

PROTOKÓŁ

z posiedzenia Rady Osiedla „Domaniewska”

z dnia 28.03.2019r.



W posiedzeniu udział wzięli :

Przewodnicząca Rady Osiedla	Ewa Wodzyńska
Sekretarz	Marzenna Wałowski
Członek Rady Osiedla	Elżbieta Czerwonka
Członek Rady Osiedla	Anna Ćwiek
Członek Rady Osiedla	Grażyna Ławrynowicz
Członek Rady Osiedla	Agata Simińska
Członek Rady Osiedla	Tomasz Cabaj
Kierownik Osiedla	Wojciech Radomski
Główny Księgowa	Anna Anulewicz
Goście	lista w załączeniu

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Osiedla z dn. 18.02.2019 r.
3. Uchwała w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368.
4. Uchwała w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A .
5. Sprawy wniesione.
6. Sprawy Komisji Technicznej.
7. Sprawy Komisji Ekonomiczno- Socjalnej.

Ad.1

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Ewa Wodzyńska. Przywitała zebranych, a następnie przeczytała porządek obrad i zapytała czy są do niego uwagi.

Zmianę do porządku obrad zgłosiła Przewodnicząca Komisji Technicznej P. Agata Simińska. Zaproponowała przeniesienie punktu nr. 2 (zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Osiedla z dn. 18.02.2019 r.) przed punkt nr. 5 (sprawy wniesione).

Przyjęcie porządku obrad z jedną poprawką:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Uchwała w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368.
3. Uchwała w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A.
4. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Osiedla z dn. 18.02.2019 r.
5. Sprawy wniesione.
6. Sprawy Komisji Technicznej.
7. Sprawy Komisji Ekonomiczno- Socjalnej.

Za przyjęciem nowego porządku obrad głosowało :

7 – osób za

0- osób przeciw

0- osób się wstrzymało

Ad.2

Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Ewa Wodzyńska przeszła do kolejnego punktu obrad nr.2 - Uchwała w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368.

Przewodnicząca Rady Osiedla P. Ewa Wodzyńska poinformowała, iż został rozpoczęty remont drogi wzdłuż Al. Niepodległości, który będzie kosztował ok. 1 000 000,00 zł. i zostanie pokryty ze środków mienia wspólnego, na którym znajduje się obecnie około 1 500 000,00 zł.

Członek Komitetu Domowego z Al. Wilanowskiej 368 P. Paweł Sochanek poinformował, iż w/w budynek stara się o remont od bardzo dawna. Poinformował, iż jednym z rozwiązań mogłoby być obniżenie funduszu eksploatacji a podwyżka funduszu remontowego budynku przy Al. Wilanowskiej 368.

P. Grażyna Ławrynowicz podczas wymiany zdań z P. Pawłem Sochankiem podsumowała wystąpienie Komitetu Domowego Al. Wilanowskiej 368 o pożyczkę na remont trzech kondygnacji. Stwierdziła, że ze środków z funduszu remontowego nieruchomości zostanie wykonany remont dziesięciu kondygnacji od parteru do dziewiątego piętra a Przedstawiciele budynku przy Al. Wilanowskiej 368 wnioskuje o pożyczkę z mienia wspólnego Osiedla w kwocie 92 000,000 zł na dodatkowy remont pięter (10-11-12) mimo, że zostaną jeszcze trzy piętra (13-14-15) do remontu.

P. Agata Simińska poinformowała, iż umowa jest podpisana na zasadzie podania stawki ryczałtowej za każde z pięter tzn. jest podpisana umowa z możliwością wykonania remontu wszystkich kondygnacji, jeżeli będą na to pieniądze.

Pieniądze, które są na mieniu wspólnym, są nie tylko przeznaczone na remont drogi, a przede wszystkim na sprawy awaryjne. Poza tym są one fizycznie potrzebne do wpłaty zaliczki na opłatę przekształceniową gruntów.

Główny Księgowy P. Anna Anulewicz poinformowała, iż pierwszą ważną sprawą jest to, że umowa na remont nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368 została już podpisana i jest w realizacji do października. Kolejną istotną sprawą jest to, żeby jak najmniej podwyższyć stawkę eksploatacyjną, aby mieszkańcy mieli jak najwięcej korzyści. Czas na ewentualne pożyczki dla nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368 mamy do końca realizacji umowy.

Główny Księgowy P. Anna Anulewicz zaproponowała, aby nie podejmować decyzji zbyt pochopnie tzn. na obecnym posiedzeniu Rady Osiedla.

P. Anna Anulewicz poinformowała, iż Kierownik P. Wojciech Radomski jest w trakcie przygotowywania przetargu na remont balkonów, po którym będzie wiadomo ile pieniędzy zostanie przeznaczonych na remont balkonów a ile zostanie na remont budynku.

Główny Księgowy P. Anna Anulewicz poinformowała o spotkaniu, które odbyło się w dniu 27.03.2019 r. z przedstawicielami Komitetu Domowego nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368.

Podczas spotkania zostały przedstawione propozycje finansowe, przy założeniu że pożyczka zostanie przyznana na remont pozostałych pięter a spłata według n/w propozycji:

- spłata pożyczki przez okres 12 miesięcy
- spłata pożyczki przez okres 18 miesięcy
- roczna przerwa na przeprowadzenie remontu pozostałych pięter i wykonanie remontu na przełomie 2020 i 2021 roku.

P. Anna Anulewicz poinformowała o rocznym odpisie na fundusz remontowy, który wynosi 92 000,00 zł. Jeżeli mieszkańcy nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368 chcieliby zrobić remont na sześciu pozostałych kondygnacjach kosztowałby on 360 000,00 zł. Przedstawiciele w/w nieruchomości zawnieśli swoją gotowość na zmianę wpływu na fundusz remontowy. W związku z powyższym przy założeniu, iż mieszkańcy budynku przy Al. Wilanowskiej 368 będą o 0,90 zł/m². gromadzić więcej na funduszu remontowym, w skali roku będzie to kwota w wysokości 53 000,00 zł. Cały odpis nieruchomości na fundusz remontowy wynosi 107 000,00 zł. Kwota ta jest dzielona na nieruchomość i mienie wspólne Osiedla. W sytuacji gdy mieszkańcy tego budynku będą płacić 0,90 zł/m². na rzecz funduszu remontowego w przeciągu roku 2020 uzyskają kwotę w wysokości 53 000,00 zł. W związku z założeniem, że od lipca do końca remontu budynku będzie zmieniona stawka opłat na fundusz remontowy, mieszkańcy nieruchomości przy Al. Wilanowskiej 368 zbiorą do 31.12.2019 r. 26 000,00 zł. W przyszłym roku w/w nieruchomość dostanie pełen odpis funduszu remontowego w wysokości 92 000,00 zł doliczając do tej kwoty sumę, którą otrzymamy po zwiększeniu funduszu remontowego w wysokości 53 000,00 zł otrzymujemy kwotę w wysokości 145 000,00 zł. W związku z tym mamy już połowę kwoty remontu.

P. Paweł Sochanek poinformował zebranych, iż lepszym rozwiązaniem będzie nie głosowanie w dniu dzisiejszym w w/w sprawie, a rozmowy i podjęcie decyzji, pozostawienie na przyszłe posiedzenia Rady Osiedla.

P. Agata Simińska złożyła wniosek formalny o zamknięcie dyskusji.

P. Ewa Wodzyńska zamknęła dyskusję i poinformowała o przełożeniu podjęcia decyzji w w/w sprawie na przyszłe posiedzenia Rady Osiedla.

7 – osób za

0- osób przeciw

0- osób się wstrzymało

Ad.3 Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Ewa Wodzyńska przeszła do kolejnego punktu obrad - nr.3 - Uchwała w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A.

Kierownik Administracji P. Wojciech Radomski poinformował, iż w wyniku przetargu, który pozostał przeprowadzony, uzyskaliśmy cenę na wykonanie trzech ścian w wysokości 335 000,00 zł. W planie na rok 2019 zaplanowano środki finansowe na docieplenie ściany północnej w wysokości 264 295,00 zł. W związku z powyższym mieszkańcom nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60 A brakuje 71 000,00zł, aby na koniec roku bilans na funduszu remontowym nieruchomości był na zero.

Kierownik poinformował, iż jest jeszcze niewyjaśniona sprawa sfinansowania chodników, które zostały wykonane w 2007 r.

Przewodniczący Komitetu Domowego przy ul. Modzelewskiego 60A P. Krzysztof Krauze poinformował, iż mieszkańcy walczą przez 5 lat o ocieplenie budynku. Oznajmił, iż ceny materiałów budowlanych są z dnia na dzień większe. Poinformował, iż wykonawca Net-Bud, który ocieplał budynek przy Al. Niepodległości 21A podniósł cenę o 40% od jesieni zeszłego roku.

P. Agata Simińska poinformowała, że cena w porównaniu z poprzednim przetargiem spadła o 20 000,00 zł na ścianie północnej.

Kierownik Administracji P. Wojciech Radomski poinformował, iż spłata pożyczki powinna nastąpić w ciągu 18 miesięcy. W związku z powyższym wymagane jest zwiększenie funduszu remontowego o 0,50 zł. od 01 lipca 2019 r.

P. Krzysztof Krauze poinformował, iż w dniu wczorajszym przedstawiciele nieruchomości zebrali większość podpisów mieszkańców, którzy wyrazili zgodę na podwyżkę o 0,50 zł. Oznajmił, że mieszkańcy nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A zobowiązują się do całkowitej spłaty pożyczki w roku 2020.

P. Agata Simińska poinformowała, iż na przyszłym posiedzeniu Rady Osiedla zostanie podjęta uchwała obciążająca nieruchomość przy ul. Modzelewskiego 60A za remont chodników w 2007 r. na kwotę 14 000,00 zł.

WNIOSEK

P. Agata Simińska złożyła wniosek, iż podwyżka stawki funduszu remontowego powinna uwzględniać kwotę całkowitego zadłużenia tzn. powinna być podwyżka funduszu remontowego o 0,80 zł/m².

Przedstawiciel Komitetu Domowego z budynku przy ul. Modzelewskiego 60A zadał pytanie: Jaki ma wpływ remont chodnika w 2007 r. na docieplenia ściany w bieżącym roku.

P. Agata Simińska poinformowała, iż nieruchomość przy Al. Niepodległości 21A pokryła całkowity koszt remontu ciągu pieszo-jezdnego z funduszu remontowego nieruchomości. Po przeprowadzonych wyjaśnieniach okazało się, iż w/w remont powinien zostać pokryty z funduszu remontowego mienia wspólnego.

Kierownik Osiedla P. Wojciech Radomski poinformował, iż w nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A zmieni się saldo funduszu remontowego na dzień 01 stycznia 2019r.

o 14 000,00zł. Środki te mieszkańcy Modzelewskiego 60A muszą oddać na fundusz remontowy mienia wspólnego Osiedla.

P. Grażyna Ławrynowicz skierowała pytanie do P. Krzysztofa Krauze: W którym roku pojawiła się w nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A wilgoć i grzyb na ścianach, oraz w którym roku był wykonywany remont klatek schodowych?

P. Krzysztof Krauze ustosunkował się do zadanego pytania i odpowiedział, iż wilgoć i grzyb na ścianach pojawiły się w 2011 r., a klatki schodowe zostały wyremontowane w 2015 r.

P. Krauze zwrócił się z prośbą do Rady Osiedla o przełożenie spłaty kwoty w wysokości 14 000,00zł po ukończeniu ocieplenia.

P. Agata Simińska poinformowała, iż w uchwale w sprawie ewentualnej pożyczki powinny być zawarte następujące informacje:

-dofinansowanie w wysokości 85 000,00zł

- spłata pożyczki przez 18 miesięcy od 1 lipca 2019 r.

P. Simińska poinformowała, iż Komitet Domowy w/w nieruchomości powinien przygotować na najbliższe posiedzenie Rady Osiedla pismo z prośbą o zwiększenie stawki funduszu remontowego o 0,79 zł/m².

P. Agata Simińska złożyła wniosek formalny o zamknięcie dyskusji.

Przewodnicząca Rady Osiedla P. Ewa Wodzyńska odczytała uchwałę w sprawie udzielenia pożyczki z funduszu remontowego mienia wspólnego Osiedla dla nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 60A

P. Agata Simińska poprosiła o dodanie w uchwale w ostatnim zdaniu słów: „w odpowiednio zwiększonej kwocie”

Głosowanie za przyjęciem uchwały.

7 – osób za

0- osób przeciw

0- osób się wstrzymało

Ad.4

Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Ewa Wodzyńska przeszła do kolejnego punktu obrad - nr.4 - Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Osiedla z dn. 18.02.2019 r.

Rada Osiedla po wprowadzeniu zgłoszonych podczas posiedzenia zmian zatwierdziła protokół głosowaniem.

7 – osób za

0- osób przeciw

0- osób się wstrzymało

Ad.5 Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Ewa Wodzyńska przeszła do kolejnego punktu obrad – nr.5 - Sprawy wniesione.

Głos zabrał jeden z gości posiedzenia Rady Osiedla P. Krzysztof Romański w sprawie chodnika pozwalającego na swobodne dojście do stacji metra koło nieruchomości przy Al. Niepodległości 9/11.

P. Agata Simińska udzieliła informacji, iż w/w droga leży na terenie Osiedla, a ewentualny jej remont musiałby być sfinansowany przez nieruchomość przy Al. Niepodległości 9/11. Na dzień dzisiejszy nie ma takiej możliwości ze względu na brak środków na funduszu remontowym. P. Simińska poinformowała, iż w/w problem został zgłoszony do Rady Nadzorczej, od której została przekazana informacja, iż nie ma możliwości aby Spółdzielnia Mieszkaniowa sfinansowała remont części nieruchomości, mimo iż jest ona w służebności dla całego Osiedla a także osób niebędących mieszkańcami Osiedla, którzy idą do metra. Remont chodnika przy Al. Niepodległości 9/11 powinien być wykonany we własnym zakresie.

Głos zabrała mieszkanka przy Al. Wilanowskiej 364, która zadała pytanie czy w planach jest uwzględniony remont piwnic.

P. Agata Simińska poinformowała, iż w/w potrzebę remontową należy zgłosić do propozycji planu remontowego na 2020 r.

Głos zabrała mieszkanka Osiedla „Domaniewska”, która zadała pytanie w jaki sposób zostaną rozwiązane sprawy długów na funduszu remontowym, które widnieją na kilku nieruchomościach Osiedla „Domaniewska”.

P. Agata Simińska poinformowała, iż w/w sprawa wymaga podjęcia uchwały po wcześniejszych ustaleniach.

P. Anna Anulewicz poinformowała, iż powinien być odpowiednio zróżnicowany fundusz remontowy w miarę potrzeb nieruchomości, natomiast zadłużenia które już widnieją powinny być spłacane w niezwłocznym terminie. P. Anulewicz poinformowała, iż biorąc pod uwagę nowelizację ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych nie powinno być pożyczek ani zadłużeń na nieruchomościach.

P. Agata Simińska zadała pytanie czy wynikło coś ze spotkania z Firmą Multic.

Kierownik Administracji P. Wojciech Radomski poinformował, iż Firma Multic nie miała możliwości spotkania się z Przedstawicielami Administracji Osiedla „Domaniewska”. Administracja na prośbę w/w Firmy przekazała dane do oferty na podstawie zakresu jaki ma Firma Elf24. Na tej podstawie Firma Multic ma przekazać ofertę na konserwację szlabanów.

Kierownik Administracji P. Wojciech Radomski odczytał informacje od Mecenas P. Leszka Wawrzyniaka w sprawie wieczystego użytkowania gruntów.

„ Zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów, zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, termin wniesienia opłaty przekształceniowej upływa, 29 lutego 2020 r. Powyższy termin dotyczy jednak gruntów w stosunku, do których nastąpiło przekształcenie. Zgodnie z art.1 ust.1 przekształcenie następuje z mocy prawa z dniem 01 stycznia 2019 r. Do czasu wydania takiego zaświadczenia, nie ma pewności że doszło do przekształcenia. Ze stanowiska Administracji wynika, iż na terenie Osiedla „Domaniewska” znajdują się nieruchomości gruntowe, zabudowane wyłącznie na cele

mieszkaniowe, które co do zasady powinny ulec przekształceniu. Zastosowanie powinien mieć więc przepis określający termin, wniesienia opłaty przekształceniowej do końca lutego 2020 r. Jednak w przypadku gdyby grunt nie uległ przekształceniu termin wniesienia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, upływa z dniem 31.03.2019 r. Jeżeli więc zostają pobierane opłaty za 2019 r. z tytułu użytkowania wieczystego lub opłata przekształceniowa od osób posiadających Spółdzielcze prawo do lokali oraz posiadania środków przez Administrację na ten cel, w związku z zminimalizowaniem ryzyka związanego z ewentualnymi odsetkami, możecie dokonać opłaty tytułem użytkowania wieczystego, która w przypadku wydania zaświadczenia o przekształceniu, powinna zostać zaliczona na poczet opłaty przekształceniowej za 2019 r. z posiadanych przeze mnie informacji wynika, iż Warszawskie Spółdzielnie Mieszkaniowe nie przyjęły jednolitego sposobu działania w powyższej kwestii”.

Głosowanie za opłatą zaliczki na przekształcenie w prawo własności gruntu nieruchomości mieszkalnych.

7 – osób za

0- osób przeciw

0- osób się wstrzymało

Kierownik Administracji poinformował zebranych o zmianie Administratora ze względu na odejście na emeryturę P. Elżbiety Stolarek.

P. Agata Simińska złożyła wniosek o sprawdzenie i powiadomienie drogą e-mailową jak wygląda sprawa eksmisji w nieruchomości przy Al. Niepodległości 21A i na jakiej podstawie P. Jach ją prowadzi.

Kierownik Administracji P. Wojciech Radomski zasugerował, iż podczas posiedzenia Rady Nadzorczej przedstawiciele Rady Osiedla mogą wystąpić z zapytaniem do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” o umowę jaka została podpisana z P. Jachem na eksmisję w nieruchomości przy Al. Niepodległości 21A

P. Marzenna Wałowski zadała pytanie: W którym roku były podpisywane umowy w sprawie najmu lokali w pomieszczeniach gospodarczych (piwnice)

Kierownik Administracji P. Wojciech Radomski poinformował, iż uchwała ustalająca stawkę o wysokości najmu (6zł+ podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie) została podpisana w 2012 r.

P. Agata Simińska poinformowała, iż warto zastanowić się na ewentualną zmianą stawek za wynajem w/w lokali.

Ad.6. Sprawy Komisji Technicznej – Nie było spraw do rozpatrzenia z działu Komisji Technicznej

Ad.7. Przewodnicząca Rady Osiedla Pani Ewa Wodzyńska przeszła do kolejnego punktu obrad – nr.7 - Sprawy Komisji Ekonomiczno- Socjalnej.

Sprawy Komisji Ekonomiczno-Socjalnej zostały rozpatrzone.
(w załączeniu).

Sekretarz

Rady Osiedla „Domaniewska”

Wałowski

Marzenna Wałowski

Przewodniczący

Rady Osiedla „Domaniewska”

Wodzyńska

Ewa Wodzyńska