

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „SZASERÓW”

ul. Boremlowska 48, 04-347 Warszawa

tel./faks 22 610 61 20

Szanowni Mieszkańcy!

Rada Nadzorcza i Zarząd SM "Szaserów", informują, że na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 22.11.2016 r., a wzięło w nim udział wg listy obecności 152 członków spółdzielni, została wybrana na trzyletnią kadencję nowa Rada Nadzorcza, w następującym składzie, po ukonstytuowaniu się dnia 28.11.2016r. na pierwszym posiedzeniu Rady:

1. Pan Andrzej Rajkiewicz	Przewodniczący RN
2. Pani Elżbieta Prus	Zastępca Przewodniczącego
3. Pan Robert Seredziuk	Sekretarz
4. Pan Sebastian Pączek	Przewodniczący Komisji GZM
5. Pani Aleksandra Spławska	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
6. Pani Klaudia Cabańska	Członek Komisji Rewizyjnej
7. Pan Zenon Liebert	Członek Komisji GZM
8. Pan Grzegorz Kowalczyk	Członek Komisji GZM
9. Pani Alicja Szymańska-Wyrzykowska	Członek Komisji Rewizyjnej

Wybór nowej Rady Nadzorczej jest bardzo ważnym wydarzeniem, ponieważ to jej członkowie przez kolejne trzy lata będą na bieżąco wytyczać plan działania Zarządu. Czynić to będą poprzez uchwalanie planów gospodarczo-finansowych, inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych, uchwalanie aktów prawnych regulujących działalność Spółdzielni. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej reguluje § 53 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Szanowni Państwo, dobiega koniec 2016 r., jest to czas wstępnych podsumowań. Był to kolejny rok bardzo wytężonej pracy służb Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni zrealizował prace remontowe zgodnie z uchwalonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2016 r. planem funduszu remontowego na 2016 r. Zarząd Spółdzielni przy współpracy z poprzednią Radą Nadzorczą zakończył również realizację 2 uchwał Walnego Zgromadzenia dotyczących zbywania nieruchomości gruntowych tj. działki 10/4 (obecna Biedronka) i część działki 10/11 (dawnego boiska).

Z uzyskanych środków ze zbycia nieruchomości możliwe było między innymi dokończenie niezbędnych zaplanowanych remontów tj:

- wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych w 26 budynkach,
- wyremontowanie klatek schodowych w 28 budynkach,
- termomodernizacja 28 budynków
- likwidacja piecyków gazowych i doprowadzenie ciepłej wody do lokali w 28 budynkach
- remont dachów w 3 budynkach.

Zbycie tych nieruchomości gruntowych spowodowało ponadto zmniejszenie opłat za wieczyste użytkowanie o 133.219zł rocznie. Każdy użytkownik lokalu płaci teraz rocznie mniej o 163,86zł za wieczyste użytkowanie.

W wyniku zawarcia korzystnych transakcji zbycia w/w nieruchomości Spółdzielnia począwszy od 2018 r. będzie mogła uzyskiwać dodatkowe fundusze z ich zarządzania i dzierżaw w wysokości ok. 60.000 zł rocznie. Pieniądze te będzie można na przykład przeznaczyć na utrzymanie zieleni na Osiedlu bez dodatkowego obciążania tymi kosztami mieszkańców lub na inny cel w porozumieniu z mieszkańcami.

Poprzednia Rada Nadzorcza, uchwaliła plan gospodarczo-finansowy i plan funduszu remontowego na 2017 r. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu w styczniu 2017 r. dokona omówienia proponowanych założeń finansowych i remontowych przez poprzednią Radę Nadzorczą. Po tym posiedzeniu będzie można rozpocząć realizację zaakceptowanych robót.

W 2017 r. po pięcioletnim użytkowaniu liczników zimnej wody będą sukcesywnie wymieniane na nowe. Poprzednia Rada Nadzorcza podjęła decyzję o umieszczeniu tego wydatku w planie funduszu remontowego i sfinansowanie wymiany z odpisu na fundusz remontowy. Będą to tej samej klasy wodomierze elektroniczne firmy „Metrona” takie jak są zamontowane na ciepłą wodę. O terminach dokonywania montażu nowych wodomierzy, będą Państwo powiadomieni poprzez ogłoszenia wywieszane na klatce schodowej.

Stopniowo, w miarę posiadanych środków, porządkujemy tereny zielone siłami służb Spółdzielni bez angażowania zewnętrznych konserwatorów. Prace te wykonujemy zgodnie z zaleceniami ekspertów ds. utrzymania terenów zielonych. Prace te w większym zakresie będziemy kontynuować w 2017 roku. Uporządkowanie terenu i wyznaczenie miejsc postojowych też przyniosło wymierne rezultaty w postaci wpływu do Spółdzielni rocznie 37.807,48zł z tytułu ich dzierżawy.

Chcemy też bardziej zaktywizować mieszkańców w upiększanie Osiedla i w lutym 2017 r. podamy do wiadomości mieszkańców zasady nowo organizowanego konkursu na ukwiecone balkony i ogródki przydomowe.

Po 7 latach intensywnych remontów (wydatkowano łącznie ok. 21 milionów złotych), stan techniczny naszych zasobów budynkowych jest zadowalający. Tym nie mniej, perspektywicznie do ważnych spraw należą remonty dachów kilku budynków oraz docieplenie stropów, które należy przeprowadzić stopniowo ze środków zebranych na funduszu remontowym.

Osobną sprawą, podnoszoną przez część mieszkańców jest montaż wind w budynkach. Wobec rozbieżności zdań wśród członków Spółdzielni co do zasadności budowy wind i źródła sfinansowania tej inwestycji, Zarząd całą korespondencję w tej sprawie przekazał do rozpatrzenia nowej Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza ponownie ten temat będzie rozstrzygać na posiedzeniu w dniu 19 stycznia 2017 r.

W styczniu rozpoczną się zebrania mieszkańców, na których przy udziale Rady Nadzorczej będą dokonywane wybory Rad Nieruchomości. Stosowne ogłoszenia o terminie spotkań będą podane do wiadomości mieszkańców na klatkach schodowych.

Jest faktem, że stale rosną opłaty czynszowe, ale głównie niezależne od spółdzielni tj. za użytkowanie wieczyste, za ogrzewanie, za wodę, usuwanie odpadów, energię elektryczną. Natomiast działania Spółdzielni idą w kierunku racjonalizacji kosztów utrzymania terenów zielonych i nieruchomości wspólnych. Tym nie mniej, poważnym problemem Spółdzielni i jej mieszkańców są od lat występujące zaległości w opłatach

czynszowych, sięgające kwoty 1.400.000zł windykowanych zadłużeń i tych które są już po wyrokach. Na koniec listopada 2016 r, przedstawiamy na ostatniej stronie informacji.

Poniżej przedstawiamy stawki opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni. Jasno z tego wynika, że stawki zależne od Spółdzielni przez okres 6 lat wzrosły minimalnie ok. 6%, natomiast opłaty niezależne wzrosły znacząco: woda powyżej 15%, ciepło o ok. 10%, śmieci o ok. 17%, a wieczyste użytkowanie gruntów nawet 400% !!! Poniżej tabela opłat obowiązujących w Spółdzielni od czerwca 2011 r.

L.p.	Składniki opłat za lokale mieszkalne	jednostka	od dnia 01.06. 2011	od dnia 01.01. 2012	od dnia 01.07. 2012	od dnia 01.01. 2013	od dnia 01.01. 2014	od dnia 01.11. 2014	od dnia 01.01. 2015	od dnia 01.02. 2015	od dnia 01.01. 2016
Opłaty zależne od Spółdzielni											
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	2,45	2,45	2,45	2,45	2,52	2,52	2,52	2,60	2,60
2	Fundusz remontowy	zł/m ²	2,00	2,07	2,07	2,12	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15
3	Konserwacja	zł/m ²	0,55	0,55	0,55	0,55	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Opłaty niezależne od Spółdzielni											
1	Podatek od nieruchomości	zł/m ²	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,12
2	Wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²	0,50	0,50	0,36	0,36	0,36	dec. SKO	dec. SKO	dec. SKO	dec. SKO
3	Wywóz nieczystości	zł/os	8,30	8,30	8,30	8,30	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
4	Fundusz społ. wych.	zł/m ²	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Zimna woda	m ³	9,97	9,97	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47
6	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,80
7	Wieczyste użytkowanie gruntów wspólnych	zł/m ² ; lokal			1,10m ²	0,60m ²	0,60m ²	0,43- 0,94m ²	0,43- 0,94m ²	24,90/ lokal	21,79/ lokal
8	Podgrzew wody	m ³							15,47	15,47	15,47
9	Ciepła woda opłata stała	zł/lokal							5,88	5,88	5,88
10	Podatek od nieruchomości gruntów wspólnych	zł/ lokal								0,07	0,02
11	Energia elektryczna	zł/m ² lokalu	0,25	0,20	0,20	0,15	0,10	0,07- 0,15m ²	0,07- 0,15m ²	4,72/ lok	4,72/ lok

Uwaga:

Od 2014 roku, po wydaniu decyzji przez SKO (Samorządowe Kolegium Odwoławcze), wysokość opłaty naliczanej przez Miasto st. Warszawa za wieczyste użytkowanie gruntów zdecydowanie wzrosła do poziomu od 0,62zł/m² p.u.m. w nieruchomościach jednobudynkowych do 2,18 zł/m² p.u.m. w nieruchomościach wielobudynkowych.

Zadłużenie lokali mieszkalnych w rozbiciu na budynki

Stan na 30.11.2016 r. bez spraw zasądzonych

L.p.	Budynek	Zadłużenie w windykacji	Sprawy zasądzone	Łącznie
1	Wspólna Droga 31	35 648,12	25 522,92	61 171,04
2	Szklanych Domów 3A	88 452,92	35 779,13	124 232,05
3	Wspólna Droga 29	6 509,33	8 243,28	14 752,61
4	Szklanych Domów 3	5 946,64	0	5 946,64
5	Szklanych Domów 7A	11 257,57	21 391,78	32 649,35
6	Szklanych Domów 9A	45 001,98	128 689,47	173 691,45
7	Szklanych Domów 7B	4 026,95	0	4 026,95
8	Szklanych Domów 7	20 789,88	386,9	21 176,78
9	Wspólna Droga 27A	23 247,64	84 181,10	107 428,74
10	Szklanych Domów 9	45 984,50	0	45 984,50
11	Wspólna Droga 25	5 858,81	0	5 858,81
12	Szaserów 116	6 040,07	2 748,93	8 789,00
13	Wspólna Droga 25A	43 026,90	5 223,65	48 250,55
14	Wspólna Droga 23	5 485,41	6 966,01	12 451,42
15	Szaserów 118	11 895,22	7 857,63	19 752,85
16	Szaserów 120A	6 121,87	684,41	6 806,28
17	Szaserów 122	17 187,90	18 184,87	35 372,77
18	Szaserów 120B	3 945,89	0	3 945,89
19	Szaserów 120	30 302,13	54 024,46	84 326,59
20	Garwolińska 22	6 628,19	86 781,02	93 409,21
21	Garwolińska 24	56 893,19	42 636,12	99 529,31
22	Szklanych Domów 11A	6 476,50	24 185,74	30 662,24
23	Szklanych Domów 11	17 387,12	0	17 387,12
24	Garwolińska 26	6 474,40	23 576,35	30 050,75
25	Garwolińska 26A	3 330,45	0	3 330,45
26	Szklanych Domów 13	49 976,11	12 705,80	62 681,91
27	Garwolińska 20	43 837,55	39 887,53	83 725,08
28	Szaserów 124A	4 330,19	0	4 330,19
	Łącznie zadłużenie lokali mieszkalnych	612 063,43	629 657,10	1 241 720,53

Apelujemy do właścicieli lokali i mieszkańców o regulowanie należności wobec Spółdzielni terminowo. Za wszystkie osoby, które nie opłacają czynszu, często już od miesiący Spółdzielnia jest zmuszona pokrywać opłaty ze środków ogólnych.

O dalszych działaniach Zarządu i Rady Nadzorczej będziemy starać się informować członków i mieszkańców na naszej stronie internetowej i kolejnych informacjach wydawanych w postaci gazetki lub biuletynu. O tym zdecydujemy wspólnie z Radą Nadzorczą

Warszawa, dnia 05 stycznia 2017 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

Andrzej Rajkiewicz

ZASTĘPCY PREZESA
S. M. „SZASERÓW”

Ewa Łukszo

PREZES ZARZĄDU
S. M. „SZASERÓW”

mgr inż. Krzysztof Jurawicz