



BIULETYN

00-714 Warszawa, ul. Czerniakowska 28B

INFORMACYJNY – CZERWIEC

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

2017

ROK 23 NUMER 42

(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

Grzegorz Chwedoruk
Irena Godos

Przyjmuje członków Spółdzielni we wtorki w godz. 16.30 – 19.00

**Masz uwagi, wnioski lub nowe pomysły, chciałbyś
porozmawiać na temat Sp-ni, dowiedzieć się
o wynikach lustracji i przyszłości spółdzielczości
to serdecznie zapraszamy Ciebie
i wszystkich członków Sp-ni
w dniu 6 czerwca b.r. o godz. 19⁰⁰
na Walnym Zgromadzeniu Członków Sp-ni
Rada Nadzorcza i Zarząd S.M. „Wolicka”**

SPÓŁDZIELCZOŚĆ MIESZKANIOWA TO NAJLEPSZA WSPÓLNOTA

Projekt nowelizujący ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych wielokrotnie był składany w Sejmie przez różne ugrupowania polityczne. Wiele z nich zostało odrzucone lub odłożone na później.

Najbardziej kontrowersyjne zmiany zostały zaproponowane przez Kukiz'15. Zaproponowano obowiązek prowadzenia odrębnego rachunku bankowego dla każdego budynku w zasobach spółdzielni. Nie wzięto pod uwagę faktu, że w niektórych spółdzielniach tych budynków jest kilka a nawet kilkadziesiąt i powstały w różnych latach. Taka sytuacja prowadziła do różnicowania standardów tych budynków.

Kontrowersyjny jest też proponowany zapis o kadencji zarządu spółdzielni, która ma trwać tylko trzy lata. Projektodawcom wprowadzenia tego zapisu umknął fakt, że kłopoty mają z reguły te spółdzielnie mieszkaniowe, w których zarządy spółdzielni zmieniają się często, a nowo wybrani członkowie zarządu nie dysponują wystarczającą wiedzą dotyczącą specyfiki zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi.

W projekcie znalazł się zapis, który zakłada powstanie wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości spółdzielczej z mocy prawa z chwilą, gdy udziały w nieruchomości wspólnej wyodrębnionych lokali przekroczą 51 proc. ogólnej liczby tych udziałów. Tym samym z mocy prawa narzuca się członkom spółdzielni przynależność do wspólnoty mieszkaniowej bez względu na to czy taką zmianę akceptują.

Po konsultacjach jest już projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych opracowany w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa. Zaproponowane zmiany mają na celu dostosowanie systemu prawnego do wyroku i postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z 14 lutego 2012r., wyroku z 27 czerwca 2013r. oraz wyroku z 5 lutego 2015 r.

Proponuje się m.in. ograniczenie prawa do nabycia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej jedynie do osób, które mają interes polegający na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową oraz przyznanie nabywcy

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bezwarunkowego prawa do uzyskania członkostwa w spółdzielni oraz uniezależnienia nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.

W świetle wyroku TK członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają prawa do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu w spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych, na przykład z powodu wygaśnięcia umowy najmu lokalu użytkowego.

Kolejna zmiana ma dotyczyć zasady zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
H.W.

DOJAZD DO NASZEGO OSIEDLA

Rozpoczynająca się budowa Czerniakowskiej -bis, czyli Al. Polskiej Walczącej oznacza dla nas pogorszenie warunków dojazdu od strony skrzyżowania Czerniakowska-Gagarina. Zmiany w organizacji ruchu przewidziane w projekcie nowej ulicy zasadniczo dotyczą bezpośredniego otoczenia budowy, ale nieuchronnie utrudniają ruch samochodowy i pieszy w całej okolicy. Zgodnie z warunkami kontraktu cała inwestycja ma być ukończona w ciągu 18 miesięcy – oby ten termin został dotrzymany! Pomyślną wiadomością jest informacja z administracji MSM „Energetyka”, że planowana przebudowa dróg wewnętrznych na terenie osiedla Sielce, o czym zostaliśmy powiadomieni w ub. roku, polegać będzie głównie na poszerzeniu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż wysokich budynków Czerniakowska 28-42, natomiast nie będzie większych zmian na drodze wzdłuż działek, która dla nas jest podstawowym połączeniem ze światem. Po zakończeniu budowy główna trasa dojazdu (i wyjazdu!) do naszego osiedla będzie prowadziła nową ulicą Melomanów przebiegającą za budynkami spółdzielni „Siekierki” i skrajem ogródków działkowych, ale ten etap inwestycji podobno będzie realizowany jako ostatni, nie wcześniej niż w przyszłym roku.
J.Z.

Kontynuowana przez Zarząd Sp-ni przyjęta w latach ubiegłych polityka oszczędnego gospodarowania ograniczonymi środkami finansowymi i starannego planowania prac i robót zapewnia utrzymanie osiedla w dobrym stanie technicznym. Niezmienne od lat odpisy na fundusz remontowy, które jak wynika z danych porównawczych utrzymują się na jednym z najniższych poziomów wśród spółdzielni warszawskich, skutkowały tym, że aby uregulować zobowiązania wobec wykonawców za prace dodatkowe wykonane w roku ubiegłym (m.in. docieplenie szczytów południowych w trzech budynkach mieszkalnych oraz roboty elektryczne polegające na dostosowaniu instalacji elektrycznej w budynkach do obecnie obowiązujących przepisów, norm i zaleceń przeglądu 5-letniego) oraz zrealizować bieżące remonty należało w planach remontowych uwzględnić dwuletni czasookres wpływów na fundusz remontowy. Powyższa propozycja została zaakceptowana przez Radę - Nadzorczą i Plan Remontów Budynków i Terenu Sp-ni obejmujący okres na lata 2017-2018 został zatwierdzony Uchwałą RN Nr 33/2015-2018 dnia 25 kwietnia 2017 r. W roku 2017 nie są planowane żadne większe przedsięwzięcia remontowe. Wpływy na fundusz remontowy w bieżącym roku ograniczają się praktycznie do uregulowania zobowiązań wobec wykonawców za prace wykonane w roku ubiegłym, za wyjątkiem ujętej w planie wymianie odpływów kanalizacyjnych poziomów i pionów kuchennych w bud. Czerniakowska 26A na poziomie piwnic. Natomiast w roku 2018 przewidziana jest modernizacja instalacji grzewczej w tym wymiana zaworów grzejnikowych i gałęzek wewnątrzlokalowych (w/g potrzeb), zaworów podpionowych i rozgałęźnych na instalacji grzewczej. W roku 2018 mija 10 letni okres gwarancyjny na elektroniczne podzielniki c.o. W Planie uwzględniono ich wymianę lub dzierżawę w zależności jaki wariant dla Sp-ni będzie korzystniejszy. Tak zaplanowany dwuletni Plan Remontów pozwoli zrównoważyć planowane wydatki i zrealizować go pod względem rzeczowym. G.Ch.

Nie było w naszej spółdzielni podwyżki na fundusz remontowy i GZM już 15 lat. Zarząd robił wszystko, żeby na zaspokojenie potrzeb remontowych pozyskiwać środki z różnych przedsięwzięć, np. z wykorzystania terenu spółdzielni w różnych serialach TV czy z wykorzystywania zajęcia czasowego terenu przez firmy prowadzące działalność w pobliżu naszej spółdzielni. Za zgodą WZCz sprzedane zostały 2 lokale mieszkalne wynajmowane firmom zewnętrznym. Po analizie miejsc postojowych część terenu została zaadaptowana na komercyjne miejsca postojowe, żeby tylko pozyskać nowe środki finansowe na potrzeby remontowe. Jednak co roku pozyskiwanie środków jest coraz trudniejsze. Lokale użytkowe są wynajęte w 100%. Jednak 70% dochodu z wynajmu lokali zasila opłaty miesięczne naszych członków na GZM. W zeszłym roku został przeprowadzony pięcioletni przegląd techniczny budynków, który wykazał niezadawalający stan techniczny instalacji kanalizacyjnej i c.o. Taki stan techniczny potwierdzają liczne zgłoszenia mieszkańców i występujące awarie. Ostatnio przeprowadzona lustracja zwróciła uwagę na fakt, że środki pozyskiwane z najmu lokali w naszej spółdzielni powinny być przeznaczone na remonty, a nie na utrzymanie nieruchomości, za co powinni płacić członkowie spółdzielni.

Obecna stawka na eksploatację w zależności od statusu mieszkania wynosi od 1,89 zł/m² do 1,96 zł/m². Realne koszty to kwota 2,83 zł/m² do 2,99 zł/m². Z tego wynika, że koszty realne są za małe o ok. 1,00 zł z m². Proponujemy zwiększyć koszty eksploatacji w ciągu dwóch lat podnosząc stawkę od września 2017 r. o 0,50 zł za 1,0 m². W związku z powyższym fundusz remontowy zostanie w tej samej wysokości. Zabieg ten pozwoli nam spełnić zalecenia lustracji i uporać się z remontem kanalizacji i centralnego ogrzewania. H.W.

PODZIELNIKI CIEPŁA

W związku z licznymi pytaniami Członków naszej Spółdzielni, dotyczącymi szacowania kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników ciepła

informujemy, co w tej kwestii stanowią przepisy.

Zacznijmy od Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. nr 75 poz. 690). Paragraf 135 punkt 2.1 tego rozporządzenia stanowi, że w budynkach z instalacją grzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej, powinny się znajdować urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań w budynku. Kolejny akt prawny, ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348), a konkretnie art. 45a stanowi, że w przypadku rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby c.o. z użyciem podzielników, należy stosować współczynniki wyrównawcze, wynikające z położenia lokalu w budynku. W celu skorygowania niekorzystnej lokalizacji wprowadzono tzw. współczynniki zmniejszające LAF, przez które mnoży się wartości odczytywane z podzielników ciepła. Współczynniki te przyporządkowane są do każdego z mieszkań. Kolejnym współczynnikiem korygującym wskazania podzielników jest współczynnik UF ustalany na podstawie mocy grzejników w konkretnych mieszkaniach. Moc grzejnika zależy od rodzaju grzejnika, jego rozmiarów i jest określana przez producenta.

Ideą byłoby, gdyby liczone było rzeczywiste zużycie ciepła w każdym mieszkaniu, ale niestety w naszych mieszkaniach nie jest to możliwe. K.Z.

REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7 czerwca 2016 r. spośród 5 wniosków zgłoszonych do Komisji Wnioskowej ostatecznie przyjęto i zaakceptowano w głosowaniu 3 wnioski:

1. Szczegółowe sprawdzenie rozliczeń z tytułu opłat za centralne ogrzewanie ze szczególnym uwzględnieniem rodzaju zainstalowanych grzejników.

Pełne roczne rozliczenie kosztów ogrzewania z firmy ISTA otrzymaliśmy w m-cu kwietniu i zostały one doręczone mieszkańcom. Po zebraniu wszystkich reklamacji i uwag dotyczących rozliczeń, zostaną wybrane przypadki budzące największą wątpliwość i skierowane do firmy ISTA do weryfikacji wyników pomiarów z podzielników i sprawdzenia współczynników dla rodzaju grzejnika i rodzaju pomieszczenia.

2. Ustawienie ławki na placu zabaw oraz dodatkowych ławek na naszych terenach zielonych w miejscach zacienionych. Zakupiono nową ławkę, którą ustawiono na placu zabaw, natomiast przy dwóch piaskownicach umieszczono siedziska zamontowane na wspornikach starych ławek.

3. Zakup mikrofonu przenośnego do użytku w czasie Walnych Zgromadzeń.

Zapewnienie właściwego nagłośnienia sali Walnego Zgromadzenia (w tym mikrofonu bezprzewodowego) wymaga zakupu sprzętu, który będzie wykorzystywany raz w roku, dlatego zastanawialiśmy się nad wypożyczeniem odpowiedniego wyposażenia, ale znalezione oferty dotyczą obsługi dużych sal i dużych imprez. Postanowiono więc kupić lub wypożyczyć odpowiedni zestaw mikrofon-wzmacniacz, który powinien rozwiązać kłopoty z nagłośnieniem pomieszczenia. J.Z.

ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH

Na dzień 30.04.2017r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło:

1. Lokale mieszkalne 55.349,45 zł w tym budynek:

Czerniakowska 26A 16.656,43 zł

Czerniakowska 26B 23.645,27 zł

Czerniakowska 28B 15.047,75 zł

2. Lokale użytkowe (w tym parkingi i garaże) zadłużenie wynosiło 28.299,20 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.

Redaktor: Halina Więckowska (H.W.)

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