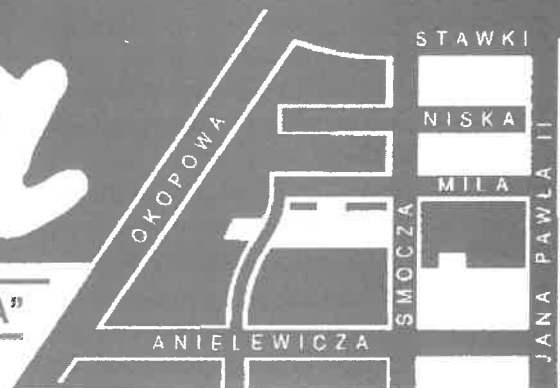


miła

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIŁA”

Nr 5 czerwiec 2005 (7) Warszawa egz. bezpłatny



Od redakcji

Przekazując Państwu niniejszy numer Informatora naszej Spółdzielni chcemy podjąć próbę powrotu do zamierzeń, jakie przyświecały idei jego wydawania. Chodziło o to, aby członkom przybliżać najważniejsze problemy Spółdzielni, zaś organom wykonawczym Spółdzielni, tj. Zarządowi i Radzie Nadzorczej, przekazywać problemy spółdzielców – mieszkańców, którymi żyją na co dzień.

Pamiętajmy, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków, a organy Spółdzielni, które tym majątkiem zarządzają, są przez tych członków wybierane. Tak więc są pełne możliwości, aby w istniejących realiach dążyć do stworzenia przyzwoitych warunków naszego codziennego życia.

Informator powinien również przedstawiać Państwu projektowane przez władze Warszawy zamierzenia zagospodarowania terenów przyległych. Wyrażajmy nasze opinie w tych sprawach.

Zapraszamy do współredagowania Informatora.

Niniejszy numer ukazuje się w uproszczonej szacie graficznej. Przyczyną jest szybkie przygotowanie jego wydania.. Przepraszamy. Poprawimy się w przyszłości.

Rada Nadzorcza wczoraj i dziś

Jako nowo powołany przewodniczący Rady Nadzorczej czuję się zobowiązany przedstawić Państwu przyczyny napięć, które trapiły naszą Spółdzielnię w ostatnich miesiącach. Odniosę się ogólnie do zagadnienia, powstrzymując się od wyrażania opinii personalnych i pomijając nazwiska.

Na jesieni ub. r. zaistniały zakłócenia we współpracy między Radą Nadzorczą a Zarządem Spółdzielni, spowodowane różną interpretacją przepisów prawnych.

Oddalanie się obu organów Spółdzielni zapoczątkowała Rada już od dwóch poprzednich kadencji.

Zabrakło woli dialogu, bezpośrednich rozmów o tym, co i jak należy zrobić, aby Spółdzielnia osiągnęła najlepsze wyniki. Osobiste wizje funkcjonowania Spółdzielni, ambicje, brak samokrytycyzmu poszczególnych osób, chęć dominacji zamiast współpracy – przesłaniały im merytoryczny ogląd rzeczywistości. Spory kompetencyjne, przypisywanie sobie uprawnień przysługujących drugiej stronie powodowały wzajemny wzrost niechęci. Chaos i walka stawały się codziennością. Wreszcie podziały zaistniały wewnątrz samej Rady. Część jej członków wystąpiło publicznie przeciwko metodom pracy preferowanym przez Prezydium Rady Nadzorczej, zarzucając jego członkom bezprawie i brak kompetencji. Punktem kulminacyjnym tych niekorzystnych procesów stało się odwołanie przez Radę prezesa Zarządu Spółdzielni. Kryzys objawił się w całej swojej ostrości tak, że wzbudził niepokój wielu członków Spółdzielni i stał się w końcu przedmiotem dyskusji podczas zebrania grup członkowskich. Negatywna ocena pracy Rady Nadzorczej znalazła wyraz w odwołaniu z niej siedmiu członków. Troje innych złożyło rezygnacje. Po raz pierwszy w historii naszej Spółdzielni został zmieniony skład Rady w pierwszym roku jej kadencji.

Obecna Rada Nadzorcza składa się z dziesięciu nowo powołanych członków oraz pięciu dotychczasowych. Celem Rady na dziś jest unormowanie, a raczej przywrócenie normalnych zasad współpracy z Zarządem Spółdzielni – współpracy opartej na dialogu, zrozumieniu wspólnych zadań i wzajemnym szacunku. Zarazem opowiadamy się za wnikliwym nadzorem pracy Zarządu oraz rzeczową jego oceną. Nie będzie żadnych taryf ulgowych, ale też nie będzie wyniszczającej dla całej Spółdzielni walki. Będziemy przestrzegać zasady rozdziału kompetencji.

Na pierwszym posiedzeniu w odmienionym składzie (11 maja br.) Rada Nadzorcza – ze względu na krótki czas przygotowań do Zebrania Przedstawicieli oraz konieczność normalizacji działania w administracji Spółdzielni – postanowiła:

- Przywrócić pana Romana Markowskiego do funkcji prezesa Zarządu SM „Miła”. Jednoosobowy Zarząd, jaki powstał na skutek decyzji poprzedniej Rady nie spełniał wymagań Statutu.
- Zatwierdzić - w piątym miesiącu roku – plan finansowy Spółdzielni na rok 2005.
- Zapoznać się ze stanem przygotowań zmian w statucie Spółdzielni, opracowywanych przez Komisję Statutową, zaleconych postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy.
- W ramach przygotowań do Zebrania Przedstawicieli opracować – na podstawie przekazanych nam, choć niepełnych dokumentów – sprawozdanie roczne, dzieląc je na dwa etapy: od czerwca 2004 r. do 27 kwietnia (czyli do momentu zmiany składu Rady) i od 27 kwietnia do czerwca br. Sprawozdanie to przygotowaliśmy w poczuciu ciągłości statutowej tego organu Spółdzielni, aczkolwiek trudno nam się podpisać pod nim w całości.

Życzę Państwu osobistego spokoju dobrej kondycji ekonomicznej Spółdzielni.

Juliusz Woźniak

Organy Spółdzielni

Zebranie Przedstawicieli Członków, zwane w skrócie Zebraniem Przedstawicieli jest najwyższym organem Spółdzielni, do którego właściwości należy przede wszystkim uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni.

Zebrania grup członkowskich rozpatrują sprawy będące przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i na których wybiera się lub odwołuje przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli oraz członków Rady Nadzorczej. Mieszkańcy – spółdzielcy podzieleni są na grupy członkowskie, obejmujące budynki (nieruchomości mieszkalne) jak niżej:

1. „Anielewicz” (A): Anielewicza 23, -25, -27, Jana Pawła II 55. Smocza 16.
2. „Esperanto” (E): Esperanto 9, - 18, -18a, - 20, Miła 37, Smocza 21.
3. „Niska” (N): Niska 17, - 19, - 21, - 23, Miła 14, - 16, - 18, Smocza 26, Jana Pawła II 65.
4. „Smocza” (Sm): Smocza 20, - 20a, - 22a, Anielewicza 18, - 18a, - 20, Jana Pawła II 59
5. „Stawki” (St): Niska 18, Smocza 30, Stawki 19, - 21, Jana Pawła 67, Okopowa 43.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Skład Rady:

- przewodniczący - Juliusz Woźniak (A), z-ca przewodniczącego - Michał Czernecki (Sm), sekretarz - Teresa Idźkowska-Chrustowicz (E)
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi: przewodniczący -Tadeusz Kępski (A), członkowie: Michał Braun (E), Tadeusz Łempicki (Sm), Stefan Przewężlikowski (N).
- Komisja Organizacyjno-Samorządowa: - przewodniczący Ryszard Prosiński(N), członkowie: Rajmund Gawor (A), Edmund Królik (St), Jerzy Skibniewski (Sm).
- Komisja Rewizyjna: - przewodnicząca – Elżbieta Dobkowska (St), członkowie: Adam Morawski (St), Michał Ryłski (E), Eugeniusz Olechowski (N).

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Skład Zarządu: prezes Roman Markowski, z-ca prezesa ds. Technicznych Jerzy Soltys, główny Księgowy – pełnomocnik Zarządu Grażyna Szewczyk.

Rady grup członkowskich sprawują nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni w sprawach dotyczących danej grupy członkowskiej. Przewodniczący Rady: „Anielewicz” – Wojciech Piontek, „Esperanto” – Maria Brzezińska-Słoma, „Niska” – Irena Salata, „Smocza” – Agata Sędek, „Stawki” – Adam Morawski.

Prawo odrębnej własności lokalu

Możliwość uzyskania przez członków spółdzielni mieszkaniowych prawa własności mieszkania i części gruntu, przypadającej na nie stworzyła ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Nałożyła ona jednocześnie na spółdzielnie obowiązek uporządkowania stanu nieruchomości. Prace geodezyjne, korygujące granice nieruchomości przeprowadzone zostały w 2001 r.

Postępowania administracyjne i sądowe spowodowały, że dopiero w 2005 r. Spółdzielnia weszła w posiadanie nowych ksiąg wieczystych dla budynków mieszkalnych (za wyjątkiem Smoczej 22a).

Wspomniana wyżej ustawa nakłada także na zarządy spółdzielni obowiązek określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości w ciągu 24 miesięcy od dnia złożenia przez członka spółdzielni z tej nieruchomości pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu. W naszej Spółdzielni wnioski wpłynęły ze wszystkich budynków i Zarząd podjął stosowne uchwały w określonym przez ustawę terminie – w I kwartale 2003 r.

Szereg artykułów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostało doprecyzowane ustawą z 19 grudnia 2002 r., ale nie ma to istotnego wpływu na przekazanie członkom naszej Spółdzielni własności lokali. Istotny wpływ mają natomiast decyzje administracyjne, wynikające z innych uregulowań prawnych. W 2004 r. Spółdzielnia została zobowiązana przez Urząd Dzielnicy Wola do wykonania dla jego potrzeb odpowiedniego rejestru budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasoby naszej Spółdzielni. Praca została wykonana i przekazana w kwietniu 2005 r. Urząd aktualnie zakłada rejestr. Wyciągi z tego rejestru będą niezbędnymi dokumentami przy podpisywaniu aktów notarialnych i zakładaniu ksiąg wieczystych dla lokali i garaży przekazywanych na własność członkom Spółdzielni.

Decyzje o warunkach sprzedaży spółdzielniom mieszkaniowym gruntów będących w ich wieczystym użytkowaniu należą do urzędów gminnych. W Warszawie organem uprawnionym jest Rada Miasta Stołecznego Warszawy. Uchwała Rady została opublikowana 20 maja 2004 r. i miała wejść w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia. Określała ona wysokość bonifikaty na poziomie 99%. W dniu 3 czerwca 2004 r. Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu m. st. Warszawy o bezprzetargową sprzedaż gruntów będących w wieczystym użytkowaniu SM „Miła”. Pomimo 6 monitów i skarg spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi do dnia 17 maja 2005 r.

W dniu 3 marca 2005 r. Rada m.st. Warszawy podjęła nową uchwałę w sprawie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Ma ona wejść w życie w terminie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Uchwała ta nie została dotychczas opublikowana. Utrzymuje ona wysokość bonifikaty na poziomie 99%, ale ogranicza jej zastosowanie wyłącznie do gruntów, na których usytuowane są budynki mieszkalne.

W odpowiedzi Zastępcy Prezydenta Warszawy z dnia 17 maja 2005 r. na skargę Spółdzielni dotyczącą przewlekłego i biurokratycznego załatwiania wpisu do księgi wieczystej nieruchomości Smocza 22a „SM” Miła jako wieczystego użytkownika gruntu znalazła się informacja, że „prowadzenie spraw związanych z udzielaniem bonifikat na zasadach określonych w ww uchwale będzie należało do kompetencji Delegatur Biura Gospodarki Nieruchomościami, których pracownicy otrzymają stosowne pełnomocnictwa Prezydenta m. st. Warszawy.

Przewidywane jest również opracowanie i przekazanie spółdzielniom mieszkaniowym projektu stosownego formularza wskazującego na niezbędne do podjęcia kroki w celu uzyskania bonifikaty. Do tego czasu żadne dotychczasowe wnioski nie mogą zostać rozpatrzone, jako niekompletne i nie odpowiadające wymogom ustawowym”.

Po uzyskaniu wspomnianego formularza Zarząd niezwłocznie podejmie niezbędne czynności.

Roman Markowski

Fundusz remontowy Spółdzielni

Planowane wpływy w roku 2005 (sumy częściowo zaokrąglone)

Budynki:

1. Wpływy z wpłat od lokali mieszkalnych (1,90 zł/m ²)	2 329 800 zł
2. Wpływy od lokali użytkowych (pozostałość po dofinansowaniu eksploatacji)	495 830 zł
3. Pozostałość z roku 2004 (wynik finansowy SM „Miła”)	247 396 zł
4. Planowane środki z przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu i garażu	300 000 zł
Razem	3 373 026 zł
5. Pożyczka z Funduszu Ochrony Środowiska	381 000 zł
6. Pozostałość z 2004 r. wpłat na remonty garaży	51 773 zł
7 jw. na konserwację domofonów	32 421 zł
8. Nadwyżka funduszu z 2004 r.	267 856 zł
Ogółem	4 106 076 zł

<u>Garaże</u>	22 591 zł
<u>Domofony</u>	45 216 zł

Planowane wydatki w roku 2005

Roboty budowlane w budynkach i terenie.

1.Wymiana pokryć dachowych (Smocza 26, Smocza 16, Jana Pawła II 55)	106 000 zł
2.Docieplenie ścian zewnętrznych budynków (Smocza 16, Smocza 26)	1 364 080 zł
3.Docieplenie stropodachów (Smocza 16, Jana Pawła II 55)	30 000 zł
4.Wymiana wind (Jana Pawła II 59{2}, Anielewicza 18{1}).	360 000 zł
5.Naprawy wind (w 12 budynkach)	47 050 zł
6.Malowanie klatek schodowych (Okopowa 43 Esperanto 18, Esperanto 18a)	170 000 zł
7.Renowacja ciągów pieszych (Smocza 26, Miła 14, -16, -18)	73 000 zł
8.Przegląd instalacji wentylacyjnych	50 000 zł
9.Roboty awaryjne	100 000 zł
10.Konserwacja – ekipa własna	340 000 zł
Razem	2 640 130 zł

Roboty instalacyjne w budynkach:

1.Wymiana poziomów CW i ZW (Niska 21, -23, Miła 37)	155 000 zł
2.Wymiana pionów kanalizacyjnych (Miła 16, -18, Jana Pawła II 55, Smocza 16)	160 000 zł
3.Wymiana instalacji CO (Miła 37)	550 000 zł
4.Konserwacja CO	120 000 zł
5.Roboty awaryjne	100 000 zł
6.Konserwacja – ekipa własna	280 000 zł
Razem	1 365 000 zł

Spląty pożyczki	156 905 zł
Wydatki inne (zwrot za montaż okien i tp)	90 000 zł
Ogółem	4 252 035 zł

<u>Remonty garaży</u>	22 591 zł
<u>Konserwacja domofonów</u>	45 216 zł

Komentarz:

- 1.Różnica między wydatkami a wpływami, wynosząca 145 959 zł nie stanowi zagrożenia. Różnice o podobnym charakterze występowały również w latach ubiegłych. Patrz roczna pozostałość w wyniku finansowym Spółdzielni (poz. 3 wpływów).
- 2.Na docieplenie budynków zaciągnięto następujące pożyczki:1) z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska – 551 000 zł., 2) z Wojewódzkiego FOŚ – 500 000 zł. Oprocentowanie pożyczek wynosi rocznie ½ wielkości redyskonta weksli (6%). Możliwość umorzenia 15 – 25% sumy pożyczki.

Informacje dodatkowe

- 1.Obecnie podejmowane są starania o uzyskanie - z tych samych źródeł - pożyczki na docieplenie innych budynków, przede wszystkim Niska 19 i Anielewicza 23.
- 2.Lokale mieszkalne w budynkach ocieplonych w % w grupach członkowskich SM „Miła”. Stan na 31.12.2004 r. Anielewicza - 20%, Esperanto - 73%, Niska - 63% (zakończenie Smoczej 26 w początkach 2005r), Smocza - 54%, Stawki – 100%.

Na podstawie materiałów Spółdzielni opracował Wojciech Piontek

Listy i uwagi prosimy kierować do SM „Miła” z dopiskiem REDAKCJA INFORMATORA

INFORMATOR Spółdzielni Mieszkaniowej „Miła” nr. 5 (7) czerwiec 2005r

Redaguje zespół :Barbara Piasecka, Wojciech Piontek (przew.), Michał Ryłski.