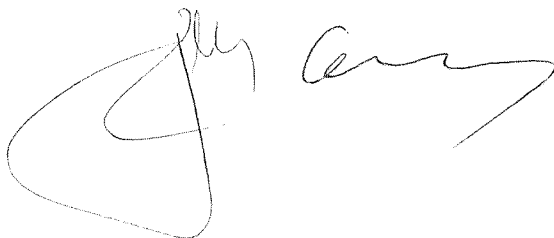
§ 4

1. Zakres Inwentaryzacji **w drodze weryfikacji sald**, określa załącznik nr 1 do uchwały.
2. Wyniki inwentaryzacji muszą być potwierdzone na piśmie w formie protokołu weryfikacji według wzoru **załącznik nr 4**.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD



Zakres inwentaryzacji, powołanie członków zespołów spisowych, termin przeprowadzenia inwentaryzacji.

Załącznik nr 1
do Uchwały Zarządu Nr /2015
z dnia

I. Inwentaryzacja w formie spisu z natury

I. A Środki trwałe /Wyposażenie		Obowiązek w 2015r.nie występuje (poprzedni spis przeprowadzono za 2012r.)	
I.B Środki pieniężne		Zespół spisowy	
Kasa w biurze Zarządu	Przewodniczący	Członek	Członek
1 Środki pieniężne w kasie, Wexle, Czeki	Grażyna Uszyńska	Renata Barbachowska	Edyta Siara

Termin Spisu	Spis wg. stanu na dzień
31.12.2015r.	31.12.2015r.

II. Inwentaryzacja w drodze weryfikacji sald

II.A Zakres weryfikacji		Zespół weryfikacyjny	
Grundy, Prawa wieczystego użytkowania, gruntów, spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz Wartości niematerialne i prawne		Przewodniczący	Członek
		Andrzej Rogalski	Edyta Siara
			Renata Barbachowska
II.B Inwestycje rozpoczęte		Zespół weryfikacyjny	
Obszar spisu		Członek	Członek
1 Moczydłowska	Andrzej Rogalski	Irena Zakrzyńska	Elżbieta Kaczanowska
2 Cynamonowa	Andrzej Rogalski	Irena Zakrzyńska	Elżbieta Kaczanowska
3 Relaksowa II	Andrzej Rogalski	Irena Zakrzyńska	Elżbieta Kaczanowska
4 Dorycka	Andrzej Rogalski	Irena Zakrzyńska	Elżbieta Kaczanowska

Termin Weryfikacji oraz rozlicz. różnic	wg stanu na dzień
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.

Termin Weryfikacji oraz rozlicz. różnic	wg stanu na dzień
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.

II.C Pozostałe Aktywa i Pasywa		Zespół weryfikacyjny	
Obszar spisu		Członek	Członek
Kapitały (fundusze) własne i fundusze specjalne	Andrzej Rogalski	Renata Barbachowska	Elżbieta Kaczanowska
Należności sporne i wątpliwe oraz dochodzone na drodze sądowej	Elżbieta Mikos	Ewa Wojska	Elżbieta Kaczanowska
Należności i zobowiązania wobec: pracowników, z tytułów publicznoprawnych	Elżbieta Kaczanowska	Edyta Siara	Renata Barbachowska
Rozliczenia międzyokresowe: czynne, bierne i przychody przyszłych okresów	Elżbieta Kaczanowska	Edyta Siara	Renata Barbachowska
5 Rozliczenia międzyokresowe	Elżbieta Kaczanowska	Edyta Siara	Renata Barbachowska
6 Rezerwy	Elżbieta Kaczanowska	Edyta Siara	Renata Barbachowska

Termin Weryfikacji oraz rozlicz. różnic	wg stanu na dzień
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.

III. Inwentaryzacja w drodze uzyskania potwierdzenia sald

		Członek	Członek
Należności i zobowiązania z tyt. dostaw	Edyta Siara	Elżbieta Kaczanowska	Renata Barbachowska
1 i usług			
Należności i zobowiązania czynszowe osób	Ewa Wojska	Elżbieta Kaczanowska	Renata Barbachowska
2 prawnych			

Termin uzgodnienia oraz rozlicz. różnic	wg stanu na dzień
do 25.03.2016r.	31.10.2015r.
do 25.03.2016r.	31.12.2015r.

Postanowienie Nr 4/2015
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 22.10.2015 r.

w sprawie: odbiór dnia wolnego od świadczenia pracy tj. 26 grudnia 2015 r.

Zarząd SBM „Merkury” w oparciu o postanowienia art. 130 § 2 Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. (tj. Dz. U. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.) Kodeks pracy, postanawia co następuje:

§ 1.

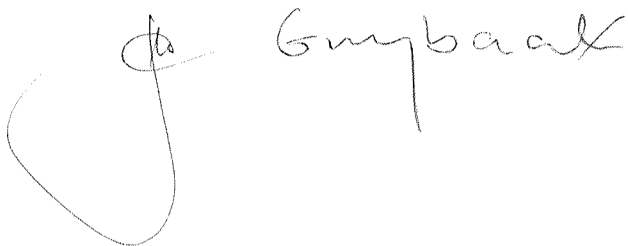
W związku ze świętem Bożego Narodzenia – 26 grudnia, które w roku bieżącym przypada w sobotę tj. w dniu wolnym od pracy, Zarząd SBM „Merkury” ustala okres odbioru dnia wolnego od świadczenia pracy przez pracowników SBM „Merkury” od dnia 01.12.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

W załączeniu lista pracowników Spółdzielni z planowanym dniem odbioru dnia wolnego za 26.12.2015 r.

§ 2.

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd

 J. Gmybaak