



BIULETYN

00-714 Warszawa, ul. Czerniakowska 28B

INFORMACYJNY – CZERWIEC

2019

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

ROK 25 NUMER 46

(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

**Serdecznie zapraszamy Państwa na ważne i wyjątkowe
WZCz naszej Spółdzielni w dniu 11.06.2019r. o godz. 19⁰⁰.**

**To Państwo zdecydują co z nadbudową naszych
budynków i wind oraz czy po 20 latach rozliczania
zużycia ciepła na podstawie podzielników kosztów
rezygnujemy z nich czy pozostawiamy?**

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

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WE WŁASNOŚĆ

Z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa użytkowanie wieczyste gruntów przekształciło się we własność. Zmiana ta dotyczy również gruntów naszej Spółdzielni. Przekształcenie wiąże się z koniecznością dopełnienia pewnych formalności jak i poniesienia opłat. Generalną zasadą jest opłacanie opłaty za przekształcenie przez kolejnych 20 lat, z tym że opłata za 2019 r. powinna zostać opłacona do 29 lutego 2020 r.

Na gruntach będących do tej pory własnością gminy (m. st. Warszawy) obowiązuje dodatkowo bonifikata uchwalona przez Radę m.st. Warszawy wynosząca 98% dotycząca przypadku uiszczenia opłaty jednorazowo. Osoby i podmioty chcące skorzystać z tej bonifikaty powinny wystąpić o wydanie zaświadczenia o przekształceniu w związku z zamiarem skorzystania z jednorazowej opłaty wraz z bonifikatą.

Opisane wyżej działania za posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu podejmuje Spółdzielnia. Osoby będące właścicielami lokali lub miejsc postojowych w garażu podejmują decyzję we własnym zakresie. Wniosek o wydanie zaświadczenia został złożony przez Spółdzielnię w lutym 2019 r. Czas jego rozpoznania to 4 miesiące. Jednak w ostatnim czasie pojawiły się informacje o problemach w dużych miastach z dotrzymywaniem tego terminu i możliwej nowelizacji ustawy w kierunku wydłużenia tego terminu.

Po otrzymaniu zaświadczenia zostanie podjęta ostateczna decyzja o sposobie poniesienia przez Spółdzielnię opłaty za przekształcenie. Należy pamiętać, że nie zakończyły się jeszcze postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i ewentualnie przed sądami w sprawie ostatniej podwyżki opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów Spółdzielni. Ostateczne ustalenie wysokości opłaty, co może nastąpić nawet za kilka lat, spowoduje konieczność wniesienia dopłaty do wyliczonej według stawki obowiązującej 1 stycznia 2019 r. opłaty za przekształcenie.

Ważnym elementem sprawy jest również przesądzenie, że wniesienie opłaty za przekształcenie z bonifikatą w części odpowiadającej udziałom lokali użytkowych w przekształcanym gruncie stanowi pomoc publiczną. Jeśli wysokość ulgi udzielonej Spółdzielni przekroczy równowartość 200.000 euro

to nadwyżkę Spółdzielnia będzie obowiązana zwrócić.

O wszystkich nowych istotnych zmianach w sytuacji dotyczącej opłat za przekształcenie Zarząd Spółdzielni będzie Państwa informował na bieżąco.
A.K.

WYMIANA PODZIELNIKÓW CIEPŁA

Elektroniczne podzielniki ciepła w naszych mieszkaniach mają już dziesięć lat i w związku z tym, jako przyrządy służące do rozliczeń, wymagają wymiany na nowe. Wymianę podzielników można zrealizować kupując nowe podzielniki lub dzierżawiąc je od firmy rozliczającej. Zakup wiąże się z jednorazowym wydatkiem, natomiast dzierżawa rozkłada wydatki w czasie, ale w sumie jest droższa. Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem wyraziła zgodę na zakup i montaż, uzależniając ich zakup od wyników głosowania na WZCz.
K.Z.

OPŁATY ZA C.O.

W związku z licznymi pytaniami naszych lokatorów, dotyczącymi stosowania współczynników LAF przy obliczaniu opłat za co, postanowiliśmy przekazać nieco informacji na ten temat.

O konieczności stosowania tych współczynników mówi ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 1997 nr 54 poz.348). Artykuł 45a tej ustawy stanowi, że w przypadku rozliczania kosztów zakupu ciepła z użyciem podzielników, należy stosować współczynniki wyrównawcze, wynikające z niekorzystnego położenia lokalu w budynku. Współczynniki te wyznaczone są na podstawie tabel, uwzględniających m. in. stopień ocieplenia budynku. Ponieważ stopień ocieplenia naszych budynków w ostatnich latach zmienił się, zaistniała konieczność ponownego wyznaczenia współczynników LAF. Zadanie to powierzono specjalistom, którzy z dużą precyzją, uwzględniając zapotrzebowanie na ciepło w poszczególnych pomieszczeniach wyznaczyli współczynniki dla wszystkich lokali.

Zdajemy sobie sprawę, że zmiany współczynników nie dla wszystkich lokatorów będą satysfakcjonujące, ale stosowanie podzielników ciepła niestety nie jest idealną metodą obliczania opłat za co, ponieważ na wysokość opłat, oprócz współczynnika LAF mają wpływ:

- Sąsiedztwo (czy sąsiednie lokale są zamieszkałe, jak są wietrzne i jaka

temperatura jest w nich utrzymywana)

- Czy są wymienione okna (jeśli tak to na jakie?)
- Czy są wymienione grzejniki
- Warunki atmosferyczne (np. długa, mroźna zima)

Na wysokość opłat ma też wpływ zostawianie w okresie mrozów otwartych okien na klatkach schodowych.

Stan zwrotów/dopłat za ostatni okres grzewczy w naszej Sp-ni przedstawia się następująco:

- w budynku Czerniakowska 26A – 27 lokali mieszkalnych otrzymało zwrot nadpłaconej kwoty, natomiast 13 lokali musiało dopłacić,
 - w budynku Czerniakowska 26B – 14 lokali mieszkalnych otrzymało zwrot nadpłaconej kwoty, natomiast 16 lokali musiało dopłacić,
 - w budynku Czerniakowska 28B – 31 lokali mieszkalnych otrzymało zwrot nadpłaconej kwoty, natomiast 17 lokali musiało dopłacić.
- K. Z.

WYKONANIE WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 5 czerwca 2018 r. do Komisji Wnioskowej wpłynęło 5 wniosków dotyczących opłat i spraw porządkowych. W głosowaniu przyjęto do realizacji wnioski nr 1 i 3.

Wniosek nr 1 – „Ustawienie znaków drogowych B-35 i tabliczki T-24”

Ustawiono znak B-35 wraz z tabliczką T-24 przy wjeździe na teren spółdzielni od str. południowej ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż bud. Czerniakowska 26A.

Wniosek nr 3 – „Ograniczenie pracy dmuchawy przy pracach porządkowych na terenie sp-ni.”

Zarząd kilkakrotnie przeprowadził rozmowy z gospodarzem domów na temat ograniczenia częstotliwości używania dmuchawy. Nasze argumenty w postaci hałasu i zanieczyszczenia powietrza spalinami spotkały się z odpowiedzią, że rezygnacja z używania dmuchawy wymagałaby zatrudnienia dodatkowych osób z racji większej pracochłonności. Uzgodniono i zobowiązano pracowników JK Serwis, aby nie uruchamiać dmuchawy w godzinach rannych i w miarę możliwości używać jej jak najrzadziej. Na marginesie warto zwrócić uwagę, że dmuchawy używają również osoby sprzątające teren wokół sąsiednich budynków „Energetyki” i niejednokrotnie ten hałas nakłada się.

J.Z.

CO W REMONTACH 2019

Plan Rzeczowo-Finansowy Remontów Budynków i Terenu Sp-ni na rok 2019 został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/2018-2021 dnia 12 marca 2019 r. i obejmuje w swoim zakresie do wykonania:

- Wymianę zaworów i głowic grzejnikowych (wg. potrzeb) oraz płukanie instalacji centralnego ogrzewania
- Wykonanie projektów wymiany instalacji centralnego ogrzewania w trzech budynkach mieszkalnych
- Remont loggii w bud. Czerniakowska 26A przynależnych do lokali nr 11-19 (remont wykonano w marcu 2019),
- Wymiana niedrożnych lub uszkodzonych odcinków kanalizacji wewnątrzbudynkowej,
- Naprawa, wymiana, uzupełnienie i wykonanie nowych fragmentów ciągów komunikacyjnych (pieszo-jezdných),
- Wymiana (po okresie legalizacji) elektronicznych podzielników centralnego ogrzewania,
- Coroczny odczyt elektronicznych podzielników centralnego ogrzewania,
- Rezerwa na prace awaryjne i nieprzewidziane.

Na powyższe prace w Planie Remontów roku 2019 zaplanowano kwotę 251,5 tys. złotych brutto.

Po kilku latach monitów kierowanych do MPWiK dot. wymiany zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wzdłuż budynku Czerniakowska 26B (częste zapchania i niedrożności generowały niepotrzebne koszty) otrzymaliśmy z Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Mokotów decyzję z dnia 10 stycznia 2018 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kanalizacji ściekowej D-0,20 m w rejonie ul. Czerniakowskiej 26B na terenie działki ew. 22/1 w obrębie 0307. Mamy nadzieję, że jeszcze w tym roku MPWiK przystąpi do wymiany i skończą się problemy.

G.Ch.

SPRZEDAŻ LOKALU MIESZKALNEGO

Narastające zaległości czynszowe za lokal w bud. Czerniakowska 26 B były powodem wniosku Sp-ni o eksmisję wynajmującej to mieszkanie. Wyrok Sądu Rejonowego z 16.03.2018 wstrzymał nakaz opuszczenia mieszkania do czasu przydzielenia lokalu socjalnego. W lutym br. otrzymaliśmy wiadomość z Urzędu Dzielnicy

Mokotów, że przydział nastąpi do 29 lipca. Kolejnym pismem Sp-nia została poinformowana, że zalegająca z opłatami czynszowymi otrzymała lokal i opuści dotychczas zajmowane mieszkanie w budynku 26 B do 30 czerwca br. W tej sytuacji nasza Spółdzielnia może ten lokal sprzedać. Statut SM Wolicka mówi, że uchwałę o zgodzie na zbycie nieruchomości Spółdzielni musi wyrazić Walne Zgromadzenie Członków po spełnieniu warunku uczestnictwa co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Obecnie Spółdzielnia liczy 182 członków, czyli na sali muszą być obecne 91 osoby. Mieszkanie ma powierzchnię 60,40 m². J.Z.

SPRAWOZDANIA FINANSOWE I PODPIS KWALIFIKOWANY

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości od 1 października 2018 r. sprawozdania finansowe składane do Krajowego Rejestru Sądowego winny być sporządzone w formie elektronicznej, w formacie XML i podpisywane kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub profilem zaufanym e-PUAP. W praktyce jednak KRS przyjmuje tylko dokumenty podpisane podpisem kwalifikowanym. Podpis kwalifikowany jest weryfikowany przy użyciu certyfikatu (klucza) wydawanego odpłatnie przez podmioty uprawnione przez Narodowe Centrum Certyfikacji. Sprawozdanie finansowe podpisują wszyscy członkowie Zarządu i wobec tego konieczne było uzyskanie dla nich kwalifikowanego podpisu elektronicznego. J.Z.

NADBUDOWA = WINDY

Rada Nadzorcza na jednym z pierwszych spotkań w obecnej kadencji zwróciła się do Zarządu o przedstawienie propozycji obniżenia opłat za lokale mieszkalne zgodnie z przyjętym przez siebie zadaniem minimalizacji kosztów. Jako propozycję przedstawiono pomysł budowy budynku mieszkalnego w miejscu garażu. Dla Zarządu sprawa obniżenia kosztów eksploatacyjnych była zadaniem bardzo trudnym chociażby na wzrost cen we wszystkich sektorach dotyczących życia społeczeństwa oraz fakt, że od 12 lat nie było podwyżek na eksploatację. Koszty eksploatacyjne pokrywamy z naszych pożytków jakie otrzymujemy za wynajem lokali. Działania te były oceniane przez kolejnych lustratorów jako niewłaściwe i zalecano podwyższenie stawki na eksploatację. Zarząd przygotował tabelę w której przedstawił dotychczas podejmowane przez Zarząd działania

i obecne pomysły na obniżenie opłat (tabela w załączeniu).

Natomiast jako alternatywę odnośnie budowy budynku mieszkalnego zaproponowano nadbudowę naszych trzech budynków mieszkalnych. Na polecenie Rady Nadzorczej przygotowano i przedstawiono „Prognozowane koszty projektowanej nadbudowy wykonane metodą porównawczą wraz z założeniami do projektu”.

W wycenie nadbudowy uwzględniono prace niezbędne jakie należy uwzględnić w celu wykonania mieszkań na dwóch kondygnacjach lub mieszkań dwupoziomowych na budynkach cztero i pięcio kondygnacyjnych wraz z budową dźwigów osobowych (wind). W celu wykonania nadbudowy w prognozowanych kosztach uwzględniono istniejący teren oraz wykorzystano istniejącą instalację wewnątrzbudynkową co znacznie obniża koszt tej inwestycji. Zmiana konstrukcji nadbudowywanych kondygnacji na lekką ma wpływ również na koszty i czas budowy. Założenia projektowe: Przyjęto z każdej klatki na nowych piętrach trzy wejścia do projektowanych mieszkań. Powierzchnia trzech mieszkań to ok. 150,0 m². Zgodnie z danymi z rynku nieruchomości największe zapotrzebowanie jest na lokale ok. 50,0 m² i mieszkania dwupoziomowe. Proponowana nadbudowa spełniałaby te wymogi. Ponieważ jest to nadbudowa istniejącego budynku podłączonego już do infrastruktury zewnętrznej może być wykonana w technologii lekkiej oszczędnościowej co ma znaczący wpływ na cenę nowych mieszkań. Powierzchnia jednej kondygnacji nadbudowy dla jednego budynku to:

$$28\text{ B} - 90,0\text{ m} \times 12,0\text{ m} = 980,0\text{ m}^2$$

$$26\text{ B} - 70,0\text{ m} \times 12,0\text{ m} = 840,0\text{ m}^2$$

$$26\text{ A} - 70,0\text{ m} \times 12,0\text{ m} = 840,0\text{ m}^2$$

Zakładany koszt budowy przy powyższych danych to 7 300,00 zł do 7 600,00 zł za m². Powyższe rozwiązanie wymusza budowę wind, która jest już uwzględniona w cenie m².

Obecnie czekamy na wyznaczenie przez Gminę obszaru na rozbudowę funkcji dominującej na poszczególnych terenach w dzielnicach Warszawy lub określenie obszaru zorganizowanego inwestowania.

Takie rozwiązanie ma swoje plusy i minusy. Największym atutem jest wybudowanie wind oraz zmniejszenie kosztów za udziały w gruncie. Natomiast ubocznymi skutkami tego przedsięwzięcia jest mieszkanie przez 2 – 3 lata na budowie, zmniejszenie terenów zielonych na rzecz miejsc postojowych i hałas w trakcie budowy, który

będzie uciążliwy szczególnie dla ostatnich kondygnacji. Rada Nadzorcza rekomenduje WZCz to rozwiązanie. Decyzja w tej sprawie musi być podjęta przez WZCz **większością głosów** zgodnie ze Statutem S.M. „Wolicka”.
H.W.

PLUKANIE INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W związku z planowanym w m-cu czerwcu b.r. (od 18.06.2019 r.) płukaniem instalacji centralnego ogrzewania prosimy wszystkich lokatorów o ustawienie pokręteł zaworów grzejnikowych w pozycji „5” co jest nieodzowne do właściwego oczyszczenia instalacji z zalegających osadów, nieczystości itp.

Wszelkie nieprawidłowości dotyczące wadliwego działania zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych prosimy zgłaszać do dnia 18.06.2019 r. do biura administracji celem ich wymiany.
G.Ch.

ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH

Na dzień 31.05.2019 r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło:

1) Lokale mieszkalne 36.953,58 zł w tym budynek:

Czerniakowska 26A 15.869,89 zł

Czerniakowska 26B 5.669,71 zł

Czerniakowska 28B 15.413,98 zł

2) Lokale użytkowe (w tym parkingi i garaże)
zadłużenie wynosiło 45.118,44 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.

Jednocześnie informujemy, że uległ zmianie numer konta bankowego. Aktualny numer konta to: 57 2490 0005 0000 4530 6280 1900. Poprzedni numer konta bankowego będzie działał do 31.07.2019 r.
I.G.

NOWE ZJAWISKO W NASZEJ SPÓŁDZIELNI

W ostatnim czasie 6 mieszkań w naszej Spółdzielni zostało sprzedanych. Nie jest to nic dziwnego bo osoby zmieniają miejsce zamieszkania. Niestety sprzedawane ostatnio

mieszkania przeważnie są kupowane przez nowych Właścicieli na wynajem. Wszystkie ściany w lokalu są wyburzane i cała powierzchnia jest dzielona nawet na 4-6 małych pokoi i dwie łazienki z WC. Istniejąca kuchnia jest zamieniana na kolejny pokój a kuchenka jest instalowana w korytarzu. Takie działania nie mają zgody Spółdzielni. Nowi właściciele uważają, że wszystko im wolno. Zarząd nie akceptuje tych działań i cały czas walczy z tą sytuacją.

W przypadku dalszego braku reakcji ze strony Właścicieli na stanowisko Zarządu będziemy zmuszeni zawiadomić Nadzór Budowlany ponieważ działania Właścicieli są samowolne i niezgodne z Prawem budowlanym. Funkcja mieszkalna jest samowolnie zmieniana z mieszkalnej na hotelową. Nie możemy dopuścić do takich działań ponieważ na tym cierpią nasi mieszkańcy, którzy cenią sobie porządek, spokój i ciszę.
H.W.

PEŁNOMOCNICTWO DO UDZIAŁU W WALNYM ZGROMADZENIU

Informujemy członków Sp-ni, że zgodnie z § 28 ust. 2 statutu Sp-ni „Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Osoba niepełnoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego”.

Dla osób, które nie będą mogły uczestniczyć osobiście na WZCz wzór pełnomocnictwa jest do odbioru w biurze Sp-ni lub prosimy o skorzystanie z poniżej formuły.
G.Ch.

PEŁNOMOCNICTWO DO UDZIAŁU W WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW S.M. „WOLICKA”

Ja, niżej podpisany (a)
członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie zamieszkały(a)
udzielam pełnomocnictwa Pani (u)
zamieszkałej (mu)
legitymującej (go) się dowodem osobistym seria.....Nr
wydanym przez do udziału oraz głosowania w moim imieniu
przy podejmowaniu uchwał na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni
Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie w dniu 11.06.2019 r.

Warszawa, dnia

czytelny podpis

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.)



lanet



internet ▶ telewizja ▶ telefon

CENY PAKIETÓW INTERNET+TELEWIZJA - umowa 24 m-ce

TARYFA INTERNETOWA	PAKIETY PROGRAMÓW TV (orientacyjna liczba kanałów)			
	KOMFORT (128)	KOMFORT+ (141)	PRESTIŻ (185)	MAX (221)
100 / 20 Mb/s	55 zł	65 zł	80 zł	105 zł
200 / 40 Mb/s**	75 zł	85 zł	100 zł	125 zł
400 / 80 Mb/s**	95 zł	105 zł	120 zł	145 zł
Aktywacja	38zł			

Ceny z VAT

CENY PAKIETÓW INTERNETOWYCH

TARYFA INTERNETOWA	DŁUGOŚĆ TRWANIA UMOWY		
	6 m-cy	12 m-cy	24 m-ce
100 / 20 Mb/s	60 zł	50 zł	40 zł
200 / 40 Mb/s**	80 zł	70 zł	50 zł
400 / 80 Mb/s**	100 zł	90 zł	60 zł
Aktywacja	89 zł	69 zł	49 zł

Ceny z VAT

TV - PAKIETY I OPCJE DODATKOWE

Canal+ SELECT | Canal+ PRESTIGE | PASJA | HBO | VIASAT WORLD | CINEMAX
FILMBOX | TVP PREMIUM | REPUBLIKA | eXXtra (dla dorosłych) | Multiroom | Przewijarka MAX

* Taryfa internetowa określa maksymalne przepływności pobierania/wysyłania danych. Prędkości uzyskiwane przez Abonenta zależą od chwilowego obciążenia sieci, wydajności sprzętu Abonenta i sposobu pomiaru.

** Taryfy dostępne w wybranych lokalizacjach. Szczegóły w dziale handlowym.

Zapytaj o ofertę swojego doradcę

535 500 164

Podane ceny nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu art 66 par.1 Kodeksu Cywilnego.
Prezentowane ceny zawierają ulgę 5 zł brutto miesięcznie za zgodę na nieprzesyłanie faktur w wersji papierowej