



BIULETYN

00-714 Warszawa, ul. Czerniakowska 28B

INFORMACYJNY – GRUDZIEŃ

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

2018

ROK 24 NUMER 45

(Egzemplarz bezpłatny)

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

RADA NADZORCZA

Przewodniczący
V-ce Przewodniczący
Sekretarz
Członek
Członek
Członek

Jerzy Biczuk
Radosław Gołajewski
Magdalena Skorupska
Stefan Kurinia
Leszek Siemaszko
Marek Bernatowicz-Lewkowicz

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

Grzegorz Chwedoruk
Irena Godos

Przyjmuje członków Spółdzielni we wtorki w godz. 16.30 – 19.00

**Z okazji Świąt Bożego Narodzenia
oraz zbliżającego się Nowego 2019 Roku,
w ten piękny czas, składamy wszystkim
mieszkańcom, lokatorom i najemcom z serca
płynące życzenia zdrowia, miłości i radości
w gronie najbliższych oraz spełnienia
marzeń i nadziei.**

**Rada Nadzorcza, Zarząd
oraz pracownicy S.M. „Wolicka”**

PRZEKSZTAŁCENIE GRUNTÓW

Od 1 stycznia wchodzi w życie Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa dotyczy gruntów będących we władaniu Skarbu Państwa. Gruntami należącymi do miasta zajęła się Rada Miasta przyznając bonifikatę w wysokości 98%. Tak wysokie upusty od opłat otrzymują tylko – zgodnie z zapisem w ustawie – użytkownicy gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Niestety w dniu 13.12.2018r. Rada Miasta wycofała się z ustalonej wcześniej bonifikaty zrównując ją z bonifikatą jaką przyznano dla gruntów należących do Skarbu Państwa czyli 60% w pierwszym roku przy wpłacie całej kwoty. Ponieważ decyzja ta spotkała się z dużym niezadowoleniem mieszkańców, Rada Miasta zastanawia się nad kolejną jej zmianą. Zarząd Spółdzielni wystąpił do Rady Nadzorczej o zgodę na wystąpienie do miasta o wyliczenie wysokości kwoty jednorazowej zapłaty. Wtedy na piśmie będziemy mieli wartość bonifikaty i kwotę do zapłaty w poszczególnych latach. Będzie można podjąć decyzję dotyczącą wykupu na WZCz. Bonifikaty w tej wysokości co lokale mieszkalne nie otrzymują lokale użytkowe i lokale w których jest zarejestrowana działalność gospodarcza. Spółdzielnia nie ma wiedzy dotyczącej prowadzonej działalności w lokalach mieszkalnych. Urząd miasta informację w tym temacie otrzymuje z Urzędu Skarbowego. Odpowiedź na wniosek z podaniem ustalonej kwoty jednorazowego przekształcenia otrzymamy zgodnie z ustawą – w ciągu 4 miesięcy. H.W.

KAMERA WSZYSTKO WIDZI

Czasami mamy wrażenie, że nasi mieszkańcy zapominają o kamerach, które są zamontowane na naszym osiedlu. Monitoring osiedla działa od 2017r. Mimo to często obserwujemy jak mieszkańcy wpychają butelki plastikowe i śmieci do koszy ustawionych przed wejściami do klatek schodowych do budynków, zamiast wynieść je do śmietnika i wrzucić do kontenera przeznaczonego na odpowiedni rodzaj śmieci. Wiemy kto nie sprząta po swoich pupilach, wielkość psa nie ma wpływu na to czy po nim sprzątam czy nie. Odchody musimy sprzątać po wszystkich psach. Bulwersującym jest fakt, gdy mieszkańcy traktują okolice śmietnika jak ogólnodostępny szale. Niejednokrotnie robiąc to pod samą kamerą. Chcemy mieszkać na czystym i zadbanym osiedlu, więc szanujemy pracę tych, którzy to sprzątaj. H.W.

LUSTRACJA 2017

Ostatnia przeprowadzona lustracja pełna S.M. „Wolicka” obejmowała okres 01.01.2013 r. - 31.12.2015 r. Omówienie wniosków z lustracji i listu polustracyjnego

znalazło się w porządku dziennym Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się 06.06.2017 r., jednak chcemy przypomnieć najważniejsze ustalenia, ponieważ jest to nie tylko ocena pracy Zarządu, ale i stanu naszej spółdzielni. Sytuacja finansowa spółdzielni w badanym okresie zdaniem lustratora umożliwiała terminową regulację jej zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów. Z ustaleń wynika, że gospodarka lokalami użytkowymi była prowadzona prawidłowo, pozytywnie oceniono też przeglądy stanu technicznego budynków i kontrole sprawności instalacji. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu. Zalecenia dotyczące dostosowania statutu do aktualnych postanowień prawa spółdzielczego i aktualizacji regulaminu Zarządu zostały wykonane dopiero na Walnym Zgromadzeniu 05.06.2018 r. - opóźnienie wynika z braku quorum na poprzednich Walnych Zgromadzeniach. Nie zostało zrealizowane zalecenie w pkt 5 „w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zapewnić pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości oraz likwidacji ujemnego salda w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów tej gospodarki”. J.Z.

REMONTUJESZ MIESZKANIE PAMIĘTAJ

Coraz więcej lokali zgłasza remont swojego mieszkania do spółdzielni. Z latami moda na układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym uległa zmianie. Często nowy projekt mieszkania przewiduje wyburzenie ścian działowych (grubości 20 cm) pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami np. pomiędzy kuchnią a pokojem czy korytarzem a WC czy łazienką. Stawiane są nowe ścianki zmieniające układ i funkcję pomieszczeń. W lokalu następuje nowy podział pomieszczeń i zmiana ich funkcji. Z pokoju i kuchni powstaje jedno pomieszczenie z aneksem i kuchnią. Kosztem zmniejszenia łazienki czy korytarza powstaje garderoba itp. Wyburzane ściany nie są ścianami nośnymi i Prawo budowlane dopuszcza ich wyburzenie. Ustawa o warunkach jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie podaje wymagania co do poszczególnych pomieszczeń określając wymagania odnośnie do wentylacji, p.poż., komunikacji wewnętrznej co wiąże się z kierunkiem otwierania drzwi itp. Przepisy szczegółowe dokładnie precyzują jakie to mogą być ściany. Nieprawidłowości pojawiają się w ciągu 5 lat. Mogą to być rysy i spękania u sąsiadów w pionie lokalu remontowanego. Aby tego uniknąć należy przede wszystkim podpisać umowę na prace remontowe z firmą, która w swoim zespole odpowiada za prawidłowy przebieg remontu co potwierdza posiadanymi uprawnieniami i przynależnością do Izby Inżynierów a po zakończonym remoncie przekazuje Inwestorowi oświadczenie, że roboty budowlane zostały

wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami prawa. Takie zabezpieczenie gwarantuje prawidłowe wykonanie robót a przynależność do Izby w przypadku wystąpienia wad pozwala dochodzić swoich roszczeń na drodze sądowej. Wyburzane ściany często są uzbrojone w instalację elektryczną, która przez Inwestora jest wymieniana i podłączana do skrzynki rozdzielczej znajdującej się w części wspólnej tj. na klatce schodowej, czyli poza lokalem. Osoby posiadające uprawnienia wiedzą jak w takiej sytuacji należy postępować i gdzie zgłosić planowany remont. H.W.

WODA W NASZYCH KRANACH

We wrześniu i październiku po parokrotnych przerwach w dopływie wody w czasie remontów sieci wodociągowej nasiliły się skargi na jakość wody. Często woda była żółta, a nawet brunatna i można było się obawiać, czy jest zdatna do picia. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji tłumaczyło, że to tylko efekt wypłukiwania osadu z rur i woda nadaje się do użytku. Nie uspokoiło to mieszkańców i w końcu zlecono wykonanie badań wody. Wyniki analiz 5 próbek pobranych w jednym z budynków przy Czerniakowskiej 24 września oraz 10 i 19 października br. nie wykazały zagrożenia epidemiologicznego – nie stwierdzono obecności bakterii chorobotwórczych. Jednak zawartość żelaza we wszystkich próbkach przekraczała normę. Badania wykonała Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna. Ponowne analizy wody wykonane przez MPWiK dn. 23.11 br. wykazały poprawę jakości i obniżenie zawartości żelaza poniżej dopuszczalnej wartości parametrycznej. J.Z.

PODZIELNIKI CIEPŁA

Na podzielniki ciepła narzekamy, gdy przychodzą rachunki za ciepło. Przy zamontowanych podzielnikach, rachunki wystawia się, dzieląc ilość zużytego przez budynek ciepła na jednostki, które wykazały podzielniki. W rozliczeniu uwzględnia się jeszcze części wspólne, a także lokalizację mieszkania. Bardzo często lokatorzy dostają wysokie rachunki nawet wtedy, gdy ogrzewają mieszkanie z rozsądkiem. Dzieje się tak, ponieważ podzielniki nie uwzględniają faktu, że niektórzy lokatorzy oszczędzając, siedzą całymi dniami pod kocem, ubrani w 2 swetry i mają grzyba na ścianie, grzeją się od sąsiadów. Występowanie zerowych zużyć, a także niewielkie zużycia w niektórych lokalach mogą o tym świadczyć.

Inna sprawa to stosowanie współczynników wyrównawczych wynikających z usytuowania lokalu w bryle budynku. Wartość tych współczynników powinna uwzględniać fakt docieplenia niektórych ścian budynku. Trzeba jednak mieć świadomość, że takie fragmentaryczne docieplanie zwiększa procentowy

udział ilości ciepła nieopomiarowanego (np. z rur pionowych, łazienek, klatek schodowych itp.).

Eksperti twierdzą, że na podzielnikach zarabia w zasadzie tylko firma zajmująca się ich montażem i odczytywaniem. Mogą też korzystać osoby nieuczciwe stosujące różnego rodzaju zabiegi, których przykłady (porady) można znaleźć w internecie.

Może warto byłoby przekonać większość do przejścia na rozliczanie wg. powierzchni. Wtedy zniknie pokusa do nieuczciwych zachowań. Koszt ewentualnego zwiększenia zużycia ciepła, mógłby być pokryty oszczędnościami wynikającymi z rezygnacji z usług firmy rozliczającej, oraz rezygnacji z zakupu lub dzierżawy samych podzielników. Warto się nad tym zastanowić. K.Z.

REMONTY 2018-2019

W roku 2018 wykonane prace ograniczyły się praktycznie do bieżącego utrzymania we właściwym stanie technicznym budynków i terenu oraz usunięcia awarii kanalizacyjnych. W ramach Planu Remontów wykonano wymianę odcinków poziomów odpływów kanalizacyjnych kuchennych w bud. Czerniakowska 26A przynależnych do lokali nr 1-9 oraz 2-10, w bud. Czerniakowska 26B przynależnych do lokali nr 25, 26-30 natomiast w budynku Czerniakowska 28B przynależnych do lokali nr 21-29 oraz 42-50. Częściowo zostały zmodernizowane węzły ciepłownicze poprzez wymianę odmulaczy i zaworów spustowych w budynkach Czerniakowska 28B oraz 26B. Na bieżąco wg. zgłoszeń lokatorów wymieniane były zawory i głowice termostatyczne c.o. w lokalach mieszkalnych.

Z innych prac uzupełnione i pomalowane zostały siedziska ławek wolnostojących na terenie Sp-ni, wymienione zostały brakujące płytki schodów zewnętrznych oraz taśmy antypoślizgowe, wymalowano kosze na śmieci, trzepaki oraz bramy parkingowe i furtkę wejściową na parking ogrodzony.

Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym garażu zmodernizowano automatykę wjazdową oraz przekazano nieodpłatnie użytkownikom nowe piloty do wrot wjazdowych do garażu. Wymienione zostały również przeciekające rynny i rury spustowe na części niższej garażu.

Z innych prac zlecono weryfikację i opracowanie nowych współczynników LAF dot. niekorzystnego położenia lokalu w bryle budynku oraz zgodnie z wytycznymi RODO zamontowane zostały fronty szaf biurowych w biurze Sp-ni.

Natomiast w roku 2019 w ramach Funduszu Remontowego planowana jest wymiana elektronicznych podzielników c.o. (mija 10 letni okres ich użytkowania i gwarancji).

W Planie ujęty zostanie również remont loggii w bud. Czerniakowska 26A przynależnych do lokali nr 11-19.

Częste zgłoszenia lokatorów dot. nieprawidłowości w działaniu centralnego ogrzewania (nieprawidłowo działające zawory grzejnikowe i głowice – zacięcia lub brak regulacji, zapowietrzenia grzejników, przecieki) dotychczas usuwane były na bieżąco wg. zgłoszeń lokatorów. Rozważana jest możliwość ujęcia w Planie Remontów kompleksowej wymiany zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i w pomieszczeniach innych wraz z płukaniem instalacji centralnego ogrzewania.

W przyszłości planowany jest kapitalny remont instalacji centralnego ogrzewania (z modernizacją węzłów cieplnych, wymianą rozdzielaczy, poziomów oraz pionów) w oparciu o dokumentację techniczną.

Innym problemem, z którym borykamy się w ostatnim czasie są częste zapchania kanalizacji szczególnie poziomów odpływów kuchennych spowodowane prawie całkowitym brakiem światła przepływu będącym efektem osiadania na ściankach rur swoistej mazi olejowo-mydlanej oraz wrzucania do kanalizacji odpadów kuchennych w tym kości. Samo czyszczenie i doraźne wymiany niedrożnych odcinków kanalizacji są tylko półśrodkiem. Planując remonty na najbliższe lata temat kanalizacji choć kosztowny brany jest pod uwagę.

W grudniu 2019 roku kończy się również 5-letni termin gwarancyjny na użytkowanie wodomierzy oraz 10-letni na moduły odczytów radiowych. Czy wodomierze zostaną wymienione w grudniu 2019 czy też na początku 2020 uzależnione będzie od zgromadzonych środków finansowych.

G.Ch.

ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH

Na dzień 30.11.2018r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło:

- 1) Lokale mieszkalne 35.189,55 zł
w tym budynek:

Czerniakowska 26A - 12.057,57 zł

Czerniakowska 26B - 9.361,19 zł

Czerniakowska 28B - 13.770,79 zł

- 2) Lokale użytkowe (w tym parkingi i garaże)
zadłużenie wynosiło 32.656,80 złotych.

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.

JAK BĘDZIEMY SEGREGOWAĆ ŚMIECI W PRZYSZŁYM ROKU

Do tej pory wrzucaliśmy nasze domowe śmieci do 3 pojemników: odpady zmieszane, szkło oraz papier i plastik. W 2017 r. Ministerstwo Środowiska wydało nowe rozporządzenie regulujące zasady gospodarki odpadami komunalnymi i stosując się do niego stołeczni radni 8 lutego br. uchwalili regulamin, który obowiązywać będzie **od 1 stycznia 2019 r.**

Czekają nas spore zmiany, bo teraz tych pojemników będzie 5 i segregacja śmieci będzie bardziej skomplikowana.

- do pojemników **czarnych** wrzucamy odpady zmieszane
- do pojemników **zielonych** wrzucamy szkło
- do pojemników **niebieskich** wrzucamy papier
- do pojemników **żółtych** wrzucamy odpady metalowe i plastik
- do pojemników **brązowych** wrzucamy odpady BIO czyli odpady kuchenne.

Będą jeszcze pojemniki **szare** przeznaczone na odpady zielone, ale są one zasadniczo przeznaczone dla gospodarza domu (trawa i gałęzie), a nie dla mieszkańców. Można się spodziewać, że zorganizowanie segregacji w domu nie będzie łatwe. Jednak ważniejszy jest fakt, że mamy początek grudnia, a nie wiadomo jeszcze, kto te śmieci wywiezie 2 stycznia, bo przetarg ogłoszony przez Biuro Zamówień Publicznych nie jest rozstrzygnięty.

J.Z.

PORZĄDEK I CZYSTOŚĆ NA NASZYM OSIEDLU

Jak zapewne wszyscy wiedzą, o czystość i porządek na naszym osiedlu dba firma zewnętrzna, z którą nasza spółdzielnia ma podpisaną umowę. Z efektów pracy tej firmy zdecydowana większość lokatorów jest zadowolona. Lokatorzy pracujący w domu lub z innych powodów przebywający dużo w mieszkaniu, narzekają na uciążliwości związane z używaniem głośnego sprzętu przez pracowników firmy. Po rozmowach Zarządu z kierownictwem firmy, znacznie ograniczono używanie sprzętu mechanicznego, co wymagało większego zaangażowania pracowników. Firma sprzątająca od 2010 roku wystąpiła do Zarządu o zmianę wynagrodzenia. Zarząd Spółdzielni przeprowadził badanie rynku czy można nie pogarszając jakości usług i nie zwiększając wydatków zatrudnić inną firmę do wykonywania prac porządkowych. Niestety tematem zainteresowała się tylko jedna firma nie składając oferty. W tej sytuacji nie pozostaje nam nic innego jak tylko negocjować warunki z dotychczasową firmą. Mamy nadzieję, że negocjacje zakończą się powodzeniem.

K.Z.

Redaktor: Halina Więckowska (H.W.)

Współautorzy: Jerzy Zagórski (J.Z.), Krzysztof Zakrzewski (K.Z.), Irena Godos (I. G.),
Grzegorz Chwedoruk (G.Ch.)