

Wołomin, dnia 24.10.2022 r.

**SPÓŁDZIELNIA
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**
05-200 WOŁOMIN, Al. Niepodległości 17
tel. 22 776-22-82
REGON 000492411 KRS 0000131569

Znak: GZM-4/ 255 / 3077 / 22

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 11.10.2022 r. skierowane do Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie informujące o odbytym zebraniu członków Spółdzielni w dniu 05.10.2022 roku w Zespole Szkół nr 3 w Wołominie, informujemy że z uwagi na ogólnikowy charakter zarzutów brak jest możliwości szczegółowego odniesienia się do każdego z nich. Zarzuty postawione w piśmie nie pokrywają się z rzeczywistością. Budynki spółdzielcze są w stanie technicznym dobrym, odnośnie kwestii wizualnych zdajemy sobie sprawę, że wymagana jest poprawa.

Wszelkie awarie i usterki są usuwane na bieżąco, po zgłoszeniu tego faktu do administracji osiedli bądź do biura Spółdzielni. Na bieżąco również dokonywane są prace remontowe i konserwacyjne.

W Spółdzielni wykonywane są remonty:

- zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców (zawsze w pierwszej kolejności),
- remonty balkonów,
- bieżące naprawy pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
- wymianę pionów instalacji elektrycznych części wspólnej łącznie z montażem oprawy oświetleniowej z czujnikiem ruchu, a także wymiana rozdzielni elektrycznej. Po wykonaniu takiego remontu malowane są klatki schodowe;
- remonty dróg osiedlowych oraz chodników,
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji.

Remonty balkonów wykonywane są rokrocznie od maja do października. Obowiązuje lista osób oczekujących na taki remont, zaś w pierwszej kolejności wykonywane są remonty zagrażające bezpieczeństwu, potem realizowane są remonty wg kolejności zgłoszeń. Na ten czas wykonano łącznie od 2020 roku 438 balkonów. Remontujemy także balkony podczas docieplenia budynków, łącznie na wszystkich osiedlach wraz z termomodernizacją wykonano 1146 balkonów do dnia dzisiejszego.

Przedstawione w piśmie zdjęcia dotyczą budynku przy ul. 1-go Maja 11 w Wołominie, w którym jeszcze w tym roku będzie rozpoczęta wymiana rozdzielni elektrycznej, pionu elektrycznego oraz modernizacja oświetlenia. Po tym remoncie zostanie wykonane malowanie klatki schodowej w w/w budynku.

Odnośnie budynku Fieldorfa 9 w Wołominie, informujemy że w pierwszej kolejności wykonano remont wszystkich balkonów. Zarząd dwukrotnie występował do mieszkańców budynku celem uzyskania zgody na zaciągnięcie kredytu na wykonanie termomodernizacji.

Aby zaciągnąć kredyt potrzebna jest zgoda co najmniej 60 % właścicieli mieszkań, niestety za każdym razem nie uzyskaliśmy takiej zgody. W związku z powyższym musieliśmy odstąpić od składania dokumentów dotyczących termomodernizacji Fieldorfa 9. Ponowimy zapytanie do mieszkańców w roku 2023.

Proces dociepleń budynków został wstrzymany ze względu na COVID-19. Na rok 2020 podczas Walnego Zgromadzenia zaplanowano zgłoszenie do termomodernizacji budynków: Warszawka 14, bloki 1,2,4,7 i 8 na os. Słoneczna oraz 1-go Maja 13, 1-go Maja 15 i Prądyńskiego 24 na os. Lipińska w Wołominie.

Stan epidemii został odwołany w maju tego roku i Zarząd Spółdzielni zdaje sobie sprawę, że docieplenie budynków winny być priorytetem. Niestety w związku z sytuacją gospodarczą uległy zmianie ceny materiałów budowlanych, koszty roboczogodziny co będzie wiązało się z dużo wyższymi kosztami zaciągniętych kredytów na cele termomodernizacji.

Z uwagi na sytuację związaną z pojawieniem się wirusa COVID-19 na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzono stan epidemii. Stan epidemii skutkował tym, iż ustawodawca uchwalił regulację prawną umożliwiającą odroczenie zwołania Walnego Zgromadzenia do czasu odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Możliwość odroczenia zwołania Walnego Zgromadzenia podyktowana była wprowadzonymi restrykcyjnymi wymogami sanitarnymi w zakresie zgromadzeń ludzi.

Na podstawie art.25 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych uchylono przepisy umożliwiające odroczenie zwołania Walnego Zgromadzenia do czasu odwołania stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego. Z uwagi na uchylenie przedmiotowych przepisów odpadła podstawa prawna, dla której istniała możliwość nieprzeprowadzania Walnych Zgromadzeń. W tej sytuacji kwestię terminu zwołania Walnego Zgromadzenia reguluje przepis ogólny tj., art. 8³ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego, tj., do dnia 30 czerwca 2023 r. Przedmiotową interpretację prawną oraz termin zwołania Walnego Zgromadzenia potwierdzono na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii. O dacie Walnego Zgromadzenia zostaną powiadomieni listownie wszyscy członkowie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.

W odniesieniu dotyczącym braku jawności dokumentów, Zarząd przypomina, że każdy członek spółdzielni ma prawo zwrócić się do Zarządu w sprawach dokumentacji, przetargów, faktur oraz rozliczeń i Zarząd Spółdzielni udzieli na taką prośbę odpowiedzi. Zyski z wynajmu i działalności lokali użytkowych oraz koszty wykonanych prac remontowych są przedstawione w Sprawozdaniu z działalności Zarządu za każdy rok opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Informujemy także, że windy nie wymagają wymiany i są na bieżąco konserwowane. W ostatnim czasie został wymieniony wystrój wszystkich kabin oraz wymienione zostały zespoły napędowe wraz z linami. Ponadto windy są obowiązkowo raz na rok kontrolowane przez specjalistów z Urzędu Dozoru Technicznego. Poza kontrolą okresową po każdej wymianie podzespołów odpowiedzialnych za bezpieczną pracę windy, następuje odbiór tych prac przez Urząd Dozoru Technicznego. W tym roku wszystkie windy będące w zasobach Spółdzielni były poddane specjalistycznemu obowiązkowemu przeglądowi „RESURS” w oparciu o Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego opublikowane w dzienniku urzędowym z dnia 21.11.2018 roku, który obejmuje swoim zakresem wszystkie elementy, które mają wpływ na bezpieczną eksploatację wind. Przegląd ten ważny jest na 5 lat.

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości wskazuje saldo ujemne lub dodatnie w zależności czy wartości przeprowadzonych prac remontowych przekraczają zgromadzone środki lub nie przekraczają.

Fundusz remontowy jest naliczany dla całej Spółdzielni, a ewidencja jest prowadzona dla poszczególnych nieruchomości.

Obowiązek ewidencjonowania wpłat na fundusz remontowy w podziale na poszczególne nieruchomości nie oznacza nakazu przeznaczania zgromadzonych środków na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali wpłat. Środki zgromadzone na funduszu remontowym, niezależnie od przypisania do danej nieruchomości mogą być angażowane w remonty innych nieruchomości. Finansowanie remontów z tego funduszu odbywa się w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – do tego odniósł się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 05.02.2015r. (Syg. akt K 60/13).

Spółdzielnia podejmując prace remontowe w danej nieruchomości kieruje się realnymi potrzebami i kolejnością prac przyjętych w planie remontów.

Wyniki na lokalach użytkowych są uwzględniane w ogólnym rozliczeniu rocznym Spółdzielni. Przychody z najmu lokali w danych budynkach są do dyspozycji dla wszystkich członków Spółdzielni, dzięki czemu członkowie Spółdzielni płacą niższą opłatę za czynsz w porównaniu z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni. Wszystkie przychody z lokali użytkowych są prezentowane w Sprawozdaniu finansowym SBM za dany rok.

Znana jest Zarządowi także potrzeba wykonania nawierzchni traktu pieszo jezdnego przy bloku nr 9 na os. Słoneczna.

Odnosnie zaległości członków Spółdzielni, Zarząd informuje, że windykacja należności jest prowadzona na bieżąco, a mieszkańcy, którzy regularnie opłacają czynsz nie ponoszą dodatkowych kosztów z uwagi na długi innych.

W kwestii Statutu Spółdzielni i wniosków Pana Rynarzewskiego, Zarząd Spółdzielni wnioski mieszkańca dał do zaopiniowania przez Radcę Prawnego oraz spotka się osobiście z p. Rynarzewskim.

Zarząd SBM nie weryfikował listy obecności czy w zebraniu uczestniczyli członkowie Spółdzielni, osoby wynajmujące czy zamieszkałe. Zarząd Spółdzielni gdyby był na spotkaniu udzieliłby stosowanych wyjaśnień. Jednakże mamy nadzieję, że powyższe odpowiedzi będą dla Państwa wyjaśnieniem zawartych w piśmie wątpliwości.

Do wiadomości:

1. Rada Nadzorcza
2. Adm. os. Niepodległości
3. a/a

ZASTĘPCA PREZESA
GŁÓWNA KSIĘGOWA
SBM w Wołominie
mgr Agnieszka Urmańska

PREZES
SBM Wołomin

mgr inż. Włodzisław Jędrutowski