

WOLSKA ŻELAZNA BRAMA

WYDANIE 1 (3) 2024

MARZEC 2024 | NAKŁAD: 1.500 EGZ.

Nowy system nadzoru terenu i zarządzania parkingami

(s. 1-2)

DYŻURY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

(s. 2)

Raport Zarządu o działaniach naprawczych po audycie Spółdzielni

(s. 3-5)

Fotowoltaika alternatywą wobec rosnących cen energii?

(s. 6)

Informacja o wymianie wodomierzy

(s. 7)

Aktualizacja Planu Remontów na 2024 rok

(s. 7)

Dbamy o drzewa

(s. 8)

Rewitalizacja terenu przy Grzybowskiej 30 – nowy projekt zieleni

(s. 8)

Remont pomieszczeń Spółdzielni

(s. 9)

Nowe strategie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu Spółdzielni

(s. 10)

Działania nowego systemu rachunków bankowych w Spółdzielni

(s. 11)

Aktualności dotyczące lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni

(s. 11)

Dobre efekty nowej strategii windykacji

(s. 12)



↳ Podpisanie umowy na monitoring i obsługę parkingów

Nowy system nadzoru terenu i zarządzania parkingami

W związku z koniecznością zapewnienia zgodności z przepisami prawa, optymalizacji korzyści finansowych dla mieszkańców z użytkowania majątku Spółdzielni, a także uniknięcia ewentualnych sankcji karno-skarbowych ze strony organów podatkowych dotyczących zarządzania parkingami, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” wprowadza nowy, innowacyjny model obsługi parkingów i nadzoru terenu. Inicjatywa ta stanowi odpowiedź na potrzeby dostosowania do aktualnych wymogów prawnych oraz oczekiwań mieszkańców.

Mimo że Zarząd Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za wszystkie parkingi znajdujące się na jej terenie, większość z nich jest zarządzana przez inne podmioty. W dążeniu do pełnej zgodności z przepisami oraz ujednoczenia procedur związanych z korzystaniem z parkingów, na wniosek Komitetu Parkingowego, pod bezpośredni zarząd Spółdzielni powróciły parkingi przy nieruchomościach Pereca 13/19 oraz Prosta 2/14, po wcześniejszych uzgodnieniach z dotychczasowymi zarządzającymi oraz mieszkańcami.

(dokończenie na s. 2)

Z okazji Świąt Wielkanocnych przesyłamy serdeczne życzenia wszystkim Członkom, Mieszkańcom Spółdzielni oraz ich Rodzinom i Bliskim. Niech te radosne święta przyniosą pełną nadziei i radości atmosferę oraz umocnią więzi rodzinne i przyjacielskie. Życzymy Wam błogosławieństwa, radości oraz miłości podczas wspólnych świątecznych spotkań. Z wyrazami szacunku i najlepszymi życzeniami, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Pracownicy Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”

BIURO OBSŁUGI MIESZKAŃCA już od 1 kwietnia będzie funkcjonować w siedzibie Spółdzielni na parterze. Biuro zapewni Państwu szybką pomoc w bieżących sprawach: składanie podań, pobieranie dokumentów, informacje o płatnościach i saldach. Zapraszamy!

GODZINY PRZYJĘĆ INTERESANTÓW ŚBM „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

NUMERY TELEFONÓW

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

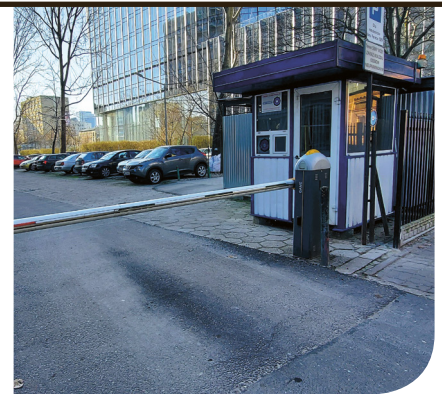
(dokończenie ze s. 1)

Nowy system nadzoru terenu i zarządzania parkingami

Wprowadzany model zakłada wprowadzenie zaawansowanego systemu monitoringu, który umożliwi zarządzanie ochroną wszystkich budynków spółdzielczych z jednego centrum monitoringu. Nowa technologia przewiduje obsługę parkingów za pomocą kamer i interkomu, co umożliwi redukcję zatrudnionego personelu ochrony, przez co pozwoli na obniżenie kosztów i, w efekcie opłat ponoszonych przez mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego poziomu bezpieczeństwa. W przypadku komercyjnego wynajmu miejsc na rzecz podmiotów trzecich cały zysk trafi na budynek i obniży koszty jego eksploatacji. Dodatkowo system będzie wyposażony w funkcję automatycznego rozpoznawania tablic rejestracyjnych, co zwiększy kontrolę nad dostępem do parkingów i poprawi bezpieczeństwo.

Nowy model administracji parkingów powoduje również zmiany w wymiarze rachunkowym. Koszty usług portierskich obecnie rozliczane są na lokale mieszkalne. W przypadku przejęcia parkingów przez Spółdzielnię, koszt ten będzie podzielony na lokale mieszkalne i miejsca parkingowe, ponieważ pracownik w budynku będzie obsługiwał interkom i sprawował nadzór nad parkingiem.

W odpowiedzi na ogłoszony przetarg dotyczący całodobowego nadzoru, ochrony



terenów i budynków, a także obsługi i monitoringu parkingów w systemie 24/7, Spółdzielnia otrzymała pięć ofert. Po odrzuceniu jednej z nich z przyczyn formalnych, przeprowadzono negocjacje z pozostałymi czterema firmami: Pogoń Sp. z o.o., Solid Security Sp. z o.o., Agencja Ochrony Osób i Mienia Zubrzycki Sp. z o.o. oraz MJK Sp. z o.o. Ostatecznie, wybrano ofertę firmy MJK Sp. z o.o., która najlepiej odpowiadała oczekiwaniom Spółdzielni pod względem warunków finansowych i jakości świadczonych usług.

Nowy system ochrony i zarządzania parkingami ma zostać wdrożony z początkiem kwietnia, po miesięcznym okresie przejściowym zaplanowanym na marzec. Wprowadzenie tych zmian to krok naprzód w kierunku zapewnienia mieszkańcom większego komfortu i bezpieczeństwa, a także efektywniejszego zarządzania zasobami Spółdzielni.

Wszelkie działania związane z parkingami będą konsultowane z mieszkańcami a o sposobie zarządzania nimi i przyjętych rozwiązaniach będzie decydować, w ramach obowiązujących przepisów, większość członków Spółdzielni i właścicieli w ramach danej nieruchomości. ●

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



Raport Zarządu o działaniach naprawczych po audycie Spółdzielni

W związku z realizacją wniosku nr 9 WZ z dnia 2 grudnia 2023 roku dotyczącego przekazania Spółdzielcom wyników audytu oraz podjętych działań wynikających z jego rezultatów, Zarząd Spółdzielni informuje o działaniach podjętych i zrealizowanych w tej sprawie.



Wraz ze zmianami w składzie Zarządu Spółdzielni, począwszy od dnia 1 grudnia 2022 roku, rozpoczęto czynności kontrolne obejmujące wszystkie procesy zachodzące w Spółdzielni – zarówno w obszarze operacji finansowych, księgowości, jak i zawieranych umów najmu oraz dzierżawy, a także generowanych przychodów. Wstępna analiza tych procesów, przeprowadzona przez Zarząd, wykazała nieprawidłowości

prowadzące do negatywnych konsekwencji finansowych dla Spółdzielni, w tym relatywnie niskie przychody z majątku, który powinien generować stałe zyski miesięczne. Stawki opłat eksploatacyjnych były zaniżone i nie pokrywały bieżących kosztów ani potrzeb remontowych. Ponadto, chaos w dokumentacji Spółdzielni, również w gabinecie byłego prezesa zarządu, wymagał zatrudnienia profesjonalnej firmy audytorskiej, której zlecono przegląd i ocenę dokumentów pod kątem jakości zarządzania zasobami lokalowymi Spółdzielni z perspektywy bezpieczeństwa prawno-finansowego. Zadanie to powierzono Kancelarii Doradztwa Inwestycyjnego Atut sp. z o.o.

Badanie dokumentów miało miejsce na przełomie grudnia 2022 i stycznia 2023, a wnioski z audytu sformułowano w lutym 2023 roku. W trakcie prac firma audytorska przeanalizowała 29 teczek lokali użytkowych należących do Spółdzielni oraz kopie umów

najmu, uzyskując dodatkowo wyjaśnienia od pracowników prezentujących dane niezbędne do audytu.

W opracowanym dokumencie audytu audytorzy wskazali na następujące nieprawidłowości:

- 1) Niewłaściwe zarządzanie w pionie technicznym i monopol jednej firmy na usługi konserwacyjne, z cenami zawyżonymi względem rynku.
- 2) Brak dochodzenia przez dział prawny roszczeń przysługujących Spółdzielni z tytułu umów najmu oraz brak nadzoru prawnego nad działaniami innych działów Spółdzielni. (np. w zakresie zawieranych umów).
- 3) Brak rzetelnego planowania i budżetowania oraz analizy rzeczywistych potrzeb i cen rynkowych oferowanych usług.
- 4) Brak waloryzacji stawek czynszowych.
- 5) Ujawnienie dokumentów budzących wątpliwości co do ich obecności w obrocie prawnym, zawierających skrajnie niekorzystne warunki dla Spółdzielni, opatrzone jedynie parafami osób reprezentujących Spółdzielnię (bez pieczęci imiennych i pieczęci firmowej Spółdzielni), co do których pracownicy biura nie mieli wiedzy o fakcie ich wytworzenia.
- 6) Brak rzetelnego rejestru umów najmu, często z brakiem oryginałów dokumentów.

(dokończenie na s. 4)

(dokończenie na s. 4)

7) Ujawnienie dokumentów wskazujących na nieprawidłowości w procedurze przyjmowania osób do Spółdzielni.

8) Zajmowanie przez osoby trzecie lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego, przy braku wynagrodzenia dla Spółdzielni. W kilkunastu lokalach oddanych w najem, nie pobierano żadnego czynszu, ograniczając się wyłącznie do egzekwowania opłat z tytułu eksploatacji tychże lokali. Inną, równie istotną kwestią były uzyskiwane dotychczas stawki czynszu najmu, rażąco zaniżone w stosunku do stawek rynkowych – dla przykładu – w skrajnych przypadkach pobierano stawkę kilku złotych za 1 m² w sytuacji, gdy z uwagi na stawkę rynkową lokalizacji kwota ta winna wynosić nawet 80 zł/m².

9) Brak jednolitego wzoru umowy najmu z odpowiednimi zabezpieczeniami i ochrony majątku spółdzielni w przypadku braku realizacji przez najemców obowiązków zapłaty czynszu najmu bądź zajmowania lokali bez tytułu prawnego, po rozwiązaniu umów najmu.

10) Brak skutecznych działań względem najemców lokali użytkowych, zalegających z płatnościami (aż 25% zalegało z zapłatą należności na rzecz Spółdzielni).

11) W dokumentach ujawniony został proceder zmierzający do zbycia bez wiedzy i zgody Walnego Zgromadzenia pięciu lokali użytkowych (co do których zmieniono przeznaczenie na lokale mieszkalne) przy ul. Prostej 2/14, który doprowadzić mógł do pozbawienia Spółdzielni majątku o wartości około 6 mln zł, przy czym zgodnie z wnioskami audytorów dokumenty te były przygotowywane i kierowane do najemców lokali przez zewnętrzną kancelarię adwokacką, która współpracowała ze Spółdzielnią w latach 2016–2022 bez stosownego pełnomocnictwa materialnoprawnego w tym zakresie – która obecnie występuje w niektórych z powyższych spraw przeciwko Spółdzielni reprezentując najemców/byłych najemców;

12) Brak właściwego obiegu dokumentów w biurze Spółdzielni w szczególności pomiędzy działami lokali użytkowych i księgowym w zakresie aktualnych umów najmu lokali użytkowych. Stwierdzono, że główna księgowa, wbrew powierzonym jej obowiązkom nie dbała o ewidencjonowanie w sposób rzetelny wszelkich zdarzeń gospodarczo-finansowych w powyższym zakresie pomimo tego, że udzielone jej pełnomocnictwo wskazywało na posiadanie niezwykle szerokiej wiedzy



co do wszelkich działań związanych z zarządzaniem majątkiem spółdzielni (w stopniu odpowiadającym prezesowi zarządu);

13) Ujawniono również braki w zakresie struktury organizacyjnej Spółdzielni w postaci braku stanowiska dyrektora finansowego (odpowiedzialnego za gospodarkę finansową spółdzielni) oraz braku stanowiska kierownika działu technicznego (odpowiedzialnego za kierowanie pracą całego działu technicznego)

Opisane powyżej, jak i inne nie wymienione szczegółowo nieprawidłowości wskazują, że dotychczasowa gospodarka i zarządzania Spółdzielnią przez osoby, które wykonywały powyższe obowiązki do połowy 2022 roku doprowadzić mogły do znacznej szkody majątkowej, wynikającej z rażącej niegospodarności, przy czym w powyższym zakresie ustalenia winny czynić organy ścigania. Zaś w pozostałym zakresie należało, zgodnie z wnioskami audytu, wdrożyć szereg działań zaradczych i naprawczych, poprzez właściwe zarządzanie zasobami Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, po zapoznaniu się z wnioskami audytu, począwszy od lutego 2023 roku powziął natychmiastowe

działania, których głównym celem było ochrona majątku Spółdzielni i wdrożenie działań zmierzających do zwiększenia przychodów z powyższego tytułu.

Już w trakcie prowadzenia czynności sprawdzających przez firmę audytorską, w lutym 2023 złożone zostało pierwsze zawiadomienie o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa wskazującego na wytworzeniu dokumentu, świadomym jego użyciu, a następnie wprowadzeniu w błąd Spółdzielni co do faktu zawarcia przez nią czynności prawnej, skutkiem której jest narażenie Spółdzielni na szkodę znacznych rozmiarów, jak również nadużyciu uprawnień wynikających z pełnionych przez sprawców funkcji w Spółdzielni, i podejmowaniu czynności prawnych narażających Spółdzielnię na powstanie szkody znacznych rozmiarów tj. w wysokości co najmniej 6.000.000 zł, co w ocenie zawiadamiającego wskazuje na możliwość popełnienia przestępstw z art. 296 § 1a KK, 273 KK, 286 KK, oraz w art. 270 § 1 KK w zw. z art. 18 § 1 KK.

Kolejne zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa złożone zostało



po weryfikacji wniosków przedstawionych przez firmę audytorską, jak również własnych poczynionych przez Zarząd, a jego przedmiotem jest nadużycie przez sprawców wspólnie i w porozumieniu uprawnień wynikających z pełnionych przez nich funkcji w Spółdzielni przejawiające się w zawarciu szeregu umów najmu lokali przy ul. Prostej 2/14 skutkujących powstaniem w majątku Spółdzielni szkody w wielkich rozmiarach tj. w wysokości co najmniej 1.000.000 zł przy czym zachowanie sprawców nosi znamiona czynu zabronionego określonego w art. w art. 296 § 3 KK.

W chwili obecnej w obu sprawach trwają czynności w ramach postępowania przygotowawczego prowadzonego przez właściwe organy ścigania.

Niezależnie od powyższego Zarząd Spółdzielni dokonał szeregu czynności związanych z weryfikacją obowiązujących umów najmu lokali użytkowych – zarówno w zakresie wypowiedzenia nierynkowych stawek czynszu najmu, zawarciu nowych umów, wprowadzeniu zabezpieczeń gwarantujących prawidłowe ich wykonywanie. Wprowadzony został ujednolicony

wzór umowy najmu przewidujące tożsame standardy i zabezpieczające interesy finansowe Spółdzielni. Podobnie – w zakresie umów lokali mieszkalnych – dokonano ich weryfikacji, wypowiedziano w ustawowym trybie wysokość dotychczasowych stawek, celem uzyskania realnych i możliwych do osiągnięcia przychodów. Nadto dokonano zmian w zakresie usługodawców, którzy przez ostatnie lata świadczyli usługi na rzecz Spółdzielni, często w oparciu o zawyżone stawki.

W konsekwencji, po dokonaniu podsumowania działań Zarządu w roku 2023, podjętych między innymi w oparciu o wnioski audytorów wskazać należy następujące wzrosty w przychodach Spółdzielni:

1) W zakresie przychodów uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych – różnica w kwocie przychodu pomiędzy 2022 a 2023 roku wykazuje wzrost przychodu dla Spółdzielni w kwocie 930.000,00 zł

2) Z kolei planowany przychód za rok 2024, kiedy wejdą w życie podwyższone stawki czynszu najmu w kolejnych umowach najmu – przychód Spółdzielni wzrośnie o kolejne 1.690.000,00 zł;

3) Wprowadzone przez obecny Zarząd aneksu do umów najmu w zakresie sposobu rozliczenia zaliczek na media (które dotychczas nie podlegały rozliczeniu a finalnie obciążało Spółdzielnię) aktualnie kosztem tym obciąża najemców, co zmniejsza obciążenia Spółdzielni w kwocie 150.000,00 zł rocznie;

4) W zakresie przychodu z najmu lokali mieszkalnych różnica pomiędzy rokiem 2022 a 2023 roku przyniosła Spółdzielni wzrost o kwotę 47.690,00 zł, przy czym na koniec 2024 roku planowany przychód z powyższych umów, wyłącznie w oparciu o aktualne zapisy umowne przyniesie dalszy wzrost o kwotę 514.310,00 zł. Co istotne – średnia stawka czynszu najmu w umowach obowiązujących w 2022 roku wynosiła 3,80 zł/m², zaś ta sama, średnia stawka w umowach zawieranych w 2023 wynosi ok 73 zł/m² (!)

5) Wobec przeprowadzonej procedury przetargowej, w oparciu o obowiązujący Regulamin, wyłoniona została nowa firma, która zapewnia usługi w zakresie konserwacji zasobów Spółdzielni. Zachowując tożsamy zakres usług podpisano umowę z podmiotem, który usługi te świadczy za mniejsze wynagrodzenie, co w skali roku pozwoliło zaoszczędzić kwotę 432.000,00 zł.

W toku realizowane są przez Zarząd dalsze zalecenia wynikające nie tylko z audytu, ale również z profesjonalnie podejmowanych czynności zarządczych. Jednak efekt prac już wykonanych przez Zarząd pokazuje, że Spółdzielnia osiągnęła na koniec 2023 roku zwiększenie przychodów wyłącznie w zakresie realizowanych umów najmu w kwocie ponad 1 miliona złotych, zaś dalsze, prognozowane z uwagi na zawarte aneksy do umów wzrosty planowane na koniec 2024 roku przyniosą dodatkowe przychody przekraczające ponad 2 mln złotych. Wskazać należy że jednocześnie są to kwoty, które do tej pory, wskutek działań organów zarządzających Spółdzielnią do połowy 2022 roku, nie trafiały do Spółdzielni.

Reasumując, podjęte działania zaradcze przez Zarząd po zapoznaniu się z wnioskami audytu obejmowały między innymi weryfikację obowiązujących umów najmu, negocjację stawek czynszu, wprowadzenie ujednoliconego wzoru umowy najmu oraz zmiany w zakresie usługodawców. Działania te, już na obecnym etapie, przyczyniły się do znacznego wzrostu przychodów Spółdzielni. ●



Fotowoltaika alternatywą wobec rosnących cen energii?

W obliczu rosnących cen energii, Spółdzielnia Mieszkaniowa inwestuje w odnawialne źródła energii



W odpowiedzi na wzrost cen energii elektrycznej i ciepłej, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, uzyskując wsparcie Rady Nadzorczej, postanowił wykorzystać oferowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego wsparcie finansowe – GRANT OZE. Celem jest inwestycja w odnawialne źródła energii, a dokładniej w instalacje fotowoltaiczne oraz pompy ciepła, które będą wspierać produkcję ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z Planem Remontów na rok 2024, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, projekty montażu instalacji fotowoltaicznych wraz z pompami ciepła zostaną zrealizowane we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni. Dzięki wsparciu finansowemu w wysokości 50% kosztów netto, nawet początkowy, ograniczony etap realizacji tych instalacji przyniesie namacalne korzyści dla mieszkańców. Realizacja projektu jest uzależniona od uzyskania wnioskowanego dofinansowania.

W przyszłości planujemy rozbudowę systemu, aby jeszcze efektywniej służył budynkom i ich użytkownikom. Pierwszy etap zostanie zaprojektowany tak,

by umożliwić późniejszą rozbudowę w sposób kosztoszczędny.

Wybór połączenia instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła do podgrzewania ciepłej wody użytkowej umożliwi znaczące skrócenie okresu zwrotu z inwestycji do 3–4 lat, co jest wynikiem szczególnie korzystnym w obliczu wysokich cen energii dostarczanej przez Veolię Warszawa S.A.

Mechanizm działania opiera się na wykorzystaniu energii słonecznej przez panele fotowoltaiczne i falowniki do zasilania pompy ciepła, która następnie wspomaga ogrzewanie wody. To pozwala zmniejszyć koszty podgrzewania wody, a nadwyżka wyprodukowanej energii elektrycznej redukuje koszty zużycia energii w częściach wspólnych budynków.

Zarząd Spółdzielni obecnie bada rynek w poszukiwaniu dodatkowych form wsparcia dla działań termomodernizacyjnych, realizując audyty energetyczne wybranych obiektów. Pozwoli to określić możliwości uzyskania dalszego finansowania w formie dotacji na realizację projektów zwiększających efektywność energetyczną. ●

Plan Remontów Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2024 znacząco skupia się na inicjatywie dotyczącej instalacji systemów fotowoltaicznych i pomp ciepła. Zainteresowanie tymi rozwiązaniami wzrosło dzięki możliwości skorzystania z 50% dofinansowania w ramach programu grant OZE, o czym szczegółowo informowaliśmy w poprzednim wydaniu naszego biuletynu.



Kontynuacja projektu wymiany wodomierzy w budynkach przy ulicach Chłodna 15, Chłodna 11, Krochmalna 2 i Krochmalna 3 jest kolejnym ważnym punktem naszych działań remontowych. Projekt ten rozpoczęliśmy w 2023 roku i będziemy kontynuować w bieżącym roku.

Nowością w historii naszej Spółdzielni, a zarazem istotną częścią planu na 2024

Aktualizacja Planu Remontów na 2024 rok

rok, jest wymiana dźwigów w budynku Prosta 2/14, w klatkach 1 i 4, włączając w to dodanie nowych przystanków na poziomie zero. Na ten cel przeznaczono budżet w wysokości 700 000 zł. Aktualnie trwają prace nad uzyskaniem niezbędnych pozwoleń na budowę.

Należy również podkreślić pierwszą w takim zakresie modernizację instalacji centralnego ogrzewania, jaka będzie przeprowadzona w budynku przy ul. Waliców 20. Oprócz wymiany instalacji c.o. w I strefie (poziomy w piwnicy wraz z instalacjami do poziomu lokali użytkowych) został przewidziany etap II obejmujący likwidację pionów świecowych i zastąpienie ich instalacją z grzejnikami. Łączny zaplanowany koszt prac to ok. 1 400 000,00 zł

Nie mniej ważna jest kontynuacja prac rozpoczętych w roku 2023, polegających na montażu altan śmietnikowych oraz kontenerów na odpady gabarytowe przy naszych budynkach. Zapotrzebowanie na te prace zostało wcześniej zgłoszone przez komitety domowe i z sukcesem włączone do planu remontowego na rok 2023. Zakończenie tych działań przewidziane jest na 2024 rok.

Zachęcamy wszystkich mieszkańców do zapoznania się z pełną treścią planu remontów na nadchodzący rok, który został dołączony do uchwał dotyczących Planu Remontów. Jest to szansa, by bliżej przyjrzeć się przyszłym zmianom i inwestycjom, które będą realizowane w naszej Spółdzielni, mając na uwadze zrównoważony rozwój i komfort życia naszych mieszkańców. ●

Informacja o wymianie wodomierzy

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, okres użytkowania wodomierzy jest ściśle ograniczony do pięciu lat. Po tym czasie, niezbędna jest ich wymiana, aby zapewnić dokładność pomiarów oraz legalność rozliczeń za zużycie wody. Prawo o Miarach oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z 13 kwietnia 2017 roku dotyczące prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, stanowią podstawę prawidłowego użytkowania wodomierzy. Wodomierz jako przyrząd kontrolny stanowi podstawę do naliczania opłat za wykorzystanie wody oraz konieczność ich uiszczenia zgodnie z taryfikatorem wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku.



Wskazania urządzeń pomiarowych, którym skończył się okres legalizacyjny, nie mogą być wykorzystywane do rozliczeń kosztów zużycia.

W związku z powyższym, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” przystąpiła do realizacji projektu wymiany wodomierzy. Ogłoszony został przetarg nieograniczony nr DET/XIII/P/2023 na dostawę i montaż około 6488 sztuk wodomierzy z ważną legalizacją oraz zaawansowanymi modułami elektronicznymi do zdalnych odczytów. Wymiana dotyczyć będzie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach przy ulicach Chłodna 11, Chłodna 15, Krochmalna 2, Krochmalna 3 oraz w pawilonie usługowym przy Żelazna 68.

W odpowiedzi na zaproszenie do przetargu, swoje oferty przedstawiły cztery firmy: Pias-kan Sp. z o.o., Ista Polska Sp. z o.o., Techem Techniki pomiarowe Sp. z o.o., oraz Metrona Polska Pomiar i rozliczenia Sp. z o.o. Po dokładnej analizie i negocjacjach, najkorzystniejszą ofertę, zarówno pod względem ceny, jak i terminów realizacji, przedstawiła firma Techem Techniki pomiarowe Sp. z o.o.

Koszt całkowity wymiany wodomierzy został oszacowany na 1 020 327,84 zł



brutto, co przelicza się na średnio 255 081,96 zł brutto na każdy z objętych przetargiem budynków. Wybrane wodomierze oraz moduły transmisji radiowej objęte są gwarancją, odpowiednio, na 60 miesięcy dla wodomierzy i 120 miesięcy dla modułów transmisji radiowej wraz z ogniwem elektrycznym.

Realizacja tego projektu to nie tylko krok w kierunku dostosowania się do wymogów prawnych, ale również inwestycja w nowoczesną infrastrukturę pomiarową, która przyczyni się do precyzyjniejszego monitorowania i rozliczania zużycia wody, zapewniając mieszkańcom większą kontrolę nad wydatkami. ●

Dbamy o drzewa

W trosce o zielen miejską i jakość życia mieszkańców, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej podjął ważne kroki w celu ochrony klona pospolitego (*Acer platanoides* L.), rosnącego przy altanie śmietnikowej na parkingu przy budynku Pereca 13/19. To drzewo, o obwodzie pnia 136 cm, należy do rodziny mydleńcowatych (*Sapindaceae* Juss.) i jest najbardziej rozpowszechnionym gatunkiem w Polsce. Charakteryzujące się zrzucaniem liści na zimę, drzewo to jest cenione za swój ozdobny charakter, a także wysoką tolerancję na słabe podłoże i zanieczyszczenia, co czyni je idealnym wyborem do nasadzeń w miejskich przestrzeniach zieleni.



Klon pospolity preferuje pełne nasłonecznienie lub półcień i wykazuje imponującą zdolność adaptacji do trudnych warunków środowiskowych, w tym znaczną mrozoodporność. Jest to gatunek miododajny, który przyciąga owady zapylające, dostarczając im obfite ilości nektaru. Drzewo to może żyć do 150 lat,

co dodatkowo podkreśla jego wartość dla ekosystemu miejskiego.

W ramach podjętych działań ochronnych, Zarząd Spółdzielni wyznaczył wokół drzewa estetyczne ogrodzenie, tworząc strefę ochronną, co wymagało modyfikacji dojazdu do niektórych miejsc parkingowych. Aby zapewnić korzeniom optymalne warunki do gospodarki wodno-powietrznej, usunięto część kostki brukowej, zastępując ją specjalną mieszanką, która jednocześnie zwiększa biologicznie czynną powierzchnię terenu. Niestety, konieczność tych działań ochronnych skutkowałą zlikwidowaniem jednego miejsca parkingowego.

Działania te są wyrazem troski Spółdzielni o zielen miejską i środowisko naturalne. W czasach, gdy zmiany klimatyczne stanowią rosnące zagrożenie, każdy gest na rzecz ochrony przyrody, w tym dbałość o drzewa, ma bezcenny wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców i zdrowie ekosystemów miejskich. ●

Inspektor ds. Zieleni, Marzena Gronczewska



Rewitalizacja terenu przy Grzybowskiej 30 – nowy projekt zieleni

Nowością, jaka została wprowadzona do bieżącego planu remontów, jest „Projekt zieleni z elementami drogowymi zagospodarowania terenu” przy budynku Grzybowska 30. Na spotkaniach z komitetem domowym z Grzybowskiej 30 wstępnie omówiono założenia do tego projektu, mające na celu poprawę estetyki oraz funkcjonalności otoczenia.



Planowany na 2024 rok projekt dokumentacji zakłada kompleksowe zagospodarowanie terenu działki przy Grzybowskiej 30. W jego ramach przewidziane jest oddzielenie tego terenu od sąsiadującej działki Krochmalnej 3 poprzez estetyczne ogrodzenie, a także zainicjowanie nasadzeń roślinności, która najlepiej adaptuje się do warunków miejskiej aglomeracji. Ponadto rozważane jest doświetlenie obszaru w celu zwiększenia bezpieczeństwa i komfortu użytkowników przestrzeni.

Elementy infrastruktury drogowej mają obejmować ścieżki i alejki, które zostaną wykonane z materiału wybranego przez

komitet Grzybowskiej 30. Może to być kostka brukowa lub nawierzchnia z kruszywa zagęszczonego, nawiązująca do rozwiązań zastosowanych w Łazienkach Królewskich. Projekt przewiduje również instalację ławeczek, koszy na śmieci oraz wyznaczenie wybiegu dla psów, wyposażonego w specjalne kosze na odpady.

Pierwotny zarys projektu zakładał objęcie całości terenu pomiędzy budynkami Grzybowska 30 i Krochmalna 3. Jednak po szczegółowych konsultacjach z przedstawicielami

obu komitetów domowych zdecydowano, że prace w 2024 roku będą skoncentrowane wyłącznie na terenie przy Grzybowskiej 30.

Wprowadzenie tych zmian ma na celu nie tylko podniesienie estetyki okolicy, ale również stworzenie przestrzeni przyjaznej mieszkańcom i ich czworonożnym przyjaciołom, co stanowi odpowiedź na potrzeby społeczności lokalnej. Projekt ten jest krokiem w kierunku tworzenia bardziej zielonych i funkcjonalnych przestrzeni w środowisku miejskim. ●



Remont pomieszczeń Spółdzielni

W następstwie audytu BHP przeprowadzonego w Spółdzielni, zgodnie z rekomendacjami zawartymi w punkcie VI NIEZGODNOŚCI, podpunkt 10 Protokołu z kontroli z zakresu BHP Nr 01/03/2023 z dnia 2 marca 2023 roku, przeprowadzono remont dziesięciu biurowych pomieszczeń Spółdzielni. Zakres prac obejmował wymianę mebli, w tym biur i regałów na segregatory z dokumentacją, które zabezpieczono zgodnie z wymogami RODO, poprzez zamknięcia na klucz. Ponadto, zaktualizowano wyposażenie o nowe fotele biurowe, zastępując nieadekwatne krzesła, na których pracowali niektórzy pracownicy.



Koszt przeprowadzonego remontu wyniósł 100 158,90 zł, co przyczyniło się do podniesienia wartości majątku Spółdzielni. Wcześniejsze wyposażenie, stanowiące mieszankę przedmiotów z różnych epok, często poddawanych wielokrotnym, nieefektywnym naprawom, zostało zastąpione nowymi, funkcjonalnymi meblami. Jak zaznaczył konserwator, część starych mebli była już w takim stanie, że dalsze próby napraw były bezcelowe. ◉



↳ Przed remontem...



↳ ... i po remoncie ↴





Spółdzielnia intensywnie pracuje nad dostosowaniem warunków najmu lokali użytkowych do obowiązujących cen rynkowych, co zaowocowało ustaleniem stawek wynajmu w przedziale od 60 do 120 zł netto za m². To działanie ma na celu zapewnienie, by wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni były wynajmowane na korzystnych warunkach, odzwierciedlających aktualną wartość rynkową.



W ramach dalszych działań zwiększających atrakcyjność i funkcjonalność przestrzeni osiedlowej, Spółdzielnia z powodzeniem pozyskała nowych najemców zainteresowanych dzierżawą terenów. Takie kroki mają istotny wpływ na obniżenie opłat eksploatacyjnych dla całej Spółdzielni. W najbliższym czasie planowane jest rozmieszczenie na osiedlu 5 paczkomatów oraz 5 bankomatów, co z pewnością podniesie komfort życia mieszkańców.

Obecnie trwają negocjacje warunków najmu dla dwóch lokali, które wkrótce zasilą ofertę usługową na terenie osiedla: chodzi o Salon Kosmetyczny przy ulicy Krochmalna 2, oraz sklep Żabka przy ulicy Waliców 20.

W budynku przy ulicy Grzybowskiej 30 prowadzony jest remont lokalu, w którym powstaje wysokiej klasy bar mleczny o nazwie „Sztuka Mleka”. Podobnie, lokal znajdujący się przy ulicy Żelaznej 58/62

Nowe strategie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu Spółdzielni

przechodzi przebudowę, aby stać się ekskluzywną restauracją azjatycką.

Jednocześnie, intensywne prace dotyczą otwarcia Sklepu Biedronka w lokalu przy Pereca 13/19, z planowanym terminem podpisania umowy w ciągu najbliższych dwóch tygodni.

Dzięki tym działaniom, Spółdzielnia nie tylko zwiększa wartość swoich nieruchomości, ale też wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, dbając o ich wygodę i dostęp do szerokiego zakresu usług bezpośrednio na terenie osiedla. [🔵](#)



Działają nowy system rachunków bankowych w Spółdzielni

Od lutego bieżącego roku Spółdzielnia wprowadziła system indywidualnych rachunków bankowych dla wszystkich mieszkań i lokali użytkowych, dzięki podpisanej umowie o świadczenie usługi elektronicznej identyfikacji należności z Bankiem Santander. Nowa usługa znacznie upraszcza i usprawnia proces księgowania dokonanych wpłat.



Dzięki indywidualnym kontom, mieszkańcy mogą dokonywać płatności bez konieczności opisywania przelewów, co jest szczególnie wygodne i redukuje ryzyko pomyłek. Z kolei dla Spółdzielni, system ten eliminuje konieczność ręcznego księgowania wpłat, co dotychczas było czasochłonne i podatne na błędy, szczególnie w sytuacjach, gdy jeden właściciel posiadał kilka mieszkań i realizował zbiorcze płatności za różne lokale.

W celu ułatwienia przejścia na nowy system, wprowadzono okres przejściowy, umożliwiając korzystanie zarówno z nowych, jak i ze starych rachunków bankowych.

Należy pamiętać, że dotychczasowy rachunek w Banku Millennium zostanie zamknięty z końcem czerwca bieżącego roku. Wraz z tą datą także obecne książeczki opłat z numerem bankowym 84 1160 2202 0000 0000 3000 6145 staną się nieaktualne.

Aby uniknąć niedogodności związanych z zamknięciem w/w rachunku bankowego zachęcamy do dokonywania wpłat na otrzymane przez Państwa rachunki bankowe.

Dla mieszkańców, którzy zgłosili zapotrzebowanie na wydruk książeczki opłat z indywidualnym rachunkiem bankowym, zostały one zamówione i po ich otrzymaniu Spółdzielnia dostarczy je do skrzynek pocztowych.

Jednocześnie informuje, że trwają prace polegające na włączaniu do opłat za mieszkanie, opłat za miejsca postojowe, a po weryfikacji schowków i szaf również i te opłaty będą włączone. Po dokonaniu tych prac będziecie Państwo dokonywać wpłat za mieszkanie, schowek, szafę i miejsce postojowe na konto opłat za mieszkanie, a pracownicy działu księgowości będą te wpłaty rozksięgowywać na poszczególne opłaty. ●



Aktualności dotyczące lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni

W ramach działań mających na celu dostosowanie stawek czynszu najmu do poziomu wartości rynkowych, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o rewizji obecnych stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych będących w jej posiadaniu. Nowe stawki zostaną ustalone w przedziale od 55 zł do 70 zł za metr kwadratowy. W związku z tym, podjęto również kroki mające na celu uregulowanie statusu prawno-umownego dotychczas zajmowanych lokali, których sytuacja wymagała wyjaśnienia.



Ogłoszono konkurs na wynajem lokalu mieszkalnego o numerze 1203 w budynku przy ulicy Pereca 13/19. Cena wywoławcza została określona na 60 zł za metr kwadratowy, przy całkowitym metrażu lokalu wynoszącym 48 m². Oferty należy składać do 18 marca 2024 roku do godziny 13:00 w sekretariacie Spółdzielni (pokój nr 31).

Trwa remont innego lokalu mieszkalnego, oznaczonego jako U17, zlokalizowanego w budynku przy ulicy Prosta 2/14. Lokal ten powrócił do zasobów Spółdzielni pod koniec lutego 2023 roku. Po zakończeniu remontu i przeprowadzeniu odbioru przez Dział Techniczny, zostanie on również objęty konkursem na wynajem.

Co do trzech pozostałych lokali przy ulicy Prostej 2/14, dwa z nich były wynajmowane do 2022 roku po ekstremalnie zaniżonych stawkach czynszu najmu. Zarząd w 2023 roku podjął decyzję o wypowiedzeniu tych stawek. W przypadku jednego z lokali stawka czynszu została zniesiona przez poprzedni Zarząd Spółdzielni od października 2012 roku, a najemca płacił jedynie opłatę eksploatacyjną tak jak członek Spółdzielni. W związku z kwestionowaniem przez najemców aktualnych obciążeń umowy zostały wypowiedziane, jednak lokale nie zostały dobrowolnie zwrócone Spółdzielni. W rezultacie sprawy zostały skierowane do sądu w celu dochodzenia zapłaty oraz dążenia do eksmisji najemców.

Spółdzielnia aktualnie prowadzi prace nad przekształceniem lokalu użytkowego nr U10 w budynku przy Grzybowskiej 39 w lokal mieszkalny. Procedura ta została zainicjowana po przejęciu lokalu w drodze egzekucji komorniczej pod koniec sierpnia 2023 roku. Architekt odpowiedzialny za projekt, po zawarciu umowy ze Spółdzielnią, oczekuje na zakończenie ustaleń z Państwową Komendą Straży Pożarnej odnośnie niezbędnej ekspertyzy przeciwpożarowej. Urząd Miasta wydał już zaświadczenie potwierdzające zgodność zmian z planem miejscowym. Finalnym etapem jest złożenie wniosku do Urzędu Dzielnicy o zmianę sposobu użytkowania lokalu. Architekt, mając pełną dokumentację, w imieniu Spółdzielni, dokonuje stosownego zgłoszenia. ●

Dobre efekty nowej strategii windykacji

W związku z nową strategią dotyczącą windykacji należności, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” zintensyfikowała monitorowanie wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych. Działania te rozpoczęły się w 2023 roku od dokładnej rewizji wszystkich spraw sądowych i komorniczych Spółdzielni oraz aktualizacji odpisów tych spraw. W ramach tych działań, Kancelarie prawne współpracujące ze Spółdzielnią przeprowadziły szczegółowy przegląd akt sądowych.



Wprowadzony został nowy regulamin postępowania windykacyjnego oraz zaczęto implementację Zintegrowanego Systemu Informatycznego, mającego na celu usprawnienie procesu windykacji. Dłużnikom zalegającym z opłatami od dwóch do trzech miesięcy wysłano standardowe wezwania do zapłaty z 7-dniowym terminem uregulowania należności wraz z odsetkami za opóźnienie, zaś wobec osób z zadłużeniem powyżej trzech miesięcy zastosowano wezwania przedsądowe.

W ciągu 2023 roku wysłano łącznie 1240 wezwań do zapłaty, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu do 433 wezwań wysłanych w roku poprzednim. Sądowa windykacja była inicjowana po bezskutecznym upływie terminu określonego w wezwaniach przedsądowych. Zarząd Spółdzielni podejmował również decyzje o rozłożeniu zadłużenia na raty lub odroczeniu terminu zapłaty na wniosek



Lp.	Data	31.12.2020 r	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.*	31.12.2023 r.**
1	Roczny wymiar opłat	24 036 331,48 zł	24 944 057,06 zł	29 106 030,46 zł	36 352 753,21 zł
2	Stan zadłużenia	1 211 488,93 zł	1 231 238,35 zł	1 569 244,02 zł	1 381 989,39 zł
3	Realna stopa zadłużenia	5,04%	4,94 %	5,39%	3,80%
4	Liczba zadłużonych lokali	1 806	1 622	1 681	1 535

* dane bez rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzewu wody z kosztów 2022 r.

** dane bez rozliczenia mediów za 2023 r.

dłużnika, dążąc do polubownego rozwiązania problemu zadłużenia.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania lokali na dzień 31.12.2023 roku wynosiło 1 381 989,39 zł, co stanowiło 3,80% rocznych wpływów Spółdzielni. Odnotowano spadek zadłużenia o 1,6% w stosunku do roku poprzedniego. Większość lokali miała zadłużenie krótkoterminowe, jednak 43 lokale posiadały długoterminowe zadłużenie przekraczające dwanaście miesięcy.

Działania informacyjne Spółdzielni dotyczące dostępnych form wsparcia dla osób w trudnej sytuacji finansowej przyczyniły się do skorzystania z dodatku mieszkaniowego przez większą liczbę osób w 2023 roku w porównaniu z rokiem poprzednim.

Spółdzielnia również zajęła się windykacją należności z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i dzierżawy terenu, wysyłając wezwania do zapłaty i przedsądowe wezwania do dłużników zalegających powyżej dwóch miesięcy. Większość lokali użytkowych uregulowała swoje zadłużenie, a w przypadku braku reakcji na wezwania, sprawa była kierowana do windykacji sądowej.

Podsumowując, wdrożone środki i zintensyfikowane działania windykacyjne przyniosły Spółdzielni „Wolska Żelazna Brama” znaczące efekty, widoczne zarówno w zmniejszeniu zadłużenia, jak i w usprawnieniu procesu windykacji. ●

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

REDAKCJA: Piotr Charyło

SKŁAD I DRUK: skladgazet.pl
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.