

# WOLSKA ŻELAZNA BRAMA

WYDANIE 2 (3) 2023

GRUDZIEŃ 2023 | NAKŁAD: 1.500 EGZ.

## Co z Krochmalną 32?

(s. 1 i 3)

### ZAWIADOMIENIE O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

(s. 2)

### DYŻURY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

(s. 2)

## Co z Krochmalną 32?

(s. 3)

### Zawiadomienia do Prokuratury po Audycie Zarządczym w Spółdzielni Mieszkaniowej

(s. 4)

### Opłaty Zależne i Niezależne od Spółdzielni: Jak je Rozpoznać i Jak Oszczędzać?

(s. 5-6)

### Wnioskujemy o dofinansowanie w ramach programu „GRANT OZE”

(s. 6)

### Dodatek mieszkaniowy Warszawa Wola i dopłata do czynszu

(s. 7)

### Nowy konserwator, nowa firma sprzątająca i nowy przetarg na ochronę

(s. 8)

### Informacja dotycząca wykonania planu remontów na 2023 rok

(s. 8)

### Usprawnienia zarządzania zielenią na terenie Spółdzielni

(s. 9)

### Rosną dochody Spółdzielni z tytułu najmu lokali użytkowych

(s. 10)

### Zmiany w zarządzaniu zasobami lokali mieszkalnych Spółdzielni

(s. 11)

### Indywidualne rachunki bankowe lokali już od stycznia

(s. 11)

### Działania windykacyjne Spółdzielni

(s. 12)



## Co z Krochmalną 32?

**Przyszłość budynku przy ul. Krochmalnej 32 od co najmniej pięciu lat owiana jest niepewnością. Mimo że obiekt ten od lat pełni funkcję siedziby Zarządu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”, jego przestarzała struktura techniczna i ograniczone możliwości funkcjonalne nie wykorzystują w pełni potencjału atrakcyjnie położonej działki.**



Istnieje znaczny potencjał do zastąpienia obecnego, dwukondygnacyjnego biurowca nową, większą i bardziej funkcjonalną konstrukcją mieszkalno-biurową. Taka inwestycja nie tylko lepiej wykorzystałaby wartość terenu, ale również przyniosłaby

Spółdzielni znaczące korzyści finansowe, maksymalizując jej interesy na tym kluczowym dla miasta obszarze.

W związku z tym, decyzją Walnego Zgromadzenia z dnia 9 czerwca 2018 roku, została podjęta Uchwała nr 5/2018. Uchwała ta upoważniła Zarząd Spółdzielni do zlecenia i realizacji projektu inwestycyjnego nowego budynku przy ul. Krochmalnej 32, który miałby maksymalnie wykorzystać walory terenu, pozostając jednocześnie w harmonii z otoczeniem i maksymalizując interes Spółdzielni. Uchwała objęła wszelkie działania projektowe i uzyskanie niezbędnej dokumentacji aż do momentu uzyskania pozwolenia na budowę. Warto dodać, że była to świadoma decyzja ogółu właścicieli – uchwała ta nigdy nie została zaskarżona, co stanowi prawo każdego członka Spółdzielni.

**( dokończenie na s. 3 )**

*Już teraz, z myślą o nadchodzących Świętach Bożego Narodzenia oraz zbliżającym się Nowym Roku, chcielibyśmy przekazać nasze najlepsze życzenia wszystkim Członkom, Mieszkańcom Spółdzielni oraz ich Rodzinom i Bliskim. Niech nadchodzące dni świąteczne będą pełne zdrowia, radości i ciepła rodzinnego, a każdy moment spędzony w gronie najbliższych obfituje w miłość i serdeczność. Życzymy, aby ten wyjątkowy czas przyniósł spokój oraz zastużony wypoczynek. Z okazji zbliżającego się Nowego Roku składamy życzenia pomyślności, realizacji wszelkich marzeń i planów. Niech nadchodzący rok będzie pełen szczęścia, sukcesów i wszelkiego dobra.*

*Z wyrazami szacunku i najlepszymi życzeniami,  
Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Pracownicy Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”*



## GODZINY PRZYJĘĆ INTERESANTÓW SBM „Wolska Żelazna Brama”

### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

I piętro, pokoje nr 31A i 31B  
poniedziałek 16:00–18:00  
(po uprzednim zapisaniu się  
na rozmowę)

### SEKRETARIAT

I piętro, pokój nr 31  
poniedziałek 08:00–18:00  
wtorek, środa, czwartek 08:00–16:00  
piątek 08:00–14:00

### DZIAŁ CZŁONKOWSKO – LOKALOWY

parter, pokój nr 4  
poniedziałek 10:00–17:00  
wtorek, czwartek 10:00–15:00  
piątek 08:30–13:00  
środa – bez przyjęć interesantów

### ADMINISTRATORZY BUDYNKÓW

parter, pokój nr 6  
poniedziałek 14:00–18:00  
wtorek, środa, czwartek 10:00–12:00  
piątek 08:00–10:00

### INSPEKTORZY NADZORU

I piętro, pokoje nr 48 i 49  
poniedziałek 08:00–18:00  
wtorek, czwartek 08:00–16:00  
piątek 08:00–14:00  
środa – bez przyjęć interesantów

### DZIAŁ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

parter, pokoje nr 2 i 3  
poniedziałek 10:00–17:00  
wtorek, czwartek 10:00–15:00  
piątek 08:30–13:00  
środa – bez przyjęć interesantów

Numer rachunku do wnoszenia opłat  
eksploatacyjnych:  
84 1160 2202 0000 0000 3000 6145

### NUMERY TELEFONÓW

22 624 23 51  
22 624 38 16  
22 624 05 24  
e-mail: sekretariat@sbmwzb.nazwa.pl

# ZAWIADOMIENIE

## O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

**Na podstawie art. 8 (3) ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 94 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbędzie się w AD Centrum Konferencyjne przy ul. Grzybowskiej 56 (budynek GH, wejście B, vis-a-vis banku PEKAO SA) w Warszawie w dniu:**



**2 GRUDNIA 2023 ROKU  
/SOBOTA/ O GODZ. 09:00  
MANDATY BĘDĄ WYDAWANE  
CZŁONKOM SPÓŁDZIELNI  
OD GODZINY 08:30.**

### Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.
5. Informacja Zarządu na temat planowanej Inwestycji przy ul. Krochmalnej 32 – dyskusja, podjęcie uchwały.

6. Omówienie projektu tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni – podjęcie uchwały.
7. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej (Krochmalna 2) – podjęcie uchwały.
8. Informacja na temat realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
9. Odczytanie wniosków zgłoszonych do Walnego Zgromadzenia.
10. Zakończenie obrad.

Zarząd SBM „WZB”.

Zgodnie z § 95 Statutu projekty Uchwał oraz sprawozdania omawiane na Walnym Zgromadzeniu znajdują się w pokoju Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni, oraz na stronie internetowej:

[www.sbmwzb.pl](http://www.sbmwzb.pl)

(kody dostępu członkowie mogą uzyskać w siedzibie Spółdzielni).

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. ○

## DYŻURY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Szanowni Państwo,

Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” pełnią dyżur od godz. 16:30 do godz. 17:30 w siedzibie Spółdzielni ul. Krochmalna 32 w pokoju nr 30, w następujących terminach:

2.10.2023 r.	Henryk Dąbrowski, Hanna Milewska – Wilk
6.11.2023 r.	Piotr Dąbrowski, Paweł Terlecki
4.12.2023 r.	Roman Grabowski, Andrzej Małczyński
8.01.2024 r.	Przemysław Kurowski
5.02.2024 r.	Andrzej Małczyński, Przemysław Kurowski
4.03.2024 r.	Hanna Milewska – Wilk, Marek Prandecki
8.04.2024 r.	Marek Prandecki
6.05.2024 r.	Michał Murawski, Piotr Dąbrowski
3.06.2024 r.	Janusz Pretzel, Witold Woźniak
1.07.2024 r.	Anna Sitkiewicz – Bandura
5.08.2024 r.	Witold Woźniak
2.09.2024 r.	Paweł Terlecki, Janusz Pretzel



# Co z Krochmalną 32?

(dokończenie ze s. 1)

W dniu 2 maja 2018 roku została podpisana umowa na usługę projektową z biurem projektowym AMP Atelier, w wyniku której powstał projekt dziesięciokondygnacyjnego (2+8) budynku o powierzchni użytkowej 6 tysięcy metrów kwadratowych.

Dnia 16 marca 2021 roku uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę nr 23/N/2021. Zgodnie z przepisami, pozwolenie to jest ważne do 16 marca 2024 roku. Przekroczenie tego terminu może skutkować nowymi kosztami związanymi z koniecznością aktualizacji projektu budynku, wynikającymi z ewentualnych zmian w przepisach budowlanych. Nowy Zarząd Spółdzielni, który objął funkcję pod koniec 2022 roku, jest zobowiązany przestrzegać interesów Spółdzielni, minimalizując ryzyko niepotrzebnych wydatków. Jednocześnie, na mocy tej samej uchwały, Zarząd jest zobligowany do rozważenia sprawy potencjalnej inwestycji na tym terenie. Aby podjąć dalsze kroki, niezbędna jest jednak nowa decyzja Walnego Zgromadzenia dotycząca tej nieruchomości.

Zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej Spółdzielni, dokonano analizy czterech wariantów zagospodarowania działki 24/4 z obr. 60105

1. Sprzedaż na zasadzie wolnorynkowej działki jako nieruchomości zabudowanej wraz z obowiązującym pozwoleniem na budowę. W konsekwencji Spółdzielnia musiałaby wynająć lub zakupić nową siedzibę o powierzchni ok. 350 m<sup>2</sup> w zbliżonej lokalizacji, lub ponieść koszty adaptacji istniejącego lokalu na potrzeby biura. Zysk dla Spółdzielni w tym scenariuszu to różnica między ceną sprzedaży a wydatkami na wynajem, adaptację lub zakup nowej siedziby.

2. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi na podstawie istniejącego projektu w systemie spółdzielczym – w tym wariantcie, wkład dotyczący lokali użytkowych oraz lokalu siedziby spółdzielni wniosłaby Spółdzielnia. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U.03.119.1116 – j.t.) – “Członek wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal”. Jednakże pojawia się tu problem dotyczący kryteriów

przydziału 49 lokali mieszkalnych, które miałyby powstać w nowym budynku, wśród 4500 członków Spółdzielni. Można by to opisać jako korzystne rozwiązanie dla 49 wybranych osób, ale jednocześnie jako znaczące obciążenie finansowe dla pozostałych Spółdzielców, którzy musieliby pokryć także koszty związane z budową nowej siedziby Spółdzielni.

3. Budowa budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi na podstawie istniejącego projektu na zasadach deweloperskich. W takim scenariuszu, po wyłonieniu Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI) w postępowaniu konkurencyjnym, firma deweloperska ponosiłaby wszystkie koszty i zarządzała każdym etapem inwestycji. Spółdzielnia pozostałaby właścicielem nieruchomości przez cały okres inwestycji, a dysponowanie środkami na rachunku deweloperskim wymagałoby zgody obu stron. Umowa zakładałaby wynagrodzenie dla Spółdzielni odpowiadające wartości gruntu i udziałowi w zyskach ze sprzedaży lokali, garaży oraz komórek lokatorskich, a także zapewniałaby przestrzeń biurową na siedzibę Zarządu Spółdzielni.

4. Rezygnacja z działań inwestycyjnych i budowy nowego budynku na tej nieruchomości. Ten wariant oznaczałby stratę środków wydanych na dokumentację projektową w wysokości ponad 300 tys zł oraz konieczność pilnego zabezpieczenia około 2 mln zł na remont istniejącego budynku, gdyż takie koszty wynikają z jego pięcioletniego przeglądu technicznego. Jest to bez wątpienia wariant najmniej korzystny, który generuje wyłącznie koszty, nie zwiększając w żaden sposób zasobów lokalowych Spółdzielni, a jedynie utrzymując dotychczasową wartość funkcjonalną 1228 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z 1972 r.

Podsumowując wykonane analizy, najkorzystniejsze wydają się być warianty 1 i 3. Przy wariantcie sprzedaży, rynkowa wartość działki jest szacowana na około 23–24 miliony złotych. Jednakże, od tej kwoty należałoby odliczyć koszty związane z rozbiórką istniejącego budynku, uzyskaniem niezbędnych zezwoleń oraz koszty pozyskania i utrzymania nowej siedziby Spółdzielni. W trzecim wariantcie, Spółdzielnia pozostaje właścicielem lokali usługowych i biurowych oraz uzyskuje szacunkowy zysk ze sprzedaży inwestycji w systemie deweloperskim.

Członków Spółdzielni, którzy mogą być zaniepokojeni ewentualnym ryzykiem

finansowym związanym z inwestycją w przypadku wariantów 2 i 3, należy zapewnić, że to ryzyko ich nie dotyczy. Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzone w artykule 4 i które weszły w życie 22 lipca 2005 roku, oznaczają, że członkowie Spółdzielni nie ponoszą już żadnej odpowiedzialności za inwestycje prowadzone przez spółdzielnię. Wysokość opłat członkowskich może dotyczyć tylko i wyłącznie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, i nie mogą one obejmować zobowiązań spółdzielni wynikających z innych tytułów.

Ostateczna decyzja odnośnie przyszłości nieruchomości przy ulicy Krochmalnej 32 zostanie podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni już w grudniu bieżącego roku. ●

## DANE PROJEKTOWE BUDYNKU PRZY UL. KROCHMALNEJ 32 WG PROJEKTU AUTORSTWA AMP ATELIER

### ILOŚĆ KONDYGNACJI: 2 PODZIEMNE, 8 NADZIEMNYCH

Pow. użytkowa	6014,91 m <sup>2</sup>
pow. użytkowa garażu	1493,48 m <sup>2</sup>
Pow. komórek lokatorskich	89,72 m <sup>2</sup>
Pow. pomieszczeń technicznych	107,83 m <sup>2</sup>
Pow. pomieszczeń gospodarczych	11,83 m <sup>2</sup>
Pow. rowerowni	25,06 m <sup>2</sup>
Pow. śmietnika	14,96 m <sup>2</sup>
Pow. recepcji	7,69 m <sup>2</sup>
Pow. komunikacji	559,20 m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa usług	270,31 m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa biur	656,65 m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa mieszkań	2778,18 m <sup>2</sup>

### Ilość mieszkań 59 szt.

#### W tym:

Jednopokojowe	19 szt.
Dwupokojowe	19 szt.
Trzypokojowe	13 szt.
Ilość lokali usługowych:	4 szt.

Ilość miejsc postojowych: 53 szt.

#### W tym:

W garażu podziemnym:	49 szt.
Na terenie własnym:	4 szt.

Wartość umowy na projektowanie opiewa na 559 650,00 zł brutto.

Poniesione koszty – 307 807,50 zł brutto  
Pozostało do zapłaty – 251 842,50 zł brutto  
Przewidywana wartość aneksu do zawarcia – 166 665,00 zł brutto (dokumentacja nieujęta w umowie).



## Zawiadomienia do Prokuratury po Audycie Zarządczym w Spółdzielni Mieszkaniowej

**W związku ze zmianą składu Zarządu, w grudniu 2022 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa przystąpiła do kompleksowej weryfikacji operacji finansowych, księgowych, umów o pracę, najmu oraz dzierżawy. W efekcie tych działań podjęto decyzję o przeprowadzeniu audytu zewnętrznego. Jego głównym celem była dokładna ocena stanu organizacji po wieloletnim zarządzaniu przez poprzedniego prezesa. Audyt miał na celu nie tylko zidentyfikowanie obszarów wymagających poprawy i potencjalnych ryzyk, ale również ustalenie klarownego „stanu zerowego” dla nowego Zarządu.**



Zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni, które nastąpiły 1 grudnia 2022 roku, zapoczątkowały szeroko zakrojone czynności sprawdzające, dotyczące różnych procesów w Spółdzielni. Te czynności obejmowały analizę operacji finansowych, księgowości, obowiązujących umów o pracę, najmu oraz dzierżawy, jak również ocenę przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię oraz

ponoszonych kosztów. Wstępna analiza tych procesów ujawniła poważne nieprawidłowości, które prowadziły do negatywnych konsekwencji finansowych dla Spółdzielni, w tym do relatywnie niskich przychodów z majątku oraz zaniżonych stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych i mieszkalnych, które nie pokrywały bieżących kosztów ani potrzeb remontowych.

Przeprowadzona weryfikacja stanu rzeczowego biura Spółdzielni oraz jej infrastruktury wykazała, że pracownicy nie dysponowali odpowiednimi narzędziami, programami komputerowymi ani sprzętem biurowym, które by umożliwiły im efektywną realizację powierzonych zadań. W związku z tym, rozpoczęto szczegółową inwentaryzację zarówno pokoi zajmowanych przez pracowników, jak i innych pomieszczeń, gdzie znaleziono liczne dokumenty oraz ruchomości nienależące do Spółdzielni, które zostały zwrócone po ustaleniu ich właścicieli (byłego członka zarządu).

W wyniku wstępnej analizy i stwierdzonych nieprawidłowości, Zarząd podjął decyzję o zleceniu szczegółowego audytu dokumentów. Audyt ten, przeprowadzony zarówno pod kątem prawnym, jak i księgowym przez specjalistów w tej dziedzinie, rozpoczął się w 2023 roku.

W lutym 2023 roku, po przeprowadzeniu szczegółowego audytu zewnętrznego, Spółdzielnia otrzymała raport ujawniający liczne nieprawidłowości w zarządzaniu gospodarką finansową. W konsekwencji, jeszcze w tym samym miesiącu złożono pierwsze zawiadomienie do prokuratury o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa, które mogło narazić Spółdzielnię na szkodę znacznych rozmiarów. Zawiadomienie dotyczyło wytworzenia i użycia fałszywych dokumentów, nadużyć uprawnień oraz podejmowania czynności prawnych zagrażających powstaniu znacznej szkody, co wskazywało na możliwość popełnienia przestępstw określonych w art. 296 § 1a, 273, 286 oraz art. 270 § 1 KK w związku z art. 18 § 1 KK.

Kolejne zawiadomienie, złożone po dodatkowej weryfikacji wniosków przedstawionych przez firmę audytorską oraz działań Zarządu, dotyczyło nadużyć przy zawarciu serii umów najmu lokali przy ul. Prostej 2/14. Skutkowało to powstaniem w majątku Spółdzielni znacznej szkody, szacowanej na co najmniej 1 milion złotych, co nosiło znamiona czynu zabronionego określonego w art. 296 § 3 KK.

Obecnie, w obu przypadkach trwają czynności w ramach postępowania przygotowawczego, prowadzone przez właściwe organy ścigania. ●

## Opłaty Zależne i Niezależne od Spółdzielni: Jak je Rozpoznać i Jak Oszczędzać?

**Od dnia 1 czerwca 2023 r. i 1 września 2023 uległy zmianie opłaty w części niezależnej od Spółdzielni tj. zaliczki na centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, domofon, zaliczki na usługę portierską (ochrona) oraz opłaty za podatek od nieruchomości, antenę (VECTRA).**



W skali całej Spółdzielni udział kosztów zależnych od Spółdzielni (opłata eksploatacyjna, fundusz remontowy) to około 35% ponoszonych kosztów. Pozostałe 65% to koszty niezależne od Spółdzielni, gdzie jesteśmy tylko „pośrednikiem” w uiszczaniu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, energię ciepłą, energię elektryczną, odpady komunalne, podatek od nieruchomości (w przypadku lokali spółdzielczych). W dużej części wprowadzane zmiany opłat

wiążą się ze znaczącymi podwyżkami cen od dostawców mediów – energii ciepłej. Na wysokość ponoszonych kosztów mają bezpośredni wpływ warunki atmosferyczne, długość sezonu grzewczego oraz gospodarka ciepła prowadzona przez mieszkańców tj.m.in. przy wietrzeniu mieszkań należy pamiętać o regulacji zaworu grzejnikowego.

Przy kalkulacji opłat z tytułu energii ciepłej zostały uwzględnione planowane koszty (na podstawie cen od dostawców) ale także wynik finansowy za 2022 r. dla poszczególnych nieruchomości oraz typy lokalu (lokal mieszkalne, użytkowe). Spółdzielnia tam gdzie jest to tylko możliwe podejmuje działania oraz szuka optymalnych rozwiązań w celu ograniczenia ponoszonych kosztów. W I kwartale 2023 r. została przeprowadzona analiza weryfikacji mocy zamówionej dla wszystkich nieruchomości, w wyniku której zostały złożone wnioski u dostawcy energii ciepłej Veolia SA w celu dokonania zmiany mocy zamówionej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.

Oszczędności z tytułu zmniejszenia opłat stałych będzie można zauważyć po sezonie grzewczym za rok 2024. Kolejnymi planowanymi działaniami mającymi na celu obniżenie kosztów z tytułu energii ciepłej są działania z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

Centralne ogrzewanie w budynkach jest opomiarowane. W każdej nieruchomości znajdują się liczniki: ciepłomierz główny, który mierzy ilość ciepła w GJ, dostarczonego do budynku oraz ciepłomierz, który mierzy ilość ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania. Różnica między nimi pokazuje ilość GJ zużytych na podgrzanie wody. Do wyliczenia w/w stawek przyjęto zużycie GJ za rok 2022 oraz ilość zużytej podgrzanej wody wg wodomierzy lokalowych. Dotychczas do ustalenia zaliczki za podgrzew wody stosowano stawkę wynikającą z planu, a nie wynikającą z poniesionych kosztów rzeczywistych. Różnica między stawkami wg planu, a rzeczywistą obciążała koszty centralnego ogrzewania. Stawki opłat za centralne ogrzewanie jak również podgrzew wody nie były stawkami rzeczywistymi, wynikającymi z faktycznego zużycia.

Adres	Rok 2022		Rok 2023		Różnica rok 2023–2022	
	od 1.01.2022 do 17.08.2022		od 1.01.2023 do 16.08.2023			
budynku	zużycie GJ	koszty	zużycie GJ	koszty	zużycie GJ*	koszty **
Chłodna 11	5 682,97	399 467,64 zł	5 356,00	706 405,75 zł	-326,97	306 938,11 zł
Chłodna 15	5 450,50	346 286,36 zł	5 277,30	697 628,89 zł	-173,20	351 342,53 zł
Grzybowska 30	5 519,10	389 770,36 zł	4 786,80	683 346,51 zł	-732,30	293 576,16 zł
Grzybowska 39	5 941,40	410 637,10 zł	5 373,70	709 923,61 zł	-567,70	299 286,52 zł
Krochmalna 2	5 163,90	369 131,74 zł	5 027,50	664 554,86 zł	-136,40	295 423,12 zł
Krochmalna 3	5 699,00	400 193,80 zł	5 634,00	739 893,44 zł	-65,00	339 699,63 zł
Pawia 26	516,20	37 057,14 zł	500,80	66 766,31 zł	-15,40	29 709,17 zł
Pereca 2	5 859,00	410 574,71 zł	5 438,00	718 384,90 zł	-421,00	307 810,19 zł
Pereca13/19	5 192,00	371 590,23 zł	5 158,00	685 199,29 zł	-34,00	313 609,05 zł
Prosta 2/14	4 855,50	336 216,20 zł	4 608,30	603 899,90 zł	-247,20	267 683,70 zł
Waliców 20	5 862,50	410 584,53 zł	5 369,70	710 977,53 zł	-492,80	300 393,00 zł
Żelazna 58/62	5 482,00	387 831,93 zł	5 063,00	674 229,50 zł	-419,00	286 397,57 zł
Krochmalna 32a	1 576,10	124 326,15 zł	1 673,20	221 552,46 zł	97,10	97 226,31 zł
Razem	62 800,17	4 393 667,89 zł	59 266,30	7 882 762,95 zł	-3 533,87	3 489 095,06 zł

\* ( + ) oznacza zwiększenie zużycia GJ, ( - ) oznacza zmniejszenie zużycia GJ

\*\* ( + ) oznacza wzrost kosztów

( dokończenie na s. 6 )



**(dokończenie ze s. 5)**

W roku 2022 została uchwalona tarcza antyinflacyjną 2.0, która przewidywała czasową obniżkę stawek podatku VAT na niektóre towary. Stawka VAT z tytułu dostawy energii cieplnej ze stawki 23%, obniżono w styczniu do stawki 8% VAT, zaś od miesiąca lutego do stawki 5% VAT.

Tabela na stronie 5 przedstawia zestawienie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w okresie od 01.01.2022 r. do 17.08.2022 r. oraz od 01.01.2023 r. do 16.08.2023 r. Patrząc na tabelę nasuwają się dwa wnioski:

1. przy zużyciu mniejszej ilości GJ o 3 533,87, poniesiono wyższe koszty o 3 489 095,06 zł.
2. gdyby Spółdzielnia, nie dokonała podwyżek zaliczek to mieszkańcy po rozliczeniu roku 2023 mieliby wysokie niedopłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na wysokość ponoszonych kosztów mają wpływ wszyscy mieszkańcy. Aby obniżyć koszty z tytułu c.o. należy pamiętać o kilku podstawowych zasadach:

1. nie wietrzmy mieszkańca przy rozkręconych grzejnikach,
2. nie zasłaniamy grzejników np. kanapą czy zasłoną,
3. wychodząc z domu nie zakręcamy grzejników do 0, utrzymujemy w mieszkaniu minimalną temperaturę 16° C.
4. Szczelne okna, drzwi wejściowe oraz uszczelnione wszystkie szpary i dziury, wpuszczające do środka zimne powietrze, znacznie zmniejszą odczuwanie dyskomfortu cieplnego.

Przypominamy, że na koszty eksploatacji składają się m. in.: koszty sprzątnięcia, środki czystości, energia elektryczna (koszty zużycia energii elektrycznej mienia wspólnego), ubezpieczenie, dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja, konserwacja, usuwanie awarii, przeglądy techniczne, koszty ekspertyz i opinii technicznych i inne tego typu usługi. Na koszty eksploatacji składają się również m.in.: koszty utrzymania Spółdzielni: media, ubezpieczenie majątku, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ZUS, obsługa prawna, obsługa informatyczna, bhp, p.poż.,

Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej od dnia 1.09.2023 r. Wynikała

z przeprowadzonej z analizy poniesionych kosztów w roku 2022, poniesionych wyższych kosztów nad przychodami, a także prognozowanego wzrostu cen i usług w roku 2023 w stosunku do roku 2022.

Wzrost stawki opłaty eksploatacyjnej podyktowany był jest również:

- > wzrostem minimalnego wynagrodzenia w okresie od 2009 r. do 2023 r. z kwoty 1 276 zł do kwoty 3 490 zł brutto w I półroczu 2023, zaś w II półroczu do kwoty 3 600,00 zł (wzrost o ponad 200%), a w 2022 r. do kwoty 3 010,00 zł i co za tym idzie również wzrost składek ZUS i wszystkich wynagrodzeń będących wprost zależnych od minimalnego wynagrodzenia,
- > znaczną inflacją wynoszącą w roku 2021 5,10%, w roku 2022 14,4%, zaś szacowana w 3/2023 16,2%
- > wzrostem kosztów usług świadczonych przez firmy zewnętrzne na rzecz Spółdzielni.

W obecnej sytuacji gospodarczej wzrost opłat wynikający z czynników zewnętrznych jest nieunikniony. Mamy nadzieję, że sytuacja ustabilizuje się i nie będziemy świadkami dalszego wzrostu cen i co za tym idzie kosztów użytkowania lokali. ●

## Wnioskujemy o dofinansowanie w ramach programu „GRANT OZE”

**Nasza Spółdzielnia złożyła wnioski o dofinansowanie instalacji fotowoltaicznych oraz pomp ciepła w ramach programu „GRANT OZE”. Zgodnie z założeniami tego programu, oferowane jest refinansowanie do 50% kosztów netto inwestycji w budynki mieszkalne. Obecnie wnioski są szczegółowo weryfikowane, co jest istotne, biorąc pod uwagę wcześniejsze korzystanie Spółdzielni z pomocy finansowej w ramach programu de minimis, co ma znaczenie dla kwalifikowalności do obecnego programu.**



Należy podkreślić, że do tej pory nie były dostępne inne formy wsparcia na ten cel,

co jest szczególnie ważne w kontekście rosnących cen energii elektrycznej i ciepłej. Montaż instalacji fotowoltaicznych oraz pomp ciepła ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez mieszkańców z tytułu energii elektrycznej na częściach wspólnych nieruchomości (windy, oświetlenie) oraz obniżenie kosztów podgrzewu wody.

Planowane przez nas inwestycje w odnawialne źródła energii (OZE) mają przyczynić się do obniżenia opłat dla mieszkańców. Są to sprawdzone rozwiązania, powszechnie stosowane przez spółdzielnie mieszkaniowe na terenie całego kraju. Przygotowaniem niezbędnej dokumentacji projektowej oraz obliczeń do wniosków zajmuje się, firma specjalizująca się w efektywności energetycznej. Mamy nadzieję, że jeszcze w tym roku kalendarzowym nasze wnioski zostaną pozytywnie zweryfikowane, umożliwiając realizację przełomowych projektów oszczędnościowych dla Spółdzielni.

Wnioski o dofinansowanie w ramach „GRANT OZE” można składać od lutego 2023 roku do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Program jest otwarty, co oznacza brak ostatecznego terminu na złożenie aplikacji; nabór wniosków będzie kontynuowany do wyczerpania dostępnych środków.

Korzystanie ze wsparcia programu „GRANT OZE” nie wymaga zaciągania zewnętrznego finansowania w formie kredytów bankowych. Uczestnicy programu mogą liczyć na możliwość uzyskania zwrotu do 50% kosztów netto inwestycji w odnawialne źródła energii, takie jak instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła, korzystając wyłącznie z własnych środków. Program wyróżnia się krótkim czasem rozpatrywania wniosków i szybką wypłatą środków. Aplikujący muszą dostarczyć kompletną dokumentację projektową, niezbędne uzgodnienia branżowe oraz prawidłowo przeliczone i wypełnione wnioski. ●



# Dodatek mieszkaniowy Warszawa Wola i dopłata do czynszu

## CO TO JEST DODATEK MIESZKANIOWY?

Dodatek mieszkaniowy to kwota wypłacana osobom w trudnej sytuacji finansowej, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

## KOMU PRZYSŁUGUJE DODATEK DO MIESZKANIA W MIEJSCOWOŚCI WARSZAWA WOLA?

Dodatek mieszkaniowy w miejscowości Warszawa Wola przysługuje osobie, która spełnia wszystkie trzy warunki:

1. Posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu – osoba chcąca otrzymać dodatek mieszkaniowy:

- > może być właścicielem lokalu,
- > może go wynajmować,
- > może posiadać spółdzielcze prawo do lokalu (własnościowe lub lokatorskie),
- > może oczekiwać na mieszkanie socjalne (dowodem jest orzeczenie sądu o przyznaniu takiego lokum).

2. Spełnia kryterium dochodowe – aktualne kryterium dochodowe wynosi 1 903,85 złotych dla gospodarstw wieloosobowych oraz 2 538,46 złotych dla gospodarstw jednoosobowych, czyli osób mieszkających samotnie. Do obliczenia średniego miesięcznego dochodu na osobę w danym gospodarstwie domowym należy wziąć sumę dochodów z ostatnich 3 miesięcy przed miesiącem złożeniem wniosku, podzieloną przez ilość osób zamieszkujących dany lokal. Jeśli dochód jest wyższy, świadczenie nadal przysługuje, jednak zostanie pomniejszone

o nadwyżkę (szczegółową kwotę poda urzędnik).

3. Zajmuje lokal o określonej maksymalnej powierzchni użytkowej, która została zdefiniowana w ustawie jako “powierzchnia normatywna”- kryterium to jest określone odgórnie, a obecnie powierzchnia normatywna w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego wynosi:

- > dla 1 osoby – 35 m<sup>2</sup>, ale maksymalna powierzchnia uprawniająca do dodatku to 45,50 m<sup>2</sup>,
- > dla 2 osób – 40 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia to 52 m<sup>2</sup>,
- > dla 3 osób – 45 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia to 58,50 m<sup>2</sup>,
- > dla 4 osób – 55 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia to 71,50 m<sup>2</sup>,
- > dla 5 osób – 65 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia to 84,50 m<sup>2</sup>,
- > dla 6 osób – 70 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia to 91 m<sup>2</sup>,
- > jeśli lokal zamieszkuje więcej niż 6 osób – dla każdej następnej osoby powierzchnia normatywna zwiększa się o 5 m<sup>2</sup>.

Według przepisów możliwe jest przekroczenie powierzchni normatywnej, ale nie więcej niż o 30% lub o 50% pod warunkiem, że powierzchnia pokoi i kuchni w powierzchni całego lokalu nie przekracza 60% (gdy lokal ma bardzo duże przedpokoje, czy łazienkę). W takim przypadku dodatek mieszkaniowy jest odpowiednio pomniejszany, gdyż naliczany jest jedynie od powierzchni normatywnej (za m<sup>2</sup> ponad normę należy uiścić pełną opłatę).

Ponadto powierzchnia normatywna lokalu mieszkalnego zwiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli jest on zamieszany przez osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku lub osobę, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju.

## ILE WYNOSI DODATEK MIESZKANIOWY W MIEJSCOWOŚCI WARSZAWA WOLA

Dodatek mieszkaniowy w miejscowości Warszawa Wola nie ma odgórnie ustalonej stawki, a jego wysokość zależy od kilku czynników:

- > dochodów na osobę w danym gospodarstwie domowym,
- > wysokości opłat i wszystkich wydatków ponoszonych na utrzymanie mieszkania/domu (czynsz, woda, prąd, wywóz śmieci, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (mieszkania wspólnotowe), opłaty eksploatacyjne (mieszkania spółdzielcze) itp.,
- > innych elementów, np. stawek za wynajem lokali gminnych.

Dodatek obliczany jest przez urzędnika instytucji, w której zgłaszany jest wniosek. Jednocześnie może on pokryć co najwyżej 70% wydatków, które przypadają na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu.

## NA JAK DŁUGO PRZYNAJE SIĘ ŚWIADCZENIE?

Przyznany dodatek mieszkaniowy ważny jest przez okres 6 miesięcy, a okres ten liczony jest od pierwszego dnia kolejnego miesiąca, następującego po złożeniu wniosku.

## GDZIE ZAŁATWIĆ SPRAWĘ DODATEK MIESZKANIOWY W MIEJSCOWOŚCI WARSZAWA WOLA?

Aby załatwić sprawę dodatek mieszkaniowy w miejscowości Warszawa Wola, należy skontaktować się z instytucją Urząd Dzielnicy przy ul. al. Solidarności 90 tel. +48 22 443 58 00. ●



**Od 1 listopada 2023 roku w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” wprowadzono zmianę firmy świadczącej usługi konserwacji części wspólnych nieruchomości tj. instalacji elektrycznych, sanitarnych oraz prac budowlanych.**



W wyniku przetargu nieograniczonego, wybrano nową, bardziej ekonomiczną firmę “Stanek-Kozak Sp. z o.o.” do konserwacji zasobów Spółdzielni. Opłata za usługi konserwacyjne, jaką ponosi Spółdzielnia, jest niższa od poprzednio ponoszonych z tego tytułu kosztów o około 40 000 zł brutto miesięcznie, co rocznie daje kwotę ok. 480.000 zł. W umowie został szczególnie wskazany zakres bieżącej całodobowej obsługi konserwacyjnej oraz usuwanie awarii w branży ogólnobudowlanej, elektrycznej i sanitarnej. Numer telefonu, pod który należy zgłaszać ewentualne awarie, pozostaje bez zmian: 22 624 38 16

Od 1 listopada 2023 roku Spółdzielnia wprowadziła zmianę firmy odpowiedzialnej za sprzątanie. W wyniku przetargu nieograniczonego, nowym usługodawcą została firma Stilla, która już świadczy usługi sprzątające dla Spółdzielni w budynkach przy ulicach Waliców 20 oraz Grzybowskiej 30 od wiosny tego roku. Zawarcie umowy z firmą Stilla porządkuje formę zlecenia usługi pod względem księgowym i ma na celu podniesienie standardów czystości. Wartość nowego kontraktu pozostaje na poziomie porównywalnym z poprzednimi usługodawcami, lecz oczekuje się, że ulepszone



## Nowy konserwator, nowa firma sprzątająca i nowy przetarg na ochronę

park maszynowy i wyższe standardy sprzątania zostaną pozytywnie odebrane przez mieszkańców. Ponadto w zakresie prac firma ma obowiązek utrzymania i pielęgnacji zieleni oraz mycia okien w częściach wspólnych nieruchomości, do tej pory czynności te były wykonywane na oddzielne zlecenie za dodatkową odpłatnością.

Spółdzielnia przygotowuje też przetarg na usługę ochrony nieruchomości, która będzie obejmować wszystkie budynki i tereny zewnętrzne nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia jako zarządca dba o tereny zewnętrzne i miejsca postojowe. Przy czym obecnie zarządzanie miejscami postojowymi jest realizowane przez mieszkańców w ramach komitetów

parkingowych lub stowarzyszeń parkingowych działających przy większości budynków Spółdzielni.

W związku z tym, Spółdzielnia rozpoczęła dialog z komitetami domowymi oraz parkingowymi, aby omówić ewentualne przejęcie przez Spółdzielnię zarządzania miejscami postojowymi, oczywiście w porozumieniu z tymi organizacjami. Obecna sytuacja, w której mieszkańcy czują się odpowiedzialni za parkingi, wymaga uwzględnienia ich opinii i potrzeb. Należy podkreślić, że mimo faktycznego braku wpływu Zarządu Spółdzielni na działania na terenach zewnętrznych – miejscach postojowych, to z prawnego punktu widzenia to właśnie Spółdzielnia ponosi ostateczną odpowiedzialność zarządzającą za te obszary.

## Informacja dotycząca wykonania planu remontów na 2023 rok



- > Wykonano remont korytarzy i klatek schodowych w budynku Chłodna 11,
- > Dobiega końca remont korytarzy i klatek schodowych w budynku Chłodna 15,
- > Wykonano montaż instalacji odgromowych na budynkach Grzybowska 30, Krochmalna 2, Pereca 2 i Pereca 13/19,
- > Wykonano wymianę dźwigu windy w budynku Krochmalna 32A
- > W tym roku nastąpi również wymiana dźwigu windy w budynkach Grzybowska 39 i Pereca 13/19, a także wymiana dźwigów windowych nr 1 i 4 wraz z adaptacją do poziomu „zero” w budynku Prosta 2/14

- > Wymieniono instalację centralnego ogrzewania I strefy w budynku Krochmalna 3
- > Trwa renowacja lastryka na budynku Grzybowska 39
- > Ogłoszono i otwarto przetarg na dostawę i montaż altan śmietnikowych w budynkach Krochmalna 3 i Żelazna 58/62
- > Ogłoszono i otwarto przetarg na montaż automatycznych drzwi przesuwanych dla budynków Żelazna 58/62 i Krochmalna 3
- > Przygotowywany jest przetarg na wymianę wodomierzy z nakładkami radiowymi w budynkach Chłodna 11, Chłodna 15, Krochmalna 2 i Krochmalna 3



**Tereny zieleni osiedlowej są nieodzownym elementem struktury przyrodniczej każdego miasta, towarzysząc zabudowie mieszkaniowej. Roślinność w intensywnie urbanizowanych obszarach wpływa na obniżanie temperatury otoczenia, zwiększanie wilgotności powietrza, ograniczenie zanieczyszczenia smogiem i hałasem, retencję wód opadowych oraz na bioróżnorodność biologiczną. Jest także miejscem bytowania ptaków i owadów oraz pełni funkcję estetyczną, stanowiąc oprawę wizualną dla miejsc wypoczynku.**



Zieleń osiedlowa spełnia również funkcje krajobrazowe, izolacyjne i rekreacyjne. Składa się z drzew, krzewów, roślin rabatowych i jednorocznych oraz trawników, rozmieszczonych w sposób uporządkowany i zaplanowany, aby spełniały swoje role. Prawidłowe zarządzanie zielenią wymaga odpowiedniej wiedzy i środków finansowych, a jej stan i wygląd mają istotny wpływ na wizerunek osiedla.

Nowy Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” jest świadomy tych aspektów i znaczenia zieleni osiedlowej. Dążąc do najlepszego interesu mieszkańców, wprowadza innowacyjne rozwiązania w celu usprawnienia zarządzania zielenią.

W drugim kwartale 2023 roku Spółdzielnia powołała na stanowisko inspektora nadzoru ds. zieleni panią Marzenę Gronczewską. Jej zadaniem jest wsparcie Zarządu i pracowników Działu Eksploatacyjno-Technicznego w ocenie sytuacji i podejmowaniu racjonalnych decyzji odnośnie gospodarki zieleni.

Zarządzanie zielenią w Spółdzielni jest procesem złożonym i wieloetapowym. W tym roku zaproponowano mieszkańcom obsadzenie wolnostojących donic wieloletnimi bylinami, co zostało pozytywnie przyjęte, na przykład przy Prostej 2/14 (zdjęcie donic), gdzie komitet domowy zaakceptował propozycje administracji.

W zakresie pielęgnacji krzewów, Zarząd zdecydował się na cięcie żywopłotów przez zewnętrzną firmę, która również przeprowadziła instruktaż dla pracowników. Poprzednie metody przycinania prowadziły do zamierania roślin, tegoroczne cięcia



## Usprawnienia zarządzania zielenią na terenie Spółdzielni

mają na celu ich odmłodzenie, usunięcie martwych części i formowanie według zasad sztuki ogrodniczej.

Innym działaniem jest numerowanie wszystkich drzew na terenie Spółdzielni, co ułatwi ich efektywne zarządzanie. Dodatkowo 20 nowo posadzonych drzew zostanie oznaczonych kodami QR z linkiem do dedykowanej strony internetowej przez okres jednego roku. W trakcie oznaczania drzew arbotagami przeprowadzana jest równocześnie

uproszczona inwentaryzacja określająca ilości i gatunki.

Podejmowane są również działania mające na celu usunięcie drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa osób i mienia. Zastępowane są one nowymi nasadzeniami, dobranymi odpowiednio do lokalizacji i funkcji, które mają pełnić. Planowana jest też pielęgnacja koron drzew w celu eliminacji nieprawidłowości i minimalizacji ryzyka wyłamywania się konarów. ●

# Rosną dochody Spółdzielni z tytułu najmu lokali użytkowych

Od początku roku Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” mierzyła się z licznymi wyzwaniami związanymi z lokalami użytkowymi na wynajem.



Wiele spraw wymagało dokładnej analizy i uporządkowania, inne zaś – jak najszybszego podjęcia działań prawnych. Pomimo natłoku komplikacji, nie zaprzestano pozyskiwania nowych najemców do lokali będących w zasobach Spółdzielni. Dzięki temu udało się podpisać wiele nowych, korzystnych umów najmu na lokale użytkowe, dzierżawę terenów czy powierzchnie reklamowe. Na przestrzeni ostatniego czasu podpisano umowy na łączną kwotę ponad 155 tysięcy złotych netto miesięcznie. A to jeszcze nie koniec!

Aktualnie prowadzone są rozmowy, które precyzują warunki najmu kolejnych pięciu lokali przeznaczonych na działalność taką jak dwie restauracje, salon fryzjerski, sklep spożywczy, a nawet shisha bar. Dodatkowo, na początku października zorganizowano spotkanie z przedstawicielem dużej sieci sklepów spożywczych, na którym zaproponowano powierzchnię blisko 460 m<sup>2</sup>. Jako solidny partner biznesowy liczymy, że wkrótce otworzą oni kolejny punkt na mapie naszego osiedla. Dodatkowo Zarząd Spółdzielni, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców, dąży do jak najszybszego podpisania umów na dzierżawę terenu pod bankomaty, automaty paczkowe oraz kwiaciarnię. Jest to bardzo ważne zarówno dla

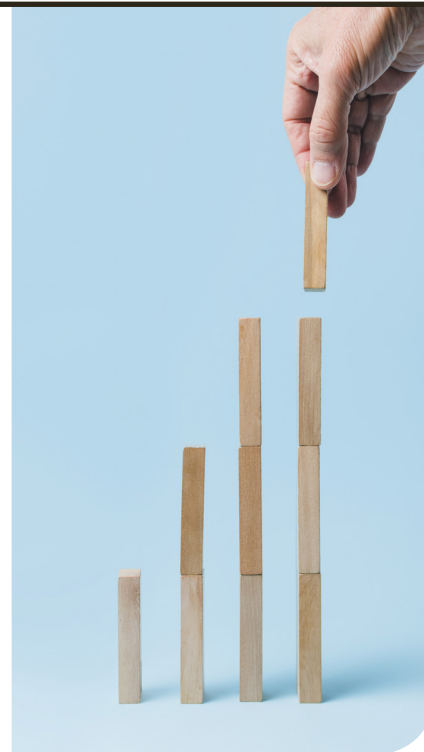
Zarządu, jak i spółdzielców, ponieważ taki sposób najmu ma bezpośredni i realny wpływ na obniżenie opłat eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości.

W ostatnim czasie Zarząd zatroszczył się także o to, aby najemcy lokali użytkowych byli uczciwie rozliczani za media takie jak woda czy centralne ogrzewanie, które wcześniej nie były rozliczane na podstawie rzeczywistego zużycia. Spośród 73 przedsiębiorców, 65 już podpisało stosowne dokumenty w tym zakresie.

Kolejnym sukcesem jest wypowiedzenie stawek czynszu najmu tym podmiotom, których stawki za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni znacznie odbiegały od stawek rynkowych. Dzięki temu, od 1 listopada na konto Spółdzielni trafi dodatkowa kwota w wysokości blisko 12 000 złotych netto miesięcznie, co w skali roku przyniesie 144 000 złotych netto. Udało się podnieść standardy i wybieramy te oferty, które są najkorzystniejsze dla naszej Spółdzielni.

Poprzez podjęcie działań prawnych udało się także odzyskać lokale użytkowe, które do tej pory nie generowały żadnego przychodu dla Spółdzielni, a wręcz przeciwnie – generowały straty, takie jak lokale na ulicach Grzybowskiej 30, Grzybowskiej 39, Pereca 13/19, czy praktycznie cały pawilon przy Grzybowskiej 32. W najbliższym czasie liczymy na rozwiązanie sprawy dotyczącej lokalu po restauracji na ul. Chłodnej 15, tak aby i on mógł przynosić zysk dla Spółdzielni i stanowić miejsce atrakcyjne dla naszych mieszkańców.

Zmiana warunków finansowych wynajmu lokali użytkowych jest widoczna niemal



w każdym budynku. Obecnie podpisywane umowy przewidują stawki znacznie wyższe niż dotychczas, osiągając nawet 120 zł netto za 1 m<sup>2</sup>. Doskonałym przykładem jest pawilon usługowy przy ulicy Grzybowskiej 32, gdzie stawki za metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni kształtują się następująco:

Kondygnacja	Dotychczasowa stawka za m <sup>2</sup> netto	Aktualna stawka za m <sup>2</sup> netto
Parter	34,28 zł	120 zł
I piętro	34,28 zł	55 zł
Piwnica	34,28 zł	70 zł

Dotychczasowa kwota wpływająca na konto Spółdzielni z tytułu wynajmu tego pawilonu wynosiła około 52 tysięcy złotych netto miesięcznie. Natomiast po zmianach wprowadzonych przez Zarząd, kwota ta wzrosła do ponad 117 tysięcy złotych netto miesięcznie. Dodatkowo, do wynajęcia pozostało jeszcze 220 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. ●

Różnica między zyskiem z roku 2022 a szacowanym przychodem na rok 2024 wyniesie prawie 1,7 miliona złotych netto, co przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj Umowy	Zysk Spółdzielni na rok 2022	Zysk Spółdzielni na rok 2023	Szacowany zysk Spółdzielni na rok 2024, biorąc pod uwagę umowy, które są obecnie weryfikowane i mają zostać podpisane.
Lokale Użytkowe	5 502 452,87 zł	6 324 217,42 zł	7 173 359,50 zł
Reklamy	337 878,62 zł	407 188,75 zł	407 188,75 zł
Dzierżawa terenu	61 306,45 zł	96 539,60 zł	111 439,60 zł
<b>RAZEM</b>	<b>5 901 637,94 zł</b>	<b>6 827 945,77 zł</b>	<b>7 591 988,15 zł</b>





## Zmiany w zarządzaniu zasobami lokali mieszkalnych Spółdzielni

**Podczas poprzedniej kadencji Zarządu proces najmu i zarządzania lokalami mieszkalnymi nie był uregulowany stałymi zasadami. Brakowało formalizacji w procesie zawierania umów, ustalania warunków najmu, a także stałego nadzoru nad wykonywaniem postanowień umownych. W lutym bieżącego roku nowy Zarząd Spółdzielni zlecił przeprowadzenie audytu i dokładną weryfikację wszystkich umów najmu. Wyniki audytu ujawniły liczne nieprawidłowości w zarządzaniu najmem lokali mieszkalnych, w tym brak spójności w zasadach i warunkach umów, również w aspekcie finansowym. Stwierdzono, że wiele umów najmu było zawieranych na warunkach finansowych niekorzystnych i nierynkowych, bez uzasadnienia.**



Po konsultacjach z radcami prawnymi oraz analizie wyników audytu, Zarząd podjął decyzję o wypowiedzeniu warunków najmu w przypadku 16 lokali.

W odpowiedzi na te ustalenia, obecny Zarząd Spółdzielni podjął szereg działań porządkowych. W ramach Działu Członkowskiego wyznaczono pracownika odpowiedzialnego za sprawy związane z umowami najmu lokali mieszkalnych. Nowe umowy najmu, zawierane przez obecny Zarząd, opierają stawki czynszu na aktualnych cenach rynkowych. Ponadto Zarząd podjął działania związane z odzyskaniem lokali mieszkalnych zajmowanych bezumownie i w ciągu bieżącego roku udało się z sukcesem odzyskać posiadanie pięciu lokali mieszkalnych.

Przychód Spółdzielni z tytułu najmu (obejmujący najem, eksploatację, fundusz remontowy oraz podatek od nieruchomości) z 27 lokali mieszkalnych w roku 2022 wyniósł około 137 tysięcy złotych. Po wypowiedzeniu obowiązujących stawek czynszu i podpisaniu nowych umów najmu, szacowany przychód na rok 2024 ma szansę osiągnąć blisko 626 tysięcy złotych. Prognoza ta zakłada, że cztery

już odzyskane lokale, dla których obecnie trwają procedury mające na celu ich jak najszybsze wynajęcie, będą generować przychód przy stawce 65 zł za metr kwadratowy. Należy podkreślić, że w każdej z nowych umów wprowadzono klauzulę waloryzacyjną czynszu, opartą na rocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Dodatkowo istnieje możliwość przejścia kolejnych lokali w przyszłym roku, co mogłoby jeszcze bardziej zwiększyć przewidywane przychody.

We wrześniu bieżącego roku rozstrzygnięto konkurs na najem trzech lokali w budynkach przy ulicach Pereca 2 oraz Krochmalna 2. Stawki czynszu najmu wynosiły od 71 zł do 78 zł za metr kwadratowy. W umowach zaktualizowanych przez dział prawny, Spółdzielnia zabezpiecza swoje interesy poprzez wprowadzenie zapisów o kaucji oraz o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, zgodnie z art. 777 kodeksu postępowania cywilnego (kpc). ◉

### Indywidualne rachunki bankowe lokali już od stycznia

W wyniku podpisania umowy z Bankiem Santander na prowadzenie rachunku bankowego dla Spółdzielni, z opcją płatności masowych, już na przełomie styczeń – luty przyszłego roku zostaną uruchomione indywidualne rachunki bankowe dla każdego mieszkańca i każdego lokalu użytkowego. Będą one także dużym ułatwieniem dla Spółdzielni, ponieważ pracownicy nie będą musieli ręcznie księgować wpłat, co do tej pory pochłaniało dużo czasu i generowało błędy przy księgowaniu, szczególnie w przypadku właścicieli kilku mieszkań, którzy dokonywali zbiorczych przelewów za kilka lokali naraz. W ciągu około trzech miesięcy mieszkańcy otrzymają swoje indywidualne rachunki.

Aby ułatwić mieszkańcom adaptację do nowego systemu opłat, Spółdzielnia przewiduje półroczny okres przejściowy, podczas którego będzie można korzystać także ze starych rachunków.

Po tym okresie rachunek w banku Milleinium zostanie zamknięty, a wszelkie wpłaty po tym terminie wpłacone do tego banku będą odsyłane na rachunek bankowy nadawcy lub na pocztę.



## Działania windykacyjne Spółdzielni

**Windykacja należności finansowych, które nie zostały spłacone w terminie, przez lata stanowiła jeden z najbardziej zaniechanych procesów funkcjonowania Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”. Za czasów poprzedniego Zarządu Spółdzielni nie egzekwowano olbrzymiej części długów, w związku z czym, wszyscy Spółdzielcy ponosili de facto wyższe koszty funkcjonowania Spółdzielni.**



Obecnie, w wyniku poaudytowych działań naprawczych, ta sytuacja znacząco się poprawia. Uruchomiono liczne, zaniechane

procesy windykacyjne oraz wyjaśniono i zamknięto mniej liczne przypadki formalnie trwających, a faktycznie spłaconych windykacji.

### UNIKANIE KONTAKTU, CZYLI NAJGORSZA TAKTYKA DŁUŻNIKA


Pamiętajmy, że pierwszy etap windykacji ma zawsze charakter pozasądowy i polubowy. Spółdzielnia zależy na pomocy osobom mających trudności w spłatach należności, dlatego zawsze proponujemy rozwiązania, które ułatwiają dłużnikowi wyjście z finansowego „dołka”, takie jak np. rozłożenie płatności na raty. Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej mogą ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego (informacje w tym zakresie – Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola (al. Solidarności 90, Tel 0 22 44 35 800; 22 44 35 900) lub mogą

zwrócić się o pomoc do Ośrodka Pomocy Społecznej (ul. J. Bema 91, Tel. 22 571 50 00).

Dopiero w przypadku bezskutecznego upływu terminu zawartego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub w razie niewywiązywania się przez dłużnika z zobowiązania zawartego w ugodzie, Spółdzielnia wszczyna procedurę związaną z postępowaniem sądowym, której skutkiem z reguły są wyższe koszty i większy stres dłużnika.

### AKTUALIZUJMY SWOJE DANE KONTAKTOWE

Szacuje się, że na terenie Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”, ponad 1 500 mieszkań jest aktualnie wynajmowanych. Stan ten utrudnia bezpośredni kontakt Spółdzielni z właścicielami, którzy nie zamieszkują tych lokali. Brak łatwej komunikacji przekłada się nie tylko na opóźnienia w płatnościach, ale także komplikuje realizację takich działań, jak prace konserwacyjne i remontowe, czy służące bezpieczeństwu wszystkich mieszkańców kontrole okresowe.

Dlatego ponawiamy nasz apel do wszystkich właścicieli mieszkań: prosimy o zgłaszanie swoich danych korespondencyjnych do bazy danych Spółdzielni, korzystając z druku oświadczenia dostępnego na naszej stronie internetowej wzb.waw.pl. Oświadczenie to jest zgodne z przepisami o ochronie danych osobowych i zawiera zgody na kontakt telefoniczny ze strony Spółdzielni oraz na przesyłanie korespondencji na podany adres e-mail. 

SPONSORZY BIULETYNU:



Usługi Budowlane, Roboty Drogowe, Brukarstwo, Ogrodzenia, Remonty i Konserwacje, Usługi Ogrodnicze, Architektura Miejska, Systemy Fotowoltaiczne  
✉ [biuro.droger@gmail.com](mailto:biuro.droger@gmail.com)

**IME**  
INWESTYCJE • MEDYCYNĄ • ENERGIA

#### GRABOWSKI KRZYSZTOF

Usługi Remontowo-budowlane  
05-270 Marki, ul. ks. bp. W. Bandurskiego 16A  
tel. 508 206 809

Na rynku  
od 23 lat



KONTROLA DOSTĘPU, DOMOFONY,  
MONITORING WIZYJNY,  
SYSTEMY PARKINGOWE

Specjalizujemy się w automatyzacji obsługi osiedli mieszkaniowych oraz parkingów, dostarczając rozwiązania, które nie tylko chronią, lecz również ułatwiają codzienne życie.

Przez ponad dziesięć lat kształtujemy postęp i efektywność systemów domofonowych i monitoringu wizyjnego w nieruchomościach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Wolska Żelazna Brama.

**WWW.IQ-INSTAL.PL tel. 22 794 84 60**



**Stilla**  
al. Rzeczypospolitej 22B/73  
02-972 Warszawa  
tel. 531 061 012  
✉ [stilla@stilla.com.pl](mailto:stilla@stilla.com.pl)

tel. 530 039 480  
[paulina@stilla.com.pl](mailto:paulina@stilla.com.pl)  
**Właściciel:**  
Monika Dobrzańska  
✉ [biuro@stilla.com.pl](mailto:biuro@stilla.com.pl)

BIULETYN INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WOLSKA ŻELAZNA BRAMA” | Kwartalnik

WYDAWCA: SBM „WOLSKA ŻELAZNA BRAMA”  
ADRES: 00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 32, tel. +48 22 624 38 16

ADRES REDAKCJI: SBM „WOLSKA ŻELAZNA BRAMA”, 00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 32  
KONTAKT: [sekretariat@wzb.waw.pl](mailto:sekretariat@wzb.waw.pl)

REDAKCJA: Piotr Charyło

SKŁAD I DRUK: [skladgazet.pl](http://skladgazet.pl)  
[info@skladgazet.pl](mailto:info@skladgazet.pl)

NAKŁAD: 1.500 egz.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo do skrótów i redakcyjnego opracowania tekstów przyjętych do druku. Za treść reklam i ogłoszeń redakcja nie odpowiada. Żadna część niniejszej publikacji nie może być reprodukowana lub przedrukowana bez pisemnej zgody wydawnictwa.