

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU M.S.M. „GRABÓW”
za okres 1.01. 2009 r. do 31.12.2009 r.

W okresie sprawozdawczym Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową „Grabów” kierował Zarząd w składzie:

Maciej Burasiewicz	Prezes Zarządu
Janusz Wyganowski	Wice Prezes Zarządu
Danuta Piotrowska	Członek Zarządu

Członkowie Zarządu ponadto pełnili w Spółdzielni funkcje pracowników:

P. Maciej Burasiewicz	Kierownika bieżącej działalności Spółdzielni na pełnym etacie
P. Janusz Wyganowski	prowadzącego problematykę techniczną na ½ etatu
P. Danuta Piotrowska	Główna Księgowa – umowa o dzieło

Pozostali pracownicy Spółdzielni to:

P. Barbara Urbaniak	Kier. Biura	¾ etatu
P. Urszula Mrówczyńska	St. Księgowy	pełny etat
pracownicy gospodarczy	3 (trzy) osoby	2,5 etatu

W roku 2009 w biurze spółdzielni pracowały 4 osoby na 3 ¼ etatu oraz trzech pracowników gospodarczych na 2 ½ etatu.

Obsługę prawną MSM Grabów prowadzi mec. Janusz Czajkowski.

W skład Członków M.S.M. Grabów na początek roku 2009 wchodziło 378 Członków fizycznych i 10-ciu członków prawnych. W trakcie roku skreślono 13 Członków a przyjęto 8. Na koniec roku 2009 Spółdzielnię tworzyło 373 Członków fizycznych i 10 prawnych. Ruch na liście członków wynika ze sprzedaży praw do lokali, darowizn oraz z postępowań spadkowych.

W okresie sprawozdawczym członkowie zarządu uczestniczyli w jedenastu posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni, przedstawiając szczegółowe informacje o problemach spółdzielni i działaniach zarządu.

Realizując swe statutowe obowiązki główny wysiłek zarząd kierował na:

- zapewnienie członkom spółdzielni nieprzerwanej dostawy energii cieplnej i wody oraz wywóz śmieci, a więc podstawowych elementów eksploatacji zajmowanych lokali,
- dokonywanie napraw i remontów w budynkach zajmowanych przez członków-odpowiednio do zgłaszanych usterek i zakresu obciążającego spółdzielnię,
- utrzymywanie w należyтым stanie technicznym urządzeń związanych z eksploatacją lokali i obiektów osiedlowych,
- zapewnienie sprawnej obsługi członków spółdzielni w zakresie wyjaśniania wątpliwości i rozwiązywania problemów,
- realizowanie zadań związanych z pracami przygotowawczymi do rozpoczęcia procesu przekształceń własnościowych wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- prowadzenie korzystnej działalności gospodarczej, umożliwiającej w ubiegłym roku zmniejszenie udziału członków w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości i urządzeń o ponad 200 zł miesięcznie w przeliczeniu na segment.

W naturalny sposób szereg rozstrzygnięć decyzyjnych zapadło w toku codziennej współpracy członków zarządu. Jednak zasadnicze, problemowe ustalenia były rozpatrywane i przyjmowane na formalnych posiedzeniach zarządu. W roku 2009 zarząd odbył 14 posiedzeń. Z każdego posiedzenia został sporządzony protokół.

Głównymi sprawami, którymi zajmował się Zarząd na posiedzeniach były sprawy:

- członkowskie
- sprawy związane z podziałem geodezyjnym terenów spółdzielni
- sprawy związane z wyodrębnianiem lokali,
- lustracja z działalności inwestycyjnej,
- sprawy lokalowe,
- sprawy finansowe,
- sprawy remontowe,
- sprawy opłat za wieczyste użytkowanie,
- sprawy związane z obciążeniami nieruchomości spółdzielni,
- opłaty eksploatacyjne,
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne,
- służebnościami niezbędnymi do wyodrębnienia lokali oraz uporządkowanie stanu prawnego wobec właścicieli infrastruktury technicznej osiedla,
- przystosowaniem placu zabaw do obowiązujących przepisów prawa,
- wnioskami mieszkańców na wycięcie drzew,
- sprawami toczącymi się w sądach,
- organizacją ruchu na osiedlu.

Wieczyste użytkowanie

W minionym roku zarząd uzyskał pozytywny wynik finansowy w swoich staraniach o zmniejszenie narzuconych nam opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, co na każdy segment dało ok. 100zł. Jak wiemy do roku 2008 opłata za wieczyste użytkowanie gruntu wynosiła 4,05 zł za m². W sierpniu 2008 r. spółdzielnia otrzymała z Zarządu Dzielnicy Ursynów wypowiedzenie tej wysokości opłat. Na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości gruntowej Zarząd Dzielnicy ustalił na 2009 r. nową opłatę w kwocie 5,07 zł za m². Zarząd spółdzielni nie zgodził się na taką podwyżkę i 2 września 2009 r. złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona. 21.09.2009 Urząd M.st. Warszawy pismem do S.K.O. Podtrzymał swoją decyzję. Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii rzeczoznawców majątkowych, którzy nie podjęli się wykonania operatu szacunkowego określającego niższą wartość nieruchomości w stosunku do wykonanego przez miasto, mimo wszystko podtrzymali swoje stanowisko w kolegium.

Pismem z dnia 4 listopada 2009 ponownie przedstawili swoje stanowisko w S.K.O. Wraz z uzasadnieniem. W wyniku naszego konsekwentnego i racjonalnego stanowiska Zarząd Dzielnicy Ursynów wyraził zgodę na zawarcie ugody w sprawie.

Praktycznie do połowy marca 2010r. trwały negocjacje z Dzielnicą Ursynów w sprawie wysokości opłaty rocznej.

Wynikiem tych działań jest zawarcie w dniu 22.03.2010 roku ugody pomiędzy Prezesem Zarządu MSM Grabów a Burmistrzem Dzielnicy Ursynów Panią Urszulą Kierzkowską. Ugoda ustala wysokość opłaty rocznej od wartości gruntu 460 zł/m² i obowiązuje od dnia 1.01.2009 r.

W dniu 13.04.2010 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie orzekło umorzenie postępowania odwoławczego w związku z zawarciem umowy przez strony..

Opłaty eksploatacyjne

Warto pamiętać, że w opłatach eksploatacyjnych w 2009 roku mieściły się jedynie zaliczki za CO,

CW i ZW, opłaty za prąd elektryczny zużyty do oświetlenia ulic i zasilania węzłów cieplnych oraz opłaty za wywóz śmieci. Przy tym opłaty eksploatacyjne były w zasadzie na tym samym poziomie, co w roku 2008. Wyjątek stanowiły opłaty za wywóz śmieci. W miesiącu lutym 2009 MPO powiadomiło spółdzielnię o zmianie cen za usługi od miesiąca marca. Podwyżka była bardzo duża, co zmusiło nas do zmiany opłaty z 19,- na 28,- zł na osobę. Zarząd podjął wówczas decyzję o wypowiedzeniu umowy z MPO i przystąpił do zbierania ofert od innych usługodawców. W wyniku podjętych działań MPO zrewidowało swoje stanowisko i zaproponowało nową umowę na nowych warunkach cenowych.

Dało to pozytywny efekt w postaci obniżenia opłaty do wysokości 20,- zł na osobę.

Niezależnie od sprawy wysokości opłat za wywóz śmieci zarząd podejmował wysiłki na rzecz racjonalnego wykorzystywania śmietników. Do działań w tym zakresie należy zaliczyć zamknięcie na klucz wszystkich osiedlowych śmietników. Ponadto zmieniono pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów. Wg ocen Zarządu podjęte działania przyniosły efekt w postaci ograniczenia dostępu do śmietników przez osobny postronny oraz poprawę czystości altan śmietnikowych.

Niestety do negatywnych zjawisk związanych z opłatami eksploatacyjnymi należy fakt, że niektórzy członkowie w istotnym stopniu nie dopełniają obowiązku terminowego wnoszenia ustalonych opłat. Konkretniej o tych zaległościach mówi sprawozdanie finansowe.

Fundusz remontowy.

W 2009 roku zarząd dysponował z wpłat członkowskich kwotą 323.568,00 zł (od członków fizycznych) oraz kwotą 57574,68 zł od członków prawnych.

Łącznie z wpłat członkowskich dysponowaliśmy kwotą 381.142,68 zł

Fundusz utworzony przez wpłaty członków fizycznych jest rozliczany, zgodnie z istniejącym podziałem nieruchomości, na fundusz:

I etapu Osiedla w wysokości 278748,00 zł

II etapu Osiedla w wysokości 44820,00 zł

W ramach funduszu remontowego finansowane są remonty i naprawy zgłoszone przez właścicieli segmentów (zgłoszenia są rejestrowane w książce zgłoszeń i po weryfikacji realizowane w kolejności zgłoszeń).

Na prace związane bezpośrednio z częścią mieszkaniową wydano w roku 2009 kwotę w wysokości 440 tys. zł

Główne prace to:

- naprawy dachów, kominów, rynien i rur spustowych koszt ca 217 tys. zł

Wykonano remont dachów w 15 segmentach, naprawiono kominy w 13 segmentach, naprawiono rynny lub rury spustowe w 44 segmentach.

- dokonano legalizację lub wymianę ciepłomierzy (wymóg Głównego Urzędu Miar) w 243 segmentach koszt 83 tys. zł

- zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego wykonano przegląd instalacji gazowej koszt ca 13 tys. zł, przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych koszt ca 14 tys. zł (łącznie z udrożnieniem niedrożnych przewodów) oraz przeprowadzono pomiary kontrolne instalacji elektrycznej we wszystkich segmentach (246) koszt ca 36 tys. zł.

- przygotowanie węzłów cieplnych do sezonu grzewczego (wymiana zużytych urządzeń) koszt ca 80 tys. zł. W ramach tych remontów wyposażono węzły ciepłownicze w urządzenia automatycznie uzupełniające ubytki wody w instalacji CO.

Wykonano również roboty poprawiające naszą infrastrukturę:

- wykonano bezpieczne nawierzchnie na placu zabaw koszt ca 50 tys. zł,
- zgodnie z zapowiedzią zaczęto remontować ulice osiedlowe. Wielokrotnie z braku środków odkładane, podjęto remont ulicy Giewont oraz całego chodnika ul. Rysy.

Koszt robót drogowych wyniósł ca 180 tys. zł.; sfinansowany został całkowicie z odszkodowania w wys. 183 tys. zł. od RWE – STOEN za udzielenie im

służebności gruntowej.

Jak widać z powyższego omówienia wykonano roboty, których wartość znacznie przekracza kwoty wpłacone przez członków zgodnie z wymogami Statutu MSM Grabów. Było to możliwe dzięki zgodzie Rady Nadzorczej na dofinansowanie funduszu remontowego środkami uzyskanymi z najmu lokali oraz z opłat za udzieloną służebność. W sumie dofinansowanie wyniosło ca 300 tys. zł. Na zakończenie roku pozostało na funduszu remontowym 79 505 zł. W roku 2010 Zarząd będzie kontynuował tą linię postępowania.

Podział geodezyjny

Od prawie dziesięciu lat, to znaczy od czasu uchwalenia przez sejm ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w naszej spółdzielni miały miejsce przedsięwzięcia przygotowawcze do przekształceń własnościowych lokali. Zasadnicze znaczenie w tym zakresie ma podział geodezyjny nieruchomości należących do spółdzielni.

Proces podziału geodezyjnego, który prowadziła w 2009 roku spółdzielnia w celu zapewnienia członkom spółdzielni samoistnych działek, na których znajdują się segmenty, napotkał niespodziewaną i niesygnalizowaną wcześniej trudność. Tym problemem były dotychczasowe naniesienia budynków niezgodne ze stanem faktycznym.

Zarząd był zmuszony zlecić dokonanie nowych pomiarów wszystkich budynków segmentowych. Na podstawie opracowanych wyników firma Geodezyjna GEO-ŻUK wystąpiła do ośrodka geodezyjnego o zmianę naniesień w rejestrze budynków. Jest to niestety proces długotrwały związany z procedurą kontroli zatwierdzania i ostatecznie ujawniania zmian w rejestrach budynków i na mapach zasadniczych.

Pierwszym obszarem, który udało się podzielić geodezyjnie była działka 1/3 - od ulicy Uhrocie do ulicy Wantule. Zgodę na podział uzyskaliśmy Postanowieniem Nr. 28/2009 z dnia 24.04.2009.

Zgodnie z postanowieniem wykonano mapę sytuacyjną i po zbadaniu jej przez ODG i K uzyskaliśmy decyzję o podziale nieruchomości Nr.2/2010 z dnia 12.01.2010.

Decyzja ta stała się ostateczna 30.01.2010.

Pierwszego lutego Zarząd wystąpił o zatwierdzenie map do celów wieczysto-księgowych.

02.02.2010 Zarząd podjął 22 Uchwały o wyodrębnieniu własności na tym terenie i wystąpił do sądu o ujawnienie podziału w księdze wieczystej.

W dniu 26.10.2009 Decyzją 845/DG/09 Wojewoda Mazowiecki stwierdził nabycie przez Gminę Warszawa Ursynów z dniem 01.01.1999r prawo własności nieruchomości zajętej w części ulicy Tanecznej w postaci działki ew. 23/1 o powierzchni 544m² w obrębie 1-08-31.

Cztery dni po wydaniu powyższej decyzji Prezydent m.st. Warszawy wydał postanowienie Nr. 60/2009 dotyczące podziału działek 23 i 27 w obrębie 1-08-31. Dotyczy to obszaru pomiędzy ulicami Mączyńskiego i Samsonowską. 18 marca 2010 roku Spółdzielnia otrzymała mapę sytuacyjną po kontroli ODG i K i 19 marca br. wystąpiła o wydanie decyzji o podziale nieruchomości. Decyzja Nr. 15/2010 została wydana w dniu 26.02.2010 i 22.04.2010 stała się ostateczna.

W dniu 23.04.2010 Spółdzielnia złożyła 3 egz. mapy w celu opatrzenia ich klauzulą przydatności do celów wieczysto-księgowych.

Na obszarze pomiędzy ulicami Taneczną, Mączyńskiego i Samsonowską nie zostały wydzielone działki dla segmentów ul. Mączyńskiego 23, 25 i 27 z uwagi na wzajemne posadowienia budynków. Zarząd w dniu 11 maja 2010 wystąpił z odrębnym wnioskiem o ich podział w celu uzyskania odmowy.

Kolejny krok w celu wyodrębnienia tych trzech działek to podział w sądzie cywilnym.

26.04.2010 Zarząd podjął 28 Uchwał o wyodrębnieniu własności na podzielonym obszarze i wystąpił o ujawnienie podziału w księdze wieczystej.

W dniu 15.10.2009 Prezydent m.st. Warszawy wydał postanowienie o podziale działki 29 obejmującej

teren pomiędzy ulicami Giewont, Samsonowską, Taneczną i szkołą.

W dniu 10.05.2010 odebrano mapę po kontroli ODG i K i 11 maja złożono wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział. Mapa sytuacyjna działki nr.46 pomiędzy ulicą Uhrocie a szkołą została wykonana i jest poddana kontroli w ODG i K (stan na dzień 27.05.2010).

Służebność

Do prawidłowego funkcjonowania działek segmentowych niezbędne jest ustanowienie służebności związanych z dostępem do drogi publicznej oraz dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej.

Inaczej się ma sprawa z mediami. Zarówno prawo dotyczące przesyłu jak definiujące pojęcie przyłącza stawia nas, jako właściciela terenu w niewygodnej sytuacji. Gestorzy sieci nie są zainteresowani uzyskaniem służebności, jeżeli nie realizują przesyłu tylko dostawę. Przesył na naszym osiedlu realizuje tylko RWE Stoen. Po rocznych negocjacjach Zarząd 2 września 2009 ustanowił służebność przesyłu dla Stoen-u za jednorazowym odszkodowaniem w wysokości 183 tys. zł.

Do dnia dzisiejszego trwają rozmowy ze SPEC-em w sprawie służebności gruntowej dla rurociągu wysokich parametrów. Wszystko wskazuje na to, że również uzyskamy odszkodowanie. Najpierw jednak, musi być jednoznacznie określona sprawa własności rurociągów niskiego ciśnienia zasilająca lokatorów z poza spółdzielni.

Instalacja gazowa jest traktowana przez Mazowieckie Zakłady Gazownictwa, jako wewnętrzna sieć osiedlowa i ustalenia służebności będą dotyczyć terenu pod 4 zaworami redukcyjnymi zlokalizowanymi wzdłuż ulicy Tanecznej.

Lustracja

W lutym 2009 Spółdzielnia została poddana lustracji celowej w związku z zakończeniem realizacji inwestycji budynku biurowo-usługowego Puławska 300A oraz parkingu.

List polustracyjny nie formułował żadnego wniosku do Walnego Zgromadzenia oceniając tym samym prawidłowość procesu inwestycyjnego. Sprawę tę przedstawiała w sprawozdaniu Rada Nadzorcza na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.

Sprawy sądowe

Od 2006 roku toczy się w sądzie sprawa o wydanie nieruchomości zajętej bezprawnie przez P. Ryszarda Zawłockiego. Dotyczy to działki tzw. Północnej przy zbiegu ulic Samsonowskiej i Giewont oraz działki południowej za węzłem cieplnym nr.8 przy Giewont.

Strona pozwana stosuje wszystkie dopuszczalne prawe sposoby, aby proces wydłużyć powołując kolejnych świadków. Biorąc pod uwagę dotychczasowy przebieg sprawy należy sądzić, że powinna zakończyć się w niedługim czasie (najbliższa sprawa 14.06.2010).

Drugie postępowanie sądowe dotyczy zasiedzenia przez spółdzielnię paska ziemi szerokości 2 metry wzdłuż ulicy Samsonowskiej. Sąd przesłuchał świadków oraz zlecił wykonania badania stanu faktycznego geodecie sądowemu. Na podstawie jego opinii i wykonanej mapy na potrzeby postępowania Sąd wezwał na świadków P. R.Zawłockiego, Gabrielę Zawłocką i Teresę Brodowską. W związku z niestawieniem się P. Brodowskiej Sąd nakazał ustanowić kuratora sądowego reprezentującego Panią Brodowską. Następny termin będzie wyznaczony po ustanowieniu kuratora.

Kontrola

We wrześniu 2009 Spółdzielnia została objęta kontrolą Prokuratury Rejonowej Warszawa-Mokotów w oparciu o przepisy strzeżenia praworządności oraz wynikającymi z nich uprawnieniami. Kontrola

dotyczyła wykonania obowiązku przez Spółdzielnię dostosowania zmian w Statucie spółdzielni w związku z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw Dz. U. z 2007r nr.125 poz.873 do Ustawy z 15 grudnia 2000 roku. Spółdzielnia przedstawiła dostosowanie statutu do wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ulica Białogońska

Najbardziej ciężką dla Zarządu Spółdzielni była i jest sprawa ulicy Białogońskiej.

Uciążliwość przejazdu obcych samochodów w godzinach szczytu dla mieszkańców tej ulicy jest bezsporna. Jednocześnie znacznie ułatwia wjazd i wyjazd z osiedla pozostałym mieszkańcom spółdzielni.

Decyzja na przebudowę skrzyżowania ulicy Puławskiej i Mysikrólika została wydana w oparciu o warunki, cytując „pełnej przejezdności planowanym połączeniem pomiędzy ulicą Puławską i Taneczną”. Zgodnie z wnioskiem z poprzedniego Walnego Zgromadzenia dotyczącego ponownym zajęciem się ulicą Białogońską, Zarząd wraz z Radą Nadzorczą odbył spotkanie z mieszkańcami ulicy Białogońskiej i Harendy. Konsekwencją tego spotkania było opracowanie organizacji ruchu mającej na celu maksymalne utrudnienie szybkiego przejazdu ulicą Białogońską nie naruszając prawa w ruchu drogowym. Kroki te były niezbędne do zapewnienia minimum bezpieczeństwa dla pieszych.

Realizacja projektu jest przewidziana na początek czerwca.;

Drzewa

W 2009 roku Zarząd Spółdzielni na wnioski mieszkańców zgłosił do Urzędu Dzielnicy - Wydział Ochrony Środowiska – wnioski o wycięcie 19 drzew na terenie spółdzielni. Uzyskano zgodę na nieodpłatne wycięcie 15 drzew.

W miesiącach lipcu i listopadzie 2009 minął 3 letni termin od przesadzania 13 drzew. Wydział Ochrony Środowiska decyzjami z dnia 21.07.2009 i 18.11.2009 umorzył zawieszoną opłatę na łączną kwotę 193.899,66 zł. Ponadto wykonano pielęgnację 10 drzew zgodnie z opinią i zaleceniami Wydziału Ochrony Środowiska Dzielnicy Ursynów.

W najbliższym okresie zarząd skieruje wysiłki na najbardziej priorytetowe sprawy związane z przenoszeniem własności, poprzez zawieranie aktów notarialnych. Drugim nie mniej ważnym zagadnieniem jest kontynuowanie procesu ustanawiania służebności, aby jak najlepiej zabezpieczyć przyszły interes członków i spółdzielni.