

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU M.S.M. „GRABÓW”
za okres od 01.01. 2010 r. do 31.12.2010 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 – 3/4 etatu |
| P. Urszula Mrówczyńska | po. Gł. Księgowej – 3/4 etatu |
| P. Jolanta Działęcka | księgowa – 3/4 etatu |
| pracownicy gospodarczy | 3 (trzy) osoby – 2,5 etatu |

W roku 2010 w biurze spółdzielni pracowało 5 osób w wymiarze łącznie 3,75 etatu oraz trzech pracowników gospodarczych w wymiarze łącznie 2 ½ etatu.

Obsługę prawną MSM „Grabów” prowadził mec. Janusz Czajkowski.

MSM „Grabów” na początku 2010 roku liczyła 373 członków fizycznych i 10 członków prawnych. W trakcie roku wykreślono 10 członków a przyjęto 6. Na koniec 2010 roku spółdzielnię tworzyło 369 członków fizycznych i 10 prawnych. Ruch na liście w rejestrze członków wynika ze sprzedaży praw do lokali, darowizn oraz z postępowań spadkowych.

W okresie sprawozdawczym członkowie zarządu uczestniczyli w dwunastu 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 związanymi z procesem 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 ok. 200 zł miesięcznie w przeliczeniu na segment.

W naturalny sposób szereg rozstrzygnięć decyzyjnych zapadło w toku codziennej współpracy członków zarządu. Jednak zasadnicze, problemy były rozpatrywane i załatwiane na

formalnych posiedzeniach zarządu. W 2010 roku zarząd odbył 14 posiedzeń. Z każdego posiedzenia został sporządzony protokół.

Do głównych zagadnień, którymi zajmował się zarząd na posiedzeniach należały:

- sprawy członkowskie,
- sprawy związane z podziałem geodezyjnym terenów spółdzielni
- sprawy związane z określeniem odrębnej własności lokali, w tym opracowanie i podjęcie 236 uchwał,
- sprawy finansowe spółdzielni,
- sprawy związane z obciążeniami nieruchomości spółdzielni,
- wyniki lustracji z działalności inwestycyjnej,
- sprawy remontowe,
- sprawy lokalowe,
- sprawy opłat eksploatacyjnych,
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne,
- sprawy służebności niezbędnych do wyodrębnienia lokali oraz sprawy uporządkowania stanu prawnego wobec właścicieli infrastruktury technicznej osiedla,
- sprawy opłat za wieczyste użytkowanie,
- sprawy przystosowania placu zabaw do obowiązujących przepisów prawa,
- rozpatrywanie wniosków mieszkańców na wycięcie drzew,
- sprawy toczące się w sądach,
- sprawy organizacji ruchu na osiedlu

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

W 2008 roku Dzielnicą Ursynów po wykonaniu nowej wyceny wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu podniosła ją do kwoty 5,07 zł/m². Zarząd wystąpił do dzielnicy o obniżenie wysokości opłaty.

Pismem z dnia 4 listopada 2009 roku zarząd spółdzielni ponownie przedstawił swoje stanowisko w Samorządowym Kolegium Odwoławczym wraz z uzasadnieniem, co do wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu. W wyniku naszego konsekwentnego i racjonalnego stanowiska Zarząd Dzielnicy Ursynów zaproponował zawarcie ugody w sprawie.

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

Wynikiem tych działań było zawarcie w dniu 22.03.2010 roku ugody pomiędzy prezesem zarządu MSM „Grabów” a byłą burmistrz Dzielnicy Ursynów panią Urszulą Kierzkowską. Ugoda ustala wysokość opłaty rocznej od wartości gruntu 460 zł/m² i obowiązuje od dnia 1.01.2009 roku.

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

SPRAWY EKSPLOATACYJNE

Podstawowym zadaniem zarządu jest prowadzenie właściwej gospodarki zasobem mieszkaniowym, w tym zwłaszcza czuwanie nad zapewnieniem właściwych warunków eksploatacji lokali. Według rozeznania zarządu ten problem jest rozwiązywany pomyślnie, a z ekonomicznego punktu widzenia – racjonalnie.

Członkowie spółdzielni wiedzą, że w 2010 roku w opłatach eksploatacyjnych mieściły się jedynie zaliczki za CO, CW i ZW, opłaty za prąd elektryczny zużyty do oświetlenia ulic i za-

silania węzłów ciepłych oraz opłaty za wywóz śmieci. Przy tym opłaty eksploatacyjne były w zasadzie na tym samym poziomie, co w roku 2009.

Według oceny zarządu zamknięcie altan śmietnikowych przyniosło efekt w postaci ograniczenia dostępu do śmietników przez osoby postronne oraz poprawę czystości altan śmietnikowych. Z kolei znacznie wzrosło użytkowanie kontenera na śmieci przy ul. Liptowskiej, co spowodowało przekroczenie planowanego budżetu na wywóz nieczystości stałych.

Gorzej przedstawia się sprawa realizacji opłat eksploatacyjnych. Do negatywnych zjawisk należy fakt, że niektórzy członkowie w istotnym stopniu nie dopełniają obowiązku terminowego wnoszenia ustalonych opłat. Konkretniej o tych zaległościach mówi sprawozdanie finansowe.

REMONTY

Remonty są drugim ważnym problemem w gospodarce zasobem mieszkaniowym. Pokrywane są z funduszu remontowego, który jest tworzony z obowiązkowych wpłat członków spółdzielni (zarówno członków fizycznych jak i prawnych).

W roku 2010 wpłaty członków fizycznych wyniosły 323 448,00 zł, a członków prawnych 57 439,95 zł.

Łącznie z wpłat członkowskich dysponowaliśmy kwotą 380 887,95 zł. Fundusz utworzony przez wpłaty członków fizycznych był podzielony, zgodnie z ówczesnie istniejącym podziałem nieruchomości, na fundusz:

I etapu osiedla w wysokości 278 628,00 zł

II etapu osiedla w wysokości 44 820,00 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).

Do głównych prac remontowych należały naprawy dachów, kominów, rynien i rur spustowych, w tym:

- wykonano remont dachów w 31 segmentach,
- naprawiono kominy w 9 segmentach,
- naprawiono rynny lub rury spustowe w 40 segmentach.

Koszt tych napraw wyniósł około 220 tys. zł

Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano przegląd instalacji gazowej przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udrożnieniem niedrożnych przewodów oraz uszczelnieniem instalacji gazowej), kosztowało około 30 tys. zł

Przygotowanie węzłów ciepłych oraz osiedlowej instalacji CO i CW do sezonu grzewczego (w tym wymiana zużytych urządzeń i likwidacja nieszczelności) kosztowało około 80 tys. zł. Przy tym przeprowadzono również modernizację sieci ciepłej pod kątem zabezpieczenia budynku przed wodami gruntowymi.

Z prac poprawiających nasze otoczenie wymienić należy:

- dokonanie korekty organizacji ruchu na ul. Białogońskiej (dotyczy to przejścia dla pieszych w kierunku pawilonu handlowego i oznakowanie znakami drogowymi),
- wykonanie remontu chodnika ulicy Białej Wody i ulicy Uhrocie,
- naprawienie chodnika przy segmentach Magury 6 i 10
- naprawienie podjazdu do śmietnika na ul. Rysy 2

Ponadto podjęto próbę poprawienia odwodnienia ul. Mączyńskiego od nr. 25 do nr. 47. Koszt robót drogowych wyniósł około 60 tys. zł.

W sumie na prace związane bezpośrednio z częścią mieszkaniową wydano w 2010 roku kwotę w wysokości 400 tys. zł. Oznacza to, że wartość wykonanych prac przekroczyła sumę kwot wpłaconych (zgodnie ze Statutem MSM „Grabów”) przez członków o ok. 20 tys. zł.

W roku 2010 zarząd wykonał też remonty lokali użytkowych przy ulicach Rysy 2, Mączyńskiego 2 i Puławskiej 314, przy czym koszty w wysokości około 40 tys. zł pokryto ze środków funduszu remontowego członków prawnych.

Na marginesie przedsięwzięć remontowych, a ściślej dorocznych przeglądów instalacji gazowych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych, trzeba zwrócić uwagę na zjawisko, które z roku na rok na naszym osiedlu potęguje się. Chodzi o lekceważący stosunek niektórych naszych członków do tych obowiązkowych przeglądów. Kominarze wielokrotnie przychodzą i nie zostają wpuszczeni do mieszkań.

Z tego względu w 2010 roku nie przeprowadzono przeglądu przewodów kominowych w 14 lokalach – segmentach.

Warto pamiętać, że niedrożne przewody kominowe (wentylacyjne i dymowe) – w warunkach istnienia instalacji gazowej – stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia nie tylko mieszkańców danego lokalu, ale i sąsiadów.

Zarząd apeluje o udostępnianie swoich lokali do koniecznych przeglądów. Prosi też mieszkańców o zwrócenie uwagi, czy sąsiedzi pozwolili już na wykonanie przeglądu u siebie.

Nasze bezpieczeństwo zależy od nas wszystkich.

PODZIAŁ GEODEZYJNY I WYODRĘBNIANIE WŁASNOŚCI

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 2010 roku spółdzielnia miał na celu wydzielenie działek członkowskich. Nasze starania były cały czas pod presją czasu. Musieliśmy się spieszyć, aby zdążyć przed terminem zmiany ustawowych przepisów.

Pierwszą działką, jaką udało się podzielić była działka 1/3 w obrębie ulic Uhrocie, Waksmundzka, Wantule. Ostatnią podzieloną działką była działka 46 na obszarze od ulicy Uhrocie do ulicy Liptowskiej. Decyzję o podziale działki 46 uzyskaliśmy w grudniu 2010. W wyniku podziału powstało ponad 360 odrębnych działek. Decyzje podziałowe zostały wydane pod warunkiem ustanowienia służebności gruntowych, przejścia przejazdu oraz przeprowadzenia mediów.

W grudniu 2010 zarząd podjął kolejne uchwały o wyodrębnieniu własności, na tych działkach, na których był do końca uregulowany stan prawny. Zarząd po dokonaniu niezbędnych służebności na początku br. roku rozpoczął od lutego proces przenoszenia własności na uprawnionych.

Do dnia dzisiejszego przeniesiono notarialnie własność ponad 170 nieruchomości.

SPRAWY SĄDOWE I INNE DOTYCZĄCE GRUNTÓW SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia jest stroną w trzech postępowaniach sądowych.

Sprawa pierwsza toczy się o zwrot nieruchomości zajętych przez p. Ryszarda Zawłockiego. Sprawę spółdzielnia wygrała w lipcu 2010 r., jednak pan R. Zawłocki złożył apelację od wyroku. Pierwszy termin apelacji został wyznaczony na 28 maja 2011 r., ale został przesunięty z powodu wizyty prezydenta USA w Warszawie.

Sprawa druga dotyczy zasiedzenia działki 28/1, znajdującej się na rogu ul. Samsonowskiej i Puławskiej. Nieuregulowany stan prawny tej działki wstrzymuje wyodrębnienie własności segmentów przy ul. Samsonowskiej oraz Giewont 63.

Sprawa toczy się czwarty rok. Spółdzielnia zaproponowała mieszkańcom tych segmentów, aby wystąpili w sądzie, jako interwenienci w sprawie. Wszyscy przystąpili do sprawy i uczestniczą w odbywających się rozprawach.

Sprawa trzecia toczy się o wydanie gruntu przy ul. Giewont, zajętego ogrodzeniem przez pana R. Zawłockiego. Kolejny najbliższy termin rozprawy to 15 czerwca 2011 r.

Ponadto toczą się dwie sprawy pozasądowe dotyczące naszych gruntów.

Pierwsza z nich dotyczy zajęcia naszej działki przez kontenery postawione przez pana R. Zawłockiego. Przez ponad trzy lata Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nie może wymusić na panu R. Zawłockim usunięcia tych kontenerów. Nie pomogły trzykrotnie wydane decyzje w tej sprawie.

Druga sprawa wiąże się z tym, że rodzeństwo R. i B. Zawłocky kolejny raz złożyli do Wojewody Warszawskiego wnioski o zwrot części gruntów należących do spółdzielni, przedstawiając się jako spadkobiercy dawniejszych właścicieli.

W dniu święta Bożego Ciała nastąpiło wylanie Rowu Grabowskiego. Spowodowało to podtopienia na dużym obszarze osiedla. Ponadto w wyniku osiągnięcia przez wodę poziomu powyżej jezdni ulicy Tanecznej, nastąpiło połączenie się instalacji kanalizacyjnej z deszczową i drenażową, na zasadzie naczyń połączonych. Najbardziej skutki wylania odczuli mieszkańcy najbliższych segmentów oraz budynek typu Lachert na ul. Rysy.

Po usunięciu wody podjęto przebudowę części instalacji podziemnej tego budynku. Instalację podniesiono i wykonano nowe uszczelnienie, co będzie chroniło ten budynek w przypadku podobnego zdarzenia.

Zarząd spółdzielni w trybie postępowania administracyjnego wystąpił do Prezydenta Warszawy o bezzwłocznie podjęcie działań zapobiegających w przyszłości takiej sytuacji.

W wyniku naszego wystąpienia powołana została komisja, w której uczestniczyli ze strony spółdzielni prezes, wiceprezes i przewodniczący rady nadzorczej, a także przedstawiciele spółki melioracyjnej (właściciel kanału), Wydziału Ochrony Środowiska m. st. Warszawy oraz Urzędu Wojewódzkiego. W wyniku zaleceń komisji Marszałek Województwa przeznaczył środki na przeprowadzenie niezbędnych prac poprawiających drożność Rowu Grabowskiego.

INNE SPRAWY

W 2010 r. zima była uciążliwa, co spowodowało konieczność wywożenia śniegu z osiedla z uwagi na brak miejsc do jego składowania. Należy bardzo rozważnie przyznawać śnieg, aby nie tworzyć nadmiernie wielkich przyzmi śniegu a zwłaszcza nie przerzucać go do sąsiadów, co niestety się zdarza – mimo wyraźnego zakazu ujętego w regulaminie porządkowym.

Zgłoszone uszkodzenia dachów po zimie zostały usunięte.

Nie została naprawiona ul. Liptowska mimo ustaleń z dzielnicą. Przyczyną był przedłużający się do zimy remont boiska szkolnego. Dzielnicą podaje termin naprawy nawierzchni w wakacje b.r. Ponadto czekamy blisko rok na naprawę przez dzielnicę zapadliska na jezdni ulicy Kondrackiej pomimo wielokrotnych interwencji w tej sprawie.

Zarząd zgłosił również konieczność naprawy ciągu pieszego na ul. Tanecznej na odcinku od przedszkola do ul. Mączeńskiego.

Remont stacji trafo przy ul. Liptowskiej jest przewidziany w planie RWE Polska S.A. na lata 2011-2012.

W lipcu 2010 roku zmieniono – jak już wspomniano – organizację ruchu na ul. Białogóńskiej w celu ograniczenia prędkości pojazdów oraz zwiększenia bezpieczeństwa przechodzenia w rejonie skrzyżowania z ul. Giewont. Ponadto przestawiono latarnię, która uniemożliwiała przejazd wózkiem dziecięcym po chodniku.

Pomimo interwencji zgłoszonej do Dzielnicowej Architektury oraz Wydziału Infrastruktury i PINB nie możemy sobie poradzić z wjazdem na nasz teren od strony ul. Tanecznej i ul. Samsonowskiej do Medicover-u. Jeżeli wykonanie nowego wjazdu od ul. Puławskiej do Medicover-u nie poprawi obecnej sytuacji Zarząd podejmie dalsze kroki w celu eliminacji tej niedogodnej sytuacji.

EWIDENCJA KOSZTÓW NIERUCHOMOŚCI

Wyodrębnienie własności, a co za tym idzie – powstanie ponad 250 nieruchomości oraz ponad 350 działek, stawia administrację spółdzielni przed dużym wyzwaniem co do prawidłowego ewidencjonowania i rozliczania kosztów każdej nieruchomości. Zarząd, przewidując ten stan, pracował w 2010 roku nad opracowaniem własnego programu ewidencji podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz ewidencji kosztów eksploatacji i remontów. Od początku 2011 roku program jest wdrażany w spółdzielni.

Zarząd dalej porządkuje sprawy formalno-prawne związane z budynkami spółdzielni. Są to sprawy związane z poprawnością danych zawartych w ewidencji budynków, ujawnieniem ich w katastrze miasta oraz założeniem kartotek lokali.

ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

Problem inwestycji odnosi się do dwóch spraw.

1. Pomimo wstępnej zgody ZDM na wjazd od ul. Puławskiej na niezabudowaną działkę przy ul. Rysy architektura Ursynowa nie wyda zgody na taki projekt z uwagi na projektowanie poszerzenia ul. Puławskiej do 4 pasów ruchu w jedną stronę – od ul. Poleczki do węzła Puławska przy estakadzie metra.

Zarząd spółdzielni – po dokonaniu pozostałych przeniesień własności segmentów – wróci do tej sprawy w porozumieniu z mieszkańcami ulicy Rysy.

2. Zabudowa parkingu (przed Marc-Polem) budynkiem dla ERBUD S.A.

Projekt warunków zabudowy, jaki przedstawiła architektura dzielnicy Ursynów jest nie do przyjęcia. ERBUD nieustannie prowadzi negocjacje z dzielnicową architekturą oraz Burmistrzem w sprawie zmian w projekcie decyzji.

Sprawa jest niezwykle skomplikowana, ale cały czas jest szansa na uzyskanie zadawalających decyzji.