

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „SZASERÓW”

ul. Szklanych Domów 13, 04-347 Warszawa

Biuletyn styczeń 2018 r.

Szanowni Mieszkańcy!

Minął kolejny rok i nadszedł czas wstępnych podsumowań prac Zarządu i Rady Nadzorczej, polegających na realizowaniu planów i reagowaniu na zmiany prawne oddziałujące na Spółdzielnię.

ZMIANY PRAWNE

W minionym roku weszły w życie nowe uregulowania prawne wpływające na działalność Spółdzielni.

Pierwsza, to ważna dla spółdzielców możliwość wykupu gruntów zabudowanych z 95% bonifikatą. Na tę uchwałę Rady Miasta Stołecznego Warszawy długo czekali Spółdzielcy z uwagi na możliwość zlikwidowania opłaty wieczystego użytkowania gruntów za tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i garażami. Opłata ta wynosi łącznie ok. **740.000 zł** rocznie. Z tej kwoty połowa przypada na Spółdzielnię, a reszta szacunkowo na właścicieli lokali wyodrębnionych.

Zarząd Spółdzielni w październiku 2017 r. złożył do Urzędu Dzielnicy Warszawa Praga Południe wnioski o wykup gruntów wszystkich nieruchomości Spółdzielni, aby uruchomić proces przekształcania ich własności. To czy przekształcenia te zostaną sfinalizowane dla poszczególnych nieruchomości, zależeć będzie w głównej mierze od decyzji samych użytkowników lokali. Czekamy zatem na odpowiedź w powyższej sprawie z Urzędu Dzielnicy, którą otrzyma Zarząd Spółdzielni oraz indywidualnie każdy właściciel wyodrębnionego lokalu.

Druga, to uchwalenie przez Sejm RP dnia 20 lipca 2017 r. nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze, które zaczęły obowiązywać od 9 września 2017 r. To kolejne przemiany zachodzące w ostatnich latach, zmieniające zasady działania Spółdzielni.

Zmiany te oznaczają konieczność korekty uregulowań w wewnętrznych aktach prawnych i zmiany statutów. Zmiany te co prawda nie prowadzą wprost do likwidacji Spółdzielni, ale w znaczący sposób komplikują działalność Spółdzielni, szczególnie wpływając na jej dochody oraz powodując wzrost kosztów funkcjonowania, za co zapłacą niestety mieszkańcy. Nasza Spółdzielnia traci dodatkowe wpływy ze zróżnicowania stawki eksploatacyjnej dla członków i osób nie będących członkami oraz z jednorazowych wpłat osób przystępujących do Spółdzielni czyli udziału i wpisowego.

Trzecia, to zmiana wysokości minimalnego wynagrodzenia i stawki godzinowej dla umów cywilno-prawnych. Minimalne wynagrodzenie wzrosło od stycznia 2018 r. do 2100 zł miesięcznie, a stawka godzinowa dla umów cywilno –prawnych do 13 zł/godzinę. Zmiany te powodują wzrost kosztów działalności Spółdzielni, na które Rada Nadzorcza, ani Zarząd nie mają wpływu.

Czwarta, to Urząd Miasta Stołecznego Warszawy decyzją z 07.12.2017 r. dokonał zmiany wysokości stawki z tytułu obciążenia za wieczyste użytkowanie gruntów zajmowanych przez garaże i infrastrukturę z 1% na 3% wartości gruntu. Według otrzymanych decyzji użytkownicy miejsc garażowych będą obciążeni od 1 stycznia 2018 r. następującymi opłatami:

Lokalizacja garażu	Opłata roczna dotychczasowa (zł)	Opłata roczna od 2018 r. (zł)
Garaże dwustanowiskowe Szklanych Domów 5A i garaże 5B	9.136,70	26.522,19
Szklanych Domów 5C	3.899,40	11.695,19
Szklanych Domów 11B	1.908,96	5.725,40
Łącznie	14.945,06	43.942,78

Ponadto podwyżka dotyczy działek:

Działka 10/2 – [były węzeł grupowy], za który do 31.12.2017r. płaciliśmy **2316,36 zł**, natomiast od 01.01.2018 r. będzie to kwota **6947,29 zł** za 199m².

Działki: 10/25, 10/26, 9 [stacja trafo] do 31.12.2017r. kosztowały spółdzielców **663,48 zł**, obecnie zapłacimy za nie **1989,93 zł** za 57m².

ZMIANY STAWEK OPŁAT

W związku z zaistniałymi zmianami w prawodawstwie, Rada Nadzorcza po przedstawieniu przez Zarząd planu gospodarczo-finansowego na 2018 rok podjęła decyzję o zmianach niektórych stawek.

Od 01.04.2018r. ulegnie zmianie między innymi stawka eksploatacyjna i będzie jednakowa dla wszystkich użytkowników lokali niezależnie od posiadanego prawa do lokalu i wynosić będzie 2,70 zł/m² pum miesięcznie.

Zmianie ulegnie stawka za najem m² powierzchni miejsc postojowych i będzie również jednakowa dla wszystkich wynajmujących miejsca tj. 3,77zł/m² powierzchni.

W 2018 r. zmienia się stawka na konserwację zieleni i od 01.04 2018 r. do 31.12.2018 r. wynosić będzie 0,15zł/m² pum z przeznaczeniem na dokończenie realizacji zaleceń z opinii dendrologicznej dotyczącej wybranego drzewostanu na terenie spółdzielni, rekultywacji miejsc zielonych i nowych nasadzeń roślin. Dodatkowa kwota, która zasili ten fundusz powinna wynieść **24.170 zł w 2018 roku.**

Od 01.04.2018 r. ulegnie zmianie wysokość opłaty na fundusz remontowy. Według zapisów obowiązującej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych każda nieruchomość winna finansować remonty z odpisu na jej funduszu remontowym. W związku z tym, że nasze zasoby przez ostatnie 7 lat doprowadzono do dobrego stanu technicznego, porównywalnego w zakresie głównych prac remontowych, obecnie należy dążyć do osiągnięcia zrównoważenia wydatków i wpływów na funduszu remontowym w poszczególnych budynkach. Stawka na fundusz remontowy ulega zmianie w różnej wysokości na poszczególne budynki. Zmiana wysokości stawki na fundusz remontowy wynika z salda funduszu remontowego poszczególnych budynków oraz planowanych prac na 2018 rok i koniecznych do wykonania w latach następnych. Ponadto, w ciągu ostatnich 10 lat znacząco wzrosły koszty prac remontowo-budowlanych wynikające ze wzrostu cen materiałów, energii, wynagrodzeń, podatków itp.

Wzrost stawki o ponad 0,15zł/m² został uchwalony dla budynków gdzie:

- a) będą remontowane dachy lub były remontowane w 2016 r.
- b) przeprowadzano w latach 2014-2016 prac z zakresu III etapu termomodernizacji,
- c) remontowano instalację centralnego ogrzewania.

Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym uchwalony przez Radę Nadzorczą zakłada 5 letni okres zrównoważenia kosztów i wpływów na funduszu remontowym dla poszczególnych budynków.

REALIZACJA FUNDUSZU REMONTOWEGO W 2017 ROKU

W 2017 roku zrealizowano wszystkie zaplanowane prace oraz jedno dodatkowe zadanie polegające na wprowadzeniu monitoringu wizyjnego.

W związku z nasilającymi się w 2017 r. kosztami usuwania skutków wandalizmu na Osiedlu, niszczeniem elewacji, drzwi wejściowych, podpalaniem śmietników, kradzieżą roślin wsadzanych przez mieszkańców i Spółdzielnię oraz zagrożeniem bezpieczeństwa osobistego mieszkańców, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o założeniu w pierwszej kolejności monitoringu prewencyjnego w newralgicznych miejscach na terenach wspólnych z możliwością rozszerzania monitorowania w miarę posiadanych środków i dalszego uzasadnienia (na wniosek mieszkańców). Instalacja, po próbach, rozpoczyna działanie od 08.01.2018 r. Informacje o działaniu monitoringu zostaną umieszczone przy wjazdach i wyjazdach z Osiedla oraz innych miejscach granicznych. Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin, który reguluje zasady działania i odpowiedzialności za przechowywane dane z monitoringu. Wstępnie oszacowany koszt I etapu na 160.000 zł został obniżony po przeprowadzonym przetargu do kwoty **105.840 zł** brutto. Zarząd zwrócił się do firmy ubezpieczeniowej UNIQA, która ubezpiecza nasze zasoby o partycypację w kosztach montażu. Otrzymaliśmy wstępną deklarację, że nasza prośba zostanie rozpatrzona pozytywnie.

Rozpoczęto również, bez ponoszenia kosztów, analizę techniczno-ekonomiczną budowy wind w budynkach Spółdzielni. Niezależni eksperci określili warunki i możliwości techniczne budowy wind, zarówno w punktowcach jak i w pozostałych budynkach. Rada Nadzorcza opracowuje regulamin finansowania budowy wind w poszczególnych budynkach w taki sposób, aby nie obciążał mieszkańców budynków niezainteresowanych tymi urządzeniami. Równolegle władze Spółdzielni poszukują zewnętrznego finansowania dla tego zadania w celu zmniejszenia obciążenia mieszkańców budynków, którzy się na windy zdecydują. Regulamin, w którym Rada Nadzorcza określi zasady montażu i finansowania wind, zostanie przedstawiony zainteresowanym mieszkańcom Spółdzielni.

W lutym i marcu 2018 r. otrzymają Państwo rozliczenia zużycia ciepła za miniony 2017 r. oraz wody ciepłej i zimnej za II półrocze 2017 roku. W 2017 r. zakończyliśmy proces wymiany liczników zimnej wody po 5 letnim okresie ich używalności. Koszt ich wymiany został sfinansowany z funduszu remontowego wyniósł **149.385,60 zł.** Wszystkie prace skierowane przez służby Spółdzielni na to, by zużycie mediów było rozliczane sprawiedliwie dla każdego spółdzielcy poprzez wewnętrzny system rozliczeń według indywidualnego zużycia, przyniosły zadowalające efekty.

PLAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA 2018 ROK

W minionym roku Rada Nadzorcza przyjęła założenia do realizacji zadań na najbliższe trzy lata. Priorytetem są dalsze prace remontowe: głównie remonty dachów i pomieszczeń, które użytkują mieszkańcy na potrzeby suszarni. Wiele prac należy wykonać wokół budynków, tj. wejścia do budynków wraz z murkami, wymiana zniszczonych nawierzchni, remont podwórek, oświetlenie zewnętrzne.

Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo-finansowy i plan funduszu remontowego na 2018 r. na łączną kwotę **1.540.000 zł.** z planowanego odpisu i środków dodatkowych.

Główne zaplanowane prace to:

- remont 2 dachów
- wymiana oświetlenia na budynkach,
- likwidacja starych nieczynnych lamp,
- budowa dodatkowego śmietnika,
- wymiana chodników
- niezbędne roboty sanitarne w piwnicach,
- miejsca postojowe.

Przypominamy, że Rady Nieruchomości (tam, gdzie powstały) mają prawo do zgłaszania Radzie Nadzorczej zakresu prac remontowych dla danej nieruchomości i brać udział w postępowaniu przetargowym na wybór wykonawców prac remontowych. Zarząd na bieżąco będzie informował zainteresowanych o prowadzonych przetargach.

DODATKOWE PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI I OSZCZĘDNOŚCI MIESZKAŃCÓW

Od lutego 2008 roku stawka odpisu na fundusz remontowy nie była podnoszona, gdyż był on zasilany za zgodą Walnego Zgromadzenia dodatkowymi środkami pochodzącymi z wykorzystania części majątku wspólnego, nadwyżek bilansowych w części pochodzącej np. z odsetek bankowych i od zadłużeń, zagospodarowania części terenów wspólnych, najmu miejsc postojowych.

Wszystkie koszty jakie mieszkańcy ponoszą tylko na utrzymanie tych ok. 2 ha terenów wspólnych wyniosły **w 2017 r. 248.712,48 zł.** i gdyby nie zbycie w 2014 i 2015 roku 2 działek, to do końca 2017 r. dodatkowych kosztów z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości zapłaciłoby Państwo ponad **370.000 zł.**

Składają się na nią:

- wieczyste użytkowanie	212.103,73 zł
- podatek od nieruchomości	10.257,40 zł
- pozostałe koszty	26.351,35 zł

Część terenów wspólnych spółdzielni wykorzystaliśmy na wybudowanie 98 miejsc postojowych z ekologicznych płyt, oraz innych dzierżaw terenu, z których najmu uzyskaliśmy w 2017 r. kwotę **53.282,65 zł brutto.** W grudniu 2017 r. wybudowano 22 miejsca wzdłuż ulicy Romea i Julii. Spółdzielnia nie poniosła kosztów ich wybudowania, a będzie miała dochód roczny z tytułu ich użytkowania w kwocie **25.977 zł brutto** od momentu zakończenia inwestycji na działce 18/5. Do tego czasu część miejsc zostanie przeznaczona dla osób, które stawiały samochód w zatoce przy ul. Wspólna Droga, a pozostała część będzie wynajmowana za odpłatnością. Wszystkie środki uzyskane z tych dzierżaw do tej pory

wykazywano w nadwyżce bilansowej, która zasilala fundusz remontowy. W bieżącym roku Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu będzie rozważać cel na , który te uzyskane środki będą przeznaczone.

Na terenie Spółdzielni ustawione zostaną 3 paczkomaty, z których też Spółdzielcy będą czerpać dochody za dzierżawę terenu. Szacujemy, że w 2018 r. z tego tytułu do Spółdzielni wpłynie kwota około **18.000 zł brutto**.

Trudną do rozwiązania sprawą w naszej Spółdzielni jest odzyskiwanie zadłużeń od uporczywie nieplacących spółdzielców. Mimo skierowania spraw do sądu o licytację lub eksmisję od wielu lat trwają procesy (średnio ponad 5 lat), ponieważ dłużnicy wykorzystują wszystkie przysługujące im przepisy prawne, aby maksymalnie odsuwać sprawy licytacji czy eksmisji. W styczniu 2018 r. kolejny lokal z budynku przy ul. Szklanych Domów 3A po prawomocnym wyroku będzie opróżniany w wyniku eksmisji. Po odzyskaniu lokalu przez komornika i przekazaniu Spółdzielni na podstawie § 102 Statutu, zostanie ogłoszony przetarg ofertowy na jego zbycie. Wiele spraw jest umarzanych przez Komornika w związku z brakiem możliwości ściągnięcia należności. Zmienione zostały też przepisy dotyczące zwiększenia tzw. kwoty wolnej, która nie podlega zajęciu komorniczemu. Komornik, któremu podlega nasz Rewir potwierdził, że zajęciu na poczet spłaty zadłużenia mają również podlegać coraz częściej elementy wyposażenia mieszkania typu urządzenia RTV i AGD.

Warto przypominać, że termomodernizacja budynków spowodowała, że mimo corocznych podwyżek cen ciepła przez Veolię, użytkownicy mieszkań zaoszczędzili w 2016 r. ponad 200.000 zł i otrzymali zwroty z tytułu nadpłaty za dostawę ciepła. W latach 2010-2016 za sprawą przeprowadzonej termomodernizacji mieszkańcy zaoszczędzili na wydatkach z tytułu dostawy ciepła do lokali ponad **2.700.000zł!!!**

W latach 2014 i 2015 z własnych środków doposażono lokale w naszych 28 budynkach w instalacje ciepłej wody, wyposażono budynki w indywidualne węzły ciepne, tym samym ograniczono zużycie energii. W związku z tym w sierpniu 2017 r. Zarząd Spółdzielni podpisał umowę z firmą Veolia Energia Warszawa dotyczącą przygotowania audytów efektywności energetycznej, zgłoszenia przedsięwzięć oszczędzających energię w zasobach Spółdzielni do Urzędu Regulacji Energetyki, pozyskania Białych Certyfikatów i zbycia ich na Towarowej Giełdzie Energii. Środki uzyskane z ich zbycia zasilą zwrótnie fundusz remontowy.

Należy w dalszym ciągu szukać możliwości zmniejszania kosztów jakie Spółdzielnia ponosi z tytułu utrzymania terenów wspólnych. Wszelkie inicjatywy mieszkańców w tej sprawie będą rozważone przez statutowe władze spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem zaprosiła użytkowników terenów przed budynkami na parterach do włączenia się w upiększanie naszego Osiedla i udział w rozpisany konkursie. Konkurs został rozstrzygnięty. Decyzją Rady Nadzorczej 8 osób zostało nagrodzonych za konkretne prace i wysiłek finansowy, jaki wkładają dla zagospodarowania tych części osiedla, w ten sposób odciążając Spółdzielców w ponoszeniu kosztów jego utrzymania. Na spotkaniu zorganizowanym przez Zarząd przy udziale p. Elżbiety Prus zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w dniu 18.12.2017 r. wręczono przyznane nagrody. Ponadto, w maju i czerwcu 2017 r. zorganizowano koncert „Pod oknami” i kolejny Piknik rodzinny.

Jak już pisaliśmy, ważną sprawą jest wdrożenie programu senioralnego w szerszym aspekcie niż tylko kulturalnym. Mając na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb ludzkich, oraz świadomość, iż niektóre osoby starsze są samotne i mają bardzo trudną sytuację materialną, Spółdzielni udało się pozyskać

11 paczek żywnościowych od Fundacji „Z sercem”. Paczki zostały przekazane najbardziej potrzebującym seniorom. Spółdzielnia nawiązała również kontakt z podmiotami działającymi na rzecz osób starszych, m.in. Stowarzyszenie Mali Bracia Ubogich, Fundacja GoSilver, Fundacja Miejsce+. Organizacje te zaprezentowały swoją ofertę podczas Pikniku Rodzinnego w czerwcu 2017 r. W miarę możliwości przekazujemy indywidualnym osobom informacje o możliwości skorzystania z pomocy tych organizacji. Na bieżąco kontaktujemy się również w Urzędzie Dzielnicy z Wydziałem Polityki Senioralnej, skąd otrzymujemy informacje dotyczące działań miasta na rzecz seniorów. O ważnych wydarzeniach skierowanych do seniorów np. dzień zdrowia seniora, informujemy na bieżąco naszych mieszkańców. Dalsze działania w ramach projektu zostaną uściślone po zakończeniu projektu badawczego prowadzonego nieodpłatnie przez Instytut Polityki Społecznej Uniwersytetu Warszawskiego i otrzymaniu stosownych wniosków i wytycznych na temat potrzeb seniorów.

Warto podkreślić, że zbliżamy się ku końcowi w przywracaniu stanu technicznego budynków do wymaganych standardów zamieszkania. Osiedle nasze odzyskuje dawny blask. Dzięki działaniom termomodernizacyjnym i remontowym obniżyliśmy znacząco rachunki za ciepło i energię elektryczną w częściach wspólnych. Nie byłoby to możliwe bez zaangażowania środków z funduszu remontowego oraz kredytów z dopłatą z budżetu Państwa, które nie obciążają hipoteki lokali w poszczególnych budynkach. Mając na uwadze rosnące koszty niezależne od Spółdzielni oraz szczególnie stale rosnące koszty utrzymania terenów wspólnych, zachęcamy mieszkańców do poszukiwania dodatkowych źródeł przychodu, jak np. nadbudowy w celu odsprzedaży lub wynajęcia, wykorzystanie wolnych powierzchni na wynajem itd.

AKTUALNOŚCI.

Od stycznia 2018 r. na działce 18/5 jak nas poinformował właściciel działki, nastąpi rozpoczęcie budowy od dawna planowanego budynku mieszkalnego z usługami w parterze. Dla bezpieczeństwa realizacji tej budowy Zarząd wydzierżawił za odpłatnością na czas niezbędny do zorganizowania zaplecza budowy zatokę będącą współwłasnością Spółdzielni i właścicieli posiadających wyodrębnione lokale. Po zakończeniu budowy jak jest to w planie w przyszłym roku, zatoka będzie wyremontowana, zostanie wymieniona jej nawierzchnia oraz zostaną posadzone nowe rośliny i ponownie przekazana do eksploatacji Spółdzielni. Wszystkie te prace wykona w ramach prowadzonych prac właściciel działki 18/5 na własny koszt.

Mieszkańcy z budynków Wspólna Droga 23 , 25, 25A i Szaserów 116 byli informowani o prowadzonych pracach przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą pismami, ostatnie pismo z 24.01.2017r. l.dz.101/2017 oraz przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Warszawa Praga Południe. Pozostali mieszkańcy Spółdzielni informacje w sprawie uregulowania praw do przedmiotowej własności czasowej jaką jest wieczyste użytkowanie gruntu działki 18/5 oraz o działaniach Rady Nadzorczej i Zarządu, co do zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej, otrzymali na zebraniach z mieszkańcami i Walnych Zgromadzeniach. Zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wyraziło Walne Zgromadzenie w 2012 roku. Ostateczne decyzje o zbyciu zapadły dopiero w maju 2017 r. po odmowie przez Miasto Stołeczne Warszawa przedłużenia wieczystego użytkowania gruntu, którego okres upływa 19 października 2041 r. Wieczyste użytkowanie trwałoby już tylko 23 lata/ pisma z 30.04.2013 r. , pismo 14.05.2014 r., pismo z 04.05.2017 r.

WSZYSTKIM MIESZKAŃCOM ŻYCZYMY SZCZĘŚLIWEGO NOWEGO ROKU !

ZASTĘPCA PREZESA
S. M. „SZASERÓW”

Ewa Łukasz

PREZES ZARZĄDU
S. M. „SZASERÓW”

mgr inż. Krzysztof Jurewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

Andrzej Rajkiewicz