



# Z ŻYCIA SPÓŁDZIELNI

Warszawa - 11-2022

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szare Domy”

Szanowni Państwo,

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

## **Walne Zgromadzenie z dnia 28.09.2022**

W dniu 28 września br., celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej, zorganizowano Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”, które dokonało wyboru uzupełniającego członków Rady Nadzorczej w osobach: Moniki Kuhnke, Jana Kastory, Julii Skórzyńskiej i Jerzego Toborowicza.

Dziękujemy Państwu za uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu.

## **Zaplanowane roboty budowlane**

Zarząd realizuje przedsięwzięcia remontowe umieszczone w uchwalonym planie remontów na lata 2021-2022 zaktualizowanym nowym planem remontów na lata 2022-2023.

Prace realizowane są etapami, wyłącznie w oparciu o własne środki finansowe, w miarę możliwości budżetowych Spółdzielni. Niemniej podjęliśmy się planowanego od dekad przedsięwzięcia, którym jest remont izolacji przeciwwodnych ścian i stropu węzła cieplnego Fałata 2. Prace te zakończono i ich efekty są już widoczne poza nawierzchnią asfaltową, która w zależności od warunków atmosferycznych zostanie wykonana w najbliższych dniach. Wyjaśniamy przy tym, w ślad za wcześniejszym biuletynem, że wyżej opisane prace przeciągnęły się wskutek ujawnienia w toku robót (po odkrywkach stropu) miejscami katastrofalnego stanu stropu. Wobec czego koniecznym było sporządzenie dodatkowego opracowania technicznego w branży konstrukcyjnej wskazującego technologię i sposób naprawy pęknięć konstrukcyjnych stropu. Prowadząc roboty z zachowaniem podstawowych zasad bezpieczeństwa zmuszeni byliśmy wykonywać nie tylko zabezpieczenie-stemplowanie wykopów, ale i wykonaliśmy stemplowanie samego stropu węzła, aby zminimalizować ryzyko awarii przy wykonywaniu nawierzchni asfaltowej.

Na wiosnę 2023 r. czeka nas także remont izolacji stropu i ścian węzła ciepłego Rakowiecka 59A. Dostępność placu budowy w tym przypadku umożliwi sprawniejszej wykonanie prac.

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

1. Osiedle Łowicka/Fałata/Narbutta:

- a. remont izolacji przeciwwodnej ścian, stropu węzła ciepłego Fałata 2 - zrealizowano,
- b. drenaż opaskowy wokół ścian węzła ciepłego Fałata 2 – zrealizowano,



- c. kontynuacja remontu warstw niekonstrukcyjnych balkonów/loggii, tj. wykonanie nowej izolacji przeciwwodnej płyt balkonów/loggii, odtworzenie okładziny w postaci płytek – zrealizowano remont 5 balkonów;
- d. odtworzenie asfaltowej nawierzchni podwórza - zaplanowane do wykonania,
- e. kontynuacja remontu pokrycia dachu Łowicka 51 i kominów (stan jak na zdjęciach poniżej) – wykonano remont kolejnych kominów (zdjęcia poglądowe poniżej):





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 Fałata 2,

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

h. remont warstw niekonstrukcyjnych balkonów/loggii – wiosna 2023 r.

## 2. Osiedle Akacyjowa/Fałata nieparzyste/Rakowiecka:

a. modernizacja węzła ciepłego Rakowiecka – zrealizowano,

b. wymiana części poziomej kanalizacji sanitarnej w budynku Rakowiecka 59 – zrealizowano,

c. naprawa/wymiana odcinkowa kanalizacji ogólnospławnej na odcinku od studni na wysokości pomieszczenia technicznego węzła w kierunku ulicy Rakowieckiej – prace wykonywane na głębokości do 2,40 m w lokalu Protetyka (wymiana poziomej kanalizacji pod budynkiem) – prace w toku:





- d. docieplenie poddaszy małych domów mieszkalnych (Akacyjowa 2-8, inne w zależności od potrzeby) – przełom 2022/2023 r.,
- e. remont izolacji przeciwwodnych stropu i ścian węzła ciepłego oraz jego pomieszczenia technicznego wraz z odtworzeniem nawierzchni podwórza – maj-sierpień 2023 r.,
- f. remont warstw niekonstrukcyjnych balkonów/loggii – wiosna 2023 r.,
- g. etapowa wymiana odcinków poziomów centralnego ogrzewania i montaż zaworów regulacyjnych na instalacji centralnego ogrzewania – 2022/2023,
- h. iniekcje w miejscach zawilgocenia murów – w zależności od posiadanych środków i stopnia pilności – 2023,
- i. wymiana pionu gazu Fałata 15 – listopad/grudzień 2022 r.

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.

### **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. Na koniec października była to kwota **192 759,34 zł** ze zlicytowanym w listopadzie lokalem Fałata 2 m. 54.

Po 7 latach udało się skutecznie doprowadzić do odzyskania większości zadłużenia z lokalu Fałata 2 m. 54 i to w sytuacji, gdy przed Spółdzielnią występowali inni wierzycieli mający pierwszeństwo ustawowe w egzekucji (ZUS, Urząd Skarbowy). Tym bardziej można określić powyższe jako pewien sukces, bo Spółdzielnia, wbrew powszechnej opinii, nie tylko zlicytowała lokal, ale nie spisywała na straty dochodzonych należności odzyskując je co najmniej w wysokości należności głównej (kapitał bez odsetek).

Poniżej wykres obrazujący wysokość zadłużenia we Spółdzielni na przestrzeni lat. Wyraźnie zauważalna jest tendencja spadkowa i to pomimo wzrostu naliczeń (np. rosnące koszty mediów):

Zadłużenie w okresie 12.2015-09.2022



### Informacje porządkowe

Spółdzielnia, dokonując analizy kosztów, dostrzega kolejne zmiany – podwyżki cen i stawek taryfowych za dostarczane ciepło i energię elektryczną. W zależności od kolejnych zmian, w szczególności w odniesieniu do cen energii cieplnej, będziemy zmuszeni zwiększyć zaliczkę na pokrycie kosztów kupowanego ciepła. Poniżej, dla zobrazowania problemu wzrostu kosztów ciepła, prezentujemy Państwu wykres ilustrujący wzrost stawki za jednostkę ciepła pomiędzy styczniem 2019 r. a majem 2022 r.:

GJ - wzrost stawki jednostkowej za ciepło



Najbliższe miesiące przyniosą kolejne podwyżki cen i stawek za dostarczane ciepło oraz energię elektryczną. Informujemy, że Spółdzielnia złożyła oświadczenie, które uprawnia do otrzymania **rekompensat z tyt. wzrostu cen ciepła**, przysługujących w okresie od 01.10.2022 r. do 30.04.2023 r., zgodnie z zapisami ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2022 r., poz. 1967).

Obecnie system rekompensat dla Spółdzielni ma symboliczne znaczenie, co widać na przykładzie nowych taryf dostawcy ciepła, tj. firmy VEOLIA:

VEOLIA:	TARYFABEZ REKOMPENSATY	TARYFA Z REKOMPENSATĄ
<b>Stawka za moc zamówioną (za 1 MW)</b>	4 522,95 zł netto	4 245,46 zł netto
<b>Stawka opłaty stałej przesyłowej (za 1 MW)</b>	2 283,69 zł netto	2 283,69 zł netto
<b>Stawka za jednostkę ciepła (1 GJ)</b>	50,75 zł netto	50,35 zł netto
<b>Stawka opłaty zmiennej przesyłowej (1GJ)</b>	12,08 zł netto	12,08 zł netto

**Źródło:** <https://energiadlawarszawy.pl/strefa-klienta/taryfy-i-cenniki/>

Rząd przewidział dla gospodarstw domowych system rekompensat z tyt. wzrostu cen energii elektrycznej. Kwestie te reguluje ustawa z dnia 7 października 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej (Dz. U z 2022 r., poz. 2127):

[https://orka.sejm.gov.pl/opinie9.nsf/nazwa/2630\\_u/\\$file/2630\\_u.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/opinie9.nsf/nazwa/2630_u/$file/2630_u.pdf)

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20220002127>

Celem ustawy jest ochrona gospodarstw domowych, podmiotów użyteczności publicznej, jednostek samorządu terytorialnego oraz mikro, małych i średnich przedsiębiorstw przed drastycznym wzrostem rachunków za energię elektryczną poprzez wprowadzenie mechanizmu ceny maksymalnej za energię elektryczną. Wskazane rozwiązania zakładają, że, niezależnie od wzrostu cen na rynku hurtowym, w roku 2023 w rozliczeniach z odbiorcami stosuje się cenę maksymalną na poziomie 693 zł/MWh w przypadku odbiorców w gospodarstwach domowych.

Cena maksymalna będzie stosowana przez sprzedawców w rozliczeniach z gospodarstwami domowymi od momentu przekroczenia limitów do 31 grudnia 2023 r.;

Już dziś koszty mediów (centralne ogrzewanie, ciepła, zimna woda, śmieci) mają swój znaczny udział w Państwa opłatach comiesięcznych, bo sięgający średnio od 40 do 50% wysokości miesięcznych opłat. Dlatego przyszłość wymusi szukanie **OSZCZĘDNOŚCI** w ilości konsumowanego ciepła i energii elektrycznej.

### **INNE, SPRAWY PORZĄDKOWE**

Przypominamy, że klatki schodowe stanowią drogę ewakuacyjną i obowiązuje zakaz przetrzymywania w nich rzeczy łatwopalnych lub ograniczających drogę ewakuacyjną. Spółdzielnia nie ponosi przy tym odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w klatkach schodowych jak rowery, wózki.

Przedstawimy Państwu w najbliższych miesiącach projekt zaktualizowanego Statutu Spółdzielni. Zmiany w Statucie mają dwójaki charakter:

- a. zmiany wynikające ze zmiany przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego – nie podlegają dyskusji,
- b. zmiany o techniczne, o charakterze organizacyjnym – do dyskusji.

Celem sprawnego przegłosowania zmian w Statucie podzielimy je na dwie uchwały, z których jedna obejmować będzie zmiany wynikające z przepisów prawa, a druga zmiany proponowane o charakterze organizacyjnym – do dyskusji.

Zarząd SM „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski: \_\_\_\_\_
2. Ryszard Wabik: Ryszard Wabik
3. Daniel Piątkowski: Daniel Piątkowski

