



ROK 22 NUMER 41

(Egzemplarz bezpłatny)

Kto nas reprezentuje i czym się zajmuje w S.M. „WOLICKA”

RADA NADZORCZA

Przewodniczący

V-ce Przewodniczący

Sekretarz

Członek

Członek

Leszek Siemaszko

Wanda Sieczkowska

Magdalena Skorupska

Joanna Hall

Beata Iwańska-Szurmak

ZARZĄD kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz

Prezes Spółdzielni

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Halina Więckowska

Jerzy Zagórski

Krzysztof Zakrzewski

PRACOWNICY

Administrator Osiedla

Główny Księgowy

Przyjmuje członków Spółdzielni we wtorki w godz. 16.30 – 19.00

Grzegorz Chwedoruk

Irena Godos

**Radosnych i spokojnych, pełnych ciepła i nadziei
Świąt Bożego Narodzenia,
wszelkiej pomyślności, sukcesów w życiu rodzinnym
i zawodowym, cierpliwości i wytrwałości
w realizacji planów w nadchodzącym 2017 roku
wszystkim naszym mieszkańcom
życzą
Rada Nadzorcza, Zarząd oraz pracownicy
Spółdzielni.**

PRZEGLĄD 5-LETNI

Prawo budowlane, rozdział dotyczący utrzymania obiektów budowlanych w Art. 62 nakłada na zarządcę obowiązek okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat. Polega ona na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków w naszej spółdzielni, ich estetyki oraz otoczenia. Kontrola ta obejmuje również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień. W związku z tym przeprowadzony został przegląd 5-letni, który wskazał zakresy prac remontowych, które w zależności od stopnia pilności będą wykonywane przez kolejne 5 lat. Koszt robót do wykonania w budynku Czerniakowska 26A wynosi 134 800,00zł, w budynku Czerniakowska 26B wynosi 107 800,00 zł, w budynku Czerniakowska 28B wynosi 189 700,00zł a w garażu wynosi 87 600,00zł. W zakres prac wchodzi remonty: klatek schodowych, węzły cieplne, elewacje/loggie, instalacje zimnej wody, instalacje ciepłej wody, instalacje c.o., instalacja elektryczna. Odnośnie garażu remontu wymaga orynnowanie dachu od strony zachodniej, pochylnia, elewacja i instalacja elektryczna. Teren zewnętrzny w tym ciągi pieszo-jezdne wymagają poprawy stanu istniejącego poprzez miejscową naprawę lub wymianę w zależności od zastosowanych rozwiązań (materiał, kostka betonowa lub asfalt) koszt od 50 000,00 zł do 500 000,00 zł. Prace te będziemy wykonywali zgodnie z określonym stopniem pilności i posiadanymi środkami. H.W.

WNIOSKI Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Czerwcowe WZCz miało pomyślny przebieg, bo przede wszystkim udało się przegłosować niezbędne zmiany w statucie naszej spółdzielni, czego nie udało się przeprowadzić na trzech poprzednich Walnych Zgromadzeniach. Zgłoszono również kilka spraw, których nie było w planie działalności, a wymagających załatwienia. Ostatecznie przyjęto 3 wnioski:

- szczegółowe sprawdzenie rozliczeń z tytułu opłat za centralne ogrzewanie ze uwzględnieniem rodzaju zainstalowanych grzejników.

Ponieważ pełne roczne rozliczenia kosztów ogrzewania otrzymujemy w okresie luty-marzec, kontrola zostanie wykonana przez Zarząd na podstawie tych rozliczeń.

- ustawienie ławki na placu zabaw oraz dodatkowych ławek w obrębie naszych terenów zielonych.

Zakupiono nową ławkę, która stoi na placu zabaw, natomiast przy dwóch piaskownicach umieszczono siedziska zamontowane na wspornikach starych ławek.

- zakup mikrofonu przenośnego do użytku w czasie Walnego Zgromadzenia.

Administracja sprawdzi, jakie wyposażenie jest niezbędne do właściwego nagłośnienia sali (w tym mikrofon bezprzewodowy) i przedstawi propozycje zakupu. Należy pamiętać, że ten sprzęt będzie wykorzystywany 1-2 razy w ciągu roku. J.Z.

KŁADKA

Kładka na skrzyżowaniu Czerniakowskiej i Chełmskiej jest dużym utrudnieniem dla mieszkańców tej okolicy, niestety podczas ostatniego remontu nie zainstalowano tam windy osobowej. W tej sprawie występowaliśmy w lipcu 2014 r. do Rady Nadzorczej osiedla Sielce proponując wspólne wystąpienie do Urzędu Dzielnicy Mokotów i do Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych, jak również próbując zainteresować tym problemem radnych dzielnicy Mokotów. Jednak dopiero kilkakrotne protesty uliczne zorganizowane przez zdesperowanych mieszkańców w tym roku przyniosły pożądaną rezultat i 22 września br. Zarząd Dróg Miejskich poinformował na swojej stronie, że planuje wyznaczenie naziemnego przejścia dla pieszych z przebudową sygnalizacji świetlnej. Jeśli Rada Warszawy zatwierdzi ten wniosek, to nowe przejście będzie dostępne jesienią 2017 r. J.Z.

DROGA

Nasze główne połączenie ze światem, czyli jezdnią wzdłuż ogródków działkowych i ulica Melomanów położone są na terenie MSM

Energetyka. Korzystamy z niej, ale nie za darmo – roczna opłata ustalona w 2008 r. w wyniku żmudnych negocjacji w wysokości 13200 zł stanowi znaczącą pozycję w naszych kosztach. Po ustawieniu szlabanów i zamknięciu parkingów administracja osiedla Sielce próbowała nas skłonić do przywrócenia przejazdu. Na tym się nie skończyło i we wrześniu br. otrzymaliśmy pismo informujące o planowanej na 2017 r. „modernizacji ciągów komunikacyjnych, w tym remontu drogi wzdłuż ogródków działkowych”. Koszt remontu oszacowano na 500 tys. zł. wskazując jednocześnie na potrzebę naszego udziału w finansowaniu tej inwestycji. Następnym krokiem było wystąpienie w sprawie „kosztów utrzymania infrastruktury osiedlowej osiedla Sielce”. Dotyczy to utrzymania boiska, kortów tenisowych, placu zabaw i siłowni zewnętrznej, w sumie koszty obliczono na 56,4 tys. zł rocznie. Na spotkaniu w dniu 25.10 br. przedstawiciele Energetyki argumentowali, że z tych obiektów korzystają również mieszkańcy naszej spółdzielni i wobec tego powinniśmy pokrywać 30% tej kwoty. Tak więc czekają nas trudne rozmowy.

Jeszcze jedną sprawą wymagającą uporządkowania jest dojazd do budynków Czerniakowska 26 A i 28 A. Mieszkańcy budynku 26 A skarżą się na przejazdy samochodów dojeżdżających do budynku 28 A, z kolei dla osób mieszkających w budynku 28 A uciążliwe jest manewrowanie i zawracanie samochodami przez mieszkań-ców z 26 A. Częściowe rozwiązanie może przynieść wybudowana droga pożarowa, przez co powstał bezpośredni dojazd do drogi wzdłuż działek. Pozostaje kwestia wykorzystania tego nowego połączenia. Niewątpliwie uregulowanie zasad przejazdu byłoby korzystne dla obu stron. J.Z.

REMONTY 2016/2017

Wszystkie zaplanowane i ujęte w Planie Remontów zadania remontowe na ten rok zostały wykonane. Do najważniejszych zadań należały prace termomodernizacyjne polegające na dodatkowym dociepleniu szczytów północnych budynków mieszkalnych w technologii BSO (metoda lekko-mokra) dodatkową warstwą styropianu.

Projekt docieplenia przewidywał zastosowanie dodatkowej warstwy styropianu o grubości 8,0 cm gr., która z obliczeń spełnia już obowiązujące parametry termomodernizacji. Ze względu na zmieniające się normy, wychodząc na przeciw oczekiwaniom w przyszłości zastosowano grubość 10,0 cm.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane przeprowadzony został przegląd 5-letni sprawności technicznej budynków mieszkalnych, garażu oraz otoczenia i terenu budynków.

W ramach przeglądu wykonano również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz w boksach garażowych.

Dokończone zostały prace modernizacyjne instalacji elektrycznej (nakazane do wykonania i wymienione w protokołach z poprzedniego przeglądu 5-letniego w roku 2011) dostosowując ją do obecnie obowiązujących przepisów i wymogów prawa. Zgodnie z Projektem Technicznym Doboru Wewnętrznych Linii Zasilających zmodernizowano budynki poprzez wykonanie połączeń wyrównawczych instalacji elektrycznej oraz wyposażono budynki w instalację ppoż. wraz z przyciskami pożarowymi.

Wśród innych prac budowlano-remontowych uzupełniono brakujące lub spękane płytki schodów zewnętrznych, naklejono taśmy antypoślizgowe na zewnętrznych biegach stopni schodowych wejściowych do budynków, namalowane zostały pasy przejścia dla pieszych przed III kl. schodową bud. Czerniakowska 26a, przymocowana została rura spustowa odpływu daszka wejściowego w bud. Czerniakowska 26b IV kl. schodowa, przycięty został krzew pnący się po elewacji do III piętra i zasłaniający okna w budynku Czerniakowska 26b III kl. str. zachodnia, uzupełniono siedziska ławek przy piaskownicy Czerniakowska 26B III kl. schodowa oraz IV kl. schodowa bud. Czerniakowska 28B str. wschodnia.

W wyniku niedrożności instalacji kanalizacyjnej zlecono wymianę odcinka odpływu kuchennego przynależnego do lokali

Nr 2-10 w budynku Czerniakowska 26A oraz odcinka przynależnego do lokali Nr 10 - 16 w budynku przy ul. Czerniakowskiej 26B.

Po korzystnych dla Sp-ni negocjacjach z odroczonym terminie płatności do końca I kwartału 2017 zawarto z wykonawcą prac termomodernizacyjnych umowę na docieplenie również w tym roku trzech szczytów południowych budynków mieszkalnych oraz remont loggii przynależnych do lokalu Nr 7 i 9 w bud. Czerniakowska 26A. Tym samym komfort cieplny jest taki sam dla wszystkich mieszkań szczytowych.

W roku 2017 nie są planowane żadne większe przedsięwzięcia remontowe. Środki finansowe pozyskane w ramach funduszu remontowego w roku 2017 zostaną przeznaczone do uregulowania zobowiązań roku minionego. G.CH.

REWOLUCJA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM

Jednym ze składników opłat za mieszkanie jest opłata za tzw. użytkowanie wieczyste gruntu, na którym stoją nasze bloki. Właścicielem gruntu jest gmina, która może aktualizować opłaty co trzy lata, uwzględniając aktualne wartości działek. Wartość działek określają rzeczoznawcy, którzy przy ich wycenie, wrzucają do jednego worka zarówno działki komercyjne, jak i te zabudowane budynkami mieszkalnymi. W efekcie wartość tych drugich działek bywa zawyżona, co sprawia, że opłaty za użytkowanie wieczyste, ustalone przez gminy, również są zawyżone.

Zarząd naszej spółdzielni wielokrotnie odwoływał się od decyzji gminy, podwyższającej wysokość opłat, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Orzeczenia Kolegium pozwalały utrzymać wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na dotychczasowym poziomie.

Co prawda można się uwolnić od opłaty za użytkowanie wieczyste, jeśli przekształci się je we własność. Jednak takie przekształcenie wymagałoby zaangażowania znacznych środków finansowych, oraz jednomyślności wszystkich właścicieli lokali.

Ten problem ma rozwiązać ustawa „o przekształceniu użytkowania wieczystego

gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, we współwłasność gruntów”. Ustawą będą objęte wyłącznie budynki wielorodzinne, w których wyodrębniona jest własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego. Udziały poszczególnych lokatorów w prawie użytkowania wieczystego gruntu mają być automatycznie przekształcone we współwłasność. Operacja ma potrwać dziewięć miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Z przekształceniem będzie związana tzw. opłata przekształceniowa. Rząd proponuje, aby przez 20 lat opłata ta była wnoszona co roku w wysokości takiej jak opłata za użytkowanie wieczyste w 2017 roku. Opłata przekształceniowa ma być waloryzowana nie częściej niż co trzy lata, o GUS-owski wskaźnik zmian cen nieruchomości (ewentualnie o wskaźnik inflacji).

Osoby z niskimi dochodami wciąż będą mogły korzystać z 50% bonifikaty. Z bonifikaty „w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacyjnych” skorzystają także ci członkowie spółdzielni, którzy zachowają spółdzielcze prawo do lokalu, mimo że to spółdzielnia uzyska współwłasność gruntu.

Na dodatkową bonifikatę będą mogli liczyć wszyscy współużytkownicy wieczyści, w przypadku jednorazowej spłaty całej należności. Wysokość tej bonifikaty będą określały gminy. Tak więc czeka nas prawdziwa rewolucja w użytkowaniu wieczystym. K.Z.

Z OSTATNIEJ CHWILI

W dniu 20.12.2016 r. otrzymaliśmy informację z Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy o proponowanej od 01 stycznia 2017 r. opłaty z tytułu udziałów w użytkowaniu wieczystym dla naszych nieruchomości. Opłata ta została rozłożona na 3 lata. Zarząd Sp-ni będzie korzystał z możliwości złożenia wniosku dotyczącego wyliczonej wysokości kwoty. Mamy na to 30 dni. W tym czasie musimy poznać podstawę prawną zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę ustalenia nowej opłaty. Od tego będzie zależała treść naszego odwołania. W przypadku członków posiadających własnościowe prawo do lokalu opłata ta

będzie rozłożona na 12 miesięcznych rat, a w przypadku osób posiadających odrębną własność kwota ta będzie wpłacona w 2 ratach. Przez 3 lata tj. 2017, 2018 i 2019 kwota opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów wzrośnie z 122 046,50 zł do 329 436,67 zł tj. o kwotę 207 390,17 zł czyli o 170%. Obecna opłata za użytkowanie wieczyste obowiązuje od 2006 r.

Zachęcamy wszystkich Członków posiadających odrębną własność o składanie odwołań. Wzór odwołania wywiesimy na tablicy ogłoszeń jak tylko zapoznamy się z podstawą prawną zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę ustalenia nowej opłaty H.W.

WINDYKACJA

W ostatnich kilku miesiącach miał miejsce istotny wzrost zaległości w uiszczeniu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych. Problem ograniczył się na szczęście do kilku przypadków, chociaż kwoty zadłużenia były znaczące. Zgodnie z wcześniej już publikowanymi w Gazecie zasadami Spółdzielnia w tego rodzaju przypadkach rozpoczyna działania windykacyjne od wystosowania do dłużnika wezwania do zapłaty. Czynności tych dokonuje księgowość. Jeżeli dwukrotne wezwanie nie przyniesie pożądanego rezultatu, Zarząd przekazuje sprawę do prowadzenia przez kancelarię prawną. W takiej sytuacji zostaje do dłużnika wystosowane ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu wskazywany jest termin spłaty należności jak też zawiera ono wezwanie do podjęcia mediacji w sprawie zadłużenia. Zarząd Spółdzielni w każdym przypadku jest gotowy do podjęcia rozmów w sprawie terminów i wysokości wpłat na poczet istniejącego zadłużenia. Jeśli jednak dłużnik nie podejmie próby zawarcia porozumienia albo unika odbierania korespondencji od Spółdzielni to Zarząd podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy do sądu w celu wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Po wniesieniu sprawy do sądu dłużnik zostanie obciążony kosztami sądowymi nawet jeśli spłaci zadłużenie przed wydaniem nakazu zapłaty. Z tych przyczyn Spółdzielnia zachęca osoby posiadające zadłużenie w uiszczeniu opłat za korzystanie

z lokalu mieszkalnego do podejmowania rozmów z Zarządem i polubownego rozwiązywania problemu. Koszty sądowe nawet po ich pewnym obniżeniu w październiku br. w dalszym ciągu stanowią istotne obciążenie finansowe nawet do około 25% wysokości istniejącego zadłużenia.

W ostatnich tygodniach Spółdzielnia skierowała do sądu sprawy 2 dłużników. Pozostali po wcześniejszych monitach podjęli spłatę zadłużenia i większość z nich nie zalega obecnie z opłatami. A.K.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

Na dzień 30.11.2016 r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło:

1) Lokale mieszkalne 30.274,47 zł w tym budynek:

Czerniakowska 26A	6.482,11 zł
Czerniakowska 26B	16.047,39 zł
Czerniakowska 28B	7.744,97 zł

2) Lokale użytkowe (w tym parkingi i garaże) zadłużenie wynosiło 15.691,66 zł.

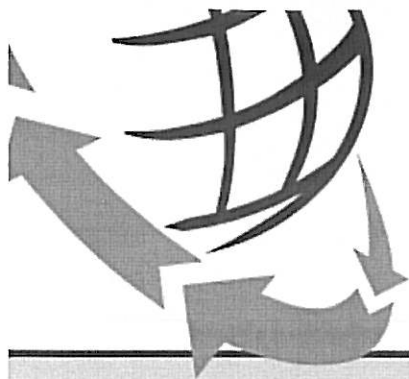
Przypominamy, że opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, parkingi, garaże i schowki należy wносить do dnia 15-go każdego miesiąca. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki. W przypadku osób, które nie wywiązują się z terminów płatności zostanie wdrożona procedura windykacyjna. I.G.

BĄDŹMY OSTROŹNI

W związku z okresem zimowy prosimy mieszkańców o zachowanie szczególnej ostrożności na możliwe niekorzystne zewnętrzne warunki atmosferyczne. Nawet należyte utrzymanie chodników i ciągów pieszo-jezdnych nie jest w stanie wyeliminować nieszczęśliwych wypadków, o które nie jest trudno w okresie zimowym. Będąc ostrożnym i przezornym dłużej zachowamy zdrowie. G.CH.

ZNIŻKA DLA SENIORÓW

Gabinet Kosmetyczny „ISABELLE” mieszczący się w przyziemiu budynku Czerniakowska 28A (wejście od ul. Czerniakowskiej) proponuje dla seniorów naszego osiedla promocyjne ceny na usługi: manicure - 40,00 zł, pedicure - 65,00 zł, henna brwi - 20,00 zł. Oferta obowiązuje w m-cu grudniu 2016 i styczniu 2017, tel. 609-283-541.



Dołącz do nas

Super pakiet 3 usług

Komfort HD

118 kanałów telewizyjnych w tym 31 w jakości HD
+ internet + telefon

od **32,46** zł/m-c

Wszystkie 3 usługi w 1 urządzeniu Korbox



Teraz **SUPER SZYBKI INTERNET:**

do **100 Mb/s download** i do **16 Mb/s upload**
z telewizją i telefonem od 56,46 zł/m-c

W ofercie również:

PAKIET **telewizja + internet** od 31,23 zł/m-c

A dla telewizyjnych maniaków, więcej z IPTV:

▶ **Prestiż HD** 155 programów (42 HD) ▶ **Max HD** 185 programów (59 HD)

Oraz pakiety dodatkowe:

▶ **HBO HD** ▶ **Cinemax HD** ▶ **Nauka HD** ▶ **Canal+** ▶ **Seriale** ▶ **TV Republika** ▶ **Pasja** ▶ **Filmbox**

Po szczegóły zapraszamy do kontaktu z działem handlowym.



**TWÓJ LOKALNY
OPERATOR**

608 508 081