Spółdzielnia Mieszkaniowa
„OSTROBRAMSKA"

BIULETYN INFORMACYJNY nr 6, czerwiec 2013r.

Słonecznie, wesoło, piknikowo!

W sobotę, 8 czerwca, wszystkie pokolenia naszych mieszkańcówwzięłyudziałwkolejnymPikniku Osiedlowym, organizowanym i przygotowanym we współpracy przez Spółdzielnię Mieszkaniową Ostrobramska i Gimnazjum nr 23im. Ireny Sendlerowej.

Tegoroczne hasło Jedz smacznie i zdrowo – przygotuj formę na lato! zrealizowano kolorowo i wesoło.

Konkursy, zawody sportowe, wszystko to, co jest związane jest z promowaniem zdrowego trybu życia, cieszyło oko i nie tylko oko! Ponad dwadzieścia zdrowych i dietetycznych potraw przygotowanych przez uczniów na konkurs wyglądało kolorowo, smakowało rewelacyjnie. Barwne sałatki owocowe, z kolorowych warzyw, mini-kanapeczki arbuzem, a na sąsiednich stołach ciacha, ciasta, ciasteczka - lekkie, soczyste, wiosenno-letnie.

Festyn rozpoczął się gromko oklaskiwanym spektaklem Skąd wziął się nauczyciel wykonaniu połączonych sił rodziców (tak!) i nauczycieli Gimnazjum nr 23. A potem nie było chwili wolnej, bo atrakcji w bród! Konkursy z nagrodami(od logicznego myślenia po wiedzę o Unii Europejskiej), zawody sportowe a zwłaszcza piłkarskie i tenisowe; była nawet bramka radarowa! Spółdzielnia Mieszkaniowa Ostrobramska ufundowała część atrakcji i nagród (w tym główną) w emocjonującym Turnieju tenisa stołowego o puchar S.M. Ostrobramska.

Kupując los na loterii fantowej miało się pewność nie tylko, że każdy los wygrywa, ale też, że uzyskane kwoty pójdą na szlachetny cel: zasilą gimnazjalny fundusz nagród na koniec roku. Fanty na loterię pochodziły od darczyńców, wśród których nie zabrakło szczodrze

c.d. na str. 8

W tym numerze:

- List Rady Nadzorczej w sprawie ostatnich podwyżek opłat za użytkowanie lokalu (fundusz remontowy) - str. 2
- Przed nami Walne Zgromadzenie Członków - str. 3
- Nowy system gospodarki odpadami - str. 4
- Bezpieczeństwo ppoż w budynkach Spółdzielni - str. 5
- Czy czeka nas rewolucja? - 6

SAM DECYDUJ O SWOIM MAJĄTKU
PRZYJDŹ NA WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NASZEJ SPÓŁDZIELNI
SZCZEGÓŁY I TERMINY WEWNĄTRZ NUMERU

List Rady Nadzorczej w sprawie ostatnich podwyżek opłat za użytkowanie lokalu (fundusz remontowy)

Szanowni Państwo,
Członkowie i Mieszkańcy SM Ostrobramska,

Mija pierwszy rok kadencji obecnej Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni, rok kolejnych wyzwań i trudnych decyzji.

Nasza Spółdzielnia zakończyła z powodzeniem program termomodernizacji, który nie byłby możliwy do przeprowadzenia, gdyby nie decyzja nas wszystkich o finansowaniu tego zadania kredytem z dopłatą Skarbu Państwa.

Dokonaliśmy zmiany systemu wyrzucania śmieci, dzięki czemu możliwa stała się pełna segregacja odpadów. Jak trafna była to decyzja, łatwo zauważyć porównując stawki uchwalone przez m.st. Warszawa dla odpadów segregowanych i nie segregowanych. Bez względu na ostateczny kształt tzw. opłaty śmieciowej, jak i termin uporania się przez Miasto z organizacją odbioru odpadów, jesteśmy przygotowani na segregację, co znacząco obniży nasze koszty wywozu śmieci.

Kontynuujemy program poprawy bezpieczeństwa pożarowego naszych budynków i choć budzi on czasami kontrowersje, zarówno Rada Nadzorcza, jak i Zarząd Spółdzielni, stoją na stanowisku, że są to działania niezbędne, wynikające z przepisów prawa, nakazów Straży Pożarnej, ale przede wszystkim poprawiające bezpieczeństwo Mieszkańców.

Spółdzielnia powróciła też do wymiany wysłużonych instalacji wodociągowych, gdyż odkładanie tych zadań, spowoduje tylko wzrost kosztów ich eksploatacji i zwiększenie ryzyka wystąpienia awarii.

Chcemy też poprawić estetykę naszych budynków poprzez remonty klatek schodowych przy zastosowaniu rozwiązań odpornych na zniszczenia i upływ czasu.

Rada Nadzorcza na bieżąco monitoruje realizację budżetu Spółdzielni, poszukując możliwości osiągania oszczędności, a także ograniczania kosztów, jednakże działania te są już niewystarczające dla finansowania niezbędnych prac inwestycyjnych i remontowych. Z tego też powodu w grudniu ubiegłego roku Rada podjęła decyzję o wprowadzeniu podwyżki stawki funduszu remontowego Spółdzielni. Nie była to łatwa decyzja.

Mamy świadomość rosnących kosztów utrzymania i niejednokrotnie trudnej sytuacji finansowej Mieszkańców, jednak dalsze ograniczanie koniecznych prac remontowych mogło doprowadzić w przyszłości do sytuacji, której organizacyjnie i finansowo Spółdzielnia nie byłaby w stanie sprostać. Wpłynęłoby także znacząco, w nieprzewidywalny sposób, na rynkową wartość naszych mieszkań, która istotnie zwiększyła się po dokonaniu ociepleń termomodernizacyjnych. Poprzednia podwyżka stawki funduszu remontowego miała miejsce w roku 2007, a od tego czasu i potrzeby Spółdzielni i ceny usług i materiałów, znacząco wzrosły. Decyzja o aktualnej podwyżce obejmuje okres obecnie trwającej kadencji i do czasu jej upłynięcia Rada Nadzorcza nie przewiduje kolejnego wzrostu stawki na fundusz remontowy.

Przed nami coroczne zebrania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, do których zwracam się z prośbą o czynny udział. Szanowni Państwo, nie lekceważmy możliwości wysłuchania informacji o Spółdzielni. Nie rezygnujmy z możliwości oddania głosu w sprawach dotyczących nas wszystkich. Sprawy proste, np. uwagi co do pracy Gospodarzy, czy pracowników Spółdzielni, można i należy zgłaszać na bieżąco w biurze Spółdzielni, korzystając także z dyżurów członków Rady Nadzorczej. Ale tu chodzi o sprawy bardziej istotne, o poważne kwoty i poważne decyzje, decyzje o naszym wspólnym majątku - o majątku każdego z nas. To raz w roku, właśnie na tych zebraniach zapadają decyzje, mające zasadniczy wpływ na majątek każdego z Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Ostrobramska, nie tylko tych, którzy aktywnie biorą w nich udział.

Czy warto pozwalać innym decydować za siebie?

Z poważaniem
Aleksander Pawlak
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Ostrobramska

Przed nami Walne Zgromadzenie Członków

Działania legislacyjne Sejmu oraz doniesienia prasowe i medialne ostatnich lat są dla spółdzielni mieszkaniowych co najmniej niekorzystne i ukazują je w bardzo złym świetle. Coraz częściej opinia publiczna informowana jest o nowych przypadkach łamania prawa przez skorumpowane zarządy i rady nadzorcze. Zarzuca się brak jawności i uniemożliwianie mieszkańcom dostępu do dokumentów. Nie wspomina się przy tym o spółdzielniach dobrze funkcjonujących i zarządzanych sprawnie. Aby zmienić tę negatywną opinię i ogólne złe przekonanie, wysnute choćby na podstawie często powtarzanego filmu Barei „Alternatywy 4 ” trzeba, aby sami członkowie brali czynny udział w życiu i działalności swojej spółdzielni. Taką szansę daje chociażby udział w Walnym Zgromadzeniu Członków Sp-ni.

Zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni, do którego kompetencji należą wszystkie kluczowe sprawy związane z działalnością spółdzielni. Walne zgromadzenie pełni funkcję uchwałodawczą i kontrolną, uchwala akty prawa wewnątrzspółdzielczego – statut i regulaminy.

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków spółdzielni (art. 38 ust. prawo spółdzielcze; §89 Statutu naszej spółdzielni) należy:

• uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;

• rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;

• rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;

c.d. na str. 3

OGŁOSZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” w Warszawie działając zgodnie z § 106 ust. 10 Statutu zwołuje:

- na dzień **17.06.2013 r.- I część Walnego Zgromadzenia Członków SM „Ostrobramska”** dla członków Spółdzielni zamieszkałych w obrębie nieruchomości I i IA obejmującej budynki przy ul. Komorskiej 4, 8 i 10; Łukowskiej 15 i 17; Ostrobramskiej 82 i 84; Łukowskiej 13; Tarnowieckiej 3, 5, 7, 9, 11 i 13.
- na dzień **20.06.2013 r. II część Walnego Zgromadzenia Członków SM „Ostrobramska”** dla członków Spółdzielni zamieszkałych w obrębie nieruchomości II obejmującej budynki przy ul. Łukowskiej 3, 5, 7 i 9 oraz Ostrobramskiej 78 i 80.
- na dzień **24.06.2013 r. III część Walnego Zgromadzenia Członków SM „Ostrobramska”** dla członków Spółdzielni zamieszkałych w obrębie nieruchomości III obejmującej budynki przy ul. Jarocińskiej 1, Łukowskiej 4,6,8 i Witolińskiej 2, 4, 5, 6 i 8.

Wszystkie części Walnego Zgromadzenia Członków odbędą się w Szkole Podstawowej nr 163 przy ul. Osieckiej 28/32 w Warszawie o godz. 17.00

Porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium (przewodniczącego, sekretarza i dwóch asesorów)
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji:
   - Mandatowo-Skrutacyjnej
   - Wnioskowej
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Ostrobramska” w 2012 r.
6. Sprawozdanie Zarządu SM „Ostrobramska” z działalności Spółdzielni w 2012r.
7. Podjęcie uchwał w sprawach:
   - przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Ostrobramska” w 2012 r.
   - przyjęcia sprawozdania Zarządu SM „Ostrobramska” z działalności Spółdzielni w 2012 r.
   - zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2012 r.
   - udzielenia absolutorium Zarządowi SM „Ostrobramska”,
   - podziału nadwyżki bilansowej,
   - wyrażenia zgody na sprzedaż 3 lokali zakładowych.
8. Informacja Zarządu Spółdzielni na temat realizacji Uchwał podjętych przez WZCz w 2012 r.
9. Dyskusja – na temat wniosków i projektów Uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni, a następnie ich przegłosowanie.
10. Ogłoszenie przez Przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczącego Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej wyników głosowań Walnego Zgromadzenie Członków SM „Ostrobramska”
11. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Wszystkich Członków Spółdzielni serdecznie zapraszamy.

Przed nami Walne ... - c.d. ze str.2

• podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;

• podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

• podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;

• oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;

• podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;

• rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;

• uchwalanie zmian statutu.

Udział w Walnym Zgromadzeniu jest prawem każdego członka, apelujemy więc o aktywne uczestnictwo i uprzednie zapoznanie się z materiałami, gdyż tylko w takim przypadku będzie można przegłosować zgłoszone uchwały i wnioski w sposób merytoryczny i świadomy oraz podjąć decyzje w sprawach tak ważnych jak choćby podział nadwyżki bilansowej.

Serdecznie zapraszamy wszystkich członków zainteresowanych tym co się dzieje w naszej Spółdzielni do zapoznania się z przygotowanymi materiałami i projektami uchwał, które zostały wyłożone do wglądu od dnia 3 czerwca 2013 r. a ponadto zamieszczone na naszej stronie internetowej http://www.smo.waw.pl/ w zakładce E-BOK.

Nowy system gospodarki odpadami

Od 1 lipca 2013 r. zaczną obowiązywać nowe zasady tzw. ustawy śmieciowej i od tego momentu podmiotem odpowiedzialnym za odbiór odpadów od mieszkańców i przedsiębiorców staje się m.st. Warszawa.

Nasza Spółdzielnia jeszcze w styczniu 2013 r. wystąpiła z petycją skierowaną do Władz Warszawy, tj. do Pani Prezydent Hanny Gronkiewicz- Waltz i Rady m. st. Warszawy oraz do Pani Marszałek Sejmu Ewy Kopacz z prośbą, by prace nad nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie niweczyły dotychczasowych osiągnięć naszych mieszkańców w zakresie oszczędnej i ekologicznej gospodarki odpadami. Protestowaliśmy tym samym przeciw projektowi ryczałtowego rozliczania za wywóz nieczystości, gdyż dotychczasowa, wypracowana przez Spółdzielnię i mieszkańców opłata to ok. 9 zł od osoby. Uzyskane przez naszą Spółdzielnię efekty wynikały z perspektywicznego podejścia zarządzających Spółdzielnią (wyłączenie z eksploatacji pionów zsypowych, przeprowadzenie remontu komór śmieciowych) oraz wieloletniego budowania świadomości mieszkańców w zakresie segregacji śmieci.

Już od prawie dwóch lat selekcjonujemy odpady i dzięki temu możliwe było wynegocjowanie tak niskich cen z firmą wywożącą śmieci. Niestety, nasz protest, choć poparły go również inne warszawskie spółdzielnie mieszkaniowe, nie przyniósł oczekiwanych rezultatów i od 1 lipca 2013 r. koszty wywozu śmieci wzrosną prawie trzykrotnie.

Z dniem 1 lipca 2013 r., zgodnie z informacją Urzędu m.st. Warszawy i **w oparciu o uchwałę Rady m. st. Warszawy w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia opłaty za pojemnik o określonej pojemności, właściciele i zarządcy nieruchomości naliczą opłaty wykorzystując następujące stawki za posegregowane odpady komunalne:**

- gospodarstwo jednoosobowe – 19,50 zł
- gospodarstwo dwuosobowe – 37,00 zł
- gospodarstwo trzyosobowe – 48,00 zł
- czteroosobowe i więcej – 56,00 zł

W przypadku odpadów niesegregowanych opłaty będą wyższe o 40%.

Dla części nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy a gdzie zadeklarowano selektywną zbiórkę odpadów, należy stosować następujące stawki:

- 19,00 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 120 litrów
- 23,00 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 240 litrów
- 46,00 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 660 litrów
- 49,00 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 770 litrów
- 55,00 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 1100 litrów
- 190,00 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 3500 litrów, powiększone o 50,00 zł za każde kolejne rozpoczęte 1000 litrów pojemności pojemnika.

Jeśli w mieszkaniu nikt nie zamieszkuje, lub gdy na terenie danego lokalu użytkowego nie powstają odpady komunalne (są niezamieszkane lub nieużytkowane), wówczas wysokość opłaty dla tego lokalu wynosi zero. Lokale mieszkalne, w których mieszkańcy prowadzą działalność gospodarczą i jednocześnie zamieszkują – traktowane są jak lokale mieszkalne.

Deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożone zostaną przez Spółdzielnię na podstawie danych, którymi Spółdzielnia dysponuje i które zgodnie z Państwa wcześniejszymi informacjami były podstawą do naliczeń czynszowych.

Ponieważ w zasobach naszej Spółdzielni segregacja odpadów prowadzona jest od prawie 2 lat, tym samym w deklaracji zostanie podana informacja o wyborze selektywnego zbierania odpadów i naliczaniu opłat za posegregowane odpady komunalne.

Zgodnie z deklaracjami m.st. Warszawa dostarczy właścicielom nieruchomości odpowiednie pojemniki do zbierania odpadów.

Oddzielnie zbierane są odpady wielkogabarytowe i odpady zielone (np. liście).

Wiosną i jesienią, w ramach pobieranej opłaty, będą odbierane worki z odpadami zielonymi. Tam, gdzie to możliwe, staną oznakowane kontenery.

Od 1.07.2013 r. gruz i odpady poremontowe mieszkańcy muszą wywozić we własnym zakresie. „Elektrośmieci" (sprzęt elektroniczny i elektryczny) przyjmują punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

Z ostatniej chwili: po dymisji J. Kochaniaka nowym wiceprezydentem został Jarosław Dąbrowski. Powierzono mu opracowanie na nowo chybionej reformy śmieciowej. Rada Warszawy ma podjąć decyzję o nowych, niższych niż planowane opłatach za śmieci.

Urząd m.st. Warszawy uruchomił infolinię, poświęconą nowym zasadom gospodarki odpadami w stolicy (tel. **800 70 70 47**) i stronę internetową

www.czysta.um.warszawa.pl

c.d. na str. 8

Bezpieczeństwo ppoż w budynkach Spółdzielni

Od początku br toczą się prace poprawiające warunki bezpieczeństwa ppoż w budynku Łukowska 4. Montowane są dodatkowe drzwi ppoż wydzielające klatki schodowe, wykonywane są instalacje sygnalizacyjne i alarmowe na wypadek pożaru.

Prace i rozwiązania, nakazane przez Straż Pożarną i zatwierdzone prawomocnym Pozwoleniem na wykonanie robót, wzbudziły protesty niektórych mieszkańców: kierowali swoje protesty do Spółdzielni oraz wielu instytucji, w tym do Straży Pożarnej i Nadzoru Budowlanego. Istotą tych protestów jest kierunek otwierania dodatkowych drzwi na klatkach schodowych i częstej ich kolizji z dodatkowymi drzwiami, które wielu mieszkańców zamontowało w swoich lokalach dodatkowo we własnym zakresie; lecz bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni oraz wbrew obowiązującemu prawu, na co zwracali uwagę inspektorzy, wizytujący budynek na skutek wspomnianych skarg mieszkańców.

Sprawa jest od kilku tygodni badana przez Państwową Straż Pożarną oraz Nadzór Budowlany. Spółdzielnia nadal nie wie, czy i jakie będą ewentualne zalecenia tych instytucji do zatwierdzonego projektu robót. Z niepotwierdzonych informacji wynika, że mogą one dotyczyć zmiany kierunku otwierania niektórych drzwi wewnątrz-klatkowych.

Do czasu uzyskania prawomocnych decyzji, mogących spowodować konieczność zmiany zatwierdzonego projektu, Spółdzielnia poprosiła Wykonawcę robót budowlanych o ich maksymalne wstrzymanie w miejscach, które wzbudzają emocje części mieszkańców.

Spółdzielnia planuje zorganizowanie spotkania z zainteresowanymi mieszkańcami, celem omówienia w/w kwestii, jednakże z uwagi na przedłużające się rozpatrywanie sprawy przez Straż Pożarną oraz Nadzór Budowlany nie jesteśmy w stanie przewidzieć, kiedy do takiego spotkania może dojść. Nie chodzi tu o celową zwłokę Spółdzielni, lecz o to, by planowane spotkanie z mieszkańcami oprzeć o rzeczowe i realne zalecenia uprawnionych instytucji.

Bezpieczeństwo ppoż - jak pokazuje przykład budynku Łukowska 4 - to sprawa nie tylko ważna, ale i wzbudzająca szereg emocji. W naszym kraju to organa Państwowej Straży Pożarnej mają uprawnienia ustawowe do decydowania, jaki budynek będzie przez nich kontrolowany i w jakim momencie. Jak pokazują przykłady okolicznych osiedli, często kontrole Straży Pożarnej odbywają się na skutek skarg mieszkańców, zaniepokojonych warunkami panującymi w budynkach. Można stąd snuć prosty wniosek, że to wnoszący skargi są „autorami" kosztownych robót budowlanych. Można jednak także wnioskować, że to wnoszący skargi przyczyniają się do poprawy bezpieczeństwa ppoż w budynkach. Czy taka skarga była przyczyną kontroli budynku Łukowska 4 wykonanej w 2010 r? Nie wiadomo.

Ta sama Straż Pożarna ma ustawowe uprawnienia do decydowania, czy kontrolowany budynek zagraża bezpieczeństwu ppoż. Ma również uprawnienia by nakazać wykonanie określonych robót zamiennych, poprawiających to bezpieczeństwo w budynkach uznanych za nieodpowiadające aktualnym wymogom technicznym. Tego typu roboty zamienne muszą być przeanalizowane i zebrane w tzw. Ekspertyzie, wykonywanej przez rzeczoznawców ds. ppoż., a następnie zatwierdzanej przez Państwową Straż Pożarną. Trudno w takiej sytuacji prawnej uznać, że ktokolwiek poza urzędnikami i rzeczoznawcami Państwowej Straży Pożarnej ma wpływ na dobór rozwiązań technicznych, jakie muszą być realizowane po kontroli Straży Pożarnej. Tymczasem, jak pokazuje przykład budynku Łukowska 4, przedstawiciele Państwowej Straży Pożarnej tłumaczą niektórym interweniującym mieszkańcom, że Spółdzielnia nasza może dobierać swobodnie rozwiązania techniczne, jakie następnie zostaną zastosowane w budynkach.

Drugim budynkiem „dotkniętym" kompleksową kontrolą Państwowej Straży Pożarnej w 2011r jest budynek Łukowska 17. Spółdzielnia posiada już gotowy projekt budowlany robót poprawiających bezpieczeństwo ppoż, jednak napotkaliśmy na opór ze strony Urzędu Dozoru Technicznego ws wykonania oddymiania maszynowni i szachów dźwigowych, które zaprojektowaliśmy w związku z nakazem Państwowej Straży Pożarnej. Mamy nadzieje, że uda się uzyskać zmianę stanowiska Urzędu Dozoru Technicznego, do którego przekazaliśmy w maju br. opis zalecanych robót, ekspertyzę ppoż. oraz nakaz Państwowej Straży Pożarnej. W przypadku tego budynku pocieszającą może być informacja, że roboty budowlane zalecone przez Straż Pożarną nie kolidują z mieszkaniami i drzwiami wejściowymi do mieszkań. Niemniej jednak planowane w br. wykonanie robót budowlanych może być opóźnione z przyczyn opisanych powyżej, a niezależnych od Spółdzielni.

Kolejnym obiektem skontrolowanym przez Państwową Straż Pożarną w 2012 roku, tym razem na skutek skargi samych mieszkańców, jest zespół budynków Łukowska – Tarnowiecka. Straż Pożarna po tej kontroli wydała postanowienia nakazujące wyposażyć w bieżącym roku 5 budynków mieszkalnych, w przeciwpożarowe wyłączniki główne prądu. Spółdzielnia oprotestowała te nakazy. Sytuacja obecnie jest taka, że Straż Pożarna gotowa jest anulować wydane nakazy, o ile Spółdzielnia przedłoży Ekspertyzę Rzeczoznawcy, mówiącą o tym, że istniejący wyłącznik główny prądu spełnia aktualne wymogi prawne. Wykonanie tego opracowania na zlecenie Spółdzielni trwa. Cała sprawa zakończy się wydatkiem kilku tysięcy, o ile istniejący wyłącznik okaże się dobry, lub kilkudziesięciu tysięcy, o ile będzie musiało dojść do jego przebudowy wg wymagań PSP.

Smutna to sytuacja, lecz - jak pokazuje przykład zespołu budynków Łukowska-Tarnowiecka - należy zastanowić się po wielokroć, zanim – z najszczerszych pobudek – ktokolwiek zacznie dyskutować ze Strażą Pożarną, lub pisać do niej skargi.

Z pozostałych robót budowlanych, wykonywanych w ostatnim okresie, które przyczynią się do poprawy warunków bezpieczeństwa ppoż należy wymienić:

1) w drugiej połowie 2012 roku wszystkie 23 pierwotne budynki naszego osiedla wyposażone zostały w wyłączniki główne prądu ppoż – tzw. PWP.

2) od kilku miesięcy trwa również w budynkach wieloklatkowych sukcesywna wymiana drzwi do piwnic na drzwi klasy przeciwpożarowej.

Realizując te roboty z inicjatywy własnej Spółdzielnia ma nadzieję, że ewentualne przyszłe kontrole Państwowej Straży Pożarnej w budynkach Spółdzielni nie będą tak surowe w swych nakazach, jak nakazy pokontrolne dla budynków Łukowska 4 i Łukowska 17.

Czy czeka nas rewolucja?

Wielu poważnych dziennikarzy, publicystów i wreszcie spółdzielców uważa, że rewolucja w spółdzielniach jest całkiem realna. Najprawdopodobniej w już trakcie wakacji (notabene termin zastanawiający, bo czyżby autorom projektu chodziło o to, by w trakcie debaty parlamentarnej było jak najmniej głosów przeciwnych?) rozpatrzony zostanie kontrowersyjny projekt Platformy Obywatelskiej, po raz kolejny zmieniający Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. W obecnym kształcie przyczyniłby się do ich całkowitej likwidacji.

Mamy tu do czynienia z niespotykaną dotychczas ingerencją ustawodawcy w prywatny majątek spółdzielców, co zapewne nie byłoby możliwe w przypadku np. spółek prawa handlowego. Już umożliwienie wykupu mieszkań lokatorskich za przysłowiową złotówkę było przedwyborczą grą, której żadne ugrupowanie polityczne się nie przeciwstawiło.

Wbrew Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej stworzono wśród spółdzielców podziały na tych, którzy wykupili mieszkania często zaciągając pożyczki bankowe i na tych, którzy przekształcili swoje prawa za kilkanaście złotych. Warto zaznaczyć, że w niejednej spółdzielni pieniądze z wykupu lokali na poprzednich zasadach zasilały fundusz remontowy, dzięki czemu sprawniej można było przeprowadzać wszelkie remonty i ocieplenia budynków.

Pomimo uznania przez Trybunał Konstytucyjny zapisów tej ustawy za niezgodne z Konstytucją, dokonane zmiany okazały się już nieodwracalne. Uchwalenie przez Sejm obecnie przedkładanego mu projektu ustawy skutkowałaby m.in. tym, że lokatorzy przestaliby mieć wpływ na to, co dzieje się na obecnych terenach spółdzielczych.

Jako zarządzający Spółdzielnią chcemy Państwu – naszym mieszkańcom - przybliżyć ten problem, o którym mówi się i pisze coraz częściej, poruszając sprawy związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, dostępnością do informacji itd.

Pragniemy tu poruszyć tylko to, co wydaje się najważniejsze dla funkcjonowania osiedla. Podstawowe zadania, dotyczące remontów, konserwacji, utrzymania czystości, księgowości, windykacji zadłużeń, pozostaną takie same i tak samo ważne, niezależnie od pomysłów tych, od których zależy nasza przyszłość. A pomysły te forsowane będą w najbliższych miesiącach już trzeci rok z rzędu. Dotychczas bowiem, dzięki rozlicznym wątpliwościom wielu posłów, negatywnym opiniom prawników itd. SEJM RP nie uchwalił proponowanego przez grupę posłów projektu zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie chcemy odnosić się do wszystkich proponowanych zmian. Trudno jednak pogodzić się z rozwiązaniami, nie biorącymi w ogóle pod uwagę stanowiska mieszkańców poszczególnych spółdzielni, które różnią się między sobą na wiele sposobów: jedne budują, prowadzą inwestycje, inne nie mają takich planów. Jedne powstały dawno temu wg koncepcji zakładających wspólną infrastrukturę - hydrofornie, parkingi, place zabaw, dojazdy do dróg publicznych, tak jak to ma miejsce w przypadku naszych zasobów, a inne zupełnie odmiennie, gdzie każdy budynek stanowi odrębną, integralną całość.

W jednych spółdzielniach już dzisiaj są ustanowione nieruchomości jednobudynkowe – rozliczane osobno, a w innych, tak jak u nas, funkcjonują nieruchomości wielobudynkowe, ponieważ podziału infrastruktury technicznej (hydroforni, sieci wodnych i ciepłowniczych, placów zabaw, dróg dojazdowych) nie można było przed laty przeprowadzić w racjonalny sposób.

Błędem jest próba, kolejna próba, wprowadzenia takich samych rozwiązań dla wszystkich spółdzielni pomimo istotnych, dzielących je różnic. Zasoby nasze ze spółdzielczych mogą zmienić się nagle we wspólnoty mieszkaniowe zarządzane nie według ustaw, którymi rządzi się spółdzielczość mieszkaniowa, lecz wg ustawy o własności lokali, zgodnie z którą zarządzane są wspólnoty.

Gdyby taka była wola większości właścicieli w naszej Spółdzielni, to zmiany te nastąpiłyby już dawno. Pozwala na to istniejące prawo. Jednak u nas z taką inicjatywą nie wystąpiła ani jedna osoba, a co dopiero mówić o większości! Nie ma natomiast dostatecznych argumentów za przyjęciem obecnego projektu, w którym proponuje się, by wspólnota powstawała przymusowo, ex lege (z mocy prawa) w przypadku, gdy choćby jeden lokal w budynku spółdzielczym zostanie wykupiony na własność.

W wielu spółdzielniach powstały już wspólnoty mieszkaniowe. Były to jednak działania wynikające z woli większości właścicieli lokali, racjonalne, poparte poważnymi rozważaniami, gdzie wszystko zakończyło się pomyślnie. Dotyczyło to przede wszystkim pojedynczych budynków, które już w fazie projektowania stanowiły niezależne całości lub zwarte kompleksy z niezależną infrastrukturą.

Jeżeli wyżej opisane rozwiązanie „uszczęśliwi nas na siłę", poza fundamentalnymi zmianami w zarządzaniu i gospodarowaniu budynkami powstanie problem podziału majątku n/Sp-ni, który dzisiaj jest wspólnym majątkiem jej członków.

Przypominamy, iż zyski płynące z gospodarowania tym majątkiem są przeznaczone zgodnie z wolą członków, corocznie wyrażoną poprzez głosowanie na czerwcowym Walnym Zgromadzeniu.

Podział tego majątku na poszczególne nieruchomości, łącznie z podziałem zobowiązań kredytowych związanych z ociepleniami budynków może stać się zadaniem tak trudnym i skomplikowanym, że przeniesie się do sądów, gdzie nie łatwo będzie dokonać rozstrzygnięć.

Wspólnoty mogą powierzyć zarządzanie swoimi zasobami dotychczasowym zarządcom - spółdzielniom mieszkaniowym, mogą też zdecydować inaczej, chętnych nie zabraknie. Niewykluczone też, że ktoś wpadnie na pomysł, aby dzisiejsze nieruchomości wielobudynkowe podzielić na jednobudynkowe. Gdyby pójść tą drogą, nie tylko wszyscy musieliby się na to zgodzić i ponieść związane z tym koszty, ale setki osób posiadających prawo odrębnej własności musiałyby udać się do notariuszy w celu zmiany swoich aktów notarialnych. Dotyczy to Nieruchomości I i II. Odmiennie natomiast przedstawia się sytuacja po północnej stronie ul. Łukowskiej, tzw. Nieruchomości III, gdzie w przypadku uregulowania sytuacji prawnej gruntów z mocy ustawy powstaną nieruchomości jednobudynkowe.

Pomijając aspekty prawne proponowanych kierunków zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych należy podkreślić, że wspólnoty, które powstaną po ewentualnym rozpadzie naszej Spółdzielni, nie będą miały ani wystarczającej ilości środków finansowych na przeprowadzenie większych inwestycji takich jak np. remont czy wymiana wind, ani na prowadzenie działalności kulturalno-oświatowej czy tworzenie nowych placów zabaw.

Nieprawdą jest, że mieszkańcy którzy nie są członkami Spółdzielni, nie mają wpływu na prace remontowe przeprowadzane w budynkach, gdyż wszystkie wnioski zgłaszane przez lokatorów brane są pod uwagę i traktowane na równi z postulatami

c.d. na str. 7

Wolne miejsca na strzeżonych parkingach!

Parking przy ul. Komorskiej
Ilość stanowisk - 383
Wynajętych - 210

RODZAJ POJAZDU	PŁATNE DO 10 DNIA KAŻDEGO M-CA	ZA ZWŁOKĘ PO 10 KAŻDEGO M-CA	OPŁATA DOBOWA	OPŁATA GODZINOWA
OSOBOWY	130 zł	10 zł	15 zł	5 zł
BUS do 3,5 tony maks. do 9 miejsc	200 zł	10 zł	20 zł	5 zł
BUS pow.3,5 tony i pow. 9 miejsc	270 zł	10 zł	20zł	5 zł
MOTOCYKL, QUAD	80 zł	10 zł	15 zł	5 zł
PRZYCZEPA	140 zł	10 zł	15 zł	5 zł
Dla pojazdów z których korzystają osoby niepełnosprawne miesięczną opłatę / na wniosek zainteresowanego/ ustala się bez względu na rodzaj pojazdu w wysokości opłaty jak za motocykl.				

Parking przy ul. Witolińskiej
Ilość stanowisk - 230
Wynajętych - 182

RODZAJ POJAZDU	PŁATNE DO 10 DNIA KAŻDEGO M-CA	ZA ZWŁOKĘ PO 10 KAŻDEGO M-CA	OPŁATA DOBOWA	OPŁATA GODZINOWA
OSOBOWY	130 zł.	10 zł	15 zł	5 zł
BUS do 3,5 tony maks. do 9 miejsc	190 zł.	10 zł	20 zł	5 zł
BUS pow.3,5 tony i pow. 9 miejsc	250 zł	10 zł	20zł	5 zł
MOTOCYKL, QUAD	70 zł	10 zł	15 zł	5 zł
PRZYCZEPA	130 zł	10 zł	15 zł	5 zł
Dla pojazdów z których korzystają osoby niepełnosprawne miesięczną opłatę / na wniosek zainteresowanego/ ustala się bez względu na rodzaj pojazdu w wysokości opłaty jak za motocykl				

Czy czeka nas rewolucja? - c.d. ze str. 6

zgłaszanymi przez członków Sp-ni. Coroczny plan gospodarczy przyjmowany jest Uchwałą Rady Nadzorczej - organ składający się z ich przedstawicieli.

Spółdzielnia jako jedyny podmiot o charakterze prywatnym podlega nadzorowi Ministra Infrastruktury, respektuje też konieczność przeprowadzania obowiązkowych lustracji (co 3 lata) oraz corocznego badania bilansu przeprowadzanego przez niezależnego biegłego rewidenta. Wszystkie te kontrolne obowiązki sprawiają, że mimo szerokiej krytyki i wręcz medialnej nagonki spółdzielnie nadal pozostają jednym ze skuteczniejszych zarządców na rynku nieruchomości.

Przykro, że podejmowane po raz kolejny próby odebrania spółdzielcom prawa dysponowania ich własnością i narzucanie przez ustawodawcę obowiązku dokonywania przekształceń we wspólnoty odbywa się z naruszeniem zarówno Konstytucji RP, ratyfikowanych przez Polskę konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, które zapewniają obywatelom wolność stowarzyszania się. Błysk fleszy i poparcie wśród niektórych grup interesu, stały się dla niektórych polityków miernikiem uprawianego zawodu – zaufania publicznego.

Słonecznie, wesoło, piknikowo! - c.d. ze str. 1

zainteresowanego naszym festynem Rzecznika Praw Dziecka min. Marka Michalaka, dziękujemy!

Długa kolejka chętnych do spróbowania zorbingu, czyli dokazywania we wnętrzu ogromnych, nadmuchanych kul wodnych, kibicowała młodym piłkarzom, niektórzy wahali się: zorbing czy paintball!

Nagle sypnął ciepły, letni deszcz, nie za bardzo przeszkadzając w zabawie. Było gdzie się schronić, a kiedy znowu wyszło słońce, wokół pachniało mokrą trawą i - wakacjami!

Integracja jest ważna, a nasz piknik i łączy pokolenia, i wiąże się z edukacją prozdrowotną.

Dziękujemy Organizatorom, wszyscy bawili się znakomicie – kolejny Piknik dopiero za rok…

Nowy system gospodarowania odpadami

- c.d. ze str. 4

W związku z tym, że opłaty uzależnione są od selektywnego zbierana odpadów zwracamy się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie następujących reguł segregacji śmieci na trzy główne grupy:

I. W pierwszej „segregowane suche”, czyli suchy papier i tektura, butelki plastikowe oraz inne opakowania wykonane z plastiku, kartony po sokach oraz puszki. Musimy pamiętać by zgnieść opakowania (zajmują wtedy mniej miejsca) oraz odkręcić nakrętki z butelek. Odpady te gromadzimy w czerwonych, odpowiednio oznakowanych pojemnikach.

II. W drugiej „szkło opakowaniowe”, czyli np. szklane butelki, słoiki. Powinny być pozbawione metalowych nakrętek i kapsli. Odpady te gromadzimy w zielonych, odpowiednio oznakowanych pojemnikach.

III. Wszystkie pozostałe śmieci zbieramy, jako „odpady zmieszane” i wyrzucamy do czarnych lub ciemnoszarych, oznakowanych pojemników.

SEGREGACJA NIE JEST OBOWIĄZKIEM, ALE OD TEGO ZALEŻY NIŻSZA STAWKA ŚMIECIOWEGO PODATKU!!!

Redaguje zespół.
Wydawca : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ostrobramska”: 04-174 Warszawa; ul. Tarnowiecka 7, e-mail info@smo.waw.pl
www.smo.waw.pl