



Z ŻYCIA SPÓŁDZIELNI

Warszawa - 07-2022

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szare Domy”

Szanowni Państwo,

zapraszamy do zapoznania się z treścią biuletynu, który podsumowuje najważniejszą problematykę funkcjonowania Spółdzielni.

COVID-19

Pomimo zniesienia szeregu obostrzeń choroba COVID-19 nie opuszcza nas i wydaje się, że pozostanie z nami na stałe. Dlatego nie należy bagatelizować skutków tej choroby, szczególnie, iż doświadcza ona także naszych Mieszkańców, a ostatnio i pracowników biura Spółdzielni.

Bądźmy ostrożni, stosujmy środki zapobiegawcze, unikajmy większych skupisk ludzi, nie lekceważmy objawów choroby i pamiętajmy, że stan naszego zdrowia oddziałuje także na zdrowie innych.

Władze Spółdzielni wdrożyły profilaktycznie oprysk altan na odpady komunalne oraz przecieranie takich miejsc jak klamki i pochwytów w częściach wspólnych.

Zaplanowane roboty budowlane

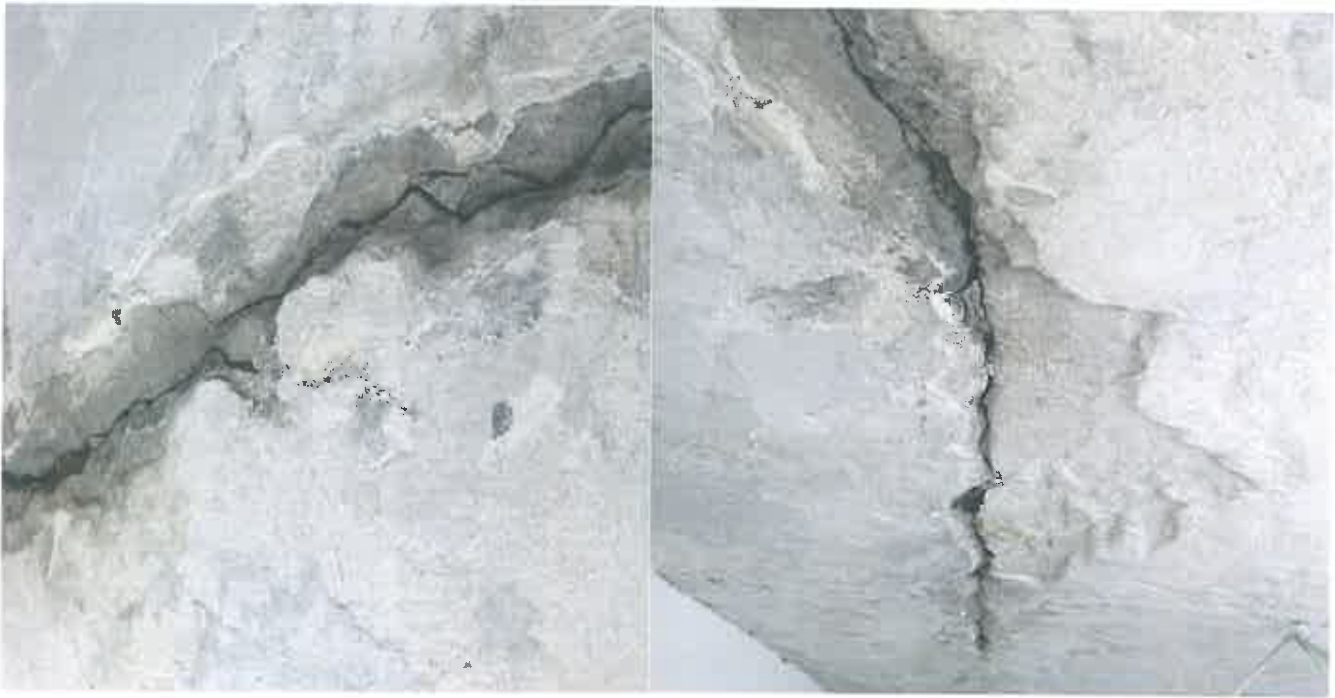
Zarząd realizuje przedsięwzięcia remontowe umieszczone w uchwalonym planie remontów na lata 2021-2022. Prace, które powinniśmy wykonać w roku 2022 r. wyceniliśmy w 2021 r. na kwotę 2 048 854,32 zł. Takich środków Spółdzielnia nie posiada. Dlatego przedsięwzięcia realizowane są w etapach i w zależności od posiadanych środków finansowych.

Prowadzone konsultacje i proponowane rozwiązania (jak np. sprzedaż jednego z lokali Spółdzielni, kredyt remontowy) nie spotkały się swego czasu z aprobatą Członków. Stąd polityka remontowa Spółdzielni jest realizowana wyłącznie w oparciu o środki własne.

Najważniejszym przedsięwzięciem do zrealizowania w roku bieżącym jest remont izolacji przeciwwodnych ścian i stropu węzła ciepłego Fałata 2.



Stan izolacji przeciwwodnych węzła cieplnego od wielu lat był katastrofalny przez co woda po każdym opadzie deszczu wlewała się do węzła cieplnego, co powodowała stopniowe postępowanie erozji betonu i korozję zbrojenia:



Zdjęcia z budowy:



Niestety problem ten, przez lata, nie był realnie podejmowany w Spółdzielni pozostając jedynie w sferze dyskusji, koncepcji na przyszłość, być może z uwagi na skomplikowany charakter przedsięwzięcia i trudność jego realizacji.

Prowadząc obecnie remont izolacji przeciwwodnych węzła ujawnił się zakres jego degradacji, do której doszło na przestrzeni lat, a co dziś niestety przedkłada się na dodatkowe koszty, jakie musi ponieść Spółdzielnia np. na naprawy konstrukcji. Koszty, których nie ponieśliśmy gdyby przed laty

Handwritten signature in blue ink.

podjęto się tego przedsięwzięcia. Dlatego w ocenie Zarządu konieczne jest zachowanie pewnej ciągłości i spójności działań, wieloletnie planowanie i systematyczne realizowanie przedsięwzięć remontowych, którą to politykę konsekwentnie prowadzimy od 2019 roku.

W tym miejscu przypominamy, że w 2019 roku musieliśmy wykonać modernizację węzła ciepłego, który wówczas prezentował się jak niżej:



Podsumowując w 2019 roku koniecznym było wykonanie modernizacji węzła, aby zapewnić sprawność działania instalacji i urządzeń dostarczających ciepło i ciepłą wodę do Państwa lokali. Kontynuacją tych prac były wymiany poziomów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wymiany zaworów regulacyjnych, montaż zaworów, termostatów na odbiornikach - grzejnikach. Zakończeniem całego przedsięwzięcia pł. węzeł cieplny są prowadzone aktualnie prace, które zrealizujemy do połowy września br.

Poniżej prezentujemy Państwu plan najważniejszych przedsięwzięć remontowych realizowanych lub przygotowanych do realizacji w roku 2022:

I. Osiedle Łowicka/Fałata/Narbutta:

- a. remont izolacji przeciwwodnej ścian, stropu węzła ciepłego Fałata 2, odtworzenie nawierzchni podwórza,
- b. drenaż opaskowy wokół ścian węzła ciepłego Fałata 2,
- c. kontynuacja remontu warstw niekonstrukcyjnych balkonów/loggii, tj. wykonanie nowej izolacji przeciwwodnej płyt balkonów/loggii, odtworzenie okładziny w postaci płytek,
- d. kontynuacja remontu pokrycia dachu Łowicka 51 i kominów (stan jak na zdjęciach poniżej):



Poniżej zdjęcia z dotychczas zrealizowanych prac:





W tym miejscu musimy podkreślić, że na dokończenie remontu pokrycia dachu i kominów potrzebne są środki w kwocie powyżej 300 000 zł. Prace te realizujemy sukcesywnie od 2019 r. Biorąc pod uwagę aktualne możliwości finansowe, realizację, niejednokrotnie w trybie awaryjnym, innych przedsięwzięć remontowych, przewidujemy, że powyższy remont zakończony zostanie na przełomie 2024/2025 roku.

d. rozpoczęcie wymiany pionów gazowych (planowana data zakończenia wymiany wszystkich pionów gazowych – 2027 rok)

e. częściowy remont korytarzy piwnic z usunięciem palnych ścian w częściach wspólnych,

f. wykonanie iniekcji w części korytarza piwnic Fatata 2,

g. kontynuacja prac polegających na wykonywaniu nowej izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych budynków – w kolejności zgłoszeń i wg stopnia pilności.

2. Osiedle Akacyjowa/Fatata nieparzyste/Rakowiecka:

- modernizacja węzła ciepłego Rakowiecka (wykonano). W kolejnym etapie – planowanym do zrealizowania na wiosnę 2023 r. (o ile inne prace o charakterze awaryjnym nie wyczerpią środków odkładanych na ten cel) jest wykonanie remontu izolacji przeciwwodnych stropu i ścian węzła ciepłego oraz jego pomieszczenia technicznego wraz z odtworzeniem nawierzchni podwórza.

Przypominamy, że w roku ubiegłym wykonaliśmy wzmocnienie konstrukcji pomieszczenia technicznego węzła ciepłego. Stan ten groził w najbliższej przyszłości katastrofą budowlaną i dlatego należało podjąć działania, które odkładano w minionych latach.

Podsumowując całe przedsięwzięcie pt. węzeł ciepły obejmuje: wzmocnienie konstrukcji (wykonano), izolacje przeciwwodne (do wykonania - 2023), odtworzenie nawierzchni podwórza (do wykonania - 2023), remont budowlany węzła i jego pomieszczenia technicznego (do wykonania - 2024).

- wymiana niesprawnego poziomu kanalizacji sanitarnej Rakowiecka 59 (stan jak na zdjęciach):



Powyższa wymiana poziomu kanalizacji wynika z naturalnego zużycia się rur oryginalnie zamontowanych w czasie budowy. Stan tego poziomu można określić eufemizmem jako agonalny.

Prace wykonywane były w funkcjonującym lokalu usługowym Spółdzielni, gdzie konieczny był wykop o głębokości około 1,8 m celem wymiany wyeksploatowanego poziomu kanalizacji. Wraz z wymianą wskazanego poziomu zniknęła główna przyczyna odczuwalnych w budynku od lat zapachów fekaliiów, która miała swe źródło właśnie w powyższym odcinku poziomu kanalizacji.

- wykonanie izolacji przeciwwodnej balkonów/loggii w budynku Akacja 10 i Rakowiecka 59 – w zależności od posiadanych środków i wg stopnia pilności,
- montaż zaworów regulacyjnych na instalacji centralnego ogrzewania,

- iniekcje w miejscach zawilgocenia murów – w zależności od posiadanych środków i stopnia pilności,
- ocieplenia stropodachów – w zależności od posiadanych środków,
- wymiana pionu gazu Fałata 15.

Wyjaśniamy, że w wieloletnim planie remontów znajduje się także przedsięwzięcie pt. doposażenie lokali w ciepłą wodę użytkową z węzła ciepłego. Spółdzielnia jest przygotowana organizacyjnie do wykonania tego typu prac. Jednakże, z uwagi na inne awaryjnie wykonywane roboty, nie będziemy w stanie podjąć tego projektu wcześniej niż przed 2027 rokiem. Przedsięwzięcie to składa się z dwóch etapów:

1. rozbudowa istniejącego węzła ciepłego do dwufunkcyjnego węzła ciepłego, w którym w wymiennikach ciepłej wody podgrzewana byłaby woda zimna do wody ciepłej,
2. rozprowadzenie instalacji ciepłej wody wraz z jej cyrkulacją do Państwa lokali.

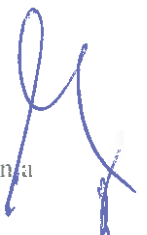
Koszt takiego przedsięwzięcia wyceniany jest wstępnie (na podstawie porównania z innymi tego typu realizacjami) na kwotę nie mniejszą 800 000 zł.

Obowiązujący plan remontów zakłada także **zarezerwowanie środków na doposażenie Osiedla Fałata/Łowicka/Narbutta w nowe urządzenia do zabaw dla dzieci** (przy spełnieniu wymaganych warunków technicznych) oraz na montaż instalacji fotowoltaicznej. Zarząd dążyć będzie do spełnienia woli Członków i doposażając Osiedle w urządzenie do zabaw dla dzieci spełniające wymagania przepisów prawa.

W tym miejscu musimy Państwu przypomnieć, że Zarząd chcąc realizować spójną politykę remontową nakreślił wieloletni plan remontów, które wyceniono na kwotę powyżej 10 mln złotych. Wzbudziło to pewne emocje Członków, bo w zasadzie pierwszy raz w naszej Spółdzielni nakreślono tak szeroko różne potrzeby remontowe, które w istocie istnieją i będą co raz bardziej narastać z biegiem czasu niezależnie od tego kto będzie sprawował władzę w Spółdzielni. Dlatego podjęliśmy się próby stworzenia spójnej koncepcji prac realizowanych latami. W ten plan wpisuje się projekt remontu elewacji, który obejmuje dużo szersze zagadnienia niż sama elewacja.

Wyjaśniamy, że wszystkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają bezwzględnie uzyskania pozwolenia na budowę i zgody Konserwatora Zabytków. Dlatego by każdorazowo nie występować o pozwolenie na budowę opracowano jeden, spójny projekt remontu elewacji, który obejmuje:

- a. remont warstw niekonstrukcyjnych balkonów, loggii, tarasów z wykonaniem izolacji przeciwwodnych (wciąż wiele balkonów, loggii jest w bardzo złym stanie technicznym, w wielu przypadkach mieliśmy szkody zalania z tych elementów),
- b. remont dachów, wymiany rynien i rur spustowych, pasów podrynnowych, nadrynnowych,
- c. remont elewacji,
- d. odtworzenie opasek wokół budynków.



Powyższe prace wykonujemy sukcesywnie, w zależności od posiadanych środków, ale w oparciu o posiadane pozwolenie na budowę, które jest konieczne dla wykonywania powyższych prac przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków.

Spółdzielnia ponadto ma zidentyfikowane liczne przypadki, gdzie wilgoć dostaje się do lokali nie tylko poprzez nieskuteczne izolacje poziome balkonów/loggii/tarasów, ale także poprzez nieszczelności w elewacji, gdzie występują pęknięcia tak w cegle jak i w gzymsach, gładkach i nadprożach okiennych.

Windykacja

Władze Spółdzielni stale podejmują działania na rzecz zmniejszania wielkości zadłużenia w opłatach za lokale od Członków i najemców. Zadłużenie to utrzymuje się na stabilnym poziomie około 160 tys. zł bez lokalu Fałata 2 m. 54 będącego w licytacji komorniczej. Zadłużenie tego lokalu to kwota **ponad 81 tysięcy i** rośnie ono przez długie lata. W tym przypadku nastąpił zbieg egzekucji wielu wierzycieli, którzy od 2016 roku zgłaszali do Spółdzielni swoje roszczenia względem dłużniczki zajmującej lokal Fałata 2 m. 54. Sama egzekucja jest bardzo utrudniona, bo od dłuższego czasu nie jest znane miejsce pobytu dłużniczki. Nie mniej, z pewnymi trudnościami, udało się doprowadzić do ustanowienia kuratora do spraw doręczeń dla dłużniczki i w efekcie wnieść o wyznaczenie pierwszego terminu licytacji dla tego lokalu. Pozwoli to wyzbyć ciężącego Spółdzielni od 2016 roku zadłużenia.

Zmiany cen nośników energii

Informowaliśmy Państwa w poprzednim biuletynie, że niestety należy spodziewać się tendencji zwykłej w odniesieniu do cen nośników energii cieplnej i elektrycznej. Niestety kolejne miesiące tego roku pokazują jak bardzo jeszcze możemy zostać zaskoczeni przez wzrosty cen energii. Jest to wynikiem nie tylko wojny, ale i anachronicznego systemu wytwarzania ciepła, co obrazuje poniższa tabela. Ogłoszony w ostatnim czasie przez VEOLIA – dostawca ciepła wieloletni plan transformacji źródeł wytwarzania ciepła zakłada odejście od węgla kamiennego. Koszty takiej transformacji zostaną w dużej części przerzucone na odbiorców ciepła. Dlatego VEOLIA jak i władze państwowe proponują szukanie oszczędności w ilości konsumowanej energii cieplnej. Wdrożone na gruncie prawa krajowego dyrektywy wymagają montażu podzielników ciepła służących rozliczaniu ilości jednostek ciepła zużywanego w poszczególnych lokalach.

Przez ostatnie 3 lata podjęliśmy szereg działań by nadgonić mnóstwo zaległości nawarstwionych przez długie lata zaniechań, zaniedbań na gospodarce ciepłem w Spółdzielni. Pisaliśmy już niejednokrotnie o bardzo dużej modernizacji węzła cieplnego Fałata 2, którą zrealizowaliśmy w 2019 r. W tym roku zmodernizowaliśmy węzeł Rakowiecka 59. Poza węzłami wymienialiśmy poziomy centralnego ogrzewania oraz montowaliśmy zawory i termostaty na grzejnikach umożliwiając użytkownikom lokali regulację ciepłej. Oczywiście te działania przyniosły oszczędności w ilości zużywanego ciepła i w opłatach stałych, bo zmniejszyliśmy zamówione moce. Jednakże jednostka ciepła drożeje co raz częściej (w tym roku miały miejsce już 3 podwyżki) i musimy liczyć się ze spełnieniem czarnego scenariusza, w którym jednostka ciepła kosztować będzie powyżej 75 zł/GJ.



W tych brutalnych realiach rynkowych Zarząd musi szukać nowych sposobów na oszczędności w gospodarce ciepłem i zużywanej energii elektrycznej.

Wśród pomysłów, które chcielibyśmy etapowo realizować są projekty fotowoltaiki. Analizujemy też opłacalność innych rozwiązań jak pompy ciepła. Znane są nam i sprawdzone tego typu rozwiązania zrealizowane w innych lokalizacjach i o ile nie zastąpią one jeszcze węzła cieplnego czy sieci energetycznej dystrybutora energii elektrycznej, to pozwalają na zmniejszenie ilości zużywanej energii cieplnej (np. poprzez podgrzew czynnika w obiegu centralnego ogrzewania lub podgrzew wody w zasobnikach grzałkami elektrycznymi zasilanymi z paneli słonecznych) czy też zmniejszenie ilości kupowanej energii elektrycznej. Instalacje takie co raz częściej działają w systemie off-grid, tzn. inwestorzy rezygnują z włączenia się do sieci energetycznej dystrybutora produkując energię elektryczną na swój własnych użytek w ilości pozwalających na stałą konsumpcję bez konieczności tworzenia większych magazynów energii. W sytuacji braku energii z własnego systemu fotowoltaiki następuje samoczynne przetoczenie na pobór prądu sieciowego. Uważamy, że warto nie tylko rozważyć tego typu rozwiązania, ale i wdrażać je testowo w mniejszych rozmiarach z możliwością rozbudowy systemu. Posiadanie takiej instalacji zwiększa też niezależność odbiorcy i daje dodatkowe, awaryjne źródło zasilania.

Struktura paliw pierwotnych zużytych do wytworzenia ciepła sprzedanego przez Veolia Energia Warszawa S.A. w 2021 roku:

Warszawski System Ciepłowniczy:

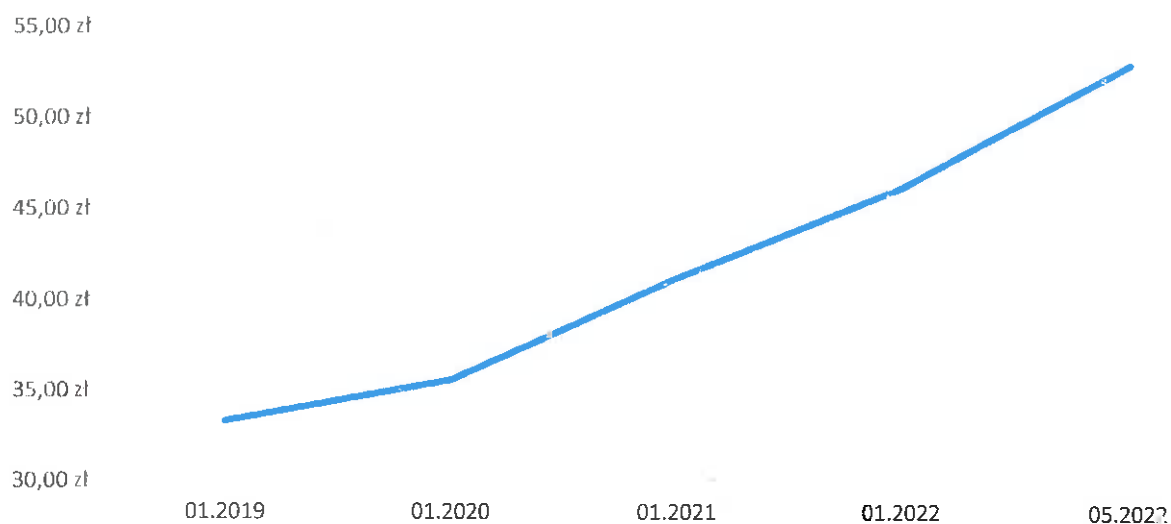
Właściciel źródła	Źródło wytworzenia ciepła	Rodzaj paliwa	Struktura zużycia paliw [%]
PGNiG Termika S.A.	Elektrociepłownia Żerań Elektrociepłownia Siekierki Ciepłownia Woja Ciepłownia Kawęczyn	Biomasa	4,36
		Węgiel kamienny	61,97
		Mazut	0,09
		Ekoterm	0,92
		Gaz ziemny wysokometanowy	12,37
Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania w m. st. Warszawie Sp. z o.o.	Zakład Zagospodarowania Odpadów „Gwarków” (spalarnia)	Włókienki komunalne stule	0,42
RAZEM			100,00

Wartość procentowa wskaźnika odnawialnych źródeł energii w wytworzeniu ciepła na potrzeby Warszawskiego Systemu Ciepłowniczego wynosi 4,363%



Wzrost stawki jednostkowej za GJ ciepła pomiędzy 01.2019 a 05.2022:

GJ - wzrost stawki jednostkowej za ciepło



Walne Zgromadzenie

W dniu 30 czerwca 2022 r. przeprowadziliśmy pierwsze od ponad 2 lat stacjonarne Walne Zgromadzenie. Serdecznie dziękujemy tym Członków, którzy w tych trudnych warunkach pogodowych obradowali razem z nami. Dziękujemy przy tym za wyrażone głosy poparcia dla prowadzonej przez Zarząd polityki zarządzania Spółdzielnią jak i dla samych członków Zarządu. Jest nam niezmiernie miło, że możemy dla Państwa pracować.

W trakcie Walnego Zgromadzenia przeprowadziliśmy wybory do Rady Nadzorczej. Niestety okazało się, że dla naszej małej Społeczności nie lada wyzwaniem jest podliczenie głosów oddanych za poszczególnymi kandydatami. Wywołało to dyskusję, w tym „komunikat” Pań, że rzekomo zmieniono wynik głosowania. W naszej ocenie jeśli ogłoszono błędny wynik głosowania, to nie można mieć pretensji o to, że sprostowano ten komunikat. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w przypadku dwóch kandydatek doszło do sytuacji, w której głosy nieważne policzono jako głosy ważne. Było to dla nas niezrozumiałe i zaskakujące. Dlatego Zarząd, podobnie jak Prezydium Walnego Zgromadzenia, zauważywszy ten błąd zdecydowały o działaniach formalnych, tj. o przygotowaniu zawiadomień do prokuratury by niezależny od nas organ dokonał oceny prawnej sytuacji. Zdecydowani byliśmy na taki krok, bo w naszym odczuciu takie błędy nie tylko wypaczały wynik wyborów, ale czyniły z nas współodpowiedzialnymi za publikację błędnych wyników wyborów. Nie mniej w międzyczasie Członkinie Komisji Skrutacyjnej poproszono o sprawdzenie czy nie doszło do pomyłki w podliczeniu głosów. W toku sprawdzenia podliczania głosów Członkinie Komisji Skrutacyjnej dokonały zgodnego ze stanem faktycznym podliczenia głosów bez głosów nieważnych.

Wyjaśniamy, że cała ta sytuacja, formułowane zarzuty są dla nas zupełnie niezrozumiałe. Można być rozczarowanym, ale nie można oczekiwać, że honorowane będą oczywiste błędy. W naszej ocenie nie może ulegać wątpliwości, że pozostawienie błędnego podliczenia głosów byłoby jawnym wypaczeniem wyników wyborów i dawałoby prawo podważenia tak ogłoszonego wyboru, a co za tym idzie podważałoby legitymację do działania określonych osób.

W świetle powyższe koniecznym stało się zwołanie na wrzesień Walnego Zgromadzenia celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. W tym przypadku nie zdamy się już tylko na umiejętności naszych Członków, a nadzór nad prawidłowym przebiegiem głosowania powierzmy **zewnętrznemu prawnikowi specjalizującemu się w prawie spółdzielczym oraz notariusz**, która sporządzi protokół z głosowania załączając do niego karty z głosowania, aby wykluczyć możliwość pomyłki jak wyżej.

Ponadto biorąc pod uwagę fakt, że niektóre kandydatki do Rady Nadzorczej **złożyły nieprawdziwe oświadczenia w przedmiocie braku zaległości** względem Spółdzielni, oświadczenia kandydatów do Rady Nadzorczej **będą przed głosowaniem odczytywane i sprawdzane**.

Kończąc wyrażamy nadzieję, że uda się z powodzeniem uzupełnić skład nowej Rady Nadzorczej i znaleźć wspólny mianownik do działań na rzecz Spółdzielni bez wzajemnego udawadniania sobie kto ma większe kompetencje czy ambicje. Niestety prowadzone przed kilku laty puste dysputy nie przyniosły żadnego pożytku, a wręcz doprowadziły Spółdzielnię nad przepaść organizacyjnego chaosu. Dlatego nie oglądając się na przeszłość trzeba patrzeć w przyszłość i podejmować działania na rzecz poprawy stanu naszych zasobów i rozwiązywania pojawiających się problemów. Mamy przy tym świadomość, że realizowane przez obecny Zarząd od 2019 r. przedsięwzięcia są niejednokrotnie bardzo trudne i kosztowne. Wiedzą o tym i osoby, które obecnie aspirują do władz Spółdzielni, a którym to mimo wielu lat ich pracy na rzecz Spółdzielni, niewątpliwie posiadanej różnorodnej wiedzy i fachowości nie udało się przedtem zrealizować żadnej z większych prac realizowanych od 2019r. To musi nam wszystkim uświadamiać, że zadania stojące przed Spółdzielnią są wysoce trudne, a od fazy polemiki, dyskusji, planu do realizacji jest bardzo długa i trudna droga.

Kończąc serdecznie Państwa zachęcamy do wzięcia udziału we wrześniowym Zgromadzeniu celem dokonania wyborów do Rady Nadzorczej. Zachęcamy przy tym by **zgłaszać swoje kandydatury do Rady Nadzorczej**.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski: _____

2. Daniel Piątkowski: _____