



ROK 23 NUMER 43

(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

**Z okazji Świąt Bożego Narodzenia
oraz zbliżającego się Nowego Roku
pragniemy złożyć Państwu serdeczne życzenia, dużo
sukcesów, radości, uśmiechów oraz realizacji wszystkich
noworocznych planów i zamierzeń**

**Rada Nadzorcza, Zarząd
oraz pracownicy Sp-ni.**

NASZE SPRAWY CODZIENNE

W ostatnim okresie wszyscy mieszkańcy, zarówno zmotoryzowani jak i niezmotoryzowani odczuwają uciążliwości wynikające z budowy Czerniakowskiej bis. Niestety, przypuszczalnie potrwać one do zakończenia tej inwestycji tj. do końca przyszłego roku, więc pozostaje uzbroić się w cierpliwość. Drugim utrudnieniem jest przebudowa wewnętrznej drogi dojazdowej przy budynkach Czerniakowska 18, 20, 22, 24 i 26 prowadzona przez MSM „Energetyka” i tu perspektywy są lepsze, bo roboty powinny się zakończyć w tym miesiącu, chociaż jesienno-zimowa pogoda opóźnia ich przebieg. Prace te poprzez czasowe wyeliminowanie wielu miejsc postojowych w sąsiedztwie spowodowały następne problemy, bo samochody parkujące na jezdni wzdłuż boiska blokują wyjazd z naszego osiedla i tu również nasza spółdzielnia nie ma możliwości skutecznej interwencji i poprawy sytuacji.

Wydaje się, że użytkownicy parkingu ogrodzonego powinni być zadowoleni, bo poprawiono warunki poszerzając stanowiska parkingowe do szerokości ok. 2,5 m, co wyraźnie polepszyło wygodę parkowania, szczególnie większych samochodów.

W ramach porządkowania dostępu do osiedla przesunięto szlaban wjazdowy od strony południowej na granicę naszego terenu koło przedszkola.

Konieczne było usunięcie przewróconych i złamanych drzew, w tym 3 sumaków, które są bardzo płytko ukorzenione, a także wycięcie uschniętego świerka przy I, klatce 28 B po uzyskaniu zgody Wydz. Ochrony Środowiska, ale z takimi zadaniami bardzo sprawnie radzi sobie nasz gospodarz osiedla, p. W. Król.

Powracającą sprawą jest pozostawianie rozmaitych przedmiotów, w tym starych mebli i sprzętu w korytarzach piwnicznych i wózkarniach, co stwarza zagrożenie pożarowe i utrudnia przejście. Ponawiane ogłoszenia z prośbą do mieszkańców o zabranie tych rzeczy nie odnoszą skutku i administracja, po wyznaczeniu jeszcze jednego terminu, będzie musiała potraktować je jako śmieci i usunąć. Przejawy wandalizmu nie zdarzają się na szczęście zbyt często, ale są dokuczliwe. Takim przypadkiem było wymalowanie w czerwcu br.

graffiti na nowych elewacjach szczytowych ścian budynków.
J. Z.

OPLATY ZA C.O.

Koszty centralnego ogrzewania są rozliczane po zakończeniu roku kalendarzowego. Na sumę kosztów składają się koszty stałe i koszty zależne od zużycia.

W rozliczeniach indywidualnych koszty stałe są iloczynem tzw. kwoty jednostkowej i powierzchni lokalu wyrażonej w m. kw. Koszty zużycia są rozliczane na podstawie wskazań podzielników ciepła umieszczonych na grzejnikach. Lokatorzy w swoich comiesięcznych opłatach za mieszkanie wpłacają przedpłatę na koszty centralnego ogrzewania, która to przedpłata jest uwzględniana w rozliczeniu rocznym. Wysokość tej przedpłaty do kwietnia 2012 r. wynosiła 2,40 zł. za metr kwadratowy powierzchni mieszkania. Decyzją ówczesnej Rady Nadzorczej, od maja 2012 r. zmniejszono wysokość przedpłaty z 2,40 zł. na 1,80 zł. Okazało się, że tak duże zmniejszenie wysokości przedpłat, w połączeniu ze wzrostem cen energii cieplnej, spowodowało konieczność znacznych dopłat w końcowym rozliczeniu. Dlatego też od 1 czerwca 2015 r. zwiększono wysokość przedpłaty z 1,80 zł. do 2,10 zł. za metr kwadratowy powierzchni mieszkania. W rezultacie, zmniejszenie wysokości przedpłat z 2,40 zł., na obecnie obowiązujące 2,10 zł., w połączeniu z podwyżkami cen energii cieplnej spowodowało, że obecnie wielu lokatorów, w wyniku rocznego rozliczenia musi dopłacać dość duże sumy. Oczywiście są też lokatorzy, którzy mimo tych zmian otrzymują zwroty, ale to Ci, którzy muszą dopłacać i to nierzadko znaczne sumy są w dużo gorszej sytuacji. Może warto byłoby zwiększyć wysokość przedpłat, aby trochę ulżyć tym lokatorom, którzy muszą jednorazowo wyłożyć znaczną sumę. Lokatorzy, którzy mają zwroty nie poniosą strat, albowiem otrzymają zwroty w większej wysokości. Warto się nad tym zastanowić.
K.Z.

KOLEJNE WYRÓŻNIENIE

Organizacje zajmujące się oceną działalności gospodarczej co roku przyznają nagrody Przedsiębiorstwom i Spółdzielniom Mieszka-

niowym za poprzedni rok. W październiku zostaliśmy poinformowani, że Instytut Europejskiego Biznesu w związku z sukcesami w działalności gospodarczej nasza Spółdzielnia zdobyła tytuł Efektywna Firma 2016 roku. Jest to już trzecia nagroda po Gepardach Biznesu za rok 2015 i Certyfikacie Wiarygodności Biznesowej 2013. Oby tak dalej. H.W.

CO TO JEST RODO

24 maja 2016 roku weszło w życie unijne ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO). Zastąpi ono przepisy dotychczasowej polskiej ustawy o ochronie danych osobowych. Rozporządzenie zacznie obowiązywać 25 maja 2018 roku. Unijne przepisy RODO harmonizują regulacje i standardy dotyczące przechowywania danych, ale mogą także nakładać rygorystyczne kary i regulacje. Okres przechowywania danych jest ograniczony do minimum. Dane osobowe muszą być zgodne z prawdą i aktualizowane. Rozporządzenie określa nie tylko prawa, lecz także obowiązki oraz konkretne konsekwencje w razie nieprzestrzegania wymogów. Rozporządzenie to największa zmiana w podejściu do ochrony danych osobowych od dwudziestu lat. RODO wprowadza dużo nowości, które należy przestrzegać. H.W.

REMONTY 2017-2018

W roku 2016 odbył się przegląd 5-letni budynków mieszkalnych, garażu i terenu Sp-ni wynikający z przepisów art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy prawo budowlane. Przegląd ujawnił nieprawidłowości elementów budynku, infrastruktury technicznej i jego wyposażenia wraz z szacunkową wartością odtworzeniową oraz stopniem pilności ich wykonania. To na ich podstawie (przeeglądów) planowane są m.in. zadania remontowe na okres najbliższych 5 lat. Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 32/2015-2018 dnia 25 kwietnia 2017 r. Plan Remontów Budynków i Terenu Sp-ni obejmuje lata 2017-2018.

Ograniczone środki finansowe funduszu remontowego skutkowało tym, że wykonanie Planu za rok 2017 ograniczało się przede wszystkim do uregulowania zobowiązań (o odłożonych płatnościach) należnym

wykonawcom za prace termomodernizacyjne i elektryczne wykonane w roku 2016. Inne wykonane drobne prace sprowadzały się praktycznie do bieżącej konserwacji w ramach której wykonano miejscowe uzupełnienie ubytków nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych, wymieniono brakujące listwy siedzisk ławek, naprawiono ogrodzenie parkingu ogrodzonego i placu zabaw dla dzieci, dokonano naprawy krat pod schodami I i III kl. schodowej oraz krat zewnętrznych w lokalu użytkowym w bud. Czerniakowska 28B, poprawiono oznakowanie miejsc parkingowych na parkingu ogrodzonym. Jak ujawnił przegląd 5-letni, remontu wymaga instalacja hydrauliczna, głównie poziomy kuchennych odpływów kanalizacyjnych. Niepokojący jest również stan instalacji centralnego ogrzewania w tym jego oprzyrządowanie (tj. zawory grzejnikowe i podpionowe, rozdzielacze w węzłach ciepłych). Powyższe prace zostały ujęte w Planie Remontów i w ramach potrzeb będą realizowane w roku 2018.

Naprawy wymagają również loggie przynależne do lokali Nr 11-19 w bud. Czerniakowska 26A. Planowane są rozmowy z Radą Nadzorczą, aby ich remont ująć w Planie na rok 2018, a to uzależnione jest od pozyskania dodatkowych środków finansowych na remonty.

W roku 2018 mija 10 letni okres dzierżawy i gwarancji na użytkowane elektroniczne podzielniki centralnego ogrzewania. Decyzja czy wzorem lat poprzednich wydzierżawić czy też zakupić podzielniki ponosząc ich jednorazowy koszt zostanie podjęta przez Zarząd Sp-ni po zapoznaniu się z warunkami przedłożonymi przez dostawców ww. urządzeń. Do innych mankamentów i nieprawidłowości zgłaszanych przez lokatorów, które należałoby wyeliminować należy niedostateczne oświetlenie ciągu pieszego przy szczycie południowym bud. Czerniakowska 26A oraz ułożenie nowego chodnika umożliwiającego przejście do przedszkola przez pas zieleni przy ww. szczycie i szlabanie wjazdowym na teren osiedla.

Modernizacji (finansowanej z funduszu remontowego garażu) wymaga przestarzały i ograniczony pojemnościowo systemu radiowy

sterujący bramami wjazdowymi i garażowymi. Umożliwi to zaprogramowanie dodatkowych pilotów (np. uszkodzonych lub zagubionych). G.CH.

MODUŁ SOS

Odpowiadając na liczne zapytania naszych mieszkańców dot. wjazdu na teren osiedla pojazdów uprzywilejowanych w związku z przeniesieniem na nowe miejsce szlabanu wjazdowego przy szczycie południowym bud. Czerniakowska 26A informujemy, że szlabany wjazdowe zostały doposażone w moduły dźwiękowe SOS umożliwiające wjazd w/w pojazdów na teren osiedla. Stosowne oznakowania SOS umieszczone zostały na obudowach szaf sterujących szlabanów wjazdowych. G.CH.

ZAŁEGŁOŚCI W OPLATACH

Na dzień 30.11.2017r. zadłużenie z tytułu opłat wynosiło:

1) Lokale mieszkalne 45.663,25 zł w tym budynek:

Czerniakowska 26A	13.147,60 zł
Czerniakowska 26B	19.422,72 zł
Czerniakowska 28B	13.092,93 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 są wdrażane procedury windykacyjne. I.G.

ZMIANY W NABYWANIU CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 r. istotnie zwiększyła liczbę członków w każdej spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z nowymi przepisami członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nabyli wszyscy posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (lokatorskiego i własnościowego), do garażu czy miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, którzy dotychczas nie byli członkami spółdzielni. Jeśli posiadaczami prawa byli małżonkowie to oboje nabyli członkostwo w spółdzielni.

Członkami stali się również małżonkowie dotychczasowych członków Spółdzielni posiadających ww. prawa, jeśli posiadali spółdzielcze prawo wspólnie ze współmałżonkiem. W przypadku, jeśli lokal należy do majątku osobistego któregoś z małżonków to drugiemu małżonkowi prawo do bycia członkiem spółdzielni nie przysługuje. Spółdzielnia może dokonać wpisu do rejestru członków jedynie w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach lokalowych, zatem w interesie mieszkańców jest ustalenie czy dokonanie wpisu lub jego brak nastąpił w zgodzie z istniejącym stanem faktycznym i prawnym. Nie jest niezbędne obecnie składanie deklaracji członkowskich czy też uiszczanie wpisowego i udziału członkowskiego.

Odrębnie uregulowana została kwestia członkostwa w stosunku do osób będących właścicielami lokalu (odrębna własność). Osoby te w przypadku woli zostania członkiem spółdzielni, w dalszym ciągu są zobligowane do złożenia deklaracji członkowskiej. Nie ponoszą jednak żadnych opłat związanych z nabyciem członkostwa w spółdzielni. Również małżonkowie członków spółdzielni posiadających odrębną własność nie nabywają członkostwa z mocy prawa i w celu uzyskania członkostwa muszą złożyć deklarację członkowską. A.K.

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.)

**PRZEWIDYWANE KOSZTY
PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW
W PRAWO WŁASNOŚCI
(w oparciu o wycenę podaną w piśmie Zarządu Dzielnicy Mokotów z dnia 08.12.2016r.)**

Dane przyjęte do wyliczeń:

1. Łączna powierzchnia gruntu **20.774,00 m²**
2. Łączna powierzchnia gruntu wg % udziału Spółdzielni **15.786,41 m²**
3. Wartość 1m² gruntu **1.835,-zł.**
4. Łączna wartość gruntu **38.120.290,-zł.**
5. Łączna wartość gruntu wg % udziału Spółdzielni przyjęta do wyliczeń **28.968.066,-zł.**
6. Powierzchnia lokali mieszkalnych Spółdzielni **6.263,78 m²**
7. Powierzchnia łączna lokali mieszkalnych **8.708,85 m²**
8. Powierzchnia lokali mieszkalnych wyodrębnionych **2.445,07 m²**
9. Powierzchnia lokali użytkowych **1.078,60 m²**

Z wartości gruntu w wysokości 28.968.066,- zł. przypada;

2.354.452,- zł. – 100% wartości gruntu – parking (1.283,08m²)

3.912.201,- zł. – 100% wartości gruntu przypadająca na lokale użytkowe

22.701.413,- zł. – 100% wartości gruntu przypadająca na lokale mieszkalne
z tego

1.135.071,- zł. – wartość gruntu uwzględniająca bonifikatę 95%

Wartość za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego do wykupu wyniesie 181,21 zł. (1.135.071/6.263,78)

Wartość za 1m² powierzchni do wykupu za lokale użytkowe wyniesie 449,22 zł.
(3.912.201/8.708,85)

Wartość za 1m² powierzchni do wykupu za parking wyniesie 270,35 zł.
(2.354.452/8708,85)

Ogółem Spółdzielnia musiałaby ponieść jednorazowy koszt w wysokości 7.401.724,- zł.

Oплата może być rozłożona na raty na okres od 10 do 20 lat lecz będzie powiększona o należne odsetki.

Bonifikata udzielona jest tylko dla lokali mieszkalnych. Wartość gruntu przypadająca na lokale użytkowe lub parking nie podlega bonifikacie co oznacza, że koszt przekształcenia wartości prawa będzie należny w pełnej wysokości i należy go rozliczyć na powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych.

Koszt wykupu

1. Lokale mieszkalne posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 $181,21 + 449,22 + 270,35 = 900,78 \text{ zł/m}^2$

Przykład:

Lokal 60m² x 900,78 zł. = **54.046,80 zł.**

Lokal 73m² x 900,78 zł. = **65.756,94 zł.**

Lokal 81m² x 900,78 zł. = **72.963,18 zł.**

2. Lokale mieszkalne – odrębna własność

Przykład:

Lokal mieszkalny o powierzchni 72,10 i udziale 0,70693

$38.120.290 \text{ zł.} \times 0,70693\% \text{ (udział)} \times 5\% = 13.474,19 \text{ zł.}$

$72,10 \text{ m}^2 \times 449,22 \text{ zł.} = 32.388,76 \text{ zł.}$

$72,10 \text{ m}^2 \times 270,35 \text{ zł.} = 19.492,24 \text{ zł.}$

Razem do zapłaty: **65.355,19 zł.**

2017-12-12

Sporządził: Irena Godos

