

Informacja
o sposobie realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia WSM „Ochota”
odbytego w 2012r. będących w kompetencjach Zarządu lub Rady Nadzorczej.

Wnioski przyjęte i skierowane do rozpatrzenia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
Pozostałe przyjęte wnioski są w kompetencjach Osiedli.

Osiedle Jadwisin

Część 1 Walnego Zgromadzenia.

Wniosek Nr 10

Zgłoszony przez Panią Barbarę Sudrę, Geodetów 4.

„Bardzo proszę o zatrudnienie pracowników fizycznych typu hydraulik ślusarz itp. Te usługi proszę żeby było odpłatne do Kasy Spółdzielni.”

Do 2002r. Spółdzielnia prowadziła usługi konserwacyjne i naprawy wykonywane odpłatnie dla mieszkańców siłami własnymi przez pracowników OZBR. Niejednokrotnie budziło to kontrowersyjne dyskusje dotyczące wysokości odpłatności czy świadczenia usług w godz. pracy. Spółdzielnia odstąpiła od tego i przy znacznie ograniczonej liczbie pracowników OZBR (z 55 w 2002r. – do 31 w 2012r.) nie ma możliwości przywrócenia tych usług.

Część 2. Walnego Zgromadzenia.

Wniosek nr 1

Zgłoszony przez Pana Ryszarda Hutarskiego, Korotyńskiego 19A.

„Zarząd (Rada Nadzorcza) WSM Ochota wspólnie z władzami innych spółdzielni mieszkaniowych w W-wie (a nawet w skali ogólnopolskiej) powinni doprowadzić do inicjatywy ustawodawczej, rezultatem której będzie ustawowe zobowiązanie władz m. st. W-wy (innych władz terenowych) do przekazania terenów dotychczas dzierżawionych na własność.”

WSM „Ochota” po raz kolejny, wspólnie z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi zrzeszonymi w „Konferencji Warszawskiej” – czyli Stowarzyszeniu Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości, podejmuje próbę przeforsowania w Radzie Warszawy projektu tzw. „Uchwały Warszawskiej”.

Poprzednia inicjatywa, mimo zebrania ponad 40 tys. podpisów została zablokowana przez radnych Platformy Obywatelskiej w Radzie Warszawy.

Na naszej stronie www.wsmochota.com.pl przedstawiamy społeczny projekt „Uchwały Warszawskiej” dotyczącej warunków określenia bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wniosek nr 9

Zgłoszony przez Panią Magdalенę Balcerek, Korotyńskiego 19A.

„Uregulować sprawę gruntów przy Korotyńskiego, płacąc za lata ubiegłe i składając wniosek o uregulowanie tej kwestii na lata przyszłe.”

Zarząd prowadzi rozmowy z władzami Dzielnic i Dyrektorem miejskiego biura nieruchomości M. Bajko w sprawie uregulowania gruntów. Niestety nie ma nowych propozycji ugodowych w tej sprawie ani rozstrzygnięć sądowych.

Wniosek nr 10

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek - Korotyńskiego 19A.

„Podzielić działkę na nieruchomości jednobudynkowe, aby po uzyskaniu praw do ziemi zacząć tak rozliczać bloki na Korotyńskiego.”

Został opracowany wstępny podział geodezyjny na nieruchomości jednobudynkowe i już koszty roku 2012 zostaną rozliczone wg tego podziału z uwzględnieniem wydzielenia nieruchomości gruntowej niezabudowanej o pow. ok. 8000m jako mienie Spółdzielni.

Wniosek nr 12

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek, Korotyńskiego 19A.

„Podnieść wpływy z działalności gospodarczej (spadły z 6.9 mln do 4.2 w dwa lata). Zainwestować w istniejące obiekty, także na Hynka, i korzystnie je wynajmować.”

Przychody Osiedla z tytułu najmu i dzierżawy w 2010 roku wyniosły 5.411.095 zł. a w 2011 roku 5.566.001 zł.

Zarząd określił potencjalne możliwości inwestycyjne i po akceptacji Rady Nadzorczej przedłożony zostanie projekt uchwały dotyczący głównych kierunków działalności Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Projekt zakłada m.in. budowę obiektów komercyjnych, usługowo-handlowych i mieszkalnych, które znacząco zasilą dochody Spółdzielni. Nowe inwestycje oznaczają zmniejszenie kosztów dla całych zasobów.

Wniosek nr 13

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek, Korotyńskiego 19A.

„Dostosować statut i regulaminy wewnętrzne do ustaw oraz zdrowego rozsądku. Stworzyć w statucie umocowanie dla tzw. Komitetów Blokowych.”

Statut Spółdzielni i obowiązujące regulaminy zostały opracowane i mogą być stosowane tylko w oparciu o aktualnie obowiązujące akty prawne.

Komisja Organizacyjno-Samorządowa Rady Nadzorczej zobowiązała się do zajęcia się sprawą Komitetów Blokowych – Nieruchomości, z chwilą powstania zmian ustawowych.

Pełne wyjaśnienie ujęto w odpowiedzi na wniosek Nr zgłoszony na części 6 Walnego Zgromadzenia.

Wniosek nr 14

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek, Korotyńskiego 19A.

„Obniżyć koszty funkcjonowania spółdzielni. Obecnie sami pracownicy kosztują ok. 8 mln zł na 400 000 m powierzchni użytkowej mieszkań, czyli miesięcznie prawie 2 zł na metr.

Jest to dwa razy więcej niż pobiera zawodowa administracja za wszystkie swe czynności, wraz z zyskiem. Za część wydanych pieniędzy robotnicy wykonują drobne remonty etc, ale za te płacimy w funduszu remontowym, rozliczając się z Biurem Zarządu. Tak więc de facto koszt samych pracowników administracji i tak wynosi ok. 1.5 zł za metr.”

Zarząd prowadzi racjonalną politykę kosztami, a od początku 2012r. Zarząd działa w dwuosobowym składzie. Przeprowadzono szereg zmian organizacyjnych, mających na celu maksymalnie możliwą reorganizację i redukcję zatrudnienia. Renegocjowano umowy bądź zawarto nowe na konserwację, dostawy i obsługę prawną, wdrożono program pozyskiwania środków publicznych na termomodernizację, jak również opracowano kierunki działalności Spółdzielni w zakresie inwestycji, które w znaczący sposób przyczynią się do zmniejszenia kosztów pokrywanych przez członków S-ni, a także wzrost wyniku finansowego Sp-ni.

Wniosek nr 15

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek, Korotyńskiego 19A.

„Stworzyć stronę internetową zgodną z ustawą: zawierającą protokoły z posiedzeń władz, wszystkie ważne dokumenty i kontakty. Usunąć z niej wyrazy niechęci i obelgi pod adresem kilkorga niektórych spółdzielców. Strona spółdzielni to nie brukowiec.”

Strona Spółdzielni jest na bieżąco przebudowywana zgodnie z zapowiedziami Zarządu na Walnym Zgromadzeniu. Przed nowym Walnym Zgromadzeniem powinny być dostępne niezbędne dokumenty i informacje.

Wniosek nr 16

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek, Korotyńskiego 19A

„Zakończyć szkodliwe, kosztowne procesy sądowe przeciwko spółdzielcom. Sprawy o odrębną własność zawieszać i iść na ugodę, a nie dążyć do oddalenia i naliczenia przez sąd pełnych kosztów, które w końcu płaci za obie strony spółdzielnia.”

Spółdzielnia nie prowadzi przeciwko spółdzielcom spraw o odrębną własność. Ostatnio zainteresowanie spółdzielców odrębną własnością wygasło prawie całkowicie.

Wniosek nr 18

Zgłoszony przez Panią Magdalenę Balcerek, Korotyńskiego 19A

„Wystąpić przeciwko byłemu prezesowi Mackiewiczowi z pozwem o odszkodowanie za nie załatwienie umowy na grunty w latach 1998-1999 i inne zaniechania. Odszkodowanie powinno objąć wszystkie koszty sądowe, adwokackie i ewentualne opłaty jakie poniesiemy ponad normalne koszty użytkowania wieczystego, oraz nawiązkę za wieloletnie okłamywanie spółdzielców, że to miasto źle załatwia sprawę. Po wymianie gruntów w 1998 czy 1999 roku poprzedni wniosek czy też przyrzeczenie miasta stały się nieważne. Nigdy nie złożono wniosku we właściwym trybie, a spółdzielców okłamywano przez całe lata.”

Z analizy dokumentów dostępnych w WSM „Ochota” nie wynika, aby w latach 1998-1999 istniały jakieś specjalne przesłanki umożliwiające uregulowanie spraw gruntowych na Osiedlu Nowo-Bema. Jedyna „wymiana” gruntu miała miejsce w latach 1995-1996 i polegała na zrezygnowaniu z roszczeń do gruntu, gdzie obecnie jest budynek t.zw. (Coloseum), czyli działek 54/1 i 54/2, za co w zamian otrzymaliśmy działkę, gdzie obecnie stoją budynki „Oś. Raclawicka”. Czyli za nieuregulowaną działkę o pow. 4971m² otrzymaliśmy uregulowaną działkę o pow. 6546 m² (więcej 1675 m²).

P. Prezes K. Mackiewicz otrzymywał corocznie absolutorium. Tym samym Walne Zgromadzenie oraz Zebrania Przedstawicieli przez kolejne lata pozytywnie oceniały pracę Prezesa.

Niezależnie od tych opinii, badania Biegłych Rewidentów oraz analizy bilansów WSM „Ochota”, potwierdził, że wieloletnia działalność Prezesa K. Mackiewicza nie budzi zastrzeżeń. Przechodząc na emeryturę Prezes K. Mackiewicz pozostawił WSM „Ochota” w dobrej kondycji. Spółdzielnia jest finansowo stabilna, nie zaciąga kredytów i od wielu lat ma płynność finansową, co jest ewenementem w dzisiejszych czasach.

Część 3 Walnego Zgromadzenia

Wniosek nr 1

Zgłoszony przez Pana Tomasza Oleksiak, Dickensa 29.

2. Wprowadzić pod obrady Walnego Zgromadzenia uchwały, podpisane przez 60 spółdzielców z Dickensa 29.

Wniosek był merytorycznie nieczytelny, co wykluczało możliwość jego rozpatrzenia na Walnym Zgromadzeniu w 2012r. zgodnie z procedurami. Zgodnie ze Statutem WSM „Ochota”, § 42 pkt 3

„Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków, wraz z uzasadnieniem musi być podpisany przez co najmniej 50 członków.”

3. Obniżyć opłaty eksploatacyjne nieruchomości Dickensa 29.(są skandalicznie wysokie).

Opłaty dla tej nieruchomości ustalane są tak jak dla pozostałych nieruchomości Spółdzielni, a ich wysokość jest proporcjonalna do innych. Wysokość tych opłat oparta jest o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Część 4 Walnego Zgromadzenia

Odpowiedzi udziela Osiedle.

Część 5 Walnego Zgromadzenia nie odbyła się

Część 6 Walnego Zgromadzenia

Wniosek nr 8

Zgłoszony przez Pana Włodzimierza Supeł, 20-latków 2A.

„Wniosek w sprawie powołania Komitetów Domowych w każdym budynku mieszkalnym WSM Ochota”.

Uzasadnienie: Komitety Domowe będą reprezentować mieszkańców budynku przed władzami Spółdzielni. Ich głównym zadaniem będzie troska o stan techniczny budynków i infrastruktury, atmosferę społeczną oraz podnoszenie na coraz wyższy poziom warunków i wygody mieszkania we wspólnych budynkach spółdzielczych. Szczegółowe rozwiązania i omówienie tego wniosku zostało doręczone Zarządowi WSM Ochota w dniu 30.04.br wraz z projektem Uchwały i poparciem blisko stu podpisów członków Spółdzielni.”

Analogicznie jak we wniosku 13 z części 2 Walnego Zgromadzenia, Komisja Organizacyjno-Samorządowa zobowiązuje się do zajęcia się sprawą Komitetów Blokowych- Nieruchomości, z chwilą powstania zmian ustawowych i przepisów wewnętrznych WSM „Ochota”.

Wg aktualnego stanu prawnego nie było możliwe powołanie na Walnym Zgromadzeniu WSM „Ochota” w maju 2012r. tzw. Komitetów Domowych” z kompetencjami wkraczającymi w strefę uprawnień Rady Nadzorczej i Zarządu oraz Rad Osiedla.

Żądanie jest niezgodne z obowiązującymi statutem WSM „Ochota”. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003r. Nr 188 poz. 1848), nie przewiduje w spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązku istnienia, jako organów spółdzielni tzw. Komitetów Domowych (art. 35 §1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Powołanie Komitetów Domowych, mogłoby mieć jedynie miejsce, w przypadku gdyby statut WSM „Ochota” przewidywał funkcjonowanie takich organów, co w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” nie występuje.

Inicjatorzy w sposób niezgodny z prawem, podjęli próbę regulowanego określenia zakresu uprawnień Komitetów Domowych oraz zasad wyboru i odwoływania ich członków, równocześnie nie określając zasad odpowiedzialności prawnej tych organów za ich działania niezgodne z prawem. W szczególności, sprzeczny z prawem jest proponowany zapis, że Komitety Domowe są samodzielnymi organami samorządu członkowskiego i nie podlegają innym władzom samorządowym i administracyjnym, poza Wlanym Zgromadzeniem(proponowany art. 61a pkt. 7) oraz że posiadają uprawnienie opiniotwórcze, kontrolne i interwencyjne, w zakresie wszystkich spraw i problemów związanych z nadzorowanym budynkiem mieszkalnym.

Brak jest analizy ewentualnych kosztów działania fakultatywnych organów – 85 Komitetów Domowych, które to koszty musiałyby mieć wpływ na zwiększenie opłat eksploatacyjnych za lokale. Koszty byłyby związane z żądaną przez inicjatorów, bieżącą obsługą administracyjną i biurową, pomocą prawną, techniczną, organizacyjną, ekonomiczną świadczoną na rzecz „Komitetów Domowych”.

W niniejszej sprawie, na dziennik podawczy w Spółdzielni zostało złożone pismo:

- 1) noszący nazwę cyt. „uchwała”,
- 2) inicjatorzy nie złożyli żądania zamieszczenia sprawy, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w maju 2012r.
- 3) pismo nie zawiera żadnego uzasadnienia,
- 4) co najmniej 50 członków spółdzielni nie podpisało się pod żądaniem powołania Komitetów Domowych w formie uchwały. Pod projektem uchwały znajdują się tylko dwa nieczytelne podpisy. Poparcie „projektu uchwały o powołaniu Komitetów Domowych” nie jest żądaniem złożonym bezpośrednio pod projektem uchwały o określonej treści i nie zastępuje podpisów w/w osób pod tym projektem.

Dlatego też w/w braki formalne uniemożliwiają ocenę tego pisma, jako żądania uzupełnienia porządku obrad Walnego Zgromadzenia „Ochota” w maju 2012r. Brak jest daty sporządzenia list popierających członków WSM „Ochota”.

Wniosek nr 9

Zgłoszony przez Pana Włodzimierza Supę, 20-latków 2A.

„ **Wniosek w sprawie powołania Komisji Statutowej**

Uzasadnienie: pilna konieczność wykreślenia ze Statutu WSM Ochota, przepisów niezgodnych z prawem oraz rozwiązań utrudniających, a często uniemożliwiających członkom Spółdzielni udział w zarządzaniu i kontroli działalności Zarządu, Rady Nadzorczej i Administracji Osiedli.

Projekt Uchwały w tej sprawie został doręczony Zarządowi w dniu 30.04.br. Wniosek poparło ponad stu członków WSM Ochota.”

Statut Spółdzielni i obowiązujące regulaminy były, są i będą opracowywane w oparciu o aktualne obowiązujące akty prawne.

W niniejszej sprawie, na dziennik podawczy w Spółdzielni zostało złożone pismo:

- 1) noszący nazwę cyt. „uchwała”,
- 2) inicjatorzy nie złożyli żądania zamieszczenia sprawy, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w maju – czerwcu 2012r.
- 3) pod uchwałą są umieszczone dwa nieczytelne podpisy. Ponadto zostały załączone „listy członków WSM „Ochota”, którzy popierają projekt uchwały w/s powołania „Komisji Statutowej”. Osoby znajdujące się na listach nie podpisały się wprost pod projektem uchwały czego wymaga statut.
- 4) pismo nie zawiera żadnego uzasadnienia

W/w braki formalne uniemożliwiają ocenę w/w pisma, jako żądania uzupełnienia porządku obrad Walnego Zgromadzenia WSM „Ochota” w maju 2012r. Brak jest daty sporządzenia list podpisujących członków.

W szczególności brak jest wskazania:

- 1) rozwiązań prawnych, które wymagają zmian w statucie, jako niezgodnych z prawem i uzasadnienia dla wprowadzenia tych zmian, spójnych z zapisami statutu,
- 2) wskazanie konkretnych przepisów statutu sprzecznych z prawem,
- 3) brak jest ze strony inicjatorów propozycji konkretnych zmian.

Przed wszystkim brakuje udokumentowanych uzasadnień, że w ogóle jakiegokolwiek zmiany w statucie WSM „Ochota” są potrzebne.

W tej sytuacji zaproponowanie uchwały dotyczącej powołania trzyosobowej Komisji Statutowej w składzie:

1) Włodzimierza Supeł, 2) Jerzego Rosińskiego 3) Magdaleny Balcerek jest bezprzedmiotowe i przedwczesne.

Żądanie powołania Komisji Statutowej nie jest równoznaczne z żądaniem powołania Komisji Statutowej w składzie: Supeł, Rosiński i Balcerek.

Wniosek nr 10

Zgłoszony przez Pana Włodzimierz Supeł, 20-latków 2A.

„Wniosek w sprawie prowadzenia pilnych zmian w finansowaniu działalności remontowej, zapewniających lepsze wykorzystanie funduszy, obniżkę kosztów oraz likwidację niegospodarności.

Uzasadnienie: są liczne dokumenty potwierdzające stosowanie w Spółdzielni zawyżonych cen na roboty wykonywane przez obce firmy remontowo-budowlane.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ustala jak mają być rozliczane nieruchomości.

Wniosek nr 11

Zgłoszony przez Pana Włodzimierz Supeł, 20-latków 2A.

„Likwidacja Centralnego Funduszu Remontowego

Uzasadnienie: istnienie tego funduszu jest niezgodne z Art. 4, Ustawy z 14.06.2007 r o spółdzielniach mieszkaniowych. Takiego funduszu nie ma również w Statucie WSM Ochota. W WSM Ochota CFR stosowany jest jako główny fundusz dyspozycyjny środków finansowych na remonty i inne doraźne potrzeby Zarządu i Administracji Osiedli, które otrzymują tzw. pożyczki zwrotne. Wprowadzony sposób dysponowania ogromnymi milionami nie tylko uniemożliwia racjonalne i efektywne ich wykorzystanie, na remonty, ale poprzez uznaniowe i pozaplanowe dysponowanie nimi na doraźne potrzeby, prowadzi do ogromnego marnotrawstwa i uniemożliwia kontrolę ich wykorzystywania.”

Zarząd dokonał zmiany zasad rozliczania Centralnego Funduszu Remontowego co do zakresu działania, jak i nazewnictwa w Regulaminie finansowym. Zmiany zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Wniosek nr 12

Zgłoszony przez Pana Włodzimierz Supeł, 20-latków 2A.

„Zlikwidować postępujące w WSM „Ochota” zjawisko degradacji technicznej obiektów użytkowych i zaprzestać likwidacji obiektów Spółdzielni na podstawie doraźnych ocen technicznych, stwierdzających nagłą konieczność ich wyburzenia.

Zarząd dokona oceny stanu technicznego wszystkich obiektów użytkowych i wnioski w tej sprawie przedstawi na następnym WZ”.

W 2012 roku dokonano przeglądu 5-letniego zasobów zgodnie z Prawem budowlanym. Nie można podważać opinii ekspertów, tym bardziej, że decyzja o wyburzeniu pawilonu Hynka 11 wynikała również z obserwacji zamontowanych na obiekcie 3 plomb na pęknięciach ścian.

Wniosek nr 13

Zgłoszony przez Pana Włodzimierz Supeł, 20-latków 2A.

„Podjąć działania organizacyjne, techniczne i ekonomiczne, w celu lepszego niż dotychczas wykorzystania wspólnej, ogromnej bazy obiektów użytkowych i zapewnienia wzrostu przychodów i zysków z tej działalności.

Uzasadnienie: obok degradacji technicznej obiektów budowlanych użytkowych od kilku lat znacznie maleją przychody i zyski z tej działalności.”

W związku z sytuacją gospodarczą, najemcy lokali użytkowych masowo występują o zmniejszenie miesięcznych opłat, w związku z czym wpływy z tego tytułu znacznie maleją. Ponadto w sąsiedztwie powstają nowoczesne lokale stanowiące konkurencję dla naszych lokali użytkowych. Jedynie Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o wysokości procentowego udziału przeznaczonego na remont obiektów użytkowych z osiągniętych przychodów.

Osiedle Gorlicka

Części : 6, 7, 8, 9, 11 Walnego Zgromadzenia nie odbyły się.

Część 10 Walnego Zgromadzenia.

Wniosek nr 1

Zgłoszony przez P. Jolantę Koczarek, ul. Gorlicka 10.

„Umieszczenie na stronie internetowej wszelkich informacji dotyczących projektu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości - udziału w gruncie, projekt w załączniku oraz wszelkie informacje.”

Zarówno informacja Zarządu n/t projektu przekształcenia użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, jak i projekt uchwały ((obywatelskiej) znajdują się na stronie internetowej WSM „Ochota”. Niestety obecnie nie ma nowych informacji o działaniach Rady Miasta w tym zakresie.

Wniosek nr 2

Zgłoszony przez P. Teresę Osińską, ul. Okińskiego 10.

„Sprawa wykupu gruntu.

Jaki ma związek zarejestrowana choć jedna działalność gospodarcza w budynku, która wyklucza wykup w danym budynku- to jest niezrozumiałe? 100% obowiązywał do ubiegłego roku, obecnie jest 50%.-?”

Według informacji Zespołu Prawnego funkcjonującego przy Prezydencie Miasta, fakt zarejestrowania choćby jednej działalności gospodarczej w nieruchomości wyklucza możliwość uzyskania bonifikaty przy wykupie gruntu na własność. Mimo wielu protestów mieszkańców i organizacji zapis ten nie został zmieniony. (Uchwała Nr XXX/945/2008 i XXX/946/2008 z dnia 08.05.2008 Rady m.st. Warszawy w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie spółdzielniom mieszkaniowym i osobom fizycznym bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości)

Odnosne pismo wyjaśniające Burmistrza Dzielnicy Ochota jest zamieszczone na stronie internetowej.

Warszawa, 26.02.2013r.

Zarząd
WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "OCHOTA"
ZARZĄD

Numeracja wniosków jest zgodna z numeracją wniosków w protokołach poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.