

## Podsumowanie roku 2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Młoda Rodzina” kończy rok 2017 mocno zaawansowanymi działaniami dot. istotnych dla Członków spraw jak przygotowania do kompleksowego remontu budynku, przekształcenie użytkowania wieczystego we własność użytkownika gruntów czy uregulowania prawne. Oto główne informacje o najważniejszych z tych procesów:

Prowadzony proces projektowania remontu i ocieplenia elewacji budynku został rozszerzony o kompleksowy remont dachu i kominów. Było to konieczne ze względu na coraz większą liczbę problemów z zalewaniem mieszkań, często z powstawaniem zagrzybienia oraz ze względu na nasilanie się nieprawidłowości w wentylacji mieszkań. Proces ten został zakończony i niezwłocznie rozpoczęto procesy przetargowe dot. wykonawców. I etap tego procesu – remont dachu i systemu kominów, najpilniejszy ze względu na dotkliwie dla mieszkańców w/w zalewania, został określony i przygotowany do pilnej realizacji w nadziei na wykonanie jeszcze w 2017 r. Jednak niezbędne do tego dokumenty (przede wszystkim uprawomocnione pozwolenie na budowę), Urząd Warszawa Ursynów wydał dopiero 6 listopada, co uniemożliwiło ten zamiar ze względu na czas i niesprzyjającą pogodę. Wszystkie prace tego etapu są jednak gotowe do wiosennego rozpoczęcia. Jednocześnie finalizowane jest przygotowanie II etapu - remont pozostałych elementów budynku wraz z balkonami, tarasami i ociepleniem elewacji.

Zgodnie z wytycznymi ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, obecnie, po ustaleniu konkretnych wartości kosztów prac remontowych, dokonana zostanie analiza zapotrzebowania na środki finansowe, które w połączeniu ze zgromadzonymi dotychczas funduszami remontowymi zapewnią sprawne i szybkie przeprowadzenie remontu. Wyniki tej analizy pozwolą na przygotowanie opcji porównawczych sposobów finansowania prac (kredyty, zwiększenie składek na fundusz remontowy, etapowanie prac remontowych). Na przełomie stycznia i lutego 2018 r. planowane jest zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego tematem byłoby przedyskutowanie w/w opcji w celu wybrania najlepszej dla Spółdzielni.

Proces przekształcenia użytkowania wieczystego we własność gruntów został po latach wznowiony, gdy tylko pojawiła się możliwość uzyskania 95% bonifikaty przez Spółdzielnię (w czerwcu 2017 r. Rada Miasta podjęła odpowiednią uchwałę). W trakcie trwania procesu, na żądanie władz dzielnicy, Spółdzielnia przygotowała uzupełniające dokumenty, w sposób, który umożliwił pozostanie w czołówce „kolejki” złożonych wniosków o to przekształcenie. Oczekujemy, że sprawa może być rozstrzygnięta w ciągu kilku miesięcy. Sprawą korzystną jest fakt, że w Spółdzielni nie ma wyodrębnionych lokali we własność, ani nie ma złożonych wniosków w tej sprawie, gdyż znacznie opóźniłoby to cały proces oraz podniosłoby koszty.

W 2017 r. uległy istotnym zmianom zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stworzyło to konieczność właściwie gruntownego przekonstruowania Statutu Spółdzielni, wprowadzenia do niego wielu nowych i wykreślenia tych regulacji prawnych, które usunięte zostały nowelą z ustawy. Intensywne prace w tym zakresie znajdują się na finiszu, propozycje zmian wraz z odpowiednimi uchwałami powinny być gotowe z początkiem 2018 r. Spółdzielnia powinna możliwie szybko przeprowadzić cały proces uzgodnień i zatwierdzania tak zmienionego Statutu, gdyż znowelizowana ustawa wymaga, aby do września 2018 r. jego uaktualniona wersja została zatwierdzona (zatwierdzona, a nie tylko złożona do rejestracji) przez KRS, a przecież ten wymóg dotyczy wszystkich

Spółdzielni mieszkaniowych. Trzeba więc liczyć się z tym, że natłok wniosków spowoduje zatory w działaniach tego sądu. Musimy więc być w czołówce spółdzielni składających nowy statut w KRS.

Znowelizowane prawo, całkowicie zmieniło także procedury postępowania wobec członków zalegających z opłatami. W miejsce wykluczenia ze spółdzielni jako ostatecznego środka w dochodzeniu przez spółdzielnię swoich należności, wprowadzono wniosek do sądu o zgodę na sprzedaż lokalu należącego do takiego członka.

Ważną zmianą jest także automatyzm w uzyskaniu członkostwa spółdzielni – członkostwo powstaje w momencie nabycia prawa do lokalu. Jednym słowem, obecnie nie można nie być członkiem, gdy jest się właścicielem spółdzielczego prawa do lokalu.

Stan zaawansowania przedstawionych działań pozwala optymistycznie patrzeć na możliwości ich sprawnej realizacji w 2018 r.

Zarząd Spółdzielni składa wszystkim najlepsze życzenia z okazji Świąt i Nowego Roku.