

**Sprawozdanie Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –  
Własnościowej „Młoda Rodzina”  
ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa  
za rok 2019**

**NIP 527-11-19-402  
REGON 001233829  
KRS 0000021185**

## **Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej” Młoda Rodzina” – ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa za 2019 r.**

Rok 2019 był w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” pierwszym pełnym rokiem po przeprowadzeniu w 2018 r. kompleksowego remontu i ocieplenia elewacji, przebudowy i remontu dachu, przebudowy i remontu kominów, remontu i izolacji balkonów oraz tarasów, przebudowy systemu odpływu wody deszczowej i wielu prac związanych z tymi remontami, jak izolacje pod linią gruntu czy wymiana drzwi wejściowych.

Cele remontu zostały osiągnięte, ustały problemy, w tym główna od lat uciążliwość - przedostawanie się deszczu do mieszkań i stale występujące stąd zacieki w niejednym mieszkaniach. Został zahamowany proces niszczenia substancji budynku, a cały budynek ma obecnie 16 cm warstwę ocieplenia.

Remont został wykonany jeszcze w cenach sprzed wyraźnego skoku kosztów materiałów i robocizny. Obecnie kosztowałby co najmniej 0,5 mln zł więcej.

W 2019 r. zostały przekształcone prawa użytkowania wieczystego naszych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Spółdzielnia jest już właścicielami działek o powierzchni 4098 m<sup>2</sup>.

Resztę działek będąca w naszym użytkowaniu - 1432 m<sup>2</sup> – przekształcamy na podstawie innej ustawy – z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, gdyż nie są one usytuowane pod budynkiem mieszkalnym. Na razie Urząd ursynowski czeka na zakończenie procesów roszczeniowych dawnych właścicieli działek gruntu na Kabatach i ich spadkobierców.

Z użytkowaniem wieczystym działek gruntu związana jest także sprawa opłat za to użytkowanie. Od 2015 r. Spółdzielnia prowadzi postępowania prawne broniąc się przed żądaniami urzędu znacznych podwyżek tych opłat (blisko 250 %) w stosunku do stawek z 2015 r. Etapem tych działań zrealizowanym w 2019 r., po decyzjach Samorządowego Kolegium Odwoławczego ustalających wartość tych podwyżek na niecałe 200% (kwota nierealna do zapłacenia jednorazowego razem z wyrównaniem od 2015 r.) i po złożeniu w 2018 r. naszych sprzeciwów do sądów powszechnych, było przygotowanie i przekazanie do tych sądów materiałów uzasadniających stanowisko Spółdzielni udowadniające, zgodnie z naszymi argumentami używanymi przez wszystkie te lata, że podwyżka w/w opłat nie może być tak wysoka, jak żądały władze Ursynowa, lecz powinna być na znacznie mniejszym poziomie.

I tu istotny dla każdego punkt: chcąc być przygotowanym także na niekorzystne dla nas rozstrzygnięcia sądów, podczas dyskusji na Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni wypracowano ustalenia o zbieraniu dodatkowych środków finansowych. W takiej wysokości, żeby w perspektywie kilku lat pokryć zwiększony poziom opłat, który mógłby wynikać z w/w niekorzystnych decyzji sądowych. W 2018 r. wprowadzono więc



w Spółdzielni odpowiednio zwiększone stawki opłat za użytkowanie wieczyste. Sądzymy, że w 2020 r. Spółdzielnia będzie finansowo dość solidnie przygotowana do postanowień sądów.

W 2019 r. Spółdzielnia prowadziła dość intensywną korespondencję z Urzędem dla Warszawy Ursynowa w sprawie zmniejszenia uciążliwości ruchu drogowego związanych z oddaniem do użytku ulicy Rosnowskiego i przebudową ul. Relaksowej. Część członków Spółdzielni wskazywała na konieczność postawienia ekranów odgradzających nasz teren od w/w ulic, lecz większość była przeciwna ekranom, gdyż nie uchroniłyby one nas od hałasu i spalin. Niezależnie od nastawienia do ekranów, wszyscy byli za nasadzeniami drzew i krzewów, które pozytywną rolę „filtrów” hałasu i zanieczyszczeń mogłyby spełnić. Urząd ursynowski zadeklarował dokonanie proponowanych nasadzeń, a Spółdzielnia, zgodnie z wolą Walnego Zgromadzenia wskazała, że jeśli ekrany miałyby w ogóle być budowane, to nie mogłyby być one w żadnym przypadku posadowione na terenie naszej Spółdzielni lecz powinny być umieszczone możliwe najbliżej jezdni ulicy Relaksowej, gdyż to tam powstaje hałas i spaliny. Wskazaliśmy miejsca, gdzie na granicy naszych działek mogłyby rosnąć odpowiednie drzewa i krzewy. Prosimy także o wykonanie analiz hałasu i zanieczyszczeń spalinami obecnie, gdy po zakończeniu w/w inwestycji drogowej, ruch drogowy znacznie wzrósł. A także wykonanie analiz ew. zmian wartości mieszkań w budynku Spółdzielni spowodowanych ew. postawieniem tych ekranów, gdyż dla wyrażenia ostatecznej opinii co do sensu ich montażu są to informacje niezbędne.

Dużo czasu, pracy i pieniędzy kosztuje Spółdzielnię zajmowanie się dochodzeniem zaległości w płatnościach miesięcznych, przy czym największy problem (od lat) dotyczy dwóch członków, których zaległości sięgają poważnych kwot. Zaległości te w największym stopniu wpływają na płynność finansową Spółdzielni – stanowią wręcz zagrożenie dla tej płynności. Dochodzenie tych zaległości trwa od bardzo dawna – od wielu lat, wiele terminów sądowych i wiele pracy organów Spółdzielni kolejnych kadencji intensywnie zajmuje się tymi postępowaniami.

Z tymi zaległościami wiąże się sprawa masowych działań jednej z w/w osób, próbującej poprzez donosy, szkalowania Spółdzielni, usiłowanie częstego (czasem nawet co kilka tygodni) angażowania organów Państwa (prokuratury, policja, Sanepid, Urząd Rzecznika Praw Obywatelskich i innych instytucji, ministerstw) poprzez swoje niedopłacanie do obowiązującego poziomu opłat miesięcznych. Nigdy żadne z tych działań nie powiodło się, a sprawdzenia, kontrole i lustracje Spółdzielni nigdy nie potwierdziły żadnego z tych donosów - zawsze wypadały dla nas pozytywnie. Osoba ta nie poprzestaje na tym – swoje fobie „wylewa” także na agresywnych stronach internetowych, gdzie szkaluje nie tylko Spółdzielnię i osoby pracujące na jej rzecz, ale także sędziów, prokuratorów, policjantów i biegłych sądowych, jeśli tylko nie działały po myśli w/w osoby. Spółdzielnia ponosi koszty i musi poświęcać wiele czasu na zajmowanie się powyższymi problemami.

Istotniejsze inne sprawy w naszej Spółdzielni:



- Lustracja: zakończona tzw. pełna lustracja działalności Spółdzielni wykazała, że działania Spółdzielni i jej organów odbywały się zgodnie z przyjętymi w Spółdzielni zasadami oraz statutem, decyzje i uchwały organów Spółdzielni podejmowano wg uprawnień posiadanych przez te organy, a dokumentacja nasza jest uporządkowana i kompletna. Lustrator nie wniósł uwag do żadnego zakresu działań Spółdzielni, podjętych uchwał, zawartych umów, prowadzonej księgowości i badanej dokumentacji. Uznał także, że budynek, jak i przyległy teren są utrzymane w bardzo dobrym stanie i w należyłym porządku (protokół z w/w lustracji zamieszczony jest na portalu Spółdzielni).
- Działanie kotłowni: poza kilkoma drobnymi awariami (zawór automatyki dopuszczania wody, zawór bezpieczeństwa jednego z kotłów i wynikające stąd kilkugodzinne braki wystarczającego poziomu wody, a więc ogrzewania w mieszkaniach położonych najwyżej), nie odnotowaliśmy do tej pory problemów w bieżącym sezonie grzewczym. Kotłownia bez problemów przeszła kontrolę Urzędu Dozoru Technicznego. Trzeba tu przypomnieć, że na portalu Spółdzielni ([www.mlodarodzina.pl](http://www.mlodarodzina.pl)) od kilku lat dostępna jest analiza stanu technicznego i ocena naszej kotłowni.
- Brama wjazdowa: stopień zużycia metalowej konstrukcji bramy i podzespołów sterowania jej otwieraniem jest już wysoki. Kończą się możliwości doraźnych napraw (łatanie skorodowanych elementów, wymiana części podzespołów). Wymiana konstrukcji bramy staje się koniecznością.
- Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o ustawienie znaku zakazu postoju na długości naszego ogrodzenia od strony ul. Relaksowej. Procedury są długotrwałe, a obecnie czekamy na zakończenie wszystkich czynności tzw. odbiorów technicznych związanych z inwestycjami drogowymi przed naszym terenem.
- Zainstalowano drugi domofon – w wejściu od strony ul. Iwanowa – Szajnowicza.
- Spółdzielnia nasza jest przyjazna środowisku: przyjazna ptakom – mamy wiele drzew, krzewów tui i innych. Wiele ptaków z nich korzysta. Zainstalowaliśmy też po remoncie specjalne budki lęgowe pod okapami dachu w porozumieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Już tradycyjnie, Spółdzielnia nie używa soli na naszym terenie w sezonie zimowym. Konsekwentnie stosujemy system „zero soli” - usuwanie śniegu i lodu nadal będzie wykonywane bez stosowania soli. Dostosowujemy się do zmieniających się przepisów o usuwaniu odpadów, apelujemy o właściwe segregowanie śmieci, oszczędzanie miejsca w pojemnikach, zginiatanie kartonów. Nie mamy tylko wpływu na stawki kosztów ustalanych przez miasto. I właśnie na koniec roku ukazały się w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego uchwały Rady Miasta wprowadzające nowe sposoby naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i nowe stawki tych opłat - są one także dostępne na portalu Spółdzielni [www.mlodarodzina.pl](http://www.mlodarodzina.pl).