

PROTOKÓŁ NR 15/2013
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 25.09.2013 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 |
| 4. Pan Andrzej Rogalski | Kierownik Sekcji ds. sprzedaży i zakupu 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 04.09.2013 r. – ref. E. Mikos
3. Koncepcja organizacji budowy infrastruktury w rejonie Moczydłowska-Zachód – ref. M. Grzybczak
4. SIWZ na remont dachu (w tym całkowita wymiana pokrycia dachu i okien połaciowych) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polnej Róży1 w Warszawie – ref. M. Wojciechowski
5. Badanie lustracyjne w świetle unormowań prawnych – ref. E. Mikos .
6. Analiza stanu realizacji planu pracy ustalonego na III kw. – ref. M. Grzybczak.
7. Informacja w sprawie stanu postępowania w zakresie pozwolenia na budowę inwestycji Relaksowa II – zobowiązania umowne– ref. M. Grzybczak.
8. Problem przyspieszonej korozji instalacji ciepłej wody w budynkach Wańkowicza 7 i Boh. Września 3 – ref. B. Gnitecka.
9. Dzierżawa naziemnych miejsc postojowych na nieruchomości przy ul. Wańkowicza 7 i ul. Wańkowicza 7A/KEN24A.-ref. M. Grzybczak.
10. Sprawy wniesione

Zakład Inwestycji- Dział Eksploatacji

- 10.1. Prace wzdłuż budynku A w inwestycji Handlowa 34
- 10.2. Lokal [REDAKTED] Wańkowicza 7 [REDAKTED] – przełożenie kostki przed lokalem
- 10.3. Pismo Właściciela Piekarnia - [REDAKTED]
- 10.4. Pismo [REDAKTED] – Handlowa 34 lokal [REDAKTED]
- 10.5. Inwentaryzacja Handlowa

Zarząd – Wiceprezes R. Zwolak

- 10.6. Pismo B. Granat – Z. Balo 6
- 10.7. Finansowanie inwestycji –Handlowa 34 - III transza kredytu.

Dział Eksploatacji

- 10.8. Pisma firmy ThyssenKrupp – D/Z
- 10.9. Pismo Batalionu Włochy 11 lok. [REDAKTED]
- 10.10. Z. Balo – awaria pieców.
- 10.11. Pismo Pana [REDAKTED] – KEN 21 lok. [REDAKTED]

J

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

10.12. Dyżury na inwestycji Handlowa 34 w dniach 1-3.10.br.

10.13. Pismo Pana [REDAKTED] –Wańkowicza 7/[REDAKTED] w sprawie wynajęcia komórki nr 35.

11.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 25.09.2013 r. – ref. E. Mikos.

Protokół nr 14/2013 z dnia 04.09.2013 r. został przyjęty i podpisany.

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

Ad.3.Koncepcja organizacji budowy infrastruktury w rejonie Moczydłowska-Zachód – ref. M. Grzybczak.

Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak poinformował, że w dniu 3 października zaplanowane jest spotkanie z przedstawicielami Dzielnicy Ursynów, celem prowadzenia dalszych rozmów w zakresie wypracowania współpracy przy koncepcji organizacji budowy infrastruktury w rejonie ul. Moczydłowska, przy założeniu wypracowania modelu udziału podmiotów publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Do Spółdzielni wpłynęła oferta przedstawiona przez Radcę Prawnego dotycząca sporządzenia opracowania obejmującego możliwości i instrumenty prawne sfinansowania budowy infrastruktury technicznej terenu objętego Uchwałą nr XX/679/2007 Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu Moczydłowska-zachód, realizowanej przez m.st. warszawy wraz z innymi niepublicznymi podmiotami. Przedmiotowa oferta stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.4. SIWZ na remont dachu (w tym całkowita wymiana pokrycia dachu i okien połaciowych) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polnej Róży 1 w Warszawie – ref. M. Wojciechowski.

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski przedstawił projekt opracowania SIWZ wraz z projektem umowy na wykonanie przedmiotowego remontu dachu.

Ustalono, że w oparciu o postanowienia Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robót budowlanych i remontowych Przewodniczący Komisji zaprosi członków Komisji ds. wyłonienia wykonawcy remontu dachu budynku przy ul. Polnej Róży 1 w Warszawie (Uchwała Nr 19/2013 z Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z dnia 23.09.2013 r.) na posiedzenie, które odbędzie się w dniu 1 października 2013 r. o godz. 17¹⁵ w sali konferencyjnej Biura Spółdzielni. Celem przeprowadzenia analizy ww. dokumentów tj. analiza założeń SIWZ (projekt SIWZ w załączeniu), ustalenie kryteriów oceny oferty, ustalenie wag procentowych.

Ad.5. Badanie lustracyjne w świetle unormowań prawnych – ref. E. Mikos .

Kierownik ds. prawnych i członkowskich E Mikos wskazała zapisy art. 91 § 1¹ w świetle zapisów art. 91 § 2 ustawy- prawo spółdzielcze (możliwość poddania się badaniu lustracyjnemu w części działalności Spółdzielni.)

Zarząd SBM „Merkury” postanowił o kontynuowaniu dotychczas wypracowanej zasadzie, tzn. poddawanie Spółdzielni badaniu lustracyjnemu za 2 lata działalności. Ostatnia lustracja obejmowała okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2011 r. Wobec powyższego następny okres badania lustracyjnego obejmować będzie 01.01.2012 r. do 31.12.2013 r.

Ad.6. Analiza stanu realizacji planu pracy ustalonego na III kw. – ref. M. Grzybczak.

Ponownie dokonano analizy stopnia realizacji planu pracy – vide. pkt. 3 Protokołu nr 14 z dnia 04.09.br. Zwrócono uwagę na punkty dotyczące uzupełnienia zieleni. Pisemne sprawozdanie z wykonania danych zadań zostanie przygotowanie i będzie przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 21 października br.

Ad.7. Informacja w sprawie stanu postępowania w zakresie pozwolenia na budowę inwestycji Relaksowa II – zobowiązania umowne– ref. M. Grzybczak.

Prezes Zarządu Pan Marian Grzybczak przekazał , że wpłynęło kilkanaście odwołań od Decyzji Nr 213/D/13 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego. Z uzyskanych informacji od Wydziału Architektury Dzielnicy Ursynów dokumentacja w danej sprawie zostanie przekazana do Wojewody Mazowieckiego jeszcze w tym tygodniu tj. do 27.09.br. celem rozpatrzenia przedstawionych odwołań. Zarząd postanowił, że poza informacją przekazaną pismem z dnia 29.08.2013 (znak SBM/1818/2013/PM) nie będą przygotowywane aneksy do umów rezerwacyjnych ze względu na brak możliwości określenia jednoznacznego terminu uzyskania prawomocności ww. decyzji nr 213/D/13.

Ad.8.Problem przyśpieszonej korozji instalacji ciepłej wody w budynkach Wańkowicza 7 i Boh. Września 3 – ref. B. Gnitecka.

Ustalono, że w związku ze złym stanem technicznym rur Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski zleci wykonanie ekspertyzy technicznej określającej przyczyny złego stanu technicznego instalacji wodnej w budynku przy al. Bohaterów Września. Sporządzenie w ww. ekspertyzy zlecone będzie Instytutowi Techniki Budownictwa celem przedstawienia oferty na powyższy zakres.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka zawnioskowała o wyrażenie zgody na podpisanie umów:

1/ budynek przy al. Bohaterów Września 3

z firmą B.P.B. „Budoprojekt „ (w oparciu o ofertę z dnia 30.08.2013 r.) dotycząca wykonanie projektu wykonawczego wymiany instalacji wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją wykonanej w 2 wariantach:

1/ z tworzyw sztucznych,

2/ ze stali odpornej na korozję

oraz wydzielenie instalacji hydrantowej z rur stalowych ocynkowanych w budynku.

8

2/ budynek przy ul. Wańkowicza 7

z firmą Biuro Usług Projektowych „KUTYNA” (w oparciu o ofertę z dnia 11.09.2013 r.) dotyczącą wykonanie projektu wykonawczego wymiany instalacji wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją ze stali odpornej na korozję oraz wydzielenie instalacji hydrantowej z rur stalowych ocynkowanych w budynku.

3/ budynki przy Dembego/Zaruby

z firmą B.P.B. „Budoprojekt „ (w oparciu o ofertę z dnia 12.09.2013 r.) dotyczącą wykonanie projektu wykonawczego wymiany instalacji wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją wykonanej z tworzyw sztucznych oraz wydzielenie instalacji hydrantowej z rur stalowych ocynkowanych dla budynków.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, zobligował Dział Eksploatacji do przygotowanie umów ww. sprawach.

Ad. 9. Dzierżawa naziemnych miejsc postojowych na nieruchomości przy ul. Wańkowicza 7 i ul. Wańkowicza 7A/KEN24A.-ref. M. Grzybczak.

Zarząd SBM „Merkury” w celu zabezpieczenia dostępu do miejsc parkingowych dla służb zajmujących się konserwacją pomieszczenia technicznego - węzła cieplnego, hydroforni, podrozdzielni, separatora jak również właścicieli lokali będących zasobach w zasobach Spółdzielni zobligował Dział Prawny we współpracy z Zakładem Inwestycji do opracowania analizy uwarunkowań formalno- prawnych oraz technicznych wdrożenia odpłatnego systemu korzystania z naziemnych miejsc parkingowych położonych na przedmiotowych nieruchomościach.

Ad.10. Sprawy wniesione

Zakład Inwestycji

10.1. Prace wzdłuż budynku A w inwestycji Handlowa 34

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował, że w dniach od 30.09. do 04.10. wzdłuż budynku A będą prowadzone prace wykonanie chodnika , co ograniczy dostęp do biura sprzedaży.

10.2. Lokal [REDAKTOWANO] Wańkowicza 7 [REDAKTOWANO] – przełożenie kostki przed lokalem

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował o wycenie robót – przełożenie kostki przed przedmiotowym lokalem kształtujące się na poziomie 10 tys. zł. Uwzględniając powyższe oraz postanowienia umowy dzierżawy terenu (§5) ustalono o złożeniu wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wypowiedzenie przygotowuje Dział Prawny. Prace związane z wyprofilowaniem terenu przed danym lokalem zostaną objęte projektem planu remontów danego budynku w roku następnym.

10.3. Pismo Właściciela Piekarnia [REDAKTOWANO]

W piśmie z dnia 19.09.2013 r. (l.dz. 1969/13) poinformowali ,że w wyniku prowadzonych prac – robót budowy Handlowa 34 tj. odwadniania terenu w celu prowadzenia głębokich wykopów – obniżono poziom wód gruntowych, co spowodowało zapadnięcie się podwórka przy posesji Janinówka 17. Nawierzchnia uległa popękaniu i wyraźnemu obniżeniu . W przedmiotowym piśmie zawnieśli o naprawę szkód.

Ustalono, że opisane prace wykonywał Generalny Wykonawca robót budowlanych inwestycji Handlowa 34 tj. Przedsiębiorstwo Tynkbudu -1 Sp. z o.o. w związku czym roszczenie Państwa Kwiatkowskich winno zostać skierowane do GW. Uwzględniając powyższe należy przekazać przedmiotowe pismo do Tynkbud- 1 w celu zajęcia stanowiska.

10.4. Pismo [redacted] – Handlowa 34 lokal [redacted]

W piśmie z dnia 19.09.2013 r. Pan [redacted] złożył wniosek o zaniechanie prac wykończeniowych w lokalu [redacted] tzn. zaniechanie malowania ścian i montażu kaloryferów.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na rezygnację z wyposażenia w 2 łazienkach z grzejników, pozostałe grzejniki w pokojach i kuchni zostaną zamontowane zgodnie z dokumentacją.

10.5. Inwentaryzacja Handlowa

Dyrektor Zakładu Inwestycji Pan Michał Wojciechowski poinformował o stanie zawansowania prac w inwestycji Handlowa 34 zwłaszcza budynku C, co umożliwia dokonanie inwentaryzacji wykonawczej. W związku z powyższym zwrócił się do Zarządu o wyrażenie zgody na zlecenie wykonania ww. dokumentacji inwentaryzacyjnej architekt Jolancie Woś – Włodarczyk. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

Zarząd

10.6. Pismo [redacted] – Z. Balo 6

W piśmie z dnia 04.09.2013 r.(l.dz.1853/13) podniósł kwestie rozliczenia zużycia mediów (centralne ogrzewanie) z tytułu lokalu nr [redacted] za okres od 31.12.2012 r. do 30.06.2013 r.

Po sprawdzeniu rozliczenia ciepła i dokonania porównania rozliczenia z poprzednich okresów rozliczeniowych należy stwierdzić poprawność rozliczenia. Wysokie koszty ogrzewania lokali w danym budynku wynikają z wysokich cen gazu. Odpowiedz przygotowuje Dział Księgowości .

10.7. Finansowanie inwestycji –Handlowa 34 - III transza kredytu.

Wiceprezes Zarządu Pani R. Zwolak przekazała informację o postawieniu do dyspozycji III transzy kredytu. Postanowiono o przygotowaniu analizy (symulacji) wyniku finansowego inwestycji Handlowa 34, która będzie przedmiotem obrad następnego posiedzenia Zarządu.

Dział Eksploatacji

10.8. Pisma firmy ThyssenKrupp – D/Z

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała, że w związku z wystąpieniem Spółdzielni, o czym mowa w Protokole Nr 14/2013 z dnia 04.09.2013 (pkt.8.11) firma Thyssen przedstawiła zweryfikowaną ofertę na dostarczenie i wymianę modułu teleserwisu oraz udzielenie rabatu na serwis dźwigowy na wszystkich budynkach w ramach osiedla Dembego/Zaruby. Zarząd SBM „Merkury” przyjął zaproponowane warunki.

10.9. Pismo Batalionu Włochy 11 lok. [redacted]

Właściciel lokalu nr [redacted] w budynku przy ul. Batalionu Włochy 11 Pan [redacted] w piśmie z dnia 14.09.2013 r. zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na wykonania zadania nad balkonem.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, z zastrzeżeniem że daszek musi być mniejszy niż obrys balkonu o wymiarach nie większych niż 90 cm x 3 40 cm i obowiązkiem sprawowania bieżącej konserwacji przez właściciela lokalu. Odpowiedz przygotowuje Dział Eksploatacji .

10.10. Z. Balo – awaria pieców.

Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała o awarii palników pieca w osiedlu Z. Balo. Przedstawiła ofertę firmy Serwis Techniki Grzewczej – Pan Bartłomiej Pucek. W wyniku wizyty serwisanta ustalono konieczność wymiany wentylatora palnika, przekładniki oraz kondensatory palnika.

Przedmiotowa oferta zawiera szczegółową kalkulację cenową. Zarząd SBM „Merkury” przyjął powyższe warunki i wyraził zgodę na zlecenie dotyczące danej naprawy.

10.11. Pismo Pana [REDACTED] – KEN 21 lok. [REDACTED]

W piśmie z dnia 24.09.2013 r. (l.dz. 1989/13) zawnioskował o interwencje w sprawie umieszczenia szyldu reklamowego dotyczącego lokalu [REDACTED]. Kierownik Działu Eksploatacji Pani Bożena Gnitecka poinformowała o wyegzekwowaniu od najemcy lokalu [REDACTED] przesunięcia danego szyldu.

Dział Spraw Prawnych i Członkowskich

10.12. Dyżury na inwestycji Handlowa 34 w dniach 1-3.10.br.

W związku z prowadzonymi pracami utrudniającymi dostęp do Biura Sprzedaży, o czym mowa w pkt. 10.1. Kierownik Działu ds. prawnych i członkowskich zawnioskowała aby Biuro Sprzedaży na terenie inwestycji w powyższych dniach było nieczynne. Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę.

10.13. Pismo Pana [REDACTED] – Wańkowicza 7 [REDACTED] w sprawie wynajęcia komórki nr 35.

W piśmie z dnia 16.09.2013 r. (l.dz. 1947/13) Pan [REDACTED] zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na wynajęcie komórki nr 35 za wynagrodzeniem.

Zarząd SBM „Merkury” wyraził zgodę na powyższe, określając stawkę najmu w wysokości 57,39 zł. brutto/m-c/komórka.(nr 35 o powierzchni 3,2m²).

Zarząd SBM „Merkury” jednocześnie określił metodologię obliczania stawki najmu za nowo powstałe pomieszczenia, komórki, pomieszczenia gospodarcze.

Postanowienie nr 9/2013 w sprawie sposobu kalkulacji ceny najmu lokali, pomieszczeń niemieszkalnych stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.11.Sprawy członkowskie.

W oparciu o złożone deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” podjął uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby:

- Pana [REDACTED]
- Pani [REDACTED]
- Pani [REDACTED]

Uchwała nr 27/2013 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)

**Uchwała Nr 27/2013
Zarządu SBM „MERKURY”
z dnia 25.09.2013r.**

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. Pani | [REDACTED] | - nr rej. Członkowskiego - | [REDACTED] |
| 3. Pani | [REDACTED] | - nr rej. Członkowskiego - | [REDACTED] |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd



**Postanowienie nr 9/2013
Zarządu SBM „Merkury”
z dnia 25.09.2013r.**

w sprawie: sposobu kalkulacji ceny najmu lokali, pomieszczeń niemieszkalnych będących
w zasobach SBM „Merkury”.

Zarząd SBM „Merkury” na posiedzeniu w dniu 25.09.2013 r. postanawia, co następuje:

§ 1

1. Dla określenia kosztów wytworzenia 1 m² pomieszczenia będącego w zasobach SBM „Merkury”, przeznaczonego do wynajmu przyjmuje się:

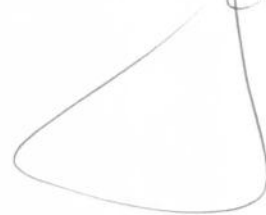
- 1/ 3500 zł. netto 1m² –koszt wybudowania
- 2/ 20 lat – okres zwrotu nakładów

2. Wysokość miesięcznej opłaty najmu 1m² pomieszczenia stanowi iloraz kosztu wytworzenia 1 m² pomieszczenia do 20- letniego okresu wyrażonego w miesięcznym zwrocie nakładów.

§2

Postanowienie wchodzi w życie z dniem podjęcia

ZARZĄD


 Guybual