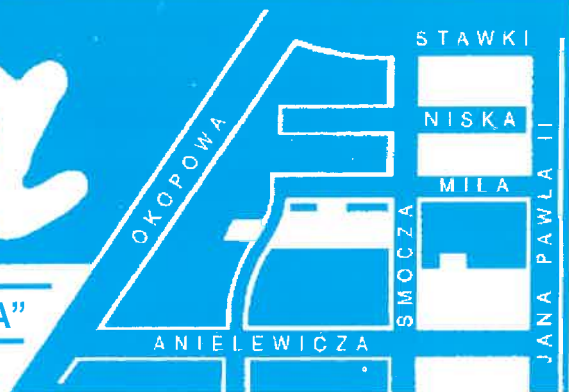




Szanowni Spółdzielcy!

Zbliża się okres zebrań Grup Członkowskich na których przedstawiona zostanie nie tylko informacja o pracy Rady Nadzorczej i Zarządu ale również będziemy wybierali nowych przedstawicieli do Rady Nadzorczej, oraz delegatów na WZP (zebrania sprawozdawczo- wyborcze).

Sprawozdania i dyskusja stanowią jednocześnie najlepsze podsumowanie i ocenę działalności organów samorządowych i całej Spółdzielni.

Terminy zebrań:

Grupa Członkowska „Smocza”

Grupa Członkowska „Niska”

Grupa Członkowska „Anielewicza”

Grupa Członkowska „Stawki”

Grupa Członkowska „Esperanto”

- 29 marca 2004 r. (poniedziałek)

- 30 marca 2004 r. (wtorek)

- 1 kwietnia 2004 r. (czwartek)

- 5 kwietnia 2004 r. (poniedziałek)

- 6 kwietnia 2004 r. (czwartek)

Zebrania Grup Członkowskich odbędą się w świetlicy Spółdzielni ul. Miła 37 o godz. 17.30. Porządek zebrań został wywieszony we wszystkich budynkach.

Walne Zebranie Przedstawicieli odbędzie się w dniu 3 czerwca 2004 r.(czwartek) w sali Zespołu Szkół Poligraficznych przy ul. Stawki 14 o godz. 17.00.

Zebrania Grup Członkowskich

(najważniejsze fragmenty regulaminu)

Są one podstawowym organem samorządu spółdzielców, na których:

- wybierani i odwoływani są przedstawiciele na WZP,
- wybierani i odwoływani są członkowie Rady Nadzorczej i ich zastępcy,
- wybierani i odwoływani są członkowie Rad Grup Członkowskich,
- rozpatrywane są sprawy, które mają być przedmiotem obrad najbliższego WZP,
- rozpatrywane są okresowe informacje Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Grup Członkowskich,
- wyrażana jest opinia i zgłaszane są wnioski w sprawach Spółdzielni,
- oceniana jest praca administratorów i dozorców, opiniowane są plany remontowe.
- Zebrania Grup Członkowskich jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 20 członków.
- Rada Grupy Członkowskiej sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni w sprawach dotyczących danej Grupy Członkowskiej.

Wybory

- Członkowie Rady Nadzorczej i ich zastępcy wybierani są w liczbie trzech członków i jeden zastępca z każdej Grupy Członkowskiej.
- Członkowie Rad Grupy Członkowskiej wybierani są w liczbie ustalonej przez to Zebranie.
- Wybór i odwołanie przedstawicieli do organów Spółdzielni odbywa się w głosowaniu tajnym.
- Mandaty osób wybieranych do organów samorządowych trwają trzy lata.
- Liczba zgłoszonych kandydatów nie jest ograniczona. Muszą oni wyrazić zgodę na kandydowanie.
- Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów w kolejności alfabetycznej.
- Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, pozostawiając nie skreślone nazwiska osób na które oddaje głos. Skreśla natomiast co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę osób wybieranych.

Informacja o pracy Rady Nadzorczej

Rada nadzorcza spełnia swoją statutową funkcję kontrolną, inspirującą i negocjacyjną przez pracę komisji problemowych:

- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Organizacyjno-Samorządowej,
- Rewizyjnej.

Regularnie co miesiąc odbywały się posiedzenia Plenarne RN poprzedzone zebraniem Prezydium.

Najważniejszymi, rutynowymi, tematami tych posiedzeń było:

1. Analiza wykonania planu remontów za 6, 9 oraz 12 miesięcy ubiegłego roku,
2. Krytyczna analiza projektu planu remontów SM na 2003 r.
3. Zatwierdzenie wskaźników opłat czynszowych (eksploatacyjnych i remontowych) na 2003 r. Podniesienie opłat zostało zminimalizowane do obligatoryjnych za wodę i media.
4. Sukcesywne załatwianie spraw kierowanych przez Zarząd, a nie analizowanych przez komisje problemowe.
5. Bieżąca analiza pracy Zarządu (obecność na ważniejszych posiedzeniach Zarządu).
6. Bieżąca analiza stanu zadłużenia Członków i wynajmujących lokale użytkowe.
7. Rozpatrywanie wniosków Zarządu o pozbawieniu członkostwa osób zalegających z płaceniem czynszu. Każdy wniosek analizowany jest indywidualnie po uprzedniej rozmowie z zainteresowanym. Proponowane są rozwiązania ugodowe z jednoczesną informacją o możliwości uzyskania zapomogi i odwołania się od decyzji do WZP.
8. Sukcesywne dokonywanie przeglądu realizacji uchwał i wniosków WZP.
9. Opiniowanie wniosków o przyznanie zapomóg przez Rady Grup Członkowskich.
10. Działalność społeczna Klubu Emerytów.

Specjalnego naświetlenia wymagają następujące sprawy:

1. Przygotowano projekt nowego statutu przez specjalną komisję statutową pod przewodnictwem *Stanisława Krysztofiaka*. Projekt został udostępniony w siedzibie spółdzielni, a najważniejsze w nim zmiany zostały podane w INFORMATORZE nr 2, zostały rozwieszone na tablicach ogłoszeń oraz były omówione na zebraniach Grup Członkowskich.
2. Komisja rewizyjna analizowała realizację uchwały podjętej przez RN o wykorzystaniu kredytu termomodernizacyjnego. Realizacja jej natrafiła na duże trudności ze strony Zarządu i źle wykonanego audytu energetycznego.

3. Poddana została analizie aktualna struktura organizacyjna Spółdzielni, do czego zobowiązana została RN przez WZP i regulamin. Propozycje, wstępnie uzgodniono z Zarządem.
4. Przygotowany i zatwierdzony został nowy regulamin rozliczeń za energię ciepłą i media. Sprawami tymi zajmuje się obecnie jedna osoba co powinno gwarantować prawidłowość rozliczeń.
5. Specjalnie powołana Komisja (przedstawiciele komisji rewizyjnej i GZM) dokonała oceny realizacji adaptacji pomieszczeń dla Poczty. Popelnione błędy formalne nie doprowadziły do poniesienia dodatkowych kosztów (kary umowne). Poczta została oddana do użytku w miesiącu styczniu 2003 i cieszy się olbrzymim powodzeniem naszych mieszkańców.
6. Komisja Samorządowo-Organizacyjna rozpatrzyła wystąpienia Członków Spółdzielni, znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej o przyznanie zapomogi. W większości przypadków komisja akceptowała te wystąpienia. Komisja analizowała możliwość podwyższenia kwoty zapomogi.
7. Użytkownicy, wynajmujący lokale użytkowe systematycznie występują do Spółdzielni o obniżenie czynszu, prośby swe motywując ciągłym spadkiem obrotów. Chcąc zatrzymać dotychczasowych użytkowników RN odstąpiła do końca br. od podwyższania o stopień inflacji czynszu podstawowego. Indywidualne prośby o obniżenie czynszu są wnikliwie analizowane, mają bowiem wpływ na spadek dochodów Spółdzielni.
8. Zgodnie z zaleceniem WZP wydane zostały dwa numery INFORMATORA, a na WZP przygotowywany jest trzeci. Koszt wydania jednego numeru w nakładzie 3000 egz. wynosi ok. 1200 zł a jakość papieru nie podwyższa tu specjalnie ceny. W przyszłości będziemy się starali zamieszczać ogłoszenia płatne (są już zgłoszenia), które mogą obniżyć i tak niewielkie koszty.
9. W dniu 12 czerwca 2003 r. odbyło się Walne Zebranie Przedstawicieli na którym nie uzyskał absolutorium zastępca prezesa do spraw eksploatacyjnych Włodzisław Martin. Było to podstawą do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o rozwiązaniu umowy o pracę.
10. W połowie listopada 2003 r. odbyły się Zebrania Grup Członkowskich, których tematem było przygotowanie zmian do nowego statutu. Omawiane na nich były propozycje zmian jakie powinny być przedmiotem obrad WZP.
11. W dniu 11 grudnia 2003 r. odbyło się nadzwyczajne Walne Zebranie Przedstawicieli poświęcone wyłącznie uchwaleniu zmian w statucie. Na zebraniu tym zgłoszone zostały dodatkowe propozycje do zmian w statucie co stało się przyczyną do jego

przerwania w celu umożliwienia Komisji Wnioskowej ustosunkowania się do zgłoszonych wniosków. Dalszy ciąg WZP odbył się w dniu 2 marca 2004 r., na którym głosowane były wszystkie zgłoszone wnioski. Statut został uchwalony i przesłany został do Sądu Rejestrowego. Po zarejestrowaniu Zarząd przygotowuje tekst jednolity dla wszystkich Członków.

Wszystkie sprawy rozpatrywane przez RN są uprzednio analizowane i dyskutowane przez właściwe merytorycznie Komisje, a dopiero ich wnioski i sugestie, po uprzedniej wnikliwej dyskusji, aprobowane przez plenarne posiedzenia RN.

Należy również odnotować bardzo przychylne stanowisko Członków spółdzielni na otworzone ostatnio w naszym osiedlu placówki: apteka, poczta i dwa sklepy spożywcze.

(Rada Nadzorcza SM „MIŁA”)

Zrealizowane remonty w 2003 r.

Ogólna wartość wykonanych prac wynosi 2 550 019 zł na planowanych 2 920 00 zł. Plan rzeczowy został wykonany w 100 % przy wykorzystaniu ok. 87 % przewidzianych nakładów finansowych. Rozliczenie obejmuje roboty dodatkowe i awaryjne.

Roboty budowlane

Wymiana pokryć dachowych i docieplenie stropodachów	- 119 989 zł
Docieplenie ścian i remont balkonów	- 279 337
Wykonanie instalacji odgromowej	- 28 647
Zerowanie instalacji elektrycznej	- 6 635
Wymiana dźwigów	- 275 258
Malowanie klatek schodowych	- 148 894
Renowacja ciągów pieszych	- 128 882
Przegląd instalacji wentylacyjnych	- 39 129
Nieprzewidziane roboty awaryjne	- 114 007
Własna ekipa konserwacyjna	- 330 000
Remont drogi osiedlowej (50 % „DEMBUD”)	- 58 337
Parking (Anielewicza 23A)	- 40 000

Ogółem wykonanie - 1 569 115 zł

Roboty instalacyjne

Wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody	- 270 460 zł
Wymiana pionów kanalizacyjnych	- 271 339
Konserwacja instalacji c.o.	- 113 706
Konserwacja ogólna (ekipa własna)	- 279 043
Nieprzewidziane roboty awaryjne	- 46 296
Ogółem wykonanie	- 980 904 zł

Nadwyżka finansowa kosztów planowanych w stosunku do wykonanych w kwocie 370 000 zł przekazana została na fundusz remontowy 2004 r.

Plan remontów w 2004 r.

Obejmuje remonty w zakresie robót budowlanych, instalacyjnych i konserwacyjnych. W części dotyczącej robót budowlanych plan uwzględnia możliwość dodatkowego wykonania docieplenia ścian zewnętrznych budynków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Realizacja tej części planu nie została jeszcze zatwierdzona, gdyż uzależniona jest od otrzymania promesy gwarancyjnej o której przyznanie złożono wnioski we wrześniu 2003 r.

Roboty budowlane ze środków własnych:

Wymiana pokryć dachowych i docieplenie stropodachów (6 budynków)	- 412 000 zł
Wymiana 3 dźwigów	- 330 000
Malowanie 7 klatek schodowych	- 296 000
Przeglądy instalacji wewnętrznych	- 55 000
Nieprzewidziane roboty awaryjne	- 100 000
Własna ekipa konserwacyjna	- 300 000
Ogółem	- 1 493 000 zł

Roboty instalacyjne

Wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku Okopowa 43	- 760 000 zł
Wymiana poziomów ciepłej i zimnej wody w piwnicach 2 budynków	- 100 000
Wymiana pionów kanalizacyjnych	- 220 000
Konserwacja centralnego ogrzewania	- 170 000
Konserwacja ogólna (ekipa własna)	- 280 000
Nieprzewidziane roboty awaryjne	- 100 000
Ogółem	- 1 580 000 zł

Razem na roboty remontowe w 2004 r przewidziano 3 073 000 zł z funduszy własnych.

Finansowanie remontów

Remonty finansowane będą z następujących źródeł:

odpis od lokali mieszkalnych	- 2 207 180 zł
odpis od lokali użytkowych	- 495 832
środki z przekształceń prawa do lokalu lokatorskiego na własnościowe	- 388 468
wynik finansowy za 2003 r.	- 41 520
razem	- 3 133 000 zł

Plan działalności Spółdzielni na rok 2004

Plan nie zakłada wzrostu stawek opłat w stosunku do 2003r.

Stawki opłat za lokale mieszkalne na rok 2004

- | | |
|---|-------------------------|
| ▪ Eksploatacja bieżąca | 0,91 zł/m ² |
| ▪ Fundusz remontowy | 1,80 zł/m ² |
| ▪ Podatek od nieruchomości | 0,069 zł/m ² |
| ▪ Działalność społeczna | 0,02 zł/m ² |
| ▪ Wieczyste użytkowanie gruntów | 0,32 zł/m ² |
| ▪ Wywóz śmieci | 4,70 zł/m ² |
| ▪ Woda administracyjna | 1,44 zł/osobę |
| ▪ Zimna woda w lokalach bez wodomierzy | 33,67 zł/osobę |
| ▪ Zimna woda w lokalach z wodomierzami zaliczka wg indywidualnych norm zużycia. | |
| ▪ Centralne ogrzewanie | 2,66 zł/m ² |
| ▪ Ciepła woda opłata stała zaliczka wg stawek obowiązujących od 1 lipca 2002 r. | |
| ▪ Ciepła woda opłata zmienna zaliczki wg indywidualnych norm zużycia w poszczególnych lokalach. | |
| ▪ Eksploatacja dźwigów I piętro | 4,20 zł/osobę |
| ▪ - powyżej | 4,70 zł/osobę |

Bezpieczeństwo na naszym osiedlu

W wyniku wielokrotnego zwracania się do Straży Miejskiej o zapewnienie porządku na terenie naszego osiedla otrzymaliśmy następujące zapewnienie (23.02.2004r.).

„Teren osiedla został objęty działaniami prewencyjnymi przez strażników IV Oddziału Tere-nowego Straży Miejskiej m.st. Warszawy. W ramach tych prowadzono cykliczne kontrole, w trakcie których strażnicy interweniowali w stosunku do osób zakłócających porządek publiczny.”

Doprowadziło to do poprawy bezpieczeństwa i wyeliminowania zachowań patologicznych.

Wszelkie nieprawidłowości w zachowaniu osób przebywających na terenie osiedla powinny być zgłaszane przez mieszkańców pod numer 986 na Stanowisko Dowodzenia Straży Miejskiej.

Druk: Usługi Poligraficzne DRUKPOL

Zadłużenia

Stan zadłużeń na koniec września 2003 r. był następujący:

Zadłużenia lokali mieszkalnych:

- Od 1 miesiąca 924 dłużników na kwotę 407 781 zł.
- Uległ on nieznacznemu zmniejszeniu w stosunku do stycznia 2003 r. (414 917 zł).
- Zadłużenia skierowane do sądu: 20 dłużników na kwotę 66 640 zł, zmniejszyło się o ok. 30%.
- Zadłużenia zasądzone wyrokiem sądu: 37 dłużników na kwotę 362 330 zł. Nieznacznie wzrosło o ok. 37 000 zł.
- Ogółem zadłużenia od lokali mieszkalnych dotyczyło 981 dłużników i wynosiło 844 592 zł. i nie uległo zmianie od stycznia 2003 r.
- W październiku 2003 r. Spółdzielnia wysłała do 59 dłużników „Ostateczne wezwanie do zapłaty” z terminem spłaty zadłużenia do końca listopada. W przypadku braku wpłaty Spółdzielnia dokona blokady dopływu ciepłej i zimnej wody w w/w lokalach.

Zadłużenia lokali użytkowych:

- Od 1 miesiąca 35 dłużników na kwotę 54 560 zł i zmalało o połowę.
- Zadłużenia skierowane do sądu: 4 dłużników na kwotę 30 774 zł.
- Zadłużenia zasądzone wyrokiem sądu: 10 dłużników na kwotę 268 980 zł. W tym zadłużenie lokalu w Al. J. Pawła 67 w kwocie 198 630 zł. jest nieściągalne.
- Ogółem zadłużenia od lokali użytkowych dotyczy 49 osób na kwotę 356 724 zł.

Zadłużenia garaży:

- Od 1 miesiąca 7 dłużników na kwotę 4 155 zł.

Zadłużenia powyżej 3 miesięcy dotyczy 3 dłużników na kwotę 3 600 zł.



USŁUGI tel.: 838-45-39
POLIGRAFICZNE fax 636-73-45
01-057 Warszawa ul. Anielewicza 37
e-mail drukpol@drukpol.com www.drukpol.com
KSIĘGARNIA KOLOR + WYDRUKI CYFROWE
+ OPRAWY PRAC DYPLOMOWYCH +
+ BINDOWANIE + TERMOBINDOWANIE +
+ DRUK OFFSETOWY + FOLDERY + ULOTKI +
+ PIECZĄTKI + WIZYTÓWKI + ZAPROSZENIA +
SPRZEDAŻ ARTYKUŁÓW BIUROWYCH
I EWIDENCJI KSIĘGOWYCH

Listy i uwagi prosimy kierować, do Rady Nadzorczej z dopiskiem INFORMATOR lub przekazywać bezpośrednio w czasie dyżurów członków RN poniedziałki godz 15⁰⁰ do 17⁰⁰