

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Młoda Rodzina” w Warszawie

Informacje o najważniejszych działaniach w 2020 r.

Rok 2020 był w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w znacznej części rokiem działań w warunkach epidemii przede wszystkim w zakresie prawnym. Po raz pierwszy w historii Spółdzielnia nie mogła zwołać Walnego Zgromadzenia, gdyż stan epidemii wprowadził regulacje prawne nakazujące odbyć walne zgromadzenia po odwołaniu stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii - w ciągu 6 tygodni od dnia zakończenia tego stanu. Zapis ten miał zagwarantować, że obrady odbędą się, dopiero gdy będzie to bezpiecznie.

Utrzymujący się od wiosny stan epidemii trwa nadal i nikt nie potrafi powiedzieć, kiedy się skończy. Rzecznik Praw Obywatelskich w wystąpieniu do Ministra Rozwoju wskazał na konieczność zmian regulacji prawnych, tak, aby spółdzielnie mieszkaniowe mogły odbywać walne zgromadzenia i podejmować decyzje dot. np. zatwierdzania sprawozdań finansowych i innych. Na razie jednak zmian tych nie ma.

Nasze coroczne Walne Zgromadzenie SML-W „Młoda Rodzina” nadal nie może więc być zwołane – czekamy na zakończenie stanu epidemii i zagrożenia epidemicznego lub też na wprowadzenie takich zmian w obowiązujących regulacjach prawnych, które odblokują nam działania dot. walnych zgromadzeń.

Ale jedną sprawę udało się załatwić nie czekając na zmianę tego prawa - Spółdzielnia nasza, zgodnie z ustawą o rachunkowości i wymogami elektronicznego Repozytorium Dokumentów Finansowych sądu rejestrowego opracowała wszystkie niezbędne dokumenty sprawozdań finansowych za 2019 r. także w wersjach elektronicznych i te wersje umieściła w eKRS. Te sprawozdania od pół roku dostępne są też na portalu www.mlodarodzina.pl w zakładce „Zarząd” w podzakładce „Sprawozdania finansowe i plany finansowo – ekonomiczne”. Każdy członek ma więc dostęp do ważnych dokumentów Spółdzielni - sprawozdań (finansowych, bilansu, rachunku zysków i strat) oraz sprawozdań z działalności za 2019 r., a także do planów finansowo – ekonomicznych na 2020 r., składników opłat, dla mieszkań, miejsc postojowych w garażu i na parkingu naziemnym i do wielu innych. Również dokumenty finansowe, sprawozdania, uchwały, protokoły, plany za poprzednie lata, są tam umieszczone. Ale jest tam znacznie więcej danych i informacji.

Jak to szczegółowo przedstawialiśmy, w 2017 r. Spółdzielnia złożyła wnioski o przekształcenie prawa do użytkowania wieczystego działek we własność. 01.01.2019 r. zostały przekształcone we własność te działki z tego wniosku, które znajdują się pod naszym budynkiem (choćby w części pod budynkiem) – w sumie 4098 m². Pozostałe działki (w sumie 1432 m²) przekształcamy na podstawie innej ustawy – z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Ten proces trwa, gdyż urząd najpierw przekształcał działki, które znajdują się pod budynkiem mieszkalnym i odbyło się to na podstawie ustawy z 2018 r., a następnie zaczął procesy przekształceniowe pozostałych działek. I nie tylko ogrom pracy urzędników wynikający z działań w/w ustawy z 2018 r. jest przyczyną długotrwałego trwania tego procesu – również roszczenia byłych właścicieli (lub

ich spadkobierców) dawnych wielkich działek na terenie Ursynowa w istotny sposób przedłużyły działania urzędu. Roszczenia te przestały już nam zagrażać, gdyż po paru latach decyzji odmownych uznania roszczeń i odwołań od nich, zapadła ostateczna decyzja i postępowanie zostało umorzone. Obecnie spadkobiercom tym pozostają roszczenia już tylko wobec Skarbu Państwa, ale dopóki sądy nie wydadzą ostatecznej decyzji, w/w postępowanie musiało być zawieszane.

Tak więc obecnie Spółdzielnia posiada mieszany sposób dysponowania działkami gruntu – część jest już naszą własnością, a część mamy w użytkowaniu wieczystym. I tak będzie do czasu uzyskania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności dla pozostałych 1432 m² naszego terenu

Nie są zamknięte jeszcze sprawy naszych odwołań udawadniających, że decyzje Urzędu miasta z 2015 r. w sprawie b. dużych podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste nie miały uzasadnienia w faktycznych wartościach gruntu. Posiadane informacje wskazują, że Spółdzielnia prawidłowo oszacowała wartość ewentualnych dopłat do wniesionych w poprzednich latach opłat za użytkowanie wieczyste i zbierała odpowiednią kwotę środków na pokrycie większości tych opłat. Jak będzie ostatecznie - zobaczymy. Postępowania sądowe zawsze mogą zmienić ten obraz - choćby niewiele - zarówno in plus jak i minus. Jednak żadnych zagrożeń dla Spółdzielni w tych sprawach nie ma.

Należy tu wskazać na stan naszej kotłowni i koszty jej działania. Przeprowadzona kilka lat temu analiza (dostępna na www.mlodarodzina.pl) oceniająca jako dobry stan techniczny urządzeń kotłowni i jej pracę, jest nadal aktualna. Niewielkie, jak do tej pory, awarie są na bieżąco usuwane, a koszty ogrzewania nie wzrastają, jak to ma miejsce w wielu spółdzielniach i wspólnotach, głównie za przyczyną dobrych kontraktów na dostawy paliwa gazowego zawartych przez Spółdzielnię. Łagodne temperatury zewnętrzne w sezonie zimowym również pozytywnie oddziałują na kieszenie mieszkańców. Ale niewątpliwie największy w tym udział miał, tak dobrze przez Państwa oceniony remont i porządne ocieplenie budynku w 2018 r. – to pozwoliło na zmniejszenie zużycia gazu (to z kolei pozytywnie zadziałało na środowisko - na zmniejszenie wytwarzanych spalin).

Sporo zamieszania w 2020 r. spowodowały liczne zmiany decyzji urzędowych dot. opłat za wywóz odpadów. Wprowadzane przez urząd miasta nowe metody naliczania opłat i ich nowe – znacznie wyższe – wysokości były wprowadzane, przesuwane, zawieszane. Od marca 2021 obowiązuje nas mechanizm opłat za odpady, których wysokość zostanie uzależniona od ilości wody zużytej w danym mieszkaniu. Spółdzielnia jest tu jedynie płatnikiem – zbiera wyznaczone przez miasto opłaty od mieszkańców i wpłaca je miastu wg uchwalonych regulacji.

Dużo czasu, pracy i pieniędzy kosztuje Spółdzielnię zajmowanie się dochodzeniem zaległości w płatnościach miesięcznych, przy czym największy problem (od lat) dotyczy dwóch, a obecnie już trzech członków, których zaległości sięgają 70% kwot wszystkich zaległości wszystkich członków Spółdzielni, które na koniec listopada 2020 r. sięgały 69 tys. zł. Te zaległości poważnie wpływają na płynność finansową Spółdzielni – stanowią wręcz zagrożenie dla tej płynności. Dochodzenie tych zaległości trwa od bardzo dawna – od wielu lat, toczy się wiele spraw sądowych o zapłatę, wiele pracy organów Spółdzielni kolejnych kadencji. Spółdzielnia intensywnie zajmuje się tymi postępowaniami. Szacujemy, że na

każdy lokal mieszkalny w Spółdzielni, którego właściciel prawidłowo wnosi opłaty miesięczne, przypada ok 2 tys. zł z tej kwoty zaległości łącznie z kosztami obsługi w/w długów. Tą właśnie kwotą każdy rzetelnie płacący członek Spółdzielni kredytuje osoby zalegające z opłatami miesięcznymi.

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) poprzeć swoje niedopłacanie do obowiązującego poziomu opłat miesięcznych. Nigdy żadne z tych jej działań nie powiodło się, a sprawdzenia, kontrole i lustracje Spółdzielni nigdy nie potwierdziły żadnego z tych donosów - zawsze wypadły dla nas pozytywnie. Osoba ta nie porzeka 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.

W sprawie naszych wniosków o postawienie zakazu zatrzymywania się w okolicy naszej bramy wjazdowej od strony ul. Relaksowej ciągle nie ma rozstrzygnięcia – najpierw na nasze wnioski zgłaszane od czerwca 2019 r. otrzymywaliśmy odpowiedzi urzędu ursynowskiego, że do czasu oficjalnych odbiorów techniczne inwestycji drogowych ul. Relaksowej i Rosoła nie jest możliwe procesowanie wniosków, a teraz zostaliśmy zawiadomieni, że miasto podejmie uchwałę zmieniającą kategorię drogi Relaksowej z gminnej na powiatową, co oznaczać będzie, że droga ta przejdzie pod jurysdykcję Zarządu Dróg Miejskich, a więc urząd ursynowski przekaże nasze wnioski do ZTM do decyzji. Spółdzielnia podejmie więc starania o ten znak z ZTM.

Po dwuletnich staraniach, Spółdzielnia może z satysfakcją zamknąć sprawę nasadzeń drzew i krzewów, które mają w miarę ich wzrostu odseparowywać nasz teren od uciążliwości węzła drogowego Relaksowa/Rosnowskiego, ale i pełnić istotną rolę w pozytywnym oddziaływaniu naszej zieleni na mieszkańców. Posadzone od strony wschodniej, wzdłuż garażu i od strony północnej naszego ogrodzenia drzewa (14 grabów) są odmianą odporną na warunki miejskie, ich docelowa 4-metrowa korona ma być szybko osiągnięta, a posadzone przy rogach ogrodzenia krzaki berberysu i tawuły japońskiej rosną także szybko. Urząd ursynowski, który dokonał tych nasadzeń, będzie opiekował się nimi przez 1 rok – potem przejmie te działania nasza Spółdzielnia. Urząd badał też możliwości posadzenia drzew także po drugiej stronie bramy wjazdowej, w miejscu, gdzie rośnie szpaler naszych tui, ale ze względu na infrastrukturę podziemnych instalacji, które właśnie w tym miejscu poprowadzone są licznie, wykluczył ją jako nierealną.

Zachęcamy wszystkich do korzystania z naszego portalu www.mlodarodzina.pl (jeśli ktoś jeszcze nie ma loginu i hasła do niego – prosimy o kontakt na smlw@wp.pl). Na portalu tym są wszystkie najważniejsze dokumenty jak statut, regulaminy, sprawozdania, bilanse finansowe i rachunki zysków i strat, protokoły i uchwały, są także analizy i wiele różnych informacji dotyczących naszej Spółdzielni, jej działań i spraw ważnych dla mieszkańców.

Na stronie www.mlodarodzina.pl jest także widget airly pokazujący na bieżąco podstawowe dane dot. czystości powietrza, temperatury, ciśnienia, wilgotności i siły wiatru. Dane te

pobierane są w trybie ciągłym przez czujniki umieszczone na skrzyżowaniu ul. Wąwozowej z ul. Relaksową, a więc w miejscu, gdzie ew. zanieczyszczenia są większe niż na skrzyżowaniu ul. Relaksowej i ul. Rosnowskiego - przed naszą bramą wjazdową. Na razie pomiary te wskazują na to, że zanieczyszczenia od ruchu drogowego na naszym terenie są niewielkie.

Spółdzielnia nasza jest przyjazna środowisku. Jest 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 stosuje system „zero soli” - usuwanie śniegu i lodu nadal będzie wykonywane bez stosowania soli na naszym terenie w sezonie zimowym. Dostosowujemy się do zmieniających się przepisów o usuwaniu odpadów, apelujemy o właściwe segregowanie śmieci, oszczędzanie miejsca w pojemnikach, zginiatanie kartonów. W 2020 r., zgodnie z wieloma postulatami, na dwóch trawnikach Spółdzielnia posiała kwietną łąkę. Był to test – nie byliśmy pewni czy uda się, czy efekty będą zgodne z oczekiwaniami. Przed nami dylemat: czy kontynuować na tych trawnikach zasiewanie takiej kwietnej łąki? Czy rozszerzyć ten eksperyment na inne trawniki? Wszelkie Państwa uwagi i propozycje będą dla nas cenne. Prosimy o przekazanie ich w dowolny sposób: mailem na adres smlw@wp.pl lub do skrzynki pocztowej nr 49 na klatce schodowej nr 5.

Opisane działania Spółdzielni są prowadzone w szeroko pojętym interesie Spółdzielni i jej Członków, zgodnie ze Statutem, wnioskami Walnych Zgromadzeń Członków, wskazaniem i zaleceniami Rady Nadzorczej. Ten materiał opisuje tylko niektóre działania, nie ma tu miejsca na opisywanie innych spraw, innych działań porządkowych, konserwacyjnych, usuwania awarii, drobnych napraw, pielęgnacji zieleni i innych wdrażanych na co dzień.

23 grudnia 2020 r.