

PROTOKÓŁ NR 11/2015
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 23.06.2015 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. Pan Michał Wojciechowski | Dyrektor Zakładu Inwestycji, Prokurent |
| 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 10.06.2015 r. – ref. E. Mikos.
3. Wdrożenie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 22.06.2015 r. - ref. M. Grzybczak
4. Przebieg przetargu na wyłonienie wykonawcy remontu elewacji budynku przy al. Bohaterów Września 3 - ref. M. Wojciechowski.
5. Postępowanie odwoławcze w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji „Relaksowa II” -ref. M. Wojciechowski
6. Sprawy wniesione.

Zarząd

- 6.1. *Zasady finansowania robót przekraczających wartość kosztorysową 50 tys. zł*
- 6.2. *Organizacja prac remontowych w świetle Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27.03.2014 r. – III CZP 122/13.*
- 6.3. *Zakup programu antywirusowego.*

Zakład Inwestycji

- 6.4. *Przegląd gwarancyjny dachu budynku Polnej Róży 1 – stanowisko firmy.*
- 6.5. *Pismo Przedsiębiorstwa Tynkbud- 1 sp. z o. o. w sprawie inwestycji Handlowa 34.*
- 6.6. *Zawiadomienie o dokonaniu cesji wierzytelności właścicieli lokali przy ul. Kawy 46 wraz z wezwaniem do zapłaty.*

Dział Spraw Członkowskich i Prawnych

- 6.7. *Pismo właściciela lokalu nr [] przy ul. Batalionu Włochy 11.*

7. 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 10.06.2015 r.

Protokół nr 10/2015 z dnia 10.06.2015 r. został przyjęty i podpisany.

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



Ad.3. Wdrożenie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 22.06.2015 r.

W wyniku dyskusji nt. podjętych uchwał oraz zgłoszonych wniosków na WZ ustalono:

- 1/ dopełnić obowiązek przekazania w ciągu 10 dni do Urzędu Skarbowego - uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2014 wraz ze sprawozdaniem (zgodnie z art.2 ust 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych),
- 2/ dopełnić obowiązek złożenia kompletu dokumentów do Sądu Rejestrowego KRS stosownie do unormowań prawnych tj. (zgodnie z art. 69 ust.1 ustawy o rachunkowości w zakresie sprawozdania finansowego oraz z działalności Zarządu oraz zmian Statutu – zgodnie z art. 12 a § 2 ustawy – prawo spółdzielcze),
- 3/ wystąpić o opinię prawną w zakresie uprawnień spółdzielni co do składania oświadczeń o dysponowaniu nieruchomością dla celów budowlanych – na tle wystąpienia członka spółdzielni Pana E. Szustowa na WZ.

Ad.4. Przebieg przetargu na wyłonienie wykonawcy remontu elewacji budynku przy al. Bohaterów Września 3.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował, że w dniu 18.06.br. Komisja przetargowa dokonała otwarcia ofert złożonych w ramach przetargu - mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed korozją biologiczną oraz malowanie elewacji budynku przy al. Bohaterów Września 3.

Ofert wpłynęło 3 oferty:

1. Paweł Bartłomiej Bekier, ul. Okocimska 9 m 8, 01-114 Warszawa. Oferowana cena brutto - 369 300,00 zł.
2. TMB Maat Arkadiusz Babij , ul. Górna 25, 42-244 Zawada. Oferowana cena brutto 397 391,72 zł.
3. GOTTI 80 Rafał Ptaszkiewicz ul. Kowalczyka 5/5, 03-193 Warszawa. Oferowana cena 491 774,91 zł.

Uwzględniając kwotę 247 500,00 zł. objętą planem remontowym na ww. zakres prac uchwalony przez RN dla budynku Bohaterów Września 3 a także niejednoznaczne stanowisko RO oraz oferowane wartości przetargowe, Zarząd SBM „Merkury” postanowił zwrócić się do właścicieli lokali o wyrażenie opinii w powyższej kwestii. Ankieta zawierałaby zapytania jak poniżej:

1. Czy jesteś za wykonaniem całego zakresu planowanego remontu elewacji i skorygowania planowanych wydatków na ten cel.
2. Czy jesteś za ograniczeniem zakresu remontu do części budynku w ramach kwoty zaplanowanej w obowiązującym planie remontów na 2015 r.
3. Czy jesteś za przełożeniem zaplanowanego remontu elewacji na 2016 r. lub lata następne.

Ankieta będzie przeprowadzana przez administratora budynku, w dniach 29-30.06.2015 r. w godz. 18⁰⁰-20⁰⁰, będzie też możliwość składania ankiet w Biurze Spółdzielni lub w pomieszczeniu ochrony budynku do dnia 06.07.2015 r.

Informacja o wynikach ankiety zostanie przekazana właścicielom lokali do dnia 08.07.2015 r.

Ad.5. Postępowanie odwoławcze w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji „Relaksowa II”

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan M. Wojciechowski poinformował, że w ramach postępowania odwoławczego prowadzonego przez Wojewodę Mazowieckiego od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 51/D/15 z dnia 04.03.2015 r. zatwierdzającej projekt



budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji, polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wraz z elementami zagospodarowania terenu, w tym realizacji ogrodzenia od strony ul. Dembego na terenie działek ew. nr 11/1 i 42/2 z obrębów 1-11-13 oraz realizacji zjazdu z drogi publicznej, na terenie działek ew. nr 20/9, 26/3, 42/2, 25/14, 50/2 i 41/2 z obrębów 1-11-13 w Warszawie. Wojewoda Mazowiecki wydał Postanowienie nr 321/I/2015 z dnia 16.06.2015 r. Przedmiotowym postanowieniem Wojewoda zleca Prezydentowi m.st. Warszawy przeprowadzenie dodatkowego postępowania wyjaśniającego. Ponadto do Spółdzielni wpłynęła w dniu 19.06.2015 r. (l.dz.1266/15) informacja z Wydziału Architektury o złożeniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Młoda Rodzina” odwołania od ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 51/D/15.

Wobec powyższego Zarząd SBM „Merkury” zleci pełnomocnikowi Spółdzielni w danej sprawie sprawdzenie spełnienia warunków formalno-prawnych, dotrzymanie terminu na wniesienie ww. odwołania, a także zbieżności treści odwołania z wcześniej, wniesionymi które spowodowały wszczęcie przedmiotowego postępowania odwoławczego od ww. decyzji nr 51/D/15.

Ad.6. Sprawy wniesione.

Zarząd

6.1. Zasady finansowania robót przekraczających wartość kosztorysową 50 tys. zł.

Konieczność organizowania robót o znacznych wartościach kosztorysowych a także spełnienie wymogów w zakresie przygotowania remontów wymaga zatrudnienia specjalistów w celu diagnozowania stanu technicznego, zakresu remontów wraz z określeniem technologii ich wykonania oraz opracowania dokumentacji pozwalającej na przeprowadzenie postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót – stosownie do wymogów prawa budowlanego, uwzględniając powyżej Zarząd SBM „Merkury” stwierdza konieczność określenia zasad finansowania robót o wartości kosztorysowej powyższej 50 tys. zł.

6.2. Organizacja prac remontowych w świetle Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27.03.2014 r. – III CZP 122/13.

W związku z notorycznymi występującymi rozbieżnościami w zakresie uprawnień Zarządu do składania oświadczeń o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, Zarząd SBM „Merkury” postanowił o uzyskaniu opinii prawnej danej kwestii.

6.3. Zakup programu antywirusowego.

W związku z koniecznością zabezpieczenia systemów komputerowych a także wygaśnięciem licencji na program antywirusowy. Zarząd SBM „Merkury” postanowi o zakupie licencji programu antywirusowego (3-letnia licencja).

Zakład Inwestycji

6.4. Przegląd gwarancyjny dachu budynku Polnej Róży 1 – stanowisko firmy.

W dniu 15.06.2015 r. wpłynęło do Spółdzielni pismo firmy Euro-Dach. Na powyższe pismo przygotowuje odpowiedź Dział Eksploatacji w oparciu o zapisy umowy nr 3/PE/2014.

6.5. Pismo Przedsiębiorstwa Tynkbud-1 sp. z o. o. w sprawie inwestycji Handlowa 34.

W piśmie z dnia 22.06.2015 r. (l.dz.1284/15) Przedsiębiorstwo Tynkbud-1 sp. z o. o. złożyło propozycję poddania się procesowi mediacji w związku z rozbieżnościami zgłaszanym przez SBM „Merkury” w zakresie usunięcia usterek w inwestycji przy ul. Handlowej. Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższą propozycję, z zastrzeżeniem rozszerzenia ww. mediacji o kwestie naprawy usterek cokołu betonowego ogrodzenia inwestycji Kawy 46 (w świetle pisma z dnia 19.06.2015 r. (l.dz. 1275/15).

Stosowne zawiadomienie przygotowuje Dział Prawny wraz ze wskazaniem Mediatorów Stałych Ośrodka Medacyjnego Stowarzyszenia Notariuszy RP.



6.6. Zawiadomienie o dokonaniu cesji wierzytelności właścicieli lokali przy ul. Kawy 46 wraz z wezwaniem do zapłaty.

W dniu 25.06.2015 r. (l.dz. 1298/15) do Spółdzielni wpłynęło pismo pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej F. Kawy 46 w sprawie zawiadomienia o dokonaniu cesji wierzytelności właścicieli lokali z tytułu odszkodowania za wady fizyczne nieruchomości wspólnej budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie wraz z ostatecznym przesądowym wezwaniem do zapłaty. Zarząd SBM „Merkury” podtrzymuje swoje stanowisko z dnia 27.02.2015 r., pismo - SBM/353/15/PM.

Dział Spraw Członkowskich i Prawnych

6.7. Pismo właściciela lokalu nr ■ przy ul. Batalionu Włochy 11.

W dniu 22.06.2015 r. (l.dz. 1281/15) do Spółdzielni wpłynęło pismo właściciela lokalu nr ■ w budynku przy ul. Batalionu Włochy 11 w sprawie nieprzestrzegania przepisów w zakresie porządku domowego, ciszy nocnej przez zamieszkujących lokal nr ■ w danym budynku. Spółdzielnia wystosuje ponownie pismo w danej kwestii.

Ad.8. Sprawy członkowskie.

Brak

ZARZĄD

Otrzymują:

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

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwiolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU


mgr Marian Grzybacz