

MÓJ

Imielin

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”

NUMER 2 (6) / 2023 - CZERWIEC . EGZEMPLARZ BEZPŁATNY. ISSN 2959-2848



16 CZERWCA WALNE ZGROMADZENIE

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”, działając na podstawie §55 ust. 1 pkt 5 statutu zwołuje na dzień 16 czerwca 2023 roku (piątek) Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbędzie się w hali sportowej Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji przy ulicy Dereńowej 48 w Warszawie o godzinie 18.00 z następującym porządkiem obrad:

- Otwarcie obrad.
- Wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz (§43 statutu).
- Odczytanie listy pełnomocnictw (§39 ust. 2 statutu).
- Wybór komisji: (1) skrutacyjnej i (2) wnioskowej (§44a ust.1 statutu).
- Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 r. i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r. oraz dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach dotyczących:
 - 5.1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r. (§40 pkt 2 statutu);
 - 5.2) podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r. (§40 pkt 4 statutu);

- 5.3) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 r. (§40 pkt 2 statutu);
- 5.4) absolutorium dla członków Zarządu za 2022 r. (§40 pkt 2 statutu);
6. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od września 2022 r. do stycznia 2023 r. oraz dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach:
 - 6.1) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od września 2022 r. do stycznia 2023 roku (§40 pkt 2 statutu);
 - 6.2) oceny pracy Rady Nadzorczej za okres od września 2022 roku do stycznia 2023 roku (§40 pkt 2a statutu).
7. Przedstawienie informacji w sprawie realizacji wniosków wynikających z lustracji pełnej spółdzielni za okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2018 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego przeprowadzonej lustracji pełnej działalności SMB „Imielin” za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grud-

- nia 2021 r. (§40 pkt 3 statutu).
9. Podjęcie uchwały w sprawie Kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” na lata 2023-2026 (§40 pkt 1 statutu).
10. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć (§40 pkt 7 statutu).
11. Sprawozdanie komisji wnioskowej i wolne wnioski.
12. Zamknięcie obrad.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI MAJĄ PRAWO:

- 1) do zapoznania się z dokumentami będącymi przedmiotem porządku obrad, które będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni przy ulicy Malinowskiego 5 (pokój numer 31) w poniedziałki, środy, czwartki i piątki w godzinach przyjęć interesantów oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni (www.smbimielin.pl);
- 2) do zgłaszania projektów uchwał

najpóźniej w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia (projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków); projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia;

- 3) do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z §39 ust.2 statutu członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo będzie udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

MÓJ
Imielin

Biuletyn informacyjny SMB Imielin
ISSN 2959-2848
Numer: 2 (6) / 2023

Stworzone przez:
PRESSPEKT
GRUPA WYDAWNICZA

PRESSPEKT™ Grupa Wydawnicza
ul. Gliwicka 35, 42-600 Tarn. Góry tel.: 32 720 97 07
www.presspekt.pl e-mail: kontakt.smb@presspekt.pl
Layout / DTP: Leszek Waligóra, Lic.: Unicorn Squad, Flat Icon

Wydawca:
SMB imielin

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana Imielin
ul. E. Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa
Redaktor Naczelna: Marzena Murawska
Teksty i foto: SMB Imielin

WYBRANO NOWĄ RADĘ

PODCZAS WALNEGO ZGROMADZENIA 11 MARCA TEGO ROKU CZŁONKOWIE NASZEJ SPÓŁDZIELNI W GŁOSOWANIU TAJNYM WYBRALI CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ



Skład Rady Nadzorczej SMB „Imielin” na kadencję 2023-2026:

Agnieszka Bernaś-Coşkun - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Marta Tutka - Zastępczyni Przewodniczącej Rady Nadzorczej, Joanna Müller - Sekretarz Rady Nadzorczej, Adam Baryłka, Agnieszka Bieniek, Małgorzata Gregorczyk, Anna Kowalska, Wojciech Kuc, Łukasz Mazur, Alexander Miszczenko, Przemysław Prochera, Iuliu Rab, Marcin Romeyko-Hurko, Piotr Ullicki, Joanna Wiśniewska, **Komisja Rewizyjna:** Przewodnicząca: Agnieszka Bernaś-Coşkun, Członkowie: Agnieszka Bieniek, Anna Kowalska, Joanna Müller, Marta Tutka, Łukasz Mazur, Alexander Miszczenko, Marcin Romeyko-Hurko, **Komisja Techniczna:** Przewodniczący: Wojciech Kuc, Członkowie: Małgorzata Gregorczyk, Anna Kowalska, Joanna Wiśniewska, Adam Baryłka, Alexander Miszczenko, Przemysław Prochera, Iuliu Rab, Marcin Romeyko-Hurko, Piotr Ullicki.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią dyżury w trzeci poniedziałek każdego miesiąca w godz. 18-19 w siedzibie Spółdzielni przy ul. E. Malinowskiego 5 w pokoju nr 3 (parter).

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN” W OKRESIE OD WRZEŚNIA 2022 R. DO STYCZNIA 2023 R.

Podstawą działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” jest Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Miasta st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 6 lutego 2008 r. (ze zmianami) oraz Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebrańie Przedstawicieli 07 czerwca 2006 r. (ze zmianami). Rada Nadzorcza jest wybierana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni (dalej: WZC).

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SMB „IMIELIN” WYBRANEJ PRZEZ WZC W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ORAZ POWIERZONE FUNKCJE Z WYBORU:

1. Joanna Wyleżałek - Przewodnicząca RN
2. Antoni Pomianowski - Z-ca Przewodniczącej RN,

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej (do 24 października 2022 r. - po zgłoszeniu przez Przewodniczącą RN Joannę Wyleżałek wniosku o odwołanie członków Prezydium z wszystkich pełnionych funkcji, Antoni Pomianowski zrezygnował z funkcji Z-y Przewodniczącego Prezydium oraz Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Na funkcję Z-czyni Przewodniczącej Rada Nadzorcza wybrała Martę Tutkę, a Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Marcina Romeyko-Hurko - pozostałe członkinie Prezydium decyzją Rady Nadzorczej kontynuują pracę w Prezydium sprawując dotąd pełnione funkcje).

3. Marta Tutka - Z-czyni Przewodniczącej RN (od 24 października 2022 r.)
4. Joanna Müller - Sekretarz RN

5. Wojciech Kuc - Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Rewitalizacji
6. Mikołaj Gan - Przewodniczący Komisji ds. Regulacji i Przekształceń Gruntów
7. Marcin Romeyko-Hurko - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej (od 24 października 2022 r.)
8. Roman Gadaliński
9. Justyna Góral
10. Maciej Mackiewicz
11. Ewa Michalik-Kardaś
12. Leszek Paprocki
13. Iuliu Rab

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza kontynuowała zadania zgodnie z przyjętym planem pracy, włączając do porządku obrad tematy wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielców i Spółdzielni, koncentrując się na prowadzeniu nadzoru i bieżącej kontroli działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza odbyła w okresie sprawozdawczym 8 posiedzeń plenarnych, z czego 6 w roku 2022 oraz 2 w roku 2023, przy prawie 100% frekwencji - wyjątek stanowiło posiedzenie z dn. 12 września 2022 r. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza liczyła 13 osób. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej obserwatorami byli członkowie Spółdzielni. Zaprocedowane protokoły z posiedzeń plenarnych Rady zamieszczone są na stronie internetowej Spółdzielni, a także udostępniane członkom do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

PRACA RADY NADZORCZEJ ODBYWAŁA SIĘ PRZED WSZYSTKIM W KOMISJACH (STAŁYCH), DZIAŁAJĄCYCH W NASTĘPUJĄCYCH SKŁADACH:

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodniczący: Antoni Pomianowski (do 24 października 2022 r.); Marcin Romeyko-Hurko (od 24 października 2022 r.)
 Członkowie: Justyna Góral, Mikołaj Gan, Joanna Müller, Marta Tutka, Joanna Wyleżałek.

KOMISJA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH I REWITALIZACJI

Przewodniczący: Wojciech Kuc
 Członkowie: Roman Gadaliński, Maciej Mackiewicz, Ewa Michalik-Kardaś, Leszek Paprocki, Iuliu Rab, Marcin Romeyko-Hurko.

KOMISJA DS. REGULACJI I PRZEKSZTAŁCEN GRUNTÓW

Przewodniczący: Mikołaj Gan
 Członkowie: Maciej Mackiewicz, Antoni Pomianowski, Marta Tutka.

W porządku obrad każde-

go posiedzenia plenarnego zamieszczany jest punkt, w którym przewodniczący Komisji prezentują sprawozdania z prac komisji oraz wypracowane przez komisje wnioski. Wnioski dotyczą zarówno spraw merytorycznych wynikających z zakresu działania danej komisji, jak i spraw wnoszonych przez członków Spółdzielni i w konsekwencji stanowią podstawę do podejmowania przez Radę uchwał oraz zaleceń dla Zarządu. W porządku posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej znajdują się również sprawozdania z dyżuru radnego.

Komisja ds. Regulacji i Przekształceń Gruntów odbyła w okresie sprawozdawczym jedno posiedzenie regularnie monitorując działania w zakresie przekształceń własnościowych i regula-

cji gruntów. Jednocześnie, niezależnie od wskazanego zakresu w IV kwartale 2022 r. Komisja omówiła przedstawiony do konsultacji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej stronie ulicy Filipiny Płaskowickiej oraz sytuację parkingu społecznego w enklawie Wasilkowskiego.

Rada Nadzorcza powołała również Komisję Konkursową (komisja doraźna), w składzie: Joanna Müller - Przewodnicząca, Marta Tutka, Leszek Paprocki, Wojciech Kuc, Marcin Romeyko-Hurko, która procedowała wybór Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza dokonała wyboru Prezesa Zarządu Uchwałą nr 14/2022 z dn. 21.09.2022 r. powierzając tę funkcję Rafałowi Januszkiwiczowi.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 15 uchwał.

NAJWAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA, KTÓRE BYŁY OMAWIANE NA POSIEDZENIACH RADY NADZORCZEJ PRZEDSTAWIAJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO:

1. NADZÓR I KONTROLA NAD GOSPODARKĄ FINANSOWĄ SPÓŁDZIELNI

Przeprowadzono ocenę wyników finansowych Spółdzielni za trzy kwartały 2022 r. Uchwalono plan gospodarczo-finansowy SMB „Imielin” na 2023 rok. Szcz-

gółowo analizowane były między innymi zagadnienia dotyczące zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni i szukanie sposobów skutecznego ściągania należności czy konieczności zmiany stawki opłat centralnego ogrzewania, opłat podgrzania 1 m³ zimnej wody, ciepłej wody użytkowej oraz opłat zużycia gazu w lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza podjęła również uchwały w sprawie zatwierdzenia wyników kosztów kalkulacji nieruchomości odrębnie za lata 2019, 2020, 2021.

2. LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Lustracja za lata 2019-2021 rozpoczęła się w dniu 21 grudnia 2022 r.

3. PRZEPROWADZENIE KONKURSU NA STANOWISKA PREZESA ZARZĄDU

(W rezultacie przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały 11/2021 z dn. 16 grudnia 2021 r. w sprawie odwołania Pana Jarosława Zycha z funkcji Prezesa Zarządu SMB „Imielin” i z Zarządu tej Spółdzielni oraz w sprawie wypowiedzenia mu umowy o pracę zawartą na czas nieokreślony, Rada Nadzorcza zobowiązana była do wyboru nowego Prezesa Zarządu).

Wybrana przez Radę Nadzorczą Komisja Konkursowa oceniła 23 kandydatów,

zgodnie z kryteriami przyjętymi przez Radę Nadzorczą. Na podstawie uzyskanych wyników punktacyjnych (powyżej 25 pkt.) zalecała Radzie Nadzorczej 4 kandydatów. Po dokonaniu kwalifikacji Komisja Konkursowa wniosła o zwołanie posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w celu wyboru Prezesa Zarządu. Posiedzenie zwołane zostało w terminie 12 września 2022 r., umożliwiającym wybór Prezesa Zarządu przed pierwszym WZC w tej kadencji Rady Nadzorczej. W związku z brakiem quorum w dniu 12 września 2022 r. nie dokonano wyboru Prezesa Zarządu: czterech członków wspólnie zaplanowało nieobecność (Antoni Pomianowski, Justyna Góral, Maciej Mackiewicz, Mikołaj Gan); uzasadnienie nieobecności zostało przekazane w formie pisemnego oświadczenia (treść oświadczenia dostępna jest w Protokole nr 16/2022 z 12 września 2022 r.). Przewodnicząca Rady Nadzorczej Joanna Wyleżalek przebywała w dniach 12-18 września 2022 r. na zwolnieniu lekarskim.

W dniu 21 września 2022 r. odbyło się kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej, podczas którego zaprezentowało się 4 kandydatów, spośród których w tajnym głosowaniu członkowie Rady Nadzorczej wybrali na funkcję Prezesa Zarządu SMB „Imie-

lin” Pana Rafała Januszkiwicza.

4. TROSKA O TERENY ROŚLINNE SMB „IMIELIN”

W związku z planową wycinką drzew na terenie SMB „Imielin” Zarząd SMB Imielin został zobowiązany do przygotowania m.in. wykazu drzew do wycinki, kopii ekspertyz dendrologicznych i wyjaśnienia sposobu komunikacji w sprawie wycinki z mieszkańcami SMB „Imielin”. Sprawą zajmowała się przede wszystkim Komisja ds. ds. Techniczno-Eksploatacyjnych i Rewitalizacji, uznając poprawność procedur.

5. MONITOROWANIE DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH PRZEZ ZARZĄD SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE PRZEKSZTAŁCEN WŁASNOŚCIOWYCH I REGULACJI GRUNTÓW

Rada Nadzorcza, dzięki pracy Komisji Regulacji i Przekształceń Gruntów, monitorowała działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni w zakresie przekształceń własnościowych i regulacji gruntów. Omówiony został również przedstawiony do konsultacji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej stronie ulicy Filipiny Płaskowickiej oraz sytuacja parkingu społecznego w enklawie Wasilkowskiego.

6. NADZÓR NAD PROWADZONYMI PRZETARGAMI I REMONTAMI

Rada Nadzorcza sprawo-

wała nadzór nad ogłoszonymi lub przygotowywanymi postępowaniami przetargowymi, zamówieniami i zapytaniami dot. prac remontowo-eksploatacyjno-konserwacyjno-inwestycyjnych. Omawiane były wyniki ogłoszonych przetargów oraz wykonane prace. Szczególne zaangażowanie w monitorowanie przetargów i remontów wykazała Komisja ds. Techniczno-Eksploatacyjnych i Rewitalizacji, która w okresie sprawozdawczym odbyła sześć posiedzeń. Ze względu na wniesione uwagi w zakresie jakości wykonania remontu klatki schodowej przy ul. Hawajskiej 17 zagadnieniu temu poświęcono szczególną uwagę.

7. KOMUNIKACJA Z CZŁONKAMI SMB „IMIELIN” I POMOC W ROZWIĄZYWANIU BIEŻĄCYCH PROBLEMÓW

Rada Nadzorcza starała się na bieżąco rozpatrywać wnioski spółdzielców składane osobiście lub na piśmie. Część spraw przedstawionych w pismach, które trafiły do Rady Nadzorczej była poza kompetencjami Rady Nadzorczej, której funkcje ograniczają się do kontrolowania i nadzorowania działania Spółdzielni. Tego typu pisma przekazywane były do Zarządu, w celu zajęcia się tematem zgodnie z kompetencjami. W związku z wnioskami mieszkańców Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zajęła się, w szczególności wnikliwy spo-

sób, funkcjonowaniem parkingu społecznego przy ul. Miklaszewskiego 14 A.

Stalymi punktami posiedzeń Rady są informacje Zarządu na temat bieżącej działalności Spółdzielni oraz sprawozdania z dyżuru radnego, w których omawiane są problemy mieszkańców SMB „Imielin”. Spółdzielnia na wniosek Rady Nadzorczej, wydaje również bezkosztowo Informator - „Mój Imielin”, w którym przekazywane są mieszkańcom najistotniejsze informacje.

W ramach pełnionych dyżurów członkowie Rady reagovali na bieżące problemy zgłaszane przez mieszkańców poszczególnych bloków. Problemy te dotyczyły niskiej jakości pracy administratorów budynków, ekipy sprzątającej, wykonania prac remontowych, rozliczeń finansowych.

8. PODSUMOWANIE

W prezentowanym sprawozdaniu poruszono tylko najistotniejsze zagadnienia, którymi w okresie sprawozdawczym zajmowała się Rada Nadzorcza. Szczegółowa informacja nt. decyzji Rady i omawianych problemów znajduje odzwierciedlenie w protokołach dostępnych w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej w panelu dla członków Spółdzielni.

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej Joanna Wyleżalek,
Sekretarz Rady Nadzorczej
Joanna Müller*

WNIOSKI POLUSTRACYJNE

Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadziła Badanie Pełnej Działalności Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021. Poniżej przedstawiamy wnio-

ski. Na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (zwanej dalej również „ups”) oraz w wyniku umowy nr 131/69/2022 (później aneksowanej) zawartej w dniu 14 listopada 2022 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „IMIELIN” z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej Spółdzielnią) przeprowadzona została

lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorów i dokumentów oraz wyjaśnieniach złożonych przez Prezesa Zarządu oraz pracowników Spółdzielni. Ustalenia z lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z poniższymi wnioskami polustracyjnymi stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany

przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Z poprzedniej lustracji nie zrealizowano jednego wniosku polustracyjnego i w związku z tym został on uwzględniony w punkcie pierwszym bieżących wniosków polustracyjnych.

Na podstawie ustaleń lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Zrealizować wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji, tj.:

1) Kontynuować prowadzone działania mające na celu doprowadzenie do pełnego uregulowania stanu prawnego posiadanych gruntów.

2. Decyzje w zakresie przewidzianym w art. 49 § 4 ups, tj.: odwoływania tych członków, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, podejmować w formie uchwały.

3. Zaktualizować i dostosować do obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień Statutu następu-

jące regulaminy Spółdzielni:

- ⊕ 1) Regulamin Rady Nadzorczej,
- ⊕ 2) Regulamin Zarządu,
- ⊕ 3) Politykę rachunkowości.

4. Książki obiektów budowlanych prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ups wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które w trybie art.

38 § 1 pkt. 3 ups, winno podjąć w tym zakresie stosowną uchwałę.

Zgodnie z art. 93 § 1 b ups, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

*Prezes Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej dr inż.
Mieczysław Grodzki*

Protokół z lustracji jest dostępny dla członków Spółdzielni po zalogowaniu na stronie internetowej www.smbimielin.pl w zakładce Lustracja.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ IMIELIN W 2022 ROKU

WARSZAWA, MARZEC 2023

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

Nazwa Spółdzielni:
Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Imielin”
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Ernesta Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa
KRS: 0000085177
NIP: 525-001-11-31
REGON: 010569100
Strona internetowa:
www.smbimielin.pl
e-mail:
sekretariat@smbimielin.pl
tel.: 22 546 19 00

Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego 18 lutego 1992 r. i działa na podstawie przepisów statutu, zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI:

Zgodnie ze statutem przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

SKŁAD ZARZĄDU:

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- ☉ Rafał Januszkiewicz - prezes Zarządu (objął funkcję z dniem 1 grudnia 2022 r.)
- ☉ Tomasz Roślik - z-ca prezesa Zarządu do spraw eksploatacyjno-technicznych

Od 1 stycznia do 30 listopada 2022 r. Zarząd Spółdzielni działał w niepełnym składzie. Decyzje były podejmowane przez jednego członka Zarządu oraz pełnomocników zgodnie z udzielonymi pełnomocnictwami.

W grudniu 2022 r. Zarząd działający już w pełnym składzie podjął 21 uchwał, w tym: 18 w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, 2 w sprawach organizacyjnych i 1 w sprawie przyjęcia planu pracy Zarządu na I półrocze 2023 r.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWE

WALNE ZGROMADZENIE

W 2022 r. odbyło się Walne Zgromadzenie, na którym zatwierdzono dokumenty za lata 2019–2021, w tym sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności Spółdzielni, dokonano podziału nadwyżki bilansowej, dokonano oceny pracy Zarządu udzielając absolutorium członkom Zarządu - prezesowi Jarosławowi Zychowi i zastępcy prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych Tomaszowi Roślikowi, a także przyjęto sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i pozytywnie oceniono tę działalność w okresie od stycznia 2020 r. do maja 2022 r.

KOMITETY DOMOWE

Na koniec 2022 r. w Spółdzielni działały tylko 4 Komitety Domowe: przy ul. Dereniowej 10, ul. Szczuki 1, ul. Hawajskiej 18A i ul. Dereniowej 4. Ze względu na zakaz zgromadzeń w okresie pandemii zebrania w sprawie wyboru Komitetów Domowych nie mogły być organizowane przez większość roku. Kompetencje Komitetów Domowych określa §70 Statutu Spółdzielni oraz „Regulamin Komitetów Domowych” z 25 września 2004 r.

LUSTRACJA

W dniu 21 grudnia 2022 r. na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z Krajową Radą Spółdzielczą rozpoczęła się lustracja kompleksowa Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. Wnioski lustracji zostaną przedstawione przez Radę Nadzorczą na sprawozdawczym Walnym Zgromadzeniu.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZA- TRUDNIENIE

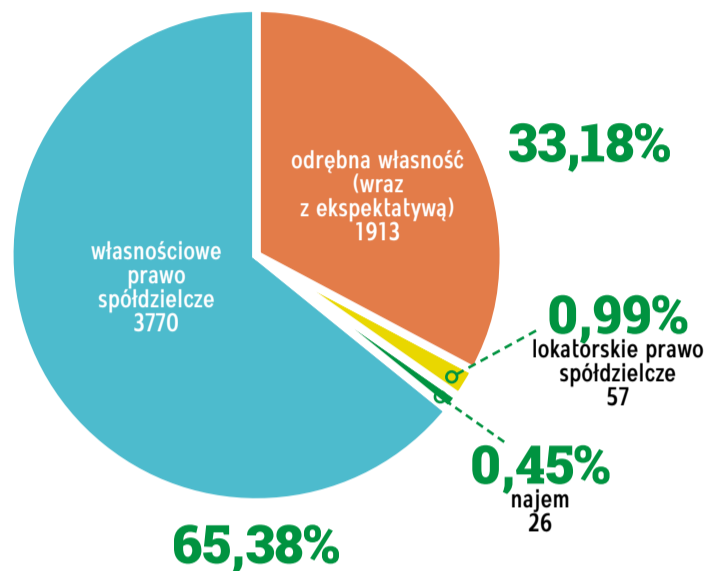
Zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w Spółdzielni w 2022 r. kształtowało się na poziomie 70,79 etatów przy planowanych średnio 86,88 etatach. Stan zatrudnienia w poszczególnych działach był następujący:

Dział Spółdzielni	etatów
1 Zarząd i GK	2,33
2 Dział księgowości	11,09
3 Dział Członkowsko-Lokalowy	3,73
4 Dział Organizacyjno-Samorządowy	4,16
5 Dział Techniczny	6,77
6 Dział Eksploatacji	6,69
7 Gospodarze	25,86
8 Grupa porządkowa	2,91
9 Samodzielne stanowiska	1,54
10 Dom Kultury	5,21
11 Galeria Działań	0,5
Razem:	70,79

4. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-LOKALOWE

Na 31.12.2022 r. w SMB „Imielin” zrzeszonych było 6 869 członków, o 84 mniej niż w roku poprzednim. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. przyjęto w poczet członków 146 osób (umowy kupna-sprzedaży, darowizny, zamiany, spadkobrania, z mocy prawa), wykreślono z rejestru 230 członków (zgon, wykreślenia z mocy prawa).

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 92 budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane w 4 enklawach, 6 pawilonów, 940



miejsz postojowych w 4 garażach podziemnych. W 2022 roku administrowaliśmy 5 766 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 337 111,99 m². Łączna powierzchnia terenów osiedlowych wynosi 47,6 ha.

STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH:

- ☉ własnościowe prawa do lokali - 3 770
- ☉ odrębna własność i ekspektatywa odrębnej własności - 1 913
- ☉ lokatorskie prawa do lokali - 57
- ☉ najem - 26

Zgodnie z art. 176 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały urządzone księgi wieczyste. Na 31.12.2022 r. księgi wieczyste prowadzone są dla 3 093 lokali, w tym 1 157 dla własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 1 936 dla odrębnej własności lokali.

Nieruchomości usytuowane na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, zostały przekształcone z dniem 1 stycznia 2019 r. w prawo własności.

Są to budynki w enklawie Hirszfelda i Wasilkowskiego. W stosunku do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych enklawach Zarząd Spółdzielni podjął 42 uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali, pozwalające na przekształcenie praw spółdzielczych do nich w prawo odrębnej własności.

Na koniec 2022 r. w enklawie Hirszfelda wyodrębnionych zostało 515 lokali (do zrealizowania pozostały 2 wnioski), a w enklawie Wasilkowskiego wyodrębniono 888 lokali (do zrealizowania pozostały 3 wnioski).

5. REGULACJA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW W ENKLAWACH MIKLASZEWSKIEGO I HAWAJSKA

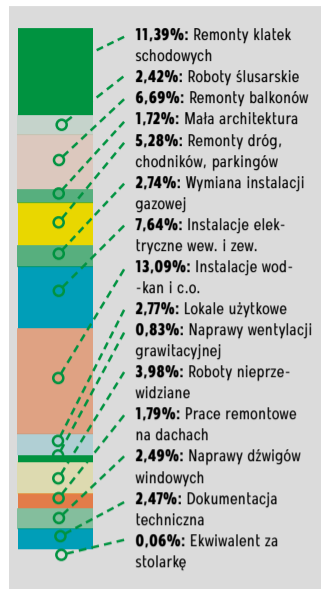
ENKLAWA MIKLASZEWSKIEGO

Enklawa została ze względu na roszczenia poprzednich właścicieli podzielona na dwa obszary: południowy (z roszczeniami) i północny (bez roszczeń). Podział geodezyjny podpisał w 2018 r. Prezydent m.st. Warszawy z zastrzeżeniem, że dalsze prace poprzedzające oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste będą możliwe po prawomocnym oddaleniu roszczeń. Aktualnie postępowania roszczeniowe są prowadzone przez ościenne Starostwa. Aby nie bloko-

wało to procesów regulacyjnych terenów wolnych od roszczeń, zdecydowano o wykonaniu kolejnego podziału. W efekcie spodziewamy się w ten sposób uregulować w pierwszej kolejności stan prawny nieruchomości Amundsena 1, 3 i 4, Miklaszewskiego 11, 13 i 16 oraz Dybrowskiego 1, 3 i 7. Projekt złożony w październiku 2020 r. otrzymał w 2022 r. pozytywne opinie Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa oraz Wydziału Architektury. Aktualnie oczekuje na decyzję Prezydenta m.st. Warszawy.

ENKLAWA HAWAJSKA

Enklawa również została podzielona na obszar z roszczeniami i wolny od roszczeń. Dla południowej części enklawy Spółdzielnia wykonała i złożyła w Dzielnicy Ursynów wstępny projekt podziału. Został on zatwierdzony w 2018 r. i obejmuje nieruchomości przy ulicy Hawajskiej 1, 3, 5, 10 i 12. Niestety okazało się, że w stosunku do tych nieruchomości także toczy się postępowanie o ich zwrot na rzecz byłych właścicieli. Wyjątkiem jest nieruchomość Hawajska 1, aktualnie wolna od roszczeń. W czerwcu 2022 r. Zarząd Dzielnicy Ursynów podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Hawajskiej 1 wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności budynku i parkingu znajdujących się na gruncie oraz obciążeniem nieruchomości sąsiedniej służebnością gruntową prawa przejścia i przejazdu. We wrześniu 2022 r. wpłynęło pismo z Dzielnicy Ursynów informujące, iż przygotowany jest projekt zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy



» Udział poszczególnych grup robót w wykonaniu planu remontów za 2022

stacji gazowych, w całych zasobach

- utrzymanie sprawności dźwigów osobowych, badania UDT
- przegląd instalacji wentylacyjnych we wszystkich budynkach
- utrzymanie terenów zielonych, zabiegi pielęgnacyjne drzew, nowe nasadzenia
- wymiana piachu w piaskownikach
- monitoring, konserwacja szlabanów, bram garażowych
- konserwacja instalacji teletechnicznych, monitorowanie systemu ppoż.
- konserwacje instalacji hydraulicznych, pogotowie sanitarne
- konserwacje domofonów.

Rodzaj konserwacji	Wydatkowana kwota:
Instalacje sanitarne	501261,7
Instalacje elektryczne zew-wew	296728,41
Dźwigi osobowe i UDT	530158,67
Instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne	137658,36
Ochrona i monitoring	594324,25
Zieleń	311437
Place zabaw	2420
Bramy i urządzenia garażowe	4133,98
Pozostałe konserwacje	24333,87
Systemy ppoż.	80140,3
Systemy teletechniczne	97156,66
Nadzór inspektorski	66389,4

W 2022 r. na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 2 831 108,00 zł zrealizowano prace za kwotę 2 646 142,60 zł, co stanowi 93,47% wykonania planu.

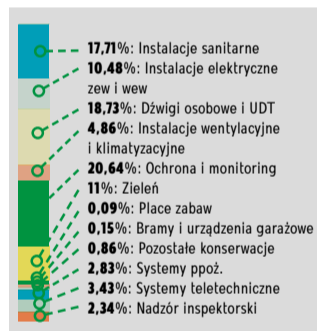
9. GOSPODARKA CIEPLNA

Wszystkie nasze zasoby są ogrzewane ciepłem systemowym z sieci ciepłowniczej Veolia. Koszty związane z ogrzewaniem są ustalane

dla każdego z budynków z osobna na podstawie rzeczywistego zużycie ciepła (wskazania ciepłomierza w węźle cieplnym) oraz obowiązującej stawki za ciepło na podstawie taryfy zatwierdzonej przez prezesa URE.

W 2022 roku zasoby spółdzielcze zużyły łącznie 197 263,1670 GJ energii cieplnej, tj. o 18,09% mniej niż w poprzednim roku. Łączne koszty zakupu tej energii wyniosły 15 593 184,40 zł i były niższe o 3,45% w porównaniu do roku ubiegłego.

W 2022 roku wystąpiły trzy istotne czynniki wpływające na koszt zakupu energii cieplnej – zmniejszenie zużycia energii w porównaniu do lat poprzednich, obniżka stawki podatku VAT z 23% do 8% w styczniu i 5% w pozostałych miesiącach, a także znaczny wzrost cen związanych z produkcją i dystrybucją energii.



» Struktura kosztów konserwacji

Jeżeli spojrzymy na energię cieplną użytą wyłącznie do celów ogrzewania, to kształtowało się ono na poziomie 130 421,2980 GJ; jest to spadek w porównaniu z rokiem 2021 o 22,71%. Koszty centralnego ogrzewania wyniosły 10 756 798,24 i były niższe o 8,76% (o ponad 1 mln zł).

Zużycie energii cieplnej do podgrzewu wody wyniosło 66 841,8691 GJ i było niższe w porównaniu z rokiem poprzednim o 7,27%. Jednocześnie koszty zakupu tej energii wyniosły 4 836 386,16 zł i były wyższe o 10,9% niż rok wcześniej.

W wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania 86 budynków otrzymało zwroty na kw. 1 343 916,44 zł, a jedynie w przypadku 4 budynków wystąpiły dopłaty na łączną kwotę 95 427,31 zł.

STRUKTURA KOSZTÓW OGRZEWANIA ZASOBÓW:

Koszt	Suma
Koszty centralnego ogrzewania - opłata stała	2174544,47
Koszty centralnego ogrzewania - opłata zmienna	8582253,77
Koszty podgrzewu wody - opłata stała	459286,98
Koszty podgrzewu wody - opłata zmienna	4377099,18

10. GOSPODARKA FINANSOWA

W obecnych uwarunkowaniach gospodarczych, w sytuacji znacznego wzrostu cen materiałów i usług, prowadzenie właściwej gospodarki finansowej Spółdzielni jest najważniejszym zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokonuje bieżących analiz sytuacji ekonomicznej poszczególnych nieruchomości i podejmuje szereg decyzji mających na celu z jednej strony wypracowanie maksymalnych oszczędności, a z drugiej strony poszukuje dodatkowych dochodów.

W wyniku prowadzenia takiej polityki działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni w kwocie 2 691 689,37 zł netto (wyższy o 1 483 747,68 zł niż rok wcześniej). Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie proponuje Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków przeznaczenie tego dodatkowego wyniku na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej w roku 2023 i latach następnych.

STAN ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

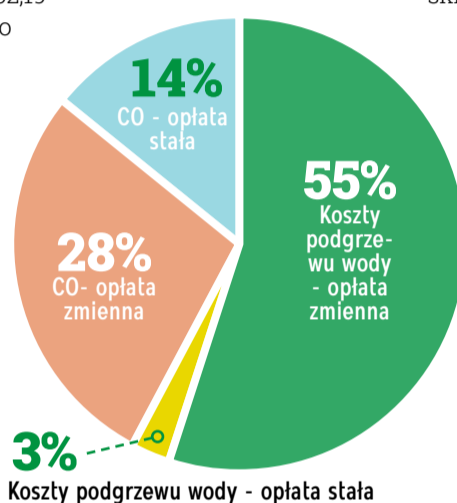
Zaległości ogółem z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych osób uprawnionych oraz czynszu najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2022 r. wyniosły 3 064,22 tys. zł co stanowi 5,01% naliczeń rocznych (61 161,41 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 0,94%.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT OGÓŁEM ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległość w opłatach za lokale mieszkalne na 31.12.2022 r. wynosi 2 902,03 tys. zł, co stanowi 5,39% należności ogółem. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 0,09%.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH OGÓŁEM ZA LOKALE UŻYTKOWE, WŁASNOŚCIOWE, PARKINGI I DZIERŻAWĘ

Zaległość w opłatach za lokale mieszkalne na 31.12.2022 r. wynosi 162,19 tys. zł, co stanowi



» Struktura kosztów globalnych zakupu energii cieplnej

wi 2,22% należności ogółem. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 1,43%. W roku 2022 prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale, zarówno na etapie windykacji przedsądowej (monitoring telefoniczny i mailowy, wezwania do zapłaty, ugody przedsądowe), jak i na etapie windykacji sądowej (pozwy o wydanie nakazów zapłaty, postępowania komornicze, postępowania eksmisyjne).

11. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Nasza Spółdzielnia prowadzi szeroko zakrojoną działalność kulturalną kierowaną zarówno do młodszych jak i starszych mieszkańców. W 28 sekcjach i kołach zainteresowań stale uczestniczy 437 osób, a w ciągu całego roku w wydarzeniach zorganizowanych przez naszą Spółdzielnię wzięło udział ponad 6600 mieszkańców. Zorganizowano m.in. 8 wystaw grafik i malarstwa, 4

warsztaty rokowe i koncerty „ImRock Scena”, 9 koncertów muzycznych tworców naszych i zaproszonych, koncerty dla dzieci i młodzieży, przeprowadzono akcję „Lato w mieście”, przygotowano 10 wieczorków tanecznych dla seniorów oraz 3 wystawy fotografii. Najbardziej popularne zajęcia to nauka gry na gitarze i keyboardzie, zajęcia plastyczne, gimnastyka dla pań, zajęcia teatralne, taniec w kręgu, warsztaty emisji głosu, nauka języka angielskiego, joga, warsztaty tańca towarzyskiego i pilates.

sokości 3,94 mln zł, która powiększy stan funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości w 2023 r.

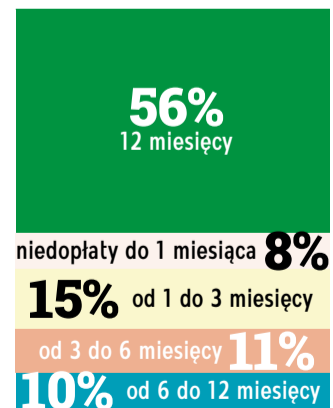
Koniec roku 2022 był okresem, w którym rozpoczęły się zebrania mieszkańców wyłaniających Komitety Domowe. Zarząd z wielką satysfakcją przyjmuje aktywność mieszkańców w tym zakresie i promuje działalność komitetów w mediach.

Pomimo obaw związanych z gwałtownie rosnącymi kosztami ogrzewania, bardzo dobrze wypadło ich rozliczenie: ponad 95% budynków w wyniku rozliczenia otrzymało zwroty na łączną kwotę 1,34 mln zł. Główną przyczyną tej sytuacji było niższe o 18% zużycie ciepła na budynkach.

Szeroko prowadzona działalność kulturalna prowadzona przez Spółdzielnię cieszy się uznaniem mieszkańców, na stałe z Domem Kultury w 2022 r. związane było 437 osób, a ponad 6 600 wzięło udział w imprezach organizowanych przez Spółdzielnię.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzuje się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków są realizowane terminowo.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie dziękuje za dobrą współpracę oraz zaangażowanie pracownikom, wszystkim organom spółdzielni, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej i Komitetów Domowych.



» Struktura zaległości opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych

W zakresie remontów w ubiegłym roku zaplanowano do wykonania prace za łączną kwotę 10,99 mln zł, a wykonano je na poziomie 7,18 mln zł (65,3% wykonania finansowego). Globalnie na całym funduszu remontowym na koniec roku pozostała nadwyżka w wy-

INFORMACJA W SPRAWIE REGULACJI GRUNTÓW

ENKLAWA MIKLASZEW- SKIEGO – OBRĘB GEODE- ZYJNY 1-10-17

REGULACJA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI ENKLAWY – DZIAŁKA 5/43

Z powodu przedłużającego się postępowania o zwrot nieruchomości w odniesieniu m.in. do gruntu, na którym znajdują się budynki nr 9, 14 i 14A przy ul. Miklaszewskiego w Warszawie, Spółdzielnia zdecydowała o wykonaniu projektu podziału działki 5/41, tak aby wyeliminować niezakończony postępowanie zwrotowe i umożliwić uregulowanie stanu prawnego budynków nr 1, 3 i 4 przy ul. Amundsena, nr 1, 3, 7 przy ul. Dybrowskiego oraz 11, 13 i 16 przy ul. Miklaszewskiego, który wykonała i złożyła w październiku 2020 r. do dalszego procedowania przez merytoryczne komórki Dzielnicy Ursynów i m. st. Warszawy.

W wyniku wielokrotnych pognagień Spółdzielni, w kwietniu 2022 r. wpłynęło pismo z Dzielnicy Ursynów - zgoda na wykonanie przez Spółdzielnię mapy sytuacyjnej z projektowanym podziałem dz. ew. 5/41 oraz protokołu z przyjęcia granic nieruchomości. Mapa została wykonana i złożona w Dzielnicy Ursynów w sierpniu 2022 r. Prezydent podpisał decyzję w sprawie podziału działki ew. 5/41 już w tym roku i aktualnie działka bez roszczeń zabudowana 9 budynkami wielorodzinnymi jest oznaczona nr 5/43. Zostały dokonane zmiany w ewidencji gruntów dla tych nieruchomości. Według naszego rozeznania obecnie nie ma już przeszkód, aby umożliwić regulację tej działki, pozostały do wykonania jedynie ostatnie czynności formalne.

Z informacji uzyskanych w Urzędzie wynika, że sprawa uregulowania tej działki może zakończyć się nawet w tym roku.

REGULACJA POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI ENKLAWY – MIKLASZEWSKIEGO 1, 2, 3, 4, 5, 6 I 12, MARCA POŁO 1, 2 I 4

W odpowiedzi na wystąpienie Spółdzielni, w lutym 2022 r. Urząd Dzielnicy Ursynów poinformował, że w dalszym ciągu brak jest możliwości racjonalnego wydzielenia terenów południowego obszaru enklawy do oddania

w użytkowanie wieczyste z uwagi na trwające postępowanie o zwrot.

Spółdzielnia w ub. roku ponownie wystąpiła do Starostwa w Węgrowie o wskazanie terminu wydania decyzji w sprawie toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli z uwagi na tak długi upływ czasu oraz argumentując, iż wieloletni brak rozstrzygnięcia blokuje regulację gruntu i uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych i obrót lokalami mieszkalnymi.

Wobec braku reakcji, w dniu 31.03.2023 r. Spółdzielnia skierowała do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Węgrowskiego, ponaglenie, zarzucając organowi bezczynność i wniosła o wydanie postanowienia w trybie art. 37 § 6 k.p.a. Starosta Węgrowski przekazał naszą skargę do Wojewody wyjaśniając zwłokę własnymi problemami kadrowymi. Oczekujemy na stanowczą reakcję Wojewody i zobowiązanie Starosty do rzetelnej pracy pod rygorem odpowiedzialności karnej.

ENKLAWA HAWAJSKA – OBRĘB GEODEZYJNY 1-10-18

POŁUDNIOWA CZĘŚĆ ENKLAWY – HAWAJSKA 1, 3, 5, 10 I 12

Decyzja podziałowa nr 825/2018 z dnia 24.10.2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy, jednakże brak możliwości dalszych działań poprzedzających zawarcie aktu notarialnego z uwagi na niezakończony postępowanie o zwrot na rzecz byłych właścicieli, prowadzone przez Starostwo w Grodzisku Mazowieckim.

W celu szybszego rozstrzygnięcia sprawy i wydania decyzji, przekazano do Starostwa pismo o wyłączenie do oddzielnego postępowania działek gruntu będących we władaniu Spółdzielni – do tychczas w postępowaniu połączono 3 sprawy obejmujące działki gruntu, będące również we władaniu SM „Na Skraju”. W piśmie powtórzono argumenty, iż Spółdzielnia posiada ostateczną decyzję o podziale nieruchomości,

a długoletnie postępowanie blokuje regulację gruntu.

Po zgromadzeniu całości materiału, Starosta Grodziski Decyzją nr 339/2021 z 30.12.21 r. odmówił zwrotu nieruchomości oznaczonej jako dz. cz. dz. ew. 7/28, 7/70, 7/71 i 7/73 (budynki nr 3, 5 i 10 przy ul. Hawajskiej), a następnie Wojewoda Mazowiecki po rozpatrzeniu odwołania spadkobierców byłych właścicieli, Decyzją nr 928/2022 z 12.04.2022 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Grodzkiego. Strony odwołały się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Na rozprawie, która odbyła się 07.02.2023 r. Sąd oddalił skargę wnioskodawców, oczekujemy na potwierdzenie prawomocności tego wyroku.

W międzyczasie, z powodu braku możliwości realizacji decyzji podziałowej z 2018 r. w odniesieniu do 5 budynków jw., Spółdzielnia podjęła następujące działania:

☉ zwróciła się do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym i bez pierwszej wpłaty, na podstawie art. 204, 207 i 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. nr 7/74 i 7/77, na których posadowiony jest budynek nr 1 przy ul. Hawajskiej w Warszawie, przez które nie przechodzi roszczenie. W odpowiedzi Spółdzielnia otrzymała informację, iż nieruchomość musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz iż będzie to możliwe po ustanowieniu służebności przez działki nr 7/73 i 7/76, będące własnością m.st. Warszawy. Jednakże przeszkodą w ustanowieniu służebności jest niezakończony postępowanie zwrotowe m.in. do dz. ew. nr 7/73, przez którą miałyby przebiegać służebności przejścia i przejazdu dla tej nieruchomości. W wyniku uporczywych starań Spółdzielni, sprawa służebności została skierowana w listopadzie 2021 r. na Radę m.st. Warszawy, która podjęła pozytywną uchwałę w tym zakresie. W maju br. Spółdzielnia otrzymała z Dziel-

nicy Ursynów informację nt. wykonanych operatów szacunkowych wyceny aktualnej wartości rynkowej nieruchomości przy ul. Hawajskiej 1 oraz aktualnej wyceny wartości rynkowej prawa służebności przejścia i przejazdu, z którymi się zapoznała i zaakceptowała je. W dniu 29 czerwca 2022 r. Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy podjął uchwałę nr 1392/2022 w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ul. Hawajskiej 1 wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności budynku i parkingu znajdujących się na gruncie oraz obciążeniem nieruchomości sąsiedniej służebnością gruntową prawa przejścia i przejazdu. Przesłano wcześniej opinię biegłego nt. źródeł finansowania nieruchomości z enklawy Hawajska oraz oświadczenia członków Zarządu i Głównego księgowego, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy.

W sierpniu 2022 r. Spółdzielnia złożyła w Dzielnicy Ursynów Uchwałę Rady Nadzorczej SMB „Imielin” wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości przy ul. Hawajskiej 1 w Warszawie wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku i parkingu oraz na ustanowienie służebności gruntowej przejścia i przejazdu. We wrześniu ub. roku poinformowano Spółdzielnię, że został przygotowany projekt zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy w tej sprawie i przekazany do uzgodnienia z Biurem Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Biuro zgłosiło uwagę o braku dokumentu potwierdzającego źródło finansowania, odnoszącego się wyłącznie do budynku Hawajska 1 i parkingu. Aktualnie przygotowujemy ten dokument i niezwłocznie po jego uzyskaniu przystąpimy do dalszych działań.

☉ skierowano zapytanie do Dzielnicy Ursynów w czerwcu 2021 r. o możliwość wydzielenia cz. dz. ew. 7/83 dla budynku przy ul. Hawajskiej

12 i przyspieszenie tym samym regulacji praw do gruntu. Spółdzielnia wskazała dostęp do drogi publicznej dla tej nieruchomości, tj. ul. Dereniowej, poprzez działkę Miasta, cz. dz. 7/84, wskazaną na mapie jako droga biegnąca od ul. I. Gandhi przy przedszkole i szkole podstawowej, dalej do ul. Dereniowej, jednakże w części nieistniejąca. Niestety w aktualnych planach finansowych Dzielnicy nie znajduje się inwestycja polegająca na budowie drogi na cz. działki ew. 7/84, która mogłaby zapewnić faktyczny dostęp ww. nieruchomości do drogi publicznej – ul. Dereniowej.

Kolejna propozycja to wybudowanie przez Spółdzielnię części drogi na działce ew. 7/84. W piśmie Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Ursynów z 4 maja br. negatywnie odniesiono się do propozycji Spółdzielni, wskazując, że proponowana przez Spółdzielnię realizacja nowego połączenia drogowego spowoduje zwiększenie ruchu pojazdów bezpośrednio przy wejściu do szkoły przy ul. Hawajskiej 7 i w pobliżu placu zabaw i może mieć wpływ na bezpieczeństwo dzieci korzystających z obiektów. Oznacza to, że nie jest możliwe przyspieszenie regulacji praw do gruntu dla budynku przy ul. Hawajskiej 12 w Warszawie. Konieczne jest prawomocne oddalenie roszczeń do działek gruntu objętych decyzją nr 825/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24.10.2018 r. - postępowanie prowadzone przez Starostwo w Grodzisku Mazowieckim.

PÓŁNOCNY OBSZAR ENKLAWY HAWAJSKA - PODZIAŁ DZIAŁKI EW. 7/62

Wstępny projekt podziału dz. ew. 7/62 (obejmujący budynki: Malinowskiego 1,3,4 i 6 oraz Hawajska 18, 18A, 20 i 21) został złożony w maju 2018 r. w Dzielnicy Ursynów i podlegał kilku korektom.

Kolejna korekta mapy, zgodnie z zaleceniem Dzielnicy, została wykonana i w dniu 23.08.2022 r. złożona w Wydziale Mienia Dzielnicy Ursynów. W odpowiedzi Spółdzielnia uzyskała informację o pozytywnym zweryfikowaniu wstępnego

projektu podziału i uzyskała zgodę na zlecenie wykonania mapy sytuacyjnej z projektowanym podziałem oraz protokołu z przyjęcia granic nieruchomości. Mapa została wykonana i pod koniec kwietnia została przekazana wraz z protokołem przyjęcia granic do Dzielnicy Ursynów celem wydania decyzji.

Dla pozostałych budynków enklawy Hawajska, tj. budynków nr 2, 4, 6, 8, 13, 14, 15, 16 i 17 przy ul. Hawajskiej oraz nr 2 przy ul. Malinowskiego nie możemy jeszcze wykonać map z projektem podziału z uwagi na niezakończony postępowanie zwrotowe.

POSTĘPOWANIA ZWROTOWE

Aktualnie w odniesieniu do gruntów będących we władaniu Spółdzielni w enklawie Miklaszewskiego i Hawajska prowadzonych jest jeszcze 10 postępowań administracyjnych o zwrot nieruchomości.

Spółdzielnia bierze czynny udział w postępowaniach, składając pisma, wyjaśnienia, dokumentację świadczącą o zrealizowaniu celu wyłączenia, przesyła aktualne umowy dzierżawy i uczestniczy w wizjach lokalnych. W przypadku braku decyzji – wysyła pisma ponaglające.

Aktualnie Spółdzielnia uruchomiła tryb skargowy, licząc na przyspieszenie pracy Starostw w Węgrowie i Piasecznie oraz Wojewody Mazowieckiego. W rezultacie odnotowaliśmy bardzo pozytywną reakcję Starosty Piaseczyńskiego, który wyznaczył termin wykonania własnych niezbędnych czynności na 31 maja oraz wystąpił do Spółdzielni o dodatkowe dokumenty i wyjaśnienia. Ta sytuacja pozwala mieć nadzieję na prawidłowe tempo pracy tego Starostwa. Natomiast Wojewoda Mazowiecki w odpowiedzi na naszą skargę wydał w końcu własną decyzję, w której co prawda skierował sprawę do ponownego rozpatrzenia, ale jednocześnie zawarł w niej konkretne wskazania dla Starosty co do trybu prawidłowego i sprawnego doprowadzenia tematu do końca.

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, INWESTYCYJNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ SMB „IMIELIN” NA LATA 2023-2026

Zadania przewidziane do realizacji w latach 2023-2026

1. REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI (ZA ZGODĄ POSZCZEGÓLNYCH KOMITETÓW DOMOWYCH)

1.1 Tereny

1.1.1 rewitalizacja terenów zielonych i rekreacyjnych, zwiększanie bioróżnorodności, tworzenie łąk kwietnych
1.1.2 remonty i budowa placów zabaw oraz siłowni plenerowych
1.1.3 remonty i budowa dróg, chodników, ciągów pieszo-jezdnymi i parkingów.

1.1.4 realizacja instalacji fotowoltaicznej.

1.2 Budynki mieszkalne

1.2.1 termomodernizacja w zakresie remontów i wymian wiatrolapów, drzwi wejściowych, stolarki okiennej, dociepleń ścian i cokołów, modernizacji instalacji grzewczej
1.2.2 remonty instalacji elektrycznych i gazowych
1.2.3 remonty klatek schodowych

1.2.4 realizacja instalacji fotowoltaicznej.

2. ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA W ENKLAWACH (ZA ZGODĄ POSZCZEGÓLNYCH KOMITETÓW DOMOWYCH)

2.1 Altany śmietnikowe

2.1.1 modernizacja altan śmietnikowych w zakresie ograniczenia dostępu
2.1.2 montaż oświetlenia altan śmietnikowych, podniesienie ich estetyki i funkcjonalności.

2.2 Otoczenie budynków

2.2.1 sukcesywne wdrażanie rozwiązań nowej organizacji ruchu (w uzgodnieniu z mieszkańcami)
2.2.2 poprawa nawierzchni chodników i ciągów pieszo-jezdnymi, remonty stref wejściowych do budynków, poprawa jakości oświetlenia zewnętrznego
2.2.3 wdrażanie systemu monitoringu w wytypowanych miejscach, strefach wejść do budynków, terenach rekreacyjnych itp.

3. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

3.1 Realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej Dereniowa 6-8.

4. REGULACJA GRUNTÓW

4.1 Regulacja gruntów enklawa Miklaszewskiego
4.2 Regulacja gruntów enklawa Hawajska.

5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

5.1 Prowadzenie szerokiej działalności kulturalnej kierowanej do dzieci, młodzieży i dorosłych
5.2 Organizacja wydarzeń artystycznych, wystaw plenerowych i imprez na osiedlach.

5.3 Organizacja imprez kulturalnych i sportowych w ramach imprez na osiedlach.

6. POLITYKA INFORMACYJNA I PROMOCJA

6.1 Wydawanie informatora - kwartalnika „Mój Imielin”
6.2 Upowszechnianie informacji o Spółdzielni w Internecie i mediach społecznościowych
6.3 Przekazywanie mieszkańcom sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej.

L.P	ZADANIE	TER-MIN	KOSZT	FINANSOWANIE	UWAGI
REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI					
1.1.1	rewitalizacja terenów zielonych i rekreacyjnych, zwiększanie bioróżnorodności, tworzenie łąk kwietnych	23-26	1,30 mln	1	6
1.1.2	remonty i budowa placów zabaw oraz siłowni plenerowych	23-26	0,80 mln		6
1.1.3	remonty i budowa dróg, chodników, ciągów pieszo-jezdnymi i parkingów	23-26	2,60 mln	2	6
1.2.1	termomodernizacja w zakresie remontów i wymian wiatrolapów, drzwi wejściowych, stolarki okiennej, dociepleń ścian i cokołów, modernizacji instalacji grzewczej	2023-2025	4,00 mln	3, 1	7
1.2.2	remonty instalacji elektrycznych i gazowych	23-26	4,20 mln	1	9 i 6
1.2.3	remonty klatek schodowych	23-26	2,20 mln	1	6
1.2.4	realizacja instalacji fotowoltaicznej	23-24	9,50 mln	1/4, 1/2	10
Razem: 24,60 mln					
ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA NA ENKLAWACH					
2.1.1	modernizacja altan śmietnikowych w zakresie ograniczenia dostępu	23-25	0,20 mln	1	6
2.1.2	montaż oświetlenia altan śmietnikowych, podniesienie ich estetyki i funkcjonalności	23-24	0,20 mln	1	6
2.2.1	sukcesywne wdrażanie rozwiązań nowej organizacji ruchu	23-26	0,30 mln	1	6
2.2.2	poprawa nawierzchni chodników i ciągów pieszo-jezdnymi, remonty stref wejściowych do budynków, poprawa jakości oświetlenia zewnętrznego	23-26	0,80 mln	1	6
2.2.3	wdrażanie systemu monitoringu w wytypowanych miejscach, strefach wejść do budynków,	23-25	0,20 mln	1	6
Razem: 1,70 mln					
BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE					
3.1	Realizacja inwestycji mieszkaniowo - usługowej Dereniowa 6-8	23-26	60,0 mln	5	8
Razem: 60,0 mln					
REGULACJA GRUNTÓW					
4.1	Regulacja gruntów enklawa Miklaszewskiego				LATA 23-26
4.2	Regulacja gruntów enklawa Hawajska				23-26
Działalność społeczno-kulturalna					
5.1	Prowadzenie szerokiej działalności kulturalnej kierowanej do dzieci, młodzieży i dorosłych				23-26
5.2	Organizacja wydarzeń artystycznych, wystaw plenerowych i imprez na osiedlach				23-26
POLITYKA INFORMACYJNA I PROMOCJA					
6.1	Wydawanie informatora - kwartalnika „Mój Imielin”				23-26
6.2	Upowszechnianie informacji o spółdzielni w Internecie i mediach społecznościowych				23-26
6.3	Przekazywanie mieszkańcom sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej				23-26
RAZEM CAŁY PLAN ROZWOJU 86,3 MLN					

Legenda finansowania: 1. Fundusz remontowy nieruchomości, 2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni oraz nieruchomości, 3. Fundusze pomocowe krajowe i UE, 4. Dotacja BGK, 5. wpłaty własne przyszłych właścicieli lokali, **Legenda uwagi:** 6. W uzgodnieniu z Komitetami Domowymi, 7. Na podstawie audytów termooenergetycznych, 8. Budynek wielorodzinny z częścią handlowo-usługową i podziemnym parkingiem, 9. Na podstawie przeglądów technicznych, 10. Pod warunkiem uzyskania dotacji i zgody Komitetów Domowych

reklama

UNIQA Bezpieczne Mieszkanie

Sprawdź w jakich sytuacjach zapewni Ci ochronę ubezpieczenie mieszkania ze składką już od 15 zł miesięcznie.

Oferta dla mieszkańców SMB Imielin



Zalanie, pożar

w wyniku którego zniszczy się Twoje mieszkanie oraz znajdujące się w nim wyposażenie, np. meble, sprzęt, podłogi, odzież



Twoje dziecko

zarysuje samochód sąsiada lub stłucze okno w jego mieszkaniu



Włamanie

w wyniku którego stracisz wyposażenie mieszkania lub przedmioty typu biżuteria, sprzęt RTV, AGD, meble, odzież



Awaria urządzeń i instalacji

w wyniku których dojdzie do zalania Twojego mieszkania lub mieszkania sąsiada



Kradzież

roweru z Twojej piwnicy



Stłuczenie, pęknięcie

które spowoduje zniszczenie szklanych elementów wyposażenia mieszkania np. płyty indukcyjnej, kabiny prysznicowej, lustra



Niewyłączone żelazko

spowoduje pożar



Przebiecie

gdy nagły wzrost napięcia w sieci elektrycznej spowoduje uszkodzenie Twojego sprzętu np. telewizora, laptopa, lodówki



Twój pies

podczas spaceru ugryzie przechodnia lub skoczy na niego i zniszczy mu ubranie

Jak się ubezpieczyć?

Wypełnij wniosek dostępny w dziale czynszów SMB Imielin i przekaz go pracownikowi Spółdzielni, lub skontaktuj się bezpośrednio z opiekunem produktu, który przeprowadzi Cię przez proces zawarcia ubezpieczenia. Opłacaj składki wraz z opłatami za mieszkanie i ciesz się ochroną.

Informacji o ubezpieczeniu udzieli Państwu Pani Agnieszka Bućko pod numerem 533 334 671
Zapraszamy również do naszego biura zlokalizowanego na ul. Indiry Gandhi 27