

PROTOKÓŁ NR 14/2018
z posiedzenia
Zarządu SBM „Merkury”

odbytego w dniu 29.08.2018 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 |
| 2. Pani Bożena Gnitecka | Kierownik Działu Eksploatacji |
| 3. Pan Andrzej Rogalski | Specjalista ds. Zakupu i Sprzedaży 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 08.08.2018 r.
3. Organizacja podejmowania uchwał właścicieli lokali w sprawie planu gospodarczego na rok 2019.
4. Omówienie wniosków firm obsługujących budynki w sprawie wysokości wynagrodzenia w roku 2019.
5. Organizacja pobierania raty rozliczeniowej wkładu budowlanego z tytułu realizacji inwestycji „Dorycka”.
6. Kierunki działań w zakresie zakupu działki budowlanej dla inwestycji „X”.
7. Sprawy wniesione.
 - 7.1. Rozliczenie z firmą FHU Piotrowska s.j.
 - 7.2. Dorycka - Umowa z Kone.
 - 7.3. Umowa w sprawie zagospodarowania działek przy ul. Moczydłowskiej w konsekwencji ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
 - 7.4. Dembego/Zaruby - termin wymiany dźwigów.
 - 7.5. Dembego 8A – pergole między ogródkami.
 - 7.6. Piotra Skargi 11 - Zakłócanie porządku domowego.
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 08.08.2018 r.

Protokół z posiedzenia Zarządu w dniu 08.08.2018 r. został przyjęty i podpisany.

Stan realizacji poszczególnych ustaleń podjętych na ww. posiedzeniu Zarządu omówił A. Rogalski.



Ad.3. Organizacja podejmowania uchwał właścicieli lokali w sprawie planu gospodarczego na rok 2019.

Zarząd postanowił że w oparciu o projekty stawek opracowane przez Dział Księgowości oraz projekty planów remontów opracowane przez Dział Eksploatacji zostaną przygotowane uchwały właścicieli dla wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

Do osób które zamieszkują poza budynkami zarządzanymi przez Spółdzielnię uchwały zostaną przesłane emailiem lub pocztą natomiast głosy właścicieli lokali zamieszkujących w zarządzanych przez SBM Merkury budynkach będą zbierane przez administratorów.

W związku z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniającą zasady sprawowania przez spółdzielnie mieszkaniowe zarządu powierzonego nieruchomościami, w których zostały wyodrębnione wszystkie lokale Zarząd postanowił, że równolegle ze zbieraniem głosów właścicieli lokali pod uchwałami w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego i planu remontów na rok 2019, na trzech nieruchomościach (Wańkowicza 7/KEN 24, Wańkowicza 7A/KEN 24A i Zoltana Baló 6 i 8) zostanie poddana pod głosowanie uchwała w sprawie powierzenia SBM Merkury zarządu tymi nieruchomościami.

Ad.4. Omówienie wniosków firm obsługujących budynki w sprawie wysokości wynagrodzenia w roku 2019.

Kierownik Działu Eksploatacji, Pani Bożena Gnitecka przedstawiła informacje nt spodziewanych podwyżek kosztów obsługi osiedli w związku ze wzrostem płacy minimalnej. Oferty składane przez firmy obsługujące osiedla wskazują, że stawki opłat eksploatacyjnych opracowywane na rok 2019 powinny uwzględniać wzrost kosztów na poziomie:

- koszty sprzątania – 5-10%,
- koszty ochrony osiedli - 15%,
- prawdopodobnie należy się spodziewać również wzrostu kosztów konserwacji zieleni.

Równocześnie Pani Gnitecka poinformowała Zarząd, że obniżyły się koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych na osiedlach Polnej Róży 1 i Piotra Skargi 11 w związku z wymianą oświetlenia na ledowe oraz na osiedlach KEN 21, Handlowa 34 i Wańkowicza 7.

Zarząd ustalił, że powyższe ustalenia zostaną uwzględnione przy kalkulowaniu stawek opłat za lokale na rok 2019, które zostaną przedłożone do głosowania właścicielom lokali.

Ad.5. Organizacja pobierania raty rozliczeniowej wkładu budowlanego z tytułu realizacji inwestycji „Dorycka”.

Zarząd SBM „Merkury” postanowił, że w związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji, nabywcom lokali zostanie przedstawiony do podpisu aneks do umowy o budowę lokalu zmieniający termin raty rozliczeniowej z dnia 15.09.2018 r. na 15.10.2018 r. oraz przesuwający termin odbioru lokalu na dzień 30.11.2018 r.



Równocześnie w ramach zrekompensowania opóźnienia w wydaniu lokalu Zarząd postanowił o przesunięciu terminu rozpoczęcia pobierania opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu od drugiego miesiąca po odbiorze lokalu.

Stosowne aneksy przygotowuje Dział Prawny.

Ad.6. Kierunki działań w zakresie zakupu działki budowlanej dla inwestycji „X”.

Prezes Marian Grzybczak poinformował, że w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących istnieją przesłanki aby w perspektywie 2 lat uruchomić inwestycję na działkach przy ul. Moczydłowskiej. Będzie to możliwe pod warunkiem zgodnego opracowania i sfinansowania przez właścicieli koncepcji zagospodarowania działek stanowiących własność Spółdzielni oraz działek sąsiednich (aż do ul. Perkalowej) na podstawie której można będzie wystąpić do Rady m.st. Warszawy o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.

Równocześnie ustalono, że po 15 września b.r. Spółdzielnia podejmie dalsze rozmowy z właścicielem działki przy ul. Głowackiego/Żółwiej.

Ad.7. Sprawy wniesione.

PI

7.1. Rozliczenie z firmą FHU Piotrowska s.j.

Do Spółdzielni wpłynęło przesądowe wezwanie do zapłaty od firmy FHU Piotrowska s.j., która była podwykonawcą realizującym roboty tynkarskie i samowolnie opuściła budowę. Z analizy wzajemnych roszczeń wynika, że wnioskowana kwota nie znajduje pokrycia w wartości robót odebranych przez Spółdzielnię.

Postanowiono o przekazaniu sprawy do radcy prawnego.

7.2. Dorycka - Umowa z Kone.

Zarząd postanowił podpisać umowę z firmą Kone dotyczącą dostawy dźwigu do budynku realizowanego w ramach inwestycji Przy Doryckiej oraz regulującą kwestie wzajemnych rozliczeń częściowo uregulowanych przez Wykonawcę inwestycji firmę Agmar.

7.3. Umowa w sprawie zagospodarowania działek przy ul. Moczydłowskiej w konsekwencji ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która umożliwia zagospodarowanie działek przy ul. Moczydłowskiej w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z pominięciem mpzp obowiązującego dla tego terenu, Zarząd postanowił zorganizować spotkanie z właścicielami działek przy ul. Moczydłowskiej w celu omówienia propozycji umowy na sfinansowanie opracowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Przedmiotowa koncepcja jest niezbędna do wystąpienia



do Rady m.st. Warszawy z wnioskiem o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.

PE

7.4. Dembego/Zaruby - termin wymiany dźwigów.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła przedłożoną przez firmę Lift Service propozycję zmiany terminu realizacji wymiany dźwigu z dnia 27.08.2018 na dzień 24.09.2018 r.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

7.5. Dembego 8A – pergole między ogródkami.

Pani Bożena Gnitecka przedstawiła wnioski właścicieli lokali w budynku przy ul. Dembego 8A w sprawie wyrażenia zgody na postawienie na granicy ogródków pergoli nie związanych trwale z gruntem.

Zarząd wyraził zgodę na powyższe.

PM

7.6. Piotra Skargi 11 - Zakłócanie porządku domowego.

Pan Andrzej Rogalski przedstawił pismo jednego z właścicieli lokalu w budynku Piotra Skargi 11 w sprawie zakłócania porządku i nękania mieszkańców budynku przez osobę zamieszkującą w jednym z lokali w tym budynku.

Zarząd postanowił wezwać właścicielkę przedmiotowego lokalu na spotkanie w biurze Spółdzielni w celu omówienia i próby rozwiązania tego problemu.

Ad.8.Sprawy członkowskie

8.1. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niżej wymienione osoby nabyły członkostwo w SBM „Merkury”:

Pan Marcin Ostrowski - nr rej. członkowskiego 2586.

Pan Dominik Dymowski - nr rej. członkowskiego 2587.

Pan Adrian Broda - nr rej. członkowskiego 2588.

Pan Kamil Kosior - nr rej. członkowskiego 2589.

8.2. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że na podstawie art.3 ust.1 pkt 4 i ust.3² ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) w związku z podpisaniem umowy o budowę lokalu niżej wymieniona osoba nabyła członkostwo w SBM „Merkury”:

Pan Bartosz Jaśkiewicz - nr rej. członkowskiego 2590.

8.3. Zarząd SBM „Merkury” stwierdza, że ustało członkostwo w spółdzielni:

- Pana Rafała Olszewskiego – (nr rej. członk. 1671) na podstawie art.3 ust.6 pkt 3 usm.
- Pani Doroty Dziewulskiej – (nr rej. członk. 1934) na podstawie art.3 ust.6 pkt 3 usm.
- Pani Anny Skoczylas – (nr rej. członk. 2541) na podstawie art.3 ust.6 pkt 2 usm.
- Pani Katarzyny Kuźniewskiej – (nr rej. członk. 2583) na podstawie art.3 ust.6 pkt.6 usm.

ZARZĄD

1/ Zakład Inwestycji (PI)

2/ Dział Księgowości(FK)

3/ Dział Eksploatacji (PE)

4/ Dział Spraw Prawnych i Członkowskich (PM)