



# BIULETYN

00-714 Warszawa, ul. Czerniakowska 28b

informacyjny – grudzień

2014 rok

tel. 22/851-27-29, 22/851-60-19.

\*\*\*\*\*

**ROK 20 NUMER 37**

**(Egzemplarz bezpłatny)**

## **Kto nas reprezentuje i czym się zajmuje w S.M. „Wolicka”**

### **RADA NADZORCZA**

- |                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| 1. Przewodniczący      | Marek Bernatowicz - Lewkowicz |
| 2. V-ce Przewodniczący | Marcin Miluski                |
| 3. Sekretarz           | Sebastian Górski              |
| 4. Członek             | Edyta Augustyniak             |
| 5. Członek             | Wanda Sieczkowska             |
| 6. Członek             | Katarzyna Marek               |

### **ZARZĄD S.M. „WOLICKA”**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1. Prezes Spółdzielni<br>Inwestycje, sprawy finansowe<br>i polityka spółdzielni | Halina Więckowska    |
| 2. Członek Zarządu<br>Sprawy porządkowe i BHP                                   | Jerzy Zagórski       |
| 3. Członek Zarządu<br>Sprawy eksploatacyjne                                     | Krzysztof Zakrzewski |

**Administrator Osiedla**  
Specjalista ds.  
techniczno-administracyjnych

**Grzegorz Chwedoruk**

**Główny Księgowy**

**Irena Godos**

Przyjmuje członków spółdzielni we wtorki godz. 16<sup>30</sup> - 19<sup>00</sup>

Z okazji nadchodzących Świąt Bożego Narodzenia pragniemy przesłać Państwu najserdeczniejsze życzenia. Niech nadchodzące Święta będą dla każdego niezapomnianym czasem spędzonym bez pośpiechu, trosk i zmartwień.

Życzymy, aby odbyły się w spokoju, radości wśród Rodziny, Przyjaciół oraz wszystkich Bliskich dla Was osób.

A wraz z nadchodzącym Nowym Rokiem życzymy każdemu z Was również dużo zdrowia i szczęścia. Niech nie opuszcza Was pomyślność i spełnią się te najskrytsze marzenia.

Tego Państwu życzy

Rada Nadzorcza, Zarząd S.M. "Wolicka" i pracownicy.

## S Z L A B A N Y !

Wybudowanie ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy Czerniakowskiej i uniemożliwienie parkowania na chodniku spowodowało, że kierowcy dotychczas parkujący na chodniku wzdłuż Czerniakowskiej zaczęli szukać miejsc na postój swoich samochodów na terenach wewnątrz osiedli wokół ulicy Czerniakowskiej. Na WZCZ S.M. „WOLICKA” został przegłosowany wniosek dotyczący montażu szlabanów ograniczający wjazd samochodów spoza naszej Spółdzielni. Postanowiono również wolne miejsca parkingowe wynajmować osobom spoza Spółdzielni. Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą przygotował propozycję usytuowania szlabanów i przystosowanie dotychczasowych miejsc do wynajmu. W przedstawionej propozycji uwzględniono miejsca dla osób i firm (kurier, poczta, klienci i pacjenci) przyjeżdżający na nasze osiedle. Po akceptacji propozycji Zarządu przez Radę Nadzorczą wystąpiono z wnioskiem do Urzędu Miasta o zgodę na tą inwestycję. Przystąpiono do opracowania regulaminu dotyczącego wynajmu płatnych miejsc parkingowych zabezpieczonych zamykaną blokadą. W tym czasie na naszym osiedlu na wolnych do tej pory miejscach na parkingach zrobiło się tłoczno. Zostały podrzucone samochody wraki lub takie, których używano sporadycznie. Dodatkowo Zarząd został wezwany do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w celu złożenia wyjaśnień w związku z wpłynięciem do PINB skargi na S.M. „WOLICKA”. Skarga dotyczyła „montażu szlabanów wymuszających zmiany w organizacji ruchu na osiedlu mieszkaniowym w rejonie ulicy Czerniakowskiej 26A, 26B, 28B w Warszawie oraz likwidacji altan śmietnikowych na terenie w/w osiedla”.

Po złożeniu wyjaśnień w siedzibie PINB otrzymaliśmy informację, że 17.12.2014r odbędzie się wizja lokalna w powyższej sprawie. Pomimo tych trudności, 15.11.2014r uzyskaliśmy informację w Urzędzie Dzielnicy, że wszystkie dokumenty są prawidłowe i możemy przystąpić do realizacji. Złożenie skargi przez mieszkańca z budynku Czerniakowska 28A opóźniło uruchomienie szlabanów o dwa miesiące. Szlabany zostały uruchomione 01.12.2014 r. Wizja PINB odbyła się w wyznaczonym terminie i nie wykazała

żadnych nieprawidłowości. Zarząd jest otwarty na Państwa propozycje odnośnie funkcjonowania nowego systemu wjazdu na teren naszej Spółdzielni. H. W.

## MONITORING

Realizując wniosek Walnego Zgromadzenia oraz mając na względzie zabezpieczenie majątku Sp-ni i jej członków, Zarząd podjął działania zmierzające do montażu instalacji monitoringu. Monitoringiem powinny być objęte:

- wejścia do klatek schodowych,
- wjazdy do garażu,
- parking ogrodzony (bramy),
- altanki śmietnikowe,
- szlabany wjazdowe na teren osiedla,
- miejsca parkingowe komercyjne.

Warunki jakim powinna odpowiadać realizacja tego zadania zostały zdefiniowane w przygotowanym zapytaniu ofertowym. System monitoringu powinien zapewnić obraz o jakości pozwalającej na identyfikację obiektu (osoby) zarówno w dzień jak i w nocy. Powinien też zapewniać ciągłą, automatyczną rejestrację obrazów ze wszystkich kamer. Zarejestrowane obrazy powinny być przechowywane w pamięci systemu przez 30 dni i w razie konieczności udostępniane organom ścigania.

Oferta powinna obejmować lokalizację kamer, dostawę urządzeń, montaż i uruchomienie instalacji, oraz przeszkolenie osób obsługujących system.

Mamy nadzieję, że uruchomienie monitoringu odstraszy potencjalnych przestępców, a w przypadku gdyby mimo to, coś się wydarzyło, ułatwi ustalenie sprawy. K. Z.

## NIE BĘDZIE PODWYŻEK

Po analizie wolnych miejsc parkingowych na naszym osiedlu zostały wydzielone 34 miejsca pod wynajem. Podczas analizowania ilości wolnych miejsc uwzględniono potrzeby firm wynajmujących lokale w naszej Spółdzielni, a także osoby, które nie chcą skorzystać z miejsc na parkingu ogrodzonym i na miejscach płatnych zabezpieczonych zamykaną blokadą, a chcą parkować na miejscach ogólnodostępnych i w miejscach takich jak pod rampą, naprzeciwko bramy wjazdowej na

parking nieogrodzony lub na ciągach pieszojezdnych przed budynkiem. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę odnośnie podziału środków uzyskiwanych z najmu za płatne miejsca parkingowe. 70% środków zostanie przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a 30% zostanie przeznaczone na fundusz remontowy parkingu komercyjnego oraz na remonty miejsc parkingowych ogólnodostępnych, dróg, ciągów pieszojezdnych, chodników i alejek wewnątrzosiedlowych. Dzięki takiej decyzji, podwyżki na powyższe zadania w najbliższym czasie nie będą konieczne.

H. W.

### WSPÓLNY ŚMIETNIK

Do niedawna mieszkańcy budynku 28 A należącego do MSM Energetyka nie mieli własnego śmietnika i korzystali z naszego śmietnika przy budynku 28 B kl. 1 na podstawie umowy o odpłatności i częściowym udziale w sprzątanii altanki (10 dni w miesiącu). Ponieważ osoba sprzątająca nie wywiązywała się należycie z tych obowiązków, postanowiliśmy od 1 kwietnia br. całkowicie przejąć utrzymanie porządku i stosownie do tego zmienić odpłatność. Rozmowy z administracją Osiedla Sielce w sprawie nowych warunków trwały bardzo długo, sporządzono nawet notatkę z uzgodnieniami przyjmującymi naszą propozycję, ale ostatecznie MSM Energetyka zrezygnowała ze współpracy i postanowiła zbudować lokatorom bloku 28 A pod oknami nową altankę. Może to i dobrze, nasza spółdzielnia pozbyła się jednego potencjalnego punktu zapalnego.

J.Z.

### WODOMIERZE

Minęło pięć lat od chwili montażu wodomierzy ze zdalnym odczytem radiowym a tym samym skończył się ich okres legalizacji. Firma ISTA, z którą mamy podpisaną umowę na obsługę i odczyt wodomierzy w miesiącu czerwcu b.r. przystąpiła do ich wymiany. Jak zapewniał podwykonawca ISTRY: wymiana wodomierzy, zaprogramowanie modułów, przekazanie protokołów z wymiany oraz odczyt zużycia miał być zakończony w przeciągu miesiąca od momentu rozpoczęcia prac. Rzeczywistość okazała się inna. O ile w miarę sprawnie została wykonana wymiana samych

wodomierzy, to programowanie i odczyt okazał się o wiele bardziej złożony niż przypuszczał to wykonawca. Przedłożony Sp-ni odczyt wskazań wodomierzy za dwa kwartały (od kwietnia do września) budził wiele nieprawidłowości. Związane to było z brakiem odczytu ok. 5% wodomierzy lub ich błędnym wskazaniem związanym z nieprzeprogramowanymi modułami. Aby rozliczenie mogło trafić do mieszkańców powinien być dokonany tzw. odczyt pełny wszystkich wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych i o innym przeznaczeniu. Wyeliminowanie wszelkich nieprawidłowości związanych z wymianą wodomierzy przedłużało się w czasie, co budziło uzasadnione uwagi ze strony lokatorów. Chcąc przyspieszyć rozliczenie, nie czekając na wymianę modułów radiowych, pani gospodyni budynków osobiście odczytała wskazania wodomierzy z natury w tych lokalach, w których podane przez ISTA wskazania budziły obawy co do ich prawidłowości. Dopiero na początku grudnia udało się skorygować wszelkie nieprawidłowości i lokatorzy otrzymali pełne rozliczenie za ww. dwa kwartały 2014 r.

Ze względu, że nieodosobnione były dość wysokie dopłaty wynikające z rozliczenia, Zarząd Sp-ni postanowił przedłużyć do dnia 15 stycznia 2015 r. termin na uregulowanie niedopłat.

Następna wymiana wodomierzy odbędzie się za pięć lat i mamy nadzieję, że mieszkańcy tak jak obecnie udostępnią lokale w wyznaczonym terminie - za co serdecznie im dziękujemy, a Wykonawca z większą odpowiedzialnością przystąpi do wyznaczonego zadania.

G.Ch.

### KŁADKA

Wielokrotnie na zebraniach członków naszej spółdzielni zgłaszano sprawę uciążliwości przechodzenia przez kładkę nad ul. Czerniakowską przy ul. Chełmskiej. Ponieważ reprezentujemy niewielką część mieszkańców z tego rejonu, dlatego też zwróciliśmy się do Rady Osiedla Sielce z propozycją wspólnego wystąpienia do Urzędu Dzielnicy Mokotów i do Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych o zainstalowanie przy kładce windy osobowej (pismo Zarządu z 22.07.2014 r.).

W odpowiedzi z dn. 5.08.2014 r. p. Maria Domańska, wiceprzewodnicząca Rady Osiedla Sielce poinformowała nas, że temat „Budowa

pochylni przy kładce nad ul. Czerniakowską przy ul. Chełmskiej Uchwałę Rady Warszawy nr LXXXIV/2133/2014 z dn. 26.06.2014 r. został wprowadzony do Wieloletniej Prognozy Finansowej m. st. Warszawy na lata 2014-2042 z terminem realizacji w latach 2017-2018 (pismo Biura Rozwoju Miasta z dn. 17.07.2014 r.). W tej sytuacji pozostaje nam dalsze pilotowanie tej sprawy i zainteresowanie nią radnych naszej dzielnicy. J. Z.

### **NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE WRZESIEŃ 2014**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie członków Sp-ni odbyło się 25 września 2014r. Powodem zwołania Zgromadzenia było zapoznanie członków Sp-ni z listem polustracyjnym Związku Rewizyjnego Sp-ni Mieszkaniowych RP z pełnej lustracji Sp-ni za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2012 r. oraz podjęcie ważnych dla funkcjonowania Sp-ni uchwał dotyczących zmian w statucie i Regulaminie Rady Nadzorczej. Powyższe zmiany wynikały bezpośrednio z wytycznych nakreślonych w liście polustracyjnym przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP nakazując Sp-ni aktualizację statutu Sp-ni i regulaminu RN do obecnie obowiązujących unormowań prawnych wynikających ze zmian wprowadzonych w ustawie prawo spółdzielcze. Ponadto w związku z oddelegowaniem do pracy w Zarządzie Sp-ni członka Rady Nadzorczej p. Krzysztofa Zakrzewskiego przewidziano również wybory uzupełniające do RN. Zgodnie z zapisami § 33 statutu Sp-ni w sprawie zmiany statutu wymagana jest obecność co najmniej 1/5 członków Sp-ni, co w naszym przypadku oznaczało obecność 30 osób. Niska frekwencja wynosząca 13,33% tj. 20 osób biorących udział w Zgromadzeniu była powodem, że Walne Zgromadzenie nie było zdolne do podjęcia powyższych uchwał. W związku z tym, że nie została poddana pod głosowanie uchwała dotycząca zmian w statucie nie można było głosować nad uchwałą dotyczącą zmian w Regulaminie RN, ponieważ statut jest dokumentem nadrzędnym, a zaproponowane zmiany miały jednobrzmiące zapisy zarówno w statucie jak i w Regulaminie. Natomiast wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej zakończyły się sukcesem. Uchwała dot.

wyborów członków RN mogła być poddana pod głosowanie niezależnie od liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków (nie jest wymagane quorum). Nowow wybranym członkiem Rady Nadzorczej został p. Marcin Miluski, który został powołany przez Radę na jej wiceprzewodniczącego. G.Ch.

### **WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU, A WKŁAD BUDOWLANY**

Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zobowiązany był przed jego ustanowieniem do wniesienia wkładu budowlanego. Prawo do wkładu budowlanego jest ściśle związane z własnościowym prawem do lokalu. Podlega dziedziczeniu, jak też może zostać zbyte w drodze sprzedaży, darowizny lub zamiany. W przypadku zdarzeń takich, jak śmierć członka spółdzielni będącego posiadaczem własnościowego prawa do lokalu lub rozwód małżonków, którym takie prawo przysługuje wspólnie, niezbędne jest uregulowanie prawa do lokalu i jednocześnie prawa do wkładu budowlanego.

Jeśli na skutek śmierci członka spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przejdzie na kilku spadkobierców, to powinni oni w ciągu roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. Po upływie tego terminu spółdzielnia może zwrócić się do sądu o wyznaczenie takiego pełnomocnika.

Spadkobiercy w zależności od swojego wyboru mogą posiadać prawo wspólnie, zbyć swój udział na rzecz innej osoby lub przenieść udziały na jednego z nich. Natomiast w przypadku rozvodu małżonków posiadających własnościowe prawo do lokalu uregulowanie stanu prawnego lokalu następuje na zasadach ogólnych. Małżonkowie w drodze umowy lub w postępowaniu sądowym dokonują podziału majątku dorobkowego w tym prawa do lokalu.

Nieuregulowanie stanu prawnego lokalu może prowadzić do sytuacji, w których spółdzielnia nie może podejmować czynności w stosunku do osoby uprawnionej co może skutkować negatywnie w przypadku zamiaru zbycia prawa, jego przekształcenia w odrębną własność lub ustanowienia hipoteki. A.K.

## **REMONTY 2014 ORAZ ZAMIERZENIA REMONTOWE NA ROK PRZYSZŁY**

Zaplanowane na rok 2014 remonty dobiegają końca. Do najważniejszych prac wykonanych należał remont loggii w budynku Czerniakowska 26A przynależnych do lokali Nr 11-20, wymiana wodomierzy (łącznie 584 szt.), wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na oświetlenie zmierzchowo-ruchowe LED na I, II, III i V klatce schodowej w budynku Czerniakowska 28B, naprawa instalacji odgromowej w trzech budynkach mieszkalnych, remont korytarzy wejściowych do budynku Czerniakowska 28B od strony wschodniej, remont miejscowy zewnętrznych schodów wejściowych do budynków, malowanie wyposażenia boiska sportowego (słupków do gry w siatkówkę, piłkę nożną oraz koszykówkę), wykonanie ekspertyzy dotyczącej możliwości wymiany poziomu kanalizacyjnego w budynku Czerniakowska 28B I klatka schodowa.

Do innych zrealizowanych prac remontowych finansowanych tym razem z funduszu zasobowego Sp-ni należały: oznakowanie pionowe i poziome miejsc parkingowych i postojowych, montaż szlabanów oraz badanie termowizyjne elewacji budynków. (oczekujemy na raport z badania).

W założeniach remontowych na rok 2015 opartych o wytyczne przeglądu 5-letniego oraz przeglądu rocznego budynków i terenu, Zarząd Sp-ni uważa za zasadne kontynuację remontu wybranych loggii w budynkach mieszkalnych, modernizację instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych z dostosowaniem do obecnie obowiązujących przepisów i norm, wymianę oświetlenia na klatkach schodowych na oświetlenie energooszczędne ruchowo-zmierzchowe LED, wymianę i montaż zaworów oraz głowic grzejnikowych na klatkach schodowych. Do innych prac remontowych, które powinny być ujęte w Planie Remontów można wymienić: usunięcie pleśni, grzybów i porostów wraz z pomalowaniem północnych szczytów budynków Czerniakowska 26B, 28B, remont kanalizacji pionu kuchennego w budynku Czerniakowska 28B I kl. schodowa oraz drobne naprawy zniszczonych elementów budynków Czerniakowska 26A, 26B, 28B

(daszków wejściowych, balustrad, elewacji, schodów, barierek i innych elementów).

W roku 2015 należy wykonać cięcie pielęgnacyjne drzew, głównie topól (które bardzo się rozrosły) wzdłuż alejki spacerowej i parkingu komercyjnego na wysokości budynku Czerniakowska 28B oraz pozostałych drzew i krzewów na terenie osiedla.

Decyzja, czy wymienione powyżej zadania remontowe zostaną ujęte w Planie Remontów w całości (ewentualnie w części) lub zostaną przełożone na lata następne będzie możliwa po ich skosztorysowaniu, ocenie posiadanych środków i akceptacji przez Radę Nadzorczą.

Wzorem lat ubiegłych ze środków funduszu remontowego finansowane będą wydatki związane z utrzymaniem i użytkowaniem drogi dojazdowej do naszego osiedla oraz opłaty ratalne za dzierżawę podzielników centralnego ogrzewania.

G.Ch.

### **ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE**

W Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” systematycznie prowadzone są czynności windykacyjne wobec członków spółdzielni oraz najemców zalegających w opłatach za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, miejsca parkingowe i garaże. Według stanu na dzień 30.11.2014 r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło 34.027,52 zł w tym za:

Lokale mieszkalne 25.815,06 zł, w tym:

- Czerniakowska 26A: 12.154,20 zł
- Czerniakowska 26B: 5.490,18 zł
- Czerniakowska 28B: 8.170,68 zł

Lokale użytkowe (w tym parking i garaż): 8.212,44zł

W porównaniu ze stanem na dzień 30.11.2013r zadłużenie lokali mieszkalnych wzrosło o ok. 5%, natomiast lokali użytkowych (w tym parking i garaż) zmniejszyło się o ok. 36%.

Przybywa w Spółdzielni coraz więcej osób, które notorycznie zalegają z opłatami za lokale mieszkalne 2-3 miesiące i więcej. Wobec zalegających członków spółdzielni, którzy pomimo wysyłanych wezwań do zapłaty nie regulują swoich zobowiązań Zarząd występuje do sądu o nakaz zapłaty.

Przypominamy o obowiązku dokonywania opłat za używanie lokali co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

K.G.

