



ROK 21 NUMER 39

(Egzemplarz bezpłatny)

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

RADA NADZORCZA

1. Przewodniczący
2. V-ce Przewodniczący
3. Sekretarz
4. Członek
5. Członek

Leszek Siemaszko
Wanda Sieczkowska
Beata Iwańska-Szurmak
Joanna Hall
Magdalena Skorupska

ZARZĄD S.M. „WOLICKA” kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

1. Prezes Spółdzielni
2. Członek Zarządu
3. Członek Zarządu

Halina Więckowska
Jerzy Zagórski
Krzysztof Zakrzewski

Administrator Osiedla
Specjalista ds.
techniczno-administracyjnych
Główny Księgowy
Przyjmuje członków Spółdzielni we wtorki w godz. 16³⁰ - 19⁰⁰

Grzegorz Chwedoruk

Irena Godos

**W Wigilię Bożego Narodzenia zapomnijmy o uprzedzeniach,
otwórzmy pudła słodkich marzeń. Niechaj Aniolki
z Panem Bogiem, jak Trzej Królowie z dary swymi,
staną cicho za Twoim progiem, by spełnić to, co dotąd było snami.
Ciepłem otulmy naszych bliskich i uśmiechnijmy się do siebie.
Świąt magia niechaj zjedna wszystkich, niech w domach
będzie Wam jak w niebie.
Nowy Rok natomiast niech przyniesie ze sobą czas spokoju
i pozwoli na realizację osobistych zamierzeń.
Tego wszystkiego z całego serca wszystkim mieszkańcom
Naszej Spółdzielni życzy:
Rada Nadzorcza, Zarząd i pracownicy S.M. „WOLICKA”.**

ZMIANY W STATUCIE

Od 2 lat nie możemy uchwalić na Walnym Zgromadzeniu Członków naszej spółdzielni Statutu Spółdzielni, w którym zostały wprowadzone zmiany wynikające z zmienionego Prawa Spółdzielczego. W § 39 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” zaprojektowano dodanie ust. 4 w brzmieniu: „Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał oraz zasady organizacji pracy Rady Nadzorczej, a także inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie”.

Brak zatwierdzenia tej i innych zmian w znacznym stopniu utrudnia pracę Rady Nadzorczej drugiego po WZCz organu Spółdzielni. Uniemożliwia to również pracę Zarządu Spółdzielni, ponieważ obowiązujące Regulaminy Spółdzielni wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących aktów prawnych. Dopiero po zatwierdzeniu przez WZCz zmian w Statucie wszystkie wewnętrzne akty prawne będą mogły być dostosowane do obowiązujących przepisów. Na ostatnim czerwcowym WZCz do wymaganej ilości członków zabrakło 7 osób. Obowiązujący Statut został zatwierdzony w 2007r. po 22 miesiącach obrad Komisji Statutowej. Zwracamy się do Państwa o przybycie na czerwcowe WZCz, aby można było zatwierdzić zmiany w Statucie i zaktualizować wszystkie wewnętrzne akty prawne Spółdzielni za co z góry wszystkim członkom naszej Spółdzielni dziękuję. H.W.

TELEWIZJA OSIEDŁOWA

Mieszkańcy naszej Spółdzielni mogą oglądać programy telewizyjne dzięki wewnętrznej sieci kablowej, doprowadzającej sygnały naziemnej telewizji cyfrowej do wszystkich mieszkań. Na dachu budynku Czerniakowska 26A ustawiony jest zespół anten odbiorczych, z których sygnał doprowadzany jest do stacji czołowej, a następnie po przekształceniu i wzmocnieniu kierowany jest do wszystkich mieszkań. Obecnie lokatorzy mogą odbierać 25 programów telewizyjnych, w tym 6 programów nadawanych w standardzie HD (wysokiej rozdzielczości).

Zaletą naszej instalacji jest możliwość podłączenia do gniazdka (za pośrednictwem rozdzielacza antenowego) dwóch telewizorów i na każdym oglądać inny program.

W przyszłym roku ilość programów powiększy się o cztery nowe, ponieważ Krajowa Rada Radiofonii i Telewizji w listopadzie b.r. przyznała koncesje na nowe kanały.

Pierwszym nowym kanałem będzie kanał pod nazwą Kiwi TV. Będą w nim programy poświęcone zdrowemu stylowi życia, rozwojowi zawodowemu i społecznemu człowieka oraz będzie zawierał relacje z wydarzeń kulturalnych. Drugim nowym kanałem będzie kanał pod nazwą WP1 i będzie poświęcony rozwojowi społeczeństwa, gospodarki i przemianom obyczajowym we współczesnych warunkach. Trzecim nowym kanałem będzie kanał TV# o profilu filmowo rozrywkowym. Czwarty nowy kanał o nazwie Zoom TV, będzie kanałem o profilu lokalno-samorządowym. Możliwość odbioru tak dużej ilości programów z sieci osiedlowej zapewne skłoni niektórych lokatorów do rezygnacji z korzystania z sieci kablowej operatorów zewnętrznych. K.Z.

MONITORING

Teren naszej spółdzielni jest przez całą dobę monitorowany. Kamery rejestrują każdy ruch, będący w polu widzenia kamery. Fakt istnienia monitoringu już pozytywnie wpłynął na zachowania mieszkańców, ale można też zaobserwować zachowania naganne, jak np. podrzucanie śmieci do naszych altanek przez osoby z zewnątrz. Miał miejsce również przypadek kradzieży tablic rejestracyjnych z samochodu zaparkowanego na naszym terenie. Sprawcy tej kradzieży zostali zarejestrowani przez nasz monitoring, a nagranie zostało przekazane policji. Identyfikacja sprawców była bardzo utrudniona, ponieważ ich twarze były zasłonięte. Jednak policja z nagrania może się dowiedzieć w którą stronę sprawcy się skierowali i być może na zainstalowanym gdzieś dalej monitoringu mogli być nagrani z odsłoniętą twarzą. Ale ich identyfikacja to jest już zadanie dla policji. K.Z.

BĄDŹMY OSTROŻNI

Zbliżający się sezon zimowy każe zwrócić uwagę wszystkich właścicieli nieruchomości na

problematykę właściwego utrzymania zimowego ciągów komunikacyjnych dla pieszych i pojazdów. W przypadku zaistnienia zdarzenia związanego z trudnymi warunkami atmosferycznymi odpowiedzialność cywilną ponosi właściciel nieruchomości. W naszej Spółdzielni w 2011 r. miało miejsce zdarzenie, którego skutkiem było złamanie ręki przez jedną z mieszkank. Spółdzielnia posiadała ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, jednak firma ubezpieczeniowa odmówiła wypłaty odszkodowania poszkodowanej wskazując, że Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zaistniały wypadek. W oparciu o to stanowisko Spółdzielnia nie uwzględniła wniosku o wypłacenie odszkodowania i zadośćuczynienia w ramach sądowej próby ugodowej. Na powyższe miała wpływ również wysokość żądanych kwot.

Ostatecznie Spółdzielnia wraz z firmą sprzątającą tereny Spółdzielni została pozwana do Sądu. Wniosek Spółdzielni o wezwanie do udziału w sprawie firmy ubezpieczeniowej został przez Sąd oddalony. Po ponad czteroletnim procesie Sąd uwzględnił roszczenia powódki częściowo i zasądził tytułem zadośćuczynienia mniej niż połowę żądanej kwoty oraz tytułem odszkodowania prawie całą żadaną kwotę. Wraz z kosztami procesu Spółdzielnia została obciążona kwotą kilkunastu tysięcy złotych wobec żądanych trzydziestu kilku tysięcy.

Sąd przypisując odpowiedzialność Spółdzielni wskazywał na to, że w warunkach gołoledzi mieszkańcy powinni zostać uprzedzeni przez Spółdzielnię o istniejącej sytuacji i w miarę możliwości pozostać w mieszkaniach, aż do poprawy sytuacji. Jednocześnie o posiadaniu kwalifikacji do usuwania skutków gołoledzi ma decydować w ocenie Sądu symbol klasyfikacji PKD wpisany do ewidencji działalności gospodarczej firmy sprzątającej. Ze względu na powyższą kontrowersyjną argumentację i nie dopuszczeniu do udziału w sprawie firmy ubezpieczającej Spółdzielnię została wniesiona apelacja od wyroku.

Niezależnie od tego jak ostatecznie zakończy się proces wszyscy spółdzielcy muszą sobie zdawać sprawę, że nawet losowe zdarzenia spowodowane warunkami atmosferycznymi mają wpływ na wysokość wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię. Należy mieć jednak nadzieję, że ubezpieczyciel, któremu tym razem

Spółdzielnia zgłosi swoje roszczenie nie uchyli się od wypłaty odszkodowania
A.K.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

Na dzień 30.11.2015 r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło:

- 1) Lokale mieszkalne 32.787,38 zł w tym budynek:
Czerniakowska 26A 13.797,57 zł
Czerniakowska 26B 8.003,50 zł
Czerniakowska 28B 10.986,31 zł
- 2) Lokale użytkowe (w tym parkingi i garaże)
zadłużenie wynosiło 16.081,37 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.
I.G.

USŁUGI HYDRAULICZNE

Od listopada br. świadczeniem usług konserwacyjnych budynków mieszkalnych i terenu należących do naszej Sp-ni w zakresie branży sanitarnej, gazowej i ślusarskiej zajmuje się firma zewnętrzna HYDROSTEL p. Tadeusza Stelmaszczyka.

W ramach zawartej umowy Wykonawca zobowiązał się m.in. do stałej gotowości konserwacyjnej oraz prowadzenia dyżuru awaryjnego obejmującego usuwanie awarii w godzinach nocnych oraz w dni wolne od pracy oraz w niedziele i święta. Zleceniobiorca prowadzi również punktu przyjmowania zgłoszeń czynny 8 godzin dziennie przez wszystkie dni robocze tygodnia. Informacja z imieniem i nazwiskiem Wykonawcy oraz numery telefonów pod które możemy dzwonić zgłaszając awarie zostały umieszczone w tablicach informacyjnych na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni oraz otrzymali je wszyscy lokatorzy poprzez wrzucenia do skrzynek pocztowych. Dla przypomnienia biuro firmy HYDROSTEL czynne jest w poniedziałki i czwartki w godz. 10.00-18.00 natomiast we wtorki, środy i piątki w godz. 8.00-16.00, tel. 22/ 851-50-96. Po godzinach pracy oraz w niedziele i święta awarie niecierpiące zwłoki możemy zgłaszać pod numerem tel. 22/841-38-57 lub tel. 501-105-107. Mamy nadzieję, że zatrudniona firma podoła wyznaczonym celom.
G.Ch.

REMONTY 2015 ORAZ ZAMIERZENIA NA ROK PRZYSZŁY

Dobiegły końca zaplanowane na bieżący rok remonty zasobów Sp-ni. W ramach przyjętego Planu Remontów wykonano w roku 2015:

- Remont 10 szt. loggii w budynku Czerniakowska 28B II i III kl. schodowa,
- Remontu doczekała się często zapychająca się kanalizacja w bud. Czerniakowska 28B I kl. schodowa. Wykonano wymianę poziomu i częściowo pionu kuchennego przynależnego do lokali Nr 1,3,5,7,9,
- W ramach kontynuacji modernizacji instalacji elektrycznej z dostosowaniem do obecnie obowiązujących przepisów, norm i zaleceń przeglądu 5-letniego zmodernizowano elektryczne tablice administracyjnej wraz z zabezpieczeniami w budynkach Czerniakowska 28B I i IV kl. schodowa, Czerniakowska 26A II kl. schodowa oraz w budynku Czerniakowska 26B IV kl. schodowa.
- Zamontowano oświetlenie energooszczędne LED typu ruchowo-zmierzchowe na klatkach schodowych w budynkach Czerniakowska 26A oraz Czerniakowska 26B kl. schodowa Nr II, III, IV, tym samym wszystkie budynki mają już zamontowane oświetlenie energooszczędne.
- Uszkodzone zawory grzejnikowe na klatkach schodowych w bud. Czerniakowska 28B i 26B zostały wymienione. W bud. Czerniakowska 26A zawory zostały zamontowane, ponieważ ich nie było co skutkowało nadmiernym nagrzewaniem się klatek schodowych,
- Przycięte zostały topole od strony działek wzdłuż bud. Czerniakowska 28B oraz dokonano cięć pielęgnacyjnych pozostałych drzew i krzewów na terenie osiedla,
- Wśród drobnych napraw uzupełniono spękane lub brakujące płyki na schodach wejściowych do budynków, uzupełniono taśmy antypoślizgowe, ułożono betonowe płyty ażurowe pod pojemniki na odpady segregowane przy altanie śmietnikowej Czerniakowska 28B oraz wykonano inne drobne naprawy wynikłe w trakcie użytkowania.

- W ramach prac nieprzewidzianych i awaryjnych wymieniono przepuszczający zawór gazowy i zawory przed wodomierzami w lokalach mieszkalnych oraz zdjęto z dachu bud. Czerniakowska 26A nieczynne, zagrażające bezpieczeństwu czasze anten TV osiedlowej.

Opracowywany Plan Remontów na rok 2016 zakłada kontynuację prac związanych z modernizacją instalacji elektrycznej z dostosowaniem do obecnie obowiązujących przepisów, norm i zaleceń przeglądu 5-letniego. Po dokonanych w grudniu 2014 pomiarach termoizolacyjności ścian budynków, Zarząd Sp-ni jest zdania, że należy ująć w zadaniach remontowych na najbliższe lata docieplenie ścian budynków (i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm). Ograniczone środki finansowe pozwolą w roku 2016 uwzględnić w propozycji planów docieplenie tylko szczytów północnych w trzech budynkach mieszkalnych. Pozostałe docieplenia będą kontynuowane w latach następnych w ramach posiadanych środków (lub podjęcie uchwały na najbliższym WZCz o zaciągnięciu kredytu bądź podwyżki opłat na fundusz remontowy co przyspieszyłoby docieplenia).

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy prawo budowlane w roku 2016 odbędzie się przegląd 5-letni budynków mieszkalnych, garażu i terenu Sp-ni wraz z badaniem skuteczności zerowania gniazd wtykowych w lokalach mieszkalnych, wykonane również zostaną pomiary urządzeń piorunochronnych i uziomów budynków. Zgodnie z porozumieniem zawartym z MSM Energetyka w ramach środków funduszu remontowego finansowane będą koszty remontów i utrzymania drogi dojazdowej do naszego osiedla natomiast na rzecz firmy ISTA przekazywane będą coroczne opłaty za dzierżawę elektronicznych podzielników centralnego ogrzewania.

G.Ch.

TERMOWIZJA A DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW

W grudniu 2014 roku zostało wykonane badanie termowizyjne ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych. Ekspertyza została

Redaktor: Halina Więckowska (H.W.)

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

zlecona na wniosek członków Sp-ni zgłoszony na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2014 r. w związku z przypadkami niedogranych mieszkań oraz dużymi opłatami za centralne ogrzewanie. Wykonane kamerą termowizyjną zdjęcia elewacji wykazały miejsca największych ubytków ciepła. Przenikalność cieplna ścian zewnętrznych w większości nie spełnia obowiązujących wymagań, gdyż współczynnik przenikania znajduje się w przedziale 0,4 - 0,5 W/(m² x K). Od stycznia 2014 r. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (z dnia 05 lipca 2013 r. poz. 926) wielkość współczynnika przenikania ciepła powinna wynosić 0,25 W/(m² x K), natomiast w roku 2021 ma być nie wyższa od wartości 0,20 W/(m² x K). Obniżoną termoizolacyjność wykazały również zabudowane loggie, okna, drzwi zewnętrzne i elementy konstrukcyjne szkieletu żelbetowego budynków (słupy, podciągi). Natomiast na elewacjach szczytowych zaobserwowano liczne punktowe mostki cieplne.

Zgodnie z wytycznymi Krajowej Agencji Poszanowania Energii zalecana grubość warstwy izolacyjnej dla obowiązujących obecnie wymagań wynosi 18,0cm, tymczasem w okresie docieplania ścian naszych budynków w latach 1998 - 2004 normy były dużo niższe, wystarczyło zastosować warstwę izolacyjną grubości od 5,0 do 6,0 cm aby spełnione były ówczesne wymogi termoizolacyjności.

W związku z powyższym Zarząd Sp-ni w porozumieniu z RN podjął decyzję o docieplaniu ścian budynków. Ze względu na wysokie koszty, prace będą rozłożone w czasie i kontynuowane przez najbliższe lata. W opracowywanym obecnie Planie Remontów na rok 2016 ujęta została pozycja docieplenie północnych ścian szczytowych w trzech budynkach mieszkalnych.

G.Ch.

WNIOSKI Z WALNEGO ZGROMADZENIA W CZERWCU br.

Na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 9 czerwca 2015 r. przegłosowano i przyjęto do realizacji 3 wnioski zgłoszone komisji wnioskowej:

1. Rozpatrzenie możliwości zainstalowania

baterii słonecznych na dachach budynków.

Możliwość instalowania baterii słonecznych była omawiana na posiedzeniu Zarządu 1,5 roku temu, ale wstępny, bardzo przybliżony kosztorys przekraczał 330 tys. zł. Co więcej inwestycja miała być obowiązkowo finansowana z kredytu w wyznaczonym banku na niezbyt korzystnych warunkach. Ponowne zajęcie się tą sprawą wymaga wykonania analizy wykonalności i zamierzamy zwrócić się do Rady Nadzorczej o zgodę na zlecenie firmie specjalizującej się w tym zagadnieniu takiego opracowania.

2. Oznakowanie czasowego postoju na drodze dojazdowej od strony przedszkola.

Przy budynku 26 A ustawiono znak B-36 „Zakaz zatrzymywania się” z dodatkową tabliczką „Obowiązuje po obu stronach drogi”.

3. Uporządkowanie części wspólnej w budynkach.

W celu umożliwienia sprzątnięcia niepotrzebnych mebli i przedmiotów zalegających w schowkach i korytarzach piwnicznych 3-krotnie zamówiono kontener na odpady objętościowe, wywieszając uprzednio ogłoszenia. Przeważająca część przedmiotów została usunięta, nadal jednak w piwnicach znajdują się rzeczy „niczyje”, do których nikt nie chce się przyznać. Jedynym rozwiązaniem będzie wyznaczenie nieprzekraczalnego 10-dniowego terminu do sprzątnięcia. Jeśli to ostrzeżenie nie będzie skuteczne, porzucone przedmioty zostaną usunięte i wywiezione przez firmę Lekaro.

J.Z.

STRONA INTERNETOWA

Strona internetowa Spółdzielni istnieje od 2 lat i zostały na niej umieszczone takie podstawowe dokumenty jak statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne oraz formularze deklaracji i wniosków składanych przez członków. Wskutek zawieszenia działalności przez autora strony, który miał zajmować się również aktualizacją, ograniczona została jej podstawowa funkcja, jaką jest bieżąca informacja. Obecnie mamy szansę aby to zmienić, ponieważ członek Rady Nadzorczej, zadeklarował pomoc i już brał udział w uzupełnianiu zawartości strony. Spodziewamy się, że ta współpraca będzie kontynuowana.

J.Z.

