Nasze Stokłosy

Pismo SBM Stokłosy | wydanie czwarte | marzec 2023 | www.stoklosy.com.pl | ISSN 2720-6750

Dyżury Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza SBM STOKŁOSY uprzejmie informuje, że kolejne terminy dyżurów dla mieszkańców zostały ustalone na 3 i 24 kwietnia 2023 r. w godz. 16.00-18.00 w siedzibie Spółdzielni (pok. 120).

Członkowie Spółdzielni zainteresowani spotkaniem z przedstawicielami Rady Nadzorczej proszeni są o uzgodnienie terminu osobiście, drogą telefoniczną lub mailową:

22 545 30 30 lub 519 725 366 lub rada@stoklosy.com.pl.

Prosimy, by zgłoszenie zawierało tematy do omówienia, co pozwoli członkom Rady Nadzorczej na przygotowanie się do spotkania. Tematy dotyczące ewentualnej inwestycji Jastrzębowskiego 22, zmian w Statucie i dobudowy wind będą omawiane podczas rozpoczynających się konsultacji, a nie podczas dyżurów członków Rady.

Serdecznie zapraszamy.

RADA NADZORCZA SBM STOKŁOSY

Z prac Rady Nadzorczej

STANISŁAW WERNER

Rada Nadzorcza SBM Stokłosy odbyła, od grudnia 2022 r., siedem posiedzeń. Podczas kilku z nich pracowaliśmy nad Planem Finansowo-Gospodarczym SBM Stokłosy na 2023 r. Zatwierdzenie planu zostało, na wniosek Zarządu przełożone na przełom lutego i marca 2023 r., co pozwoliło wprowadzić do jego zapisów otrzymane przez Spółdzielnię w styczniu 2023 r. zmiany cen za media. Równocześnie można było ująć w planie rzeczywiste, a nie przewidywane wyniki z 2022 r., po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą sprawozdania z wykonania Planu Finansowo-Gospodarczego za okres od 1.01.2022 do 31.12.2022 r. W pracach nad planem Rada koncentrowała się przede wszystkim na tych elementach, które mogą złagodzić skutki inflacji.

Było to również jednym z argumentów, który spowodował rozpoczęcie przez Radę Nadzorczą prac na zmianą struktury organizacyjnej Spółdzielni. Nowa struktura ma doprowadzić do obniżenia kosztów Zarządu, uproszczenia procesów decyzyjnych, a przede wszystkim do poprawy obsługi mieszkańców naszego osiedla.

dokończenie na stronie 3

INFORMACJA

dla członków SBM STOKŁOSY na temat planowanej inwestycji budowlanej przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie

KRZYSZTOF BERLIŃSKI

1. SBM STOKŁOSY jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 4 362 m2 przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie (dalej: Nieruchomość) oraz współwłaścicielem posadowionego na tym gruncie pawilonu (dalej: Pawilon), w udziale 157/200, tj. 78,5%. Drugim współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości i współwłaścicielem Pawilonu jest SIM URSYNÓW, w udziale 43/200, tj. 21,5%.

2. Nieruchomość jest dobrze zlokalizowana, a tym samym atrakcyjna inwestycyjnie. Wcześniej czy później zostanie zabudowana, a Pawilon, którego stan techniczny się pogarsza, wyburzony. Nieruchomość jest na terenie uzbrojonym, z funkcjonującymi instalacjami infrastruktury technicznej wodociągu i kanalizacji, gazociągu, sieci centralnego ogrzewania oraz sieci elektrycznej. Posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Jastrzębowskiego

dokończenie na stronie 2

Pielęgnacja zieleni wiosną

JOANNA ANTOSIK-ŻOŁĄDEK

Wiosna to jeden z najbardziej pracowitych okresów w roku dla osób pielęgnujących zieleń osiedlową. Jakie prace porządkowe są w tym sezonie najważniejsze?

Prace przygotowujące zieleń do przyszłego sezonu wegetacyjnego rozpoczynają się po ustąpieniu mrozów już na przełomie lutego i marca. Przycinane są gałęzie drzew i krzewów rosnących wzdłuż ciągów pieszych i dróg. Prace te polegają na usuwaniu pędów suchych, chorych i uszkodzonych. Co kilka lat wskazane są również cięcia prześwietlające, szczególnie gdy pędy rosną zbyt gęsto i krzyżują się. Dzięki usunięciu suchych i uszkodzonych części poprawiamy dopływ światła słonecznego, co przekłada się na wzrost nowych i zdrowych pędów.

Należy zauważyć jednak, że gęste krzewy o naturalnym pokroju są również bardzo ważnym elementem zieleni osiedlowej. Są bowiem kryjówką dla zamieszkujących nasze osiedle ptaków oraz znakomitym miejsce do zakładania gniazd. Dlatego bardzo ważne jest, aby w przypadku części krzewów ograniczyć ich przycinanie do minimum.

Wiosna to również dobry moment na wykonywanie cięć odmładzających. Na terenie naszej Spółdzielni

dokończenie na stronie 6

Mój wybór

Ciułaliśmy każdy grosz, sprawdzaliśmy zasadność wydatków z funduszu naszego budynku. Ostatecznie udało się zapewnić środki finansowe na remont parterów klatek schodowych. Zabrakło na malowanie klatek schodowych, na wypoziomowanie i utwardzenie podłóg w piwnicach oraz na kilka innych zadań.

Pojawiła się jednak nadzieja na ekstra pieniądze, które Spółdzielnia może zarobić na wspólnym majątku. Mam na myśli niszczejący już pawilon przy ul. Jastrzębowskiego 22. Odrzucam możliwość nic nie robienia bo takie podejście wcześniej czy później zmusi nas do rozbiórki, która spowoduje stratę.

Jak można zarobić? Najprościej jest sprzedać prawa do nieruchomości. Ale jeśli Spółdzielnia może zarobić więcej to będzie mogła więcej podzielić. Więcej pieniędzy przypadających na budynek oznacza spełnienie większych potrzeb remontowych. Dlatego opowiadam się za wzniesieniem budynku w miejscu po pawilonie i sprzedażą znajdujących się tam mieszkań i lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w garażu.

Zarobić możemy wówczas, gdy inwestycja powstanie w trybie deweloperskim. Wówczas lokale można sprzedawać na rynku przy czym wolno zarobić na różnicy kosztów i oferowanej ceny. Spółka, którą możemy założyć i wywianować ja w prawa do nieruchomości, będzie miała obowiązek zarobić. Nikt nikomu nie będzie sprawiał podarunków.

Natomiast jestem przeciwny podjęciu inwestycji w trybie spółdzielczym. W tym przypadku bowiem Spółdzielnia – zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - nie może odnosić korzyści majątkowych. Po co mnie inwestycja, która nie przyniesie zysku a do tego jeszcze trzeba będzie uważać by nie dołożyć. Skoro nie ma członków oczekujących to nie ma potrzeby zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Tryb spółdzielczy jest więc zbędny. Czy ktoś będzie lamentował? Jedynie cwaniacy, którzy naszym kosztem chcieliby zarobić. Cwaniak chętnie kupi mieszkanie, które dla niego musiałoby być po kosztach czyli bez zysku a za naszą część praw do nieruchomości by nam nie zapłacił. Uwłaszczyłby się naszym kosztem i z polepszenia standardu budynków spółdzielczych byłyby nici.

ANDRZEJ ROGIŃSKI

INFORMACJA

dla członków SBM STOKŁOSY na temat planowanej inwestycji budowlanej przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie

dokończenie ze strony 1

i ul. Związku Walki Młodych. W pobliżu przebiega ciąg komunikacyjny al. Jana Rodowicza „Anody", a niedaleko znajdują się stacje metra Stokłosy i Ursynów.

3. SBM STOKŁOSY oraz SIM URSYNÓW uzyskały już:- decyzję nr 177/D/21, zatwierdzającą projekt rozbiórki i udzielającą pozwolenia na rozbiórkę Pawilonu, wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 28 września 2021 r., która stała się ostateczna z dniem 19 października 2021 r.;

- decyzję nr 37/URM/21, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią biurową, garażem podziemnym i stacją transformatorową, wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 9 marca 2022 r., która stała się ostateczna z dniem 26 marca 2022 r.

Decyzje powyższe wygasają, jeżeli rozbiórka lub budowa nie zostaną rozpoczęte przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzje te stały się ostateczne.

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, budynek posiadać ma 11 kondygnacji, 138 lokali mieszkalnych o powierzchni od 47,86 m2 do 142,18 m2, 4 lokale usługowe oraz 180 miejsc postojowych w garażu podziemnym.

4. Na obecnym etapie wybór, przed jakim stoi SBM STOKŁOSY odnośnie przyszłości Nieruchomości, jest następujący:

- Zbycie posiadanego udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, po cenie rynkowej, co w krótkim czasie pozwoliłoby na uzyskanie znaczącego zysku, ale niższego niż w przypadku samodzielnej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Nieruchomości;

- Samodzielna budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Nieruchomości, w oparciu o posiadane pozwolenie na budowę, za czym przemawiają: dobra lokalizacja, duży popyt na mieszkania w Warszawie, zwłaszcza na Ursynowie, wysoki standard projektowanego budynku oraz niskie ryzyko i wysoka dochodowość tego typu inwestycji.

5. Niezbędnym warunkiem rozpoczęcia inwestycji budowlanej przez SBM STOKŁOSY jest nabycie po cenie rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, który aktualnie należy do SIM URSYNÓW. Można to osiągnąć w drodze umowy z SIM URSYNÓW, a jeżeli okaże się to niemożliwe, w drodze sądowego zniesienia współużytkowania wieczystego, co może potrwać kilka lat.

Rozwiązanie alternatywne, polegające na wspólnej realizacji inwestycji budowlanej przez SBM STOKŁOSY i SIM URSYNÓW, obarczone jest wieloma ryzykami wynikającymi z często odmiennych wizji tej realizacji i konieczności wspólnego podejmowania decyzji m.in. odnośnie udziału w kosztach, podziału lokali i przychodów, co może prowadzić do konfliktów. Z tych względów rozwiązanie to nie jest rekomendowane.

6. Nie mniej ważną kwestią związaną z rozpoczęciem inwestycji budowlanej jest wybór trybu jej realizacji. Możliwe są tu dwa warianty:

- Budowa w trybie spółdzielczym, na podstawie art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i par. 46 statutu, finansowana z wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni, stosownie do postępu realizacji budowy; koszt i cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego szacowane są na 12 060,00 zł*, co oznacza brak zysku;

- Budowa w trybie deweloperskim, w ramach działalności gospodarczej, na podstawie art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i par. 4 ust. 4 pkt 5 statutu SBM STOKŁOSY, w sposób przewidziany w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, finansowana przez nabywców lokali za pośrednictwem mieszkaniowego rachunku powierniczego, stosownie do postępu realizacji budowy; wymagać to będzie wspomagania się przez SBM STOKŁOSY kredytem bankowym, ponieważ najpierw trzeba ponieść koszty realizacji danego etapu budowy, a następnie otrzymuje się ich zwrot z mieszkaniowego rachunku powierniczego; koszt m2 powierzchni lokalu mieszkalnego szacowany jest na 12 176,00 zł*, a cena na 15 910,00 zł*, co oznacza zysk w wysokości 3 734,00 zł na m2.

Całkowite koszty, włącznie z rozbiórką Pawilonu, i przychód z inwestycji budowlanej szacowane są w trybie spółdzielczym na 125 068 671,00 zł*. Te same koszty w trybie deweloperskim szacowane są na 126 268 671,00 zł*, natomiast przychód na 164 992 410,00 zł*, co oznacza zysk w wysokości 38 723 739,00 zł.

7. Budowa w trybie spółdzielczym adresowana jest wyłącznie do członków Spółdzielni, ale nie przyniesie SBM STOKŁOSY ani zdecydowanej większości jej członków żadnych korzyści, ponieważ, zgodnie z art. 1 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Jest to budowa realizowana po kosztach, nie dla zysku, a jedynymi jej beneficjentami będzie wąska grupa członków Spółdzielni, która nabędzie lokale po cenach niższych niż rynkowe. Grupa ta uwłaszczy się na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, a więc na majątku należącym obecnie do wszystkich członków Spółdzielni, co jest społecznie niesprawiedliwe. Pamiętać należy, że z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania, z mocy prawa dojdzie do przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Z kolei po przeniesieniu własności lokali na rzecz ich nabywców, to do nich, a nie do SBM STOKŁOSY, będzie należała własność budynku i gruntu, na którym jest posadowiony.

Pawilon przy Jastrzębowskiego 22 niszczeje

8. Budowa w trybie deweloperskim realizowana po cenach rynkowych, dla zysku, który szacowany jest na około 39 mln zł. Zysk ten zostanie przeznaczony na realizację przez SBM STOKŁOSY jej statutowych celów z korzyścią dla wszystkich członków Spółdzielni. O przeznaczeniu tego zysku zadecyduje Walne Zgromadzenie.

9. Z uwagi na fakt, iż SBM STOKŁOSY nie realizowała dotychczas inwestycji mieszkaniowych, konieczne będzie zatrudnienie inwestora zastępczego, doświadczonego w tego typu przedsięwzięciach, co dodatkowo pozwoli ograniczyć ryzyko inwestycyjne. Opłata z tego tytułu wynosi średnio 5% kosztów budowy i została uwzględniona w szacowanych kosztach inwestycji.

W przypadku prowadzenia inwestycji budowlanej w trybie deweloperskim konieczne również będzie utworzenie przez SBM STOKŁOSY spółki celowej, dedykowanej do realizacji tego przedsięwzięcia. Do spółki tej wniesiona zostanie aportem Nieruchomość, która stanowić będzie główne zabezpieczenie kredytu bankowego. Jedynym udziałowcem spółki będzie SBM STOKŁOSY, a zbycie udziałów w spółce wymagać będzie zgody Walnego Zgromadzenia. Tym samym ryzyko inwestycyjne ograniczone zostanie tylko do tej spółki i wniesionej do niej Nieruchomości, z wyłączeniem pozostałego majątku SBM STOKŁOSY. Zwiększy to przejrzystość całego przedsięwzięcia, a przede wszystkim bezpieczeństwo członków Spółdzielni.

10. Podsumowując, najkorzystniejszym dla SBM STOKŁOSY sposobem spożytkowania Nieruchomości jest samodzielna budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w trybie deweloperskim, po wykupieniu udziału w Nieruchomości należącego obecnie do SIM URSYNÓW. Przemawia za tym niskie ryzyko takiej inwestycji przy jednocześnie wysokim zysku. Jest to też rozwiązanie najbardziej sprawiedliwe, pozwalające uniknąć zarzutu, że wąska grupa członków Spółdzielni nabywa lokale po zaniżonych cenach, kosztem tych członków, którzy nie skorzystali z tej możliwości.

KRZYSZTOF BERLIŃSKI,
PREZES SBM STOKŁOSY

Z prac Rady Nadzorczej

dokończenie ze strony 1

Rada Nadzorcza zaleciła usprawnienie współpracy Biura Zarządu z gospodarzami budynków. Dotyczy to szczególnie niezwłocznego przekazywania do Spółdzielni informacji o zaistniałych awariach oraz zdarzeniach dotyczących budynków i na terenie wokół tych budynków a utrudniających życie mieszkańcom.

Nadal, ważnym tematem prac Rady Nadzorczej była ewentualna inwestycja przy ul. Jastrzębowskiego 22. Po uzgodnieniu z Zarządem ostatecznej wersji analizy ekonomicznej tej inwestycji, Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o przygotowanie jej zsyntetyzowanej wersji, do konsultacji z członkami SBM Stokłosy. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do uzyskania ostatecznego stanowiska współużytkownika wieczystego gruntu przy ul. Jastrzębowskiego 22. Uzgodniono również harmonogram konsultacji inwestycji. Spotkania z członkami Spółdzielni będą się odbywać zgodnie z podziałem na okręgi wyborcze i zostaną uzupełnione o konsultacje w sprawie Statutu oraz dobudowy wind.

Rada Nadzorcza uchwaliła zmienione Zasady wyboru zastępcy prezesa SBM Stokłosy ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, a następnie ogłosiła nabór ofert. Po otwarciu ofert, Rada Nadzorcza przeprowadziła rozmowy kwalifikacyjne z kandydatami. Do momentu przygotowywania niniejszego tekstu procedura wyboru zastępcy prezesa nie została zakończona.

Ważnym tematem prac była komunikacja z członkami Spółdzielni. Rada Nadzorcza omówiła i ustaliła podstawowe kanały komunikacji z członkami za podstawowy uznając stronę internetową Spółdzielni, wysyłkę mailową i do skrzynek pocztowych oraz ogłoszenia rozwieszane na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, a także wydawnictwo „Nasze Stokłosy".

Od stycznia 2023 r. wprowadziliśmy dyżury członków Rady Nadzorczej by poznawać poglądy i propozycje mieszkańców osiedla Stokłosy. Dyżury odbywają się i będą się odbywać dwa razy w miesiącu. Dotychczasowe cieszyły się dużym zainteresowaniem członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi uzyskanie informacji o kosztach ewentualnego opracowania nowej strony internetowej Spółdzielni. Wobec stosunkowo wysokiego kosztu uznano, że w 2023 r. należy poprawić istniejącą stronę, tak by była bardziej przejrzysta i czytelna dla użytkowników, a komunikaty stały się lepiej widoczne i zrozumiałe. Rada przekazała Zarządowi wytyczne w tej sprawie.

Zalecono Zarządowi utworzenie rejestru składanych przez Członków propozycji do planu gospodarczo-finansowego SBM STOKŁOSY na 2024 rok.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o poszerzeniu składu Komisji Rewizyjnej.

W minionych miesiącach kontynuowane były dwie kontrole Rady Nadzorczej: jedna, dotycząca termomodernizacji budynków Bacewicz 1, 2, 4, 6 i ZWM 5, druga dotycząca parkingów/garaży przy ul. Jastrzębowskiego i ul. Bartoka. Ze względu na obszerność tej drugiej kontroli Rada Nadzorcza zdecydowała o ograniczeniu jej zakresu do garażu przy ul. Jastrzębowskiego 14. Kontrola garażu przy Bartoka rozpocznie się po zakończeniu kontroli garażu przy Jastrzębowskiego 14 – co powinno nastąpić w marcu 2023 r.

STANISŁAW WERNER,
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ SBM STOKŁOSY

Powstał Komitet Domowy ZWM 15

ANDRZEJ ROGIŃSKI

21 stycznia 2023 r. na wniosek 60 członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. Związku Walki Młodych 15 odbyło się zebranie, które wybrało Komitet Domowy

W składzie: przewodnicząca - Grażyna Krawczyk, sekretarz - Julian Lewandowski i członkowie:

Jerzy Gąsiorowski, Adam Dylewski, Anna Nowakowska.

Poprzednio powstały komitety domowe: Stokłosy 2/4, Elegijna – Okaryny (zespół domków), Zamiany 5, Zamiany 8. A zatem mamy pięć komitetów.

Komitet Domowy ZWM 15 już zdążył dokonać przeglądu budynku. W szczególności jego członkowie interesowali się stratami ciepła. Przeglądali też wydatki poczynione na rzecz budynku, w którym mieszkają. Obiecali, że poinformują redakcję „Nasze Stokłosy" gdy tylko będą mieli czym się pochwalić.

dokończenie na stronie 5

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY informuje, że na stronie internetowej Spółdzielni, pod adresem www.stoklosy.com.pl, w części dostępnej dla Członków (po zalogowaniu), znajdują się materiały pomocnicze dotyczące spraw, które będą omawiane w trakcie konsultacji z Członkami Spółdzielni.

Udostępniamy Państwu informację na temat planowanej inwestycji budowlanej przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie oraz prezentację dotyczącą tej inwestycji.

Informujemy także, że pełen tekst *Analizy ekonomiczno-finansowej dotyczącej oceny wykonalności i opłacalności przedsięwzięcia budowlanego: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią biurową, garażem podziemnym i stacją transformatorową, wjazdem i niezbędną infrastrukturą, położonego na terenie nieruchomości stanowiącej działki nr ew. 13/2, 13/3, 13/4 z obrębu 1-10-10 przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie*, wykonanej w listopadzie 2022 r. przez zespół pod kierownictwem dra hab. Mirosława Bojańczyka, profesora Akademii Finansów i Biznesu Vistula w Warszawie, wyłożony jest do wglądu dla Członków SBM STOKŁOSY w biurze Spółdzielni przy ul. Jastrzębowskiego 22, w Dziale Organizacyjnym, pokój nr 115.

Projekt statutu SBM STOKŁOSY, regulaminów Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zebrania Członków i Rady Nieruchomości dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Komisja Statutowa. Wersje papierowe można otrzymać w biurze Spółdzielni, w Dziale Organizacyjnym, pokój nr 115.

Prezentacja dotycząca dobudowy wind znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Dobudowa Wind.

Prezes Zarządu SBM STOKŁOSY

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY informuje o przystąpieniu do cyklu spotkań konsultacyjnych z Członkami, w trakcie których omawiane będą sprawy związane z:

1) planowaną inwestycją budowlaną na nieruchomości przy ul. W.B. Jastrzębowskiego 22,
2) nowelizacją statutu SBM STOKŁOSY,
3) dobudową dźwigów osobowych do klatek schodowych budynków spółdzielczych.
Spotkania odbywać się będą w Domu Kultury Stokłosy przy ul. Lachmana 5 – Galeria U (pierwsze piętro) o godz. 18.00, w następujących terminach:

1. **spotkanie – 28 marca (wtorek) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Koncertowej 3/5, 6, 7, 9, 10, 11 oraz Członkom posiadającym prawa do miejsc postojowych/boksów w garażach przy ul. Bartoka 6 i ul. Jastrzębowskiego 14,
2. **spotkanie – 12 kwietnia (środa) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Wokalnej 2, 3, 4, 6, 8, ul. Symfonii 1, 2, 3, 4, 5, oraz w domach jednorodzinnych przy ul. Elegijnej i ul. Okaryny,
3. **spotkanie – 13 kwietnia (czwartek) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Zamiany 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18,
4. **spotkanie – 19 kwietnia (środa) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Stokłosy 1, 2/4, 6, 7 i ul. Zamiany 5,
5. **spotkanie – 26 kwietnia (środa) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Związku Walki Młodych 12, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24,
6. **spotkanie – 27 kwietnia (czwartek) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Lachmana 1, 2, 4, 6, 7 i ul. Związku Walki Młodych 4, 6,
7. **spotkanie – 11 maja (czwartek) –** spotkanie dedykowane Członkom zamieszkałym w budynkach przy ul. Bacewiczówny 1, 2, 4, 5, 6, 7, oraz ul. Związku Walki Młodych 1, 3, 5, 7, 8.

Zapraszamy Państwa do udziału w konsultacjach oraz wyrażania opinii w omawianych sprawach.

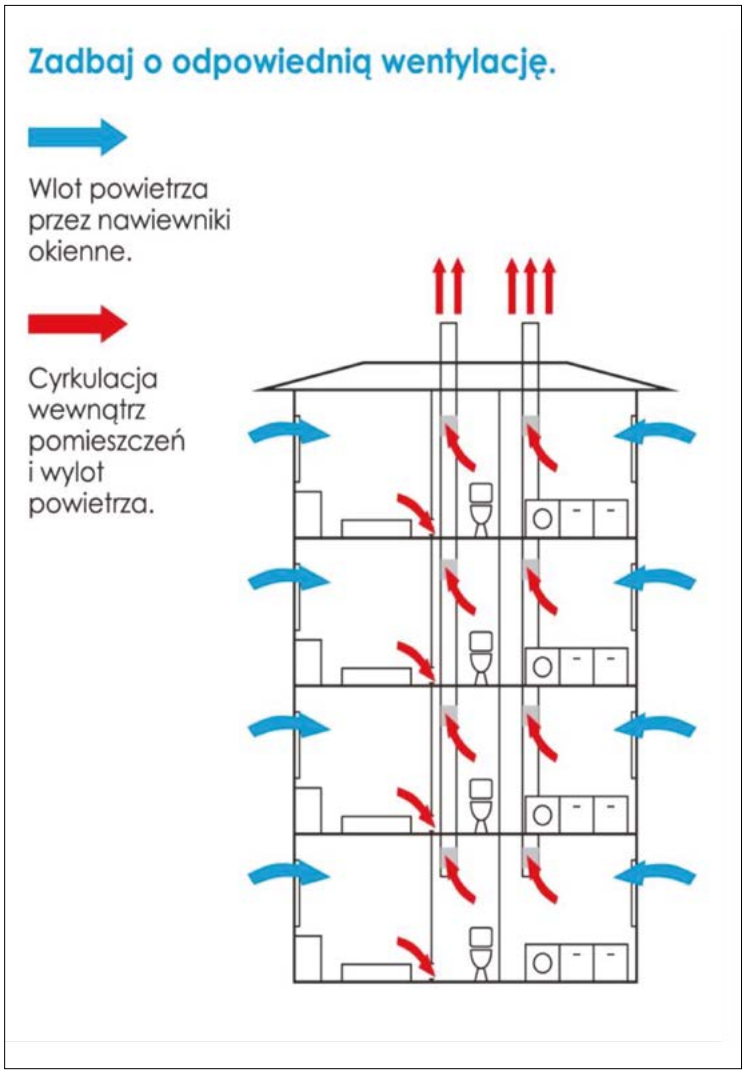
System grawitacyjny

Wentylacja w budynkach

Jednym z najczęściej spotykanych sposobów wentylacji jest wymiana powietrza zachodząca w sposób naturalny, czyli z wykorzystaniem różnic ciśnienia wewnątrz i na zewnątrz budynku. Mówi się o niej, że jest mało wydajna, bardzo podatna na zmiany pogodowe. W praktyce jej działanie sprawdza się. Jedynym warunkiem jest zachowanie właściwych parametrów. Co więcej największą wydajność wentylacja grawitacyjna ma w okresie zimowym, a najmniejszą latem. Jednak w ciepłym półroczu w naturalny sposób wspomagamy ją intensyfikując wietrzenie mieszkania. We własnym zakresie lokator może:

- poprawić dopływ powietrza zewnętrznego do swojego mieszkania poprzez zamontowanie w oknach nawiewników powietrza;
- zapewnić przepływ powietrza pomiędzy pomieszczeniami poprzez wykonanie szczelin między skrzydłami drzwi a posadzką o wysokości około 1 cm w pokojach i około 2,5 cm w drzwiach łazienki.
- czyścić kratki wentylacyjne, aby powietrze łatwo dostawało się nią do kanału wentylacyjnego.

Powinno się utrzymywać możliwie wysoką temperaturę w łazience (nie zamykać termostatów), aby zapewnić różnicę temperatury pomiędzy łazienką a otoczeniem budynku, co wymusi wymianę powietrza.



Powód parowania szyb w naszym mieszkaniu

Poprzez wykonywanie codziennych czynności takich jak pranie czy gotowanie, a nawet poprzez oddychanie sprawiamy, że wzrasta wilgotność powietrza w pomieszczeniach (zawartość pary wodnej w powietrzu). Para wodna zawarta w powietrzu skrapla się na najzimniejszych przegrodach. Najczęściej są to właśnie okna, rzadziej narożа ścian (tzw. mostki cieplne). Dzieję się to szczególnie w okresie zimowym, gdzie temperatura zewnętrzna jest niska, przez co powierzchnie szyb są mocno wychłodzone. Dlaczego tak się dzieje?

Powód jest zazwyczaj następujący: zbyt szczelne okna bez nawiewników. Czyli brak dopływu świeżego powietrza z zewnątrz.

Jak sobie radzić z parującymi oknami w zimie

Podstawą jest poprawienie jakości wentylacji. Możemy zamontować nawiewniki w oknach, które montuje się w ramie lub szybie okna, gdzie regulacja strumienia wymienianego powietrza zachodzi na podstawie różnic ciśnienia lub wilgotności, które wymuszają ruch cyrkulacyjny. Jeżeli nie mamy nawiewników w oknach, możemy je rozszczelnić. Większość okien ma możliwość zastosowania tzw. mikrowentylacji poprzez obrócenie klamki o niewielki kąt. Innym sposobem jest racjonalne wietrzenie, (pamiętając o zakręconych w tym czasie zaworach termostatycznych). Nadmiar wilgoci z pomieszczeń może usunąć osuszacz powietrza.

Zjawisko parowania szyb powinno zmniejszyć się wiosną. Jak jest cieplej na zewnątrz najbardziej podatne na wychładzanie części przegród zewnętrznych (szyby w oknach) nie będą tak zimne, więc nie będą stwarzać warunków do wykraplania się wilgoci. Poza tym wyższa temperatura zewnętrzna motywuje do otwierania okien i regularnego wietrzenia. Pamiętajmy, że prawidłowa wentylacja ma niebagatelny wpływ na nasze dobre samopoczucie.

TOMASZ SIKORA,
INŻ. BUDOWNICTWA SPECJALNOŚCI INSTALACYJNEJ, CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SBM STOKŁOSY

Potrzeby remontowe i komunikacja

Rada Nadzorcza SBM Stokłosy zwraca się z uprzejmą prośbą o zgłaszanie potrzeb remontowych w zamieszkanych przez Państwa budynkach i ich otoczeniu. Zgłoszenia będą zbierane w sposób ciągły. Posłużą one do opracowywania planu rzeczowego planu remontów na kolejne lata.

Wprowadzenie zgłoszonych potrzeb do planu uzależnione jest od wielu czynników – priorytet mają remonty wymagane prawem lub decyzjami administracyjnymi oraz służące utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków. Wprowadzenie zgłoszonych propozycji jest także uzależnione wysokości funduszu remontowego Państwa budynków.

Otrzymane zgłoszenia posłużą także do stworzenia wieloletniego planu remontów zasobów Spółdzielni. W budynkach, w których istnieją komitety domowe propozycje zostaną skonsultowane z nimi.

Wszelkie informacje, uwagi i propozycje dotyczące remontów i komunikacji prosimy składać w Kancelarii Spółdzielni lub przesyłać na adresy mailowe rada@stoklosy.com.pl i zarzad@stoklosy.com.pl lub zgłaszać na dyżurach Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza SBM Stokłosy nadal dostrzega problemy w sposobie komunikacji z członkami Spółdzielni. Nastąpiło pewne przyspieszenie w przygotowywaniu, zatwierdzaniu i publikacji protokołów z posiedzeń, pojawiły się uzupełnienia tekstów przyjmowanych uchwał o ich uzasadnienie, członkowie Rady Nadzorczej spotykają się na dyżurach z członkami Spółdzielni. Jednak aktualny stan relacji ze spółdzielcami wymaga dalszej poprawy, co potwierdzają uwagi osób zgłaszane na dyżurach Rady Nadzorczej. Pełna poprawa nie jest możliwa bez poznania oczekiwań zainteresowanych i wypracowania sposobu ich zaspokojenia.

W obecnej sytuacji, przy wysokiej inflacji i znacznym wzroście kosztów - przede wszystkim tych niezależnych od Spółdzielni - nie możemy sfinansować opracowania nowej, nowocześniejszej, bardziej czytelnej i przyjaźniejszej strony internetowej Spółdzielni. Rada zgłosiła Zarządowi swoje uwagi do istniejącej strony, które będą sukcesywnie wprowadzane w ramach istniejących możliwości technicznych.

Rada Nadzorcza zwraca się do Państwa z prośbą o zgłaszanie propozycji i uwag dotyczących komunikowania się Rady i innych organów Spółdzielni z jej członkami. Być może wśród Państwa znajdą się specjaliści od komunikacji, którzy zechcieliby podzielić się z Radą i Zarządem swoją wiedzą i doświadczeniem, przykładowo poprzez przeprowadzenie szkolenia.

RADA NADZORCZA

Optymalizacja kosztów energii

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY informuje, że mając na uwadze dobro członków i ich rodzin, wykorzystuje wszelkie możliwości mogące się przyczynić do optymalizacji kosztów mediów dostarczanych do budynków spółdzielczych.

Gaz

W dniu 10.02.2022 r. do PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o. wystosowano oświadczenie o zmianie taryfy z umowy biznesowej na detaliczną z uwzględnieniem okresu od 01.03.2021 r. Spółdzielnia skorzystała z przepisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 28.01.2022 r. w sprawie wzorów oświadczeń składanych przez odbiorców paliw gazowych o przeznaczeniu paliwa gazowego w celu skorzystania ze szczególnych rozwiązań w związku z sytuacją na rynku gazu.

Wniosek został pozytywnie rozpatrzony przez PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o., dzięki czemu uzyskaliśmy cenę gazu niższą o ok 185% od aktualnej taryfy biznesowej. Powyższe pozwoliło na uniknięcie drastycznego wzrostu opłat z tytułu dostawy gazu, a zaliczki na pokrycie kosztów utrzymać na dotychczasowym poziomie.

Energia elektryczna

W dniu 01.10.2021r. zawarto z PGE Obrót S.A. nową umowę na dostawę energii elektrycznej, która obowiązywać będzie w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2025 r. Cena zagwarantowana w umowie jest niższa o ok. 53 % od aktualnej ceny rynkowej.

dokończenie na stronie 6 i 7

Powstał Komitet Domowy ZWM 15

dokończenia ze strony 3

Statut naszej Spółdzielni zapewnia komitetom domowym m.in.:

- Otrzymywanie informacji i wyrażanie opinii o rocznym rozliczeniu wpływów i kosztów poniesionych w budynku;
- Wnioskowanie i opiniowanie w przedmiocie planowanych w budynku remontów;
- Udział w przeglądach technicznych budynku;
- Uczestniczenie, z głosem doradczym, w odbiorach robót remontowych wykonywanych na terenie działania komitetu oraz zgłaszanie uwag odnośnie ich wykonania;
- Społeczny nadzór i kontrolę nad utrzymaniem we właściwym stanie technicznym budynku oraz terenu wokół niego, a także zgłaszanie wniosków w tych sprawach organom Spółdzielni;
- Opiniowanie decyzji, co do przeznaczenia części wspólnych budynku. Takimi częściami są m.in. nieczynne komory zsypowe.

Ponadto komitetowi domowemu przysługuje społeczny nadzór i kontrola nad wykonywaniem zadań, wynikających z zakresu obowiązków administratora i gospodarza domu, a tam gdzie nie ma gospodarza - przedsiębiorstwa, którego pracownik wykonuje czynności gospodarza.

Rada Nadzorcza akurat uchwaliła plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na 2023 r. Dzięki działaniom Komitetu Domowego Stokłosy 2/4 będzie można z tego planu uwolnić środki finansowe na remont parterów pięciu klatek schodowych. Aby tak się stało spółdzielcy musieli określić potrzeby remontowe, przedyskutować je z sąsiadami, policzyć środki finansowe przypadające na budynek a następnie – korzystając ze współpracy z inspektorem nadzoru robót budowlanych – zaakceptować kosztorys.

Kto pragnie by jego budynek wypiękniał, by poprawił się standard zamieszkania ten powinien dążyć by powstał komitet domowy. Komitety domowe wnioskują do Zarządu Spółdzielni o remonty. Najwyższy czas by zadbać o plan remontów w 2024 r.

ANDRZEJ ROGIŃSKI

Windy – oczekiwania i ograniczenia

Polska jest chyba jedynym krajem w Europie, w którym było, i nadal ma miejsce wznoszenie budynków mieszkalnych o wysokości 4 pięter bez windy. W zasobach SBM Stokłosy, liczących 60 budynków wielorodzinnych, są aż 42 budynki lub części budynków o wysokości do 4-ech pięter. Łącznie 169 klatek schodowych jest pozbawionych wind. Dla mieszkańców tych klatek schodowych dotarcie do własnego mieszkania zlokalizowanego na pierwszym lub wyższych piętrach staje się coraz trudniejsze. W skrajnych przypadkach zostają oni uwięzieni we własnym mieszkaniu co jest niekorzystne dla ich zdrowia fizycznego i psychicznego.

Dlatego od wielu lat krążyły pomysły mieszkańców, by do tych klatek schodowych dobudować windy lub, jeśli jest miejsce, doposażyć je w windy instalowane między schodami. Aktywne działania osób zainteresowanych, przy wsparciu Zarządu i Rad Nadzorczych różnych kadencji, doprowadziły do zinwentaryzowania klatek schodowych, przy których można dobudować lub które można doposażyć w windy. Udało się również, po wstępnych deklaracjach mieszkańców o sfinansowaniu takiej inwestycji uzyskać w 4. przypadkach WZ (warunki zabudowy). Niestety, w ostatecznym rozrachunku realizacja inwestycji była, przynajmniej dla części z nich zbyt droga.

W obecnych warunkach istnieją techniczne możliwości dobudowania wind do 19. klatek schodowych oraz doposażenia 8. klatek schodowych w windy instalowane wewnątrz.

W uwagach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zarząd i Rada

Nadzorcza, poparte przez członków Spółdzielni, określiły, w których budynkach istnieje możliwość dobudowy wind, tak aby zapisy planu nie wprowadzały ograniczeń.

Istnieje też program Dostępność Plus, który pozwala żywić nadzieję na sfinansowanie realizacji wind na tych klatkach, na których jest to możliwe. Finansujący ten program Bank Gospodarstwa Krajowego udziela kredytu na okres 10-ciu lub 20-lat. Kredyt jest umarzany w 40%, pozostałe 60% musieliby sfinansować wszyscy użytkownicy poszczególnych wind. O uzyskanie kredytu może ubiegać się SBM Stokłosy, jako właściciel budynków. Zgodnie z ustawami Prawo Spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych do wystąpienia o kredyt konieczne jest uzyskanie przez Zarząd zgody Walnego Zgromadzenia do zaciągnięcia zobowiązania równego maksymalnej wysokości niezbędnego kredytu.

Zarząd SBM Stokłosy przedstawiał projekt takiej uchwały na Walnych Zgromadzeniach w 2010 r. (Uchwała nr 14/10 III WZ z 12.06.2010 r.), następnie w 2017 r. (Uchwała nr 12/17X WZ z 21.06.2017 r.) i w 2022 r. ale nie WZ nie podjęło uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego na dobudowę wind osobowych. Wykreślenie projektów uchwał z porządku obrad uniemożliwiło Zarządowi i Radzie Nadzorczej prowadzenie dalszych działań, odsunęło projekty w czasie i podwyższyło koszt ewentualnej ich realizacji. Przygotowanie inwestycji polegającej na dobudowie lub doposażeniu klatki schodowej w windę wymaga spełnienia wielu warunków, od których uzależnione jest uzyskanie kredytu. Prace nad ich spełnieniem są czasochłonne, a niekiedy wymagają poniesienia kosztów. Zgodnie z obowiązującymi zasadami koszty te obciążają wyłącznie beneficjentów przyszłych inwestycji, a nie wszystkich członków Spółdzielni. Nie ma sensu ich ponoszenie, skoro nie ma możliwości wystąpienia o kredyt.

Wśród warunków jakie należy spełnić są między innymi uzyskanie prawnie wiążącej zgody mieszkańców całych klatek schodowych na realizację inwestycji; uzyskanie zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenów przeznaczonych pod windy i dojścia/dojazdy do nich na okres na jaki jest udzielany kredyt (Dzielnica Ursynów obiecała poprzeć wniosek do władz miasta); dostosowanie lub opracowanie wewnętrznych regulaminów, w tym aktualizacja uchwały Rady Nadzorczej nr 11/18 dotyczącej finasowania dobudowy wind, przygotowanie projektów i ich realizacja. Na to wszystko SBM Stokłosy ma niespełna 2 lata, do zakończenia naboru wniosków w programie Dostępność Plus.

W przypadku uzyskania kredytu SBM Stokłosy staje się poręczycielem jego spłaty, natomiast poszczególne raty kredytu będą spłacane przez mieszkańców klatek schodowych, w których zrealizowano windy, z comiesięcznymi opłatami za lokal. Przy ewentualnym wydzielaniu nieruchomości, po uzyskaniu prawa użytkowania wieczystego, a następnie własności, mieszkańcy będą musieli uzyskać takie poręczenie pozostałego do spłaty kredytu, by poręczenie dotyczące ich klatki nie obciążało więcej SBM Stokłosy.

Zarząd i Rada Nadzorcza są gotowe udzielić wszelki wyjaśnień, jeśli takie będą konieczne, na zakończeniu spotkań w ramach konsultacji inwestycji przy ul. Jastrzębowskiego 22.

W proponowanym porządku obrad XV Walnego Zgromadzenia SBM Stokłosy znajdzie się ponownie punkt dotyczący oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągać w latach 2023-2026 na inwestycję dobudowy i doposażenia klatek schodowych budynków znajdujących się w zasobach SBM Stokłosy w windy, wraz z innymi wymaganymi tej sprawie uchwałami. Skreślenie tego punktu z porządku obrad będzie automatycznie oznaczać, że do czasu, gdy stanie się to wymogiem prawnie obowiązującym, klatki bez wind nie będą miały szans na ich dobudowę. Wobec planowanego przez rząd ograniczenia, w tym roku, do dwóch kondygnacji wysokości budynków, w których można nie instalować wind jest to realne ryzyko. Tak, jak bardzo szybko, stały się wymogiem najazdy dla wózków i usuwanie barier architektonicznych w starszych budynkach.

STANISŁAW WERNER,
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

KRZYSZTOF BERLIŃSKI,
PREZES ZARZĄDU

Optymalizacja kosztów energii

dokończenie ze strony 4

W kwestii zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych informujemy, że Spółdzielnia każdego roku stara się zrealizować w ramach planu remontów modernizację oświetlenia w częściach wspólnych budynków i wymieniać źródła światła na oprawy LED z czujnikami ruchu. Zadanie to, ze względu na swój zakres, realizowane jest etapami i rozłożone na kolejne lata. Efekty tej modernizacji pozwolą obniżyć zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków, co przyczyni się do obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości. Do tej pory kompleksową modernizację instalacji oświetleniowej wykonano w 19 budynkach wielorodzinnych: Bacewiczówny 7, Koncertowa 3/5, 6, 7, 10, Lachmana 2, 4, Stokłosy 1, 2/4, Symfonii 1, 4, 5, Wokalna 3, 4, 6, Zamiany 11, 16, ZWM 18, 22. Natomiast w odniesieniu do pozostałych budynków prowadzona jest wymiana zwykłych żarówek na klatach schodowych na żarówki LED. Działaniami tymi objęto już 18 budynków, w tym: ZWM 6 i ZWM 8 (wymiana żarówek w klatkach schodowych i piwnicach) jak i w budynkach Bacewiczówny 1, 2, 4, 5, 6, Lachmana 1, 7, ZWM 24, Zamiany 5, 6, 8, 9, 10, Symfonii 2, Wokalna 2, 8 (wymiana żarówek w klatkach schodowych).

Ciepło

Informujemy, że prowadzimy na bieżąco, i to już od grudnia 2020 r., analizy w zakresie obniżenia poboru ciepła z zachowaniem dotychczasowego komfortu cieplnego mieszkańców. Na początku przeanalizowane zostały koszty stałe czyli moce zamówione. W trakcie badania węzłów cieplnych Spółdzielni ustalono również maksymalne pobory ciepła. Dane zdjęto z urządzeń pomiarowych - liczników ciepła. W trakcie analiz i prac nad przygotowaniem programu ciepłowniczego dla Spółdzielni, Veolia przedstawiła nam propozycję współpracy w zakresie systemu BES. W analizie Veolii - miniaudycie budynków Spółdzielni Stokłosy, dostawca ciepła pokazał, że można ograniczyć pobory ciepła na poziomie 10%. Potwierdzono jednoznacznie, że obliczenia wewnętrzne wykonane na zlecenie Spółdzielni są prawidłowe. W marcu bieżącego roku Zarząd zdecydował o zmniejszeniu mocy zamówionej średnio o 10% dla każdego z węzłów. Trzeba tutaj przypomnieć, że zdecydowana większość węzłów nie jest własnością Spółdzielni lecz dostawcy ciepła.

W wyniku tych działań oszczędności (obniżenie mocy zamówionej czyli koszty stałe) w sezonie grzewczym 2022/2023 wyniosą ok. 200 tys. zł. A to tylko pierwszy krok w działaniach optymalizacyjnych. Kolejny krok to regulacja węzłów czyli dostosowanie pracy węzłów do profilu odbioru ciepła w poszczególnych budynkach. Na przełomie lipca i sierpnia b.r. przeanalizowano pracę węzłów pod względem kosztów zmiennych czyli ilości pobieranego ciepła. Z analiz wywnioskowano, że możemy ograniczyć pobory ciepła na poziomie minimalnym 10%. Jest to bezpieczny poziom. Cały czas mamy na uwadze to, że nie zmieniamy komfortu cieplnego mieszkańców. We wrześniu 2022 r., podczas dostosowania węzłów do obniżonych mocy zamówionych, dokonano regulacji węzłów (ograniczenia poboru ciepła).

Zarząd przystąpił też do optymalizacji ciepłowniczej ciepła wspólnego. Poddano analizie możliwość wyłączenia niektórych kaloryferów na klatkach schodowych. Działania w tym zakresie zostały już zakończone,a pobór ciepła przez te kaloryfery ograniczono do niezbędnego minimum.

dokończenie na stronie 7

Pielęgnacja zieleni wiosną

Żywopłot już nie ogranicza widoczności kierowcom i pieszym. Będzie bezpieczniej.

dokończenie ze strony 1

szczególnie dotyczy to bardzo popularnych dereni. Wymagają one intensywnego cięcia wiosną, aby ich liście i pędy były jak najbardziej dekoracyjne. Okres wczesnowiosenny to również najlepszy czas na wykonywanie cięć odmładzających żywopłoty z ligustru. Zbyt wysokie i szerokie żywopłoty często zawężają dojścia do budynków czy miejsca parkingowe. Bywa też tak, że ograniczają widoczność kierowcom i pieszym, co prowadzi do niebezpiecznych sytuacji na drodze. Ponadto przerośnięte żywopłoty mogą zostać uszkodzone podczas intensywnych opadów, ponieważ potrafią się wtedy przewracać pod swoim ciężarem. Również strzyżenie takich żywopłotów jest kłopotliwe. Dlatego co kilka lat wskazane jest silne skrócenie i zwężenie zbyt okazałych żywopłotów z ligustru pospolitego.

Równie ważną pracą porządkową w sezonie wiosennym jest wygrabianie trawników oraz usuwanie z nich pozostałych po zimie liści. Pielęgnacji wymagają również rabaty, które należy wypielić, przyciąć trawy ozdobne, oczyścić byliny z zeszłorocznych liści i kwiatostanów oraz wyściółkować korą ozdobną lub zrębkami, które zabezpieczają rośliny przed chwastami oraz zapobiegają przesuszaniu gleby. Zrębki wykorzystywane do ściółkowania pochodzą z rozdrobnionych gałęzi drzew i krzewów przycinanych na terenie naszej Spółdzielni.

JOANNA ANTOSIK-ŻOŁĄDEK,
ADMINISTRATOR DS. ZIELENI

ZESTAWIENIE ZMIAN CEN CIEPŁA DLA LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH ZA ROK 2022

Taryfa Veolia Energia Warszawa S.A.	Cena za zamówioną moc cieplną, netto zł/MWh	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe, netto zł/MWh	Razem opłata stała, netto	Cena ciepła, netto zł/GJ	Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe, netto zł/GJ	Razem GJ netto
stawki do 14.01.2022r.	4 376,69 zł	3 386,51 zł	7 763,20 zł	37,02 zł	12,39 zł	49,41 zł
od dnia 14.01.2022r.	4 376,69 zł	3 508,63 zł	7 885,32 zł	44,02 zł	12,82 zł	56,84 zł
od dnia 17.05.2022r.	4 529,40 zł	3 610,34 zł	8 139,74 zł	50,52 zł	13,17 zł	63,69 zł
od dnia 01.10.2022r. z rekompensatą do 30.04.2023r.	4 240,48 zł	3 610,34 zł	7 850,82 zł	50,38 zł	13,17 zł	63,55 zł
od dnia 01.10.2022r. bez rekompensaty.	4 530,78 zł	3 610,34 zł	8 141,12 zł	50,52 zł	13,17 zł	63,69 zł
od dnia 08.10.2022r. z rekompensatą do 30.04.2023r.	4 245,46 zł	3 905,59 zł	8 151,05 zł	50,35 zł	14,26 zł	64,61 zł
od dnia 08.10.2022r. bez rekompensaty.	4 522,95 zł	3 905,59 zł	8 428,54 zł	50,75 zł	14,26 zł	65,01 zł
od dnia 29.11.2022r. z rekompensatą do 30.04.2023r.	4 976,10 zł	3 905,59 zł	8 881,69 zł	68,90 zł	14,26 zł	83,16 zł
od dnia 29.11.2022r. bez rekompensaty.	5 300,64 zł	3 905,59 zł	9 206,23 zł	69,57 zł	14,26 zł	83,83 zł
od dnia 31.12.2022r. z rekompensatą do 30.04.2023r.	6 355,89 zł	3 905,59 zł	10 261,48 zł	86,40 zł	14,26 zł	100,66 zł
od dnia 31.12.2022r. bez rekompensaty.	6 680,43 zł	3 905,59 zł	10 586,02 zł	87,08 zł	14,26 zł	101,34 zł

Optymalizacja kosztów energii

dokończenie ze strony 4 i 6

Do dnia 15.03.2023 r. złożono do dostawcy ciepła - do Veolia Energia Warszawa S.A., kolejne wnioski o zmniejszenie mocy zamówionej. Spodziewany skutek w sezonie grzewczym 2023/2024 to oszczędność na kosztach stałych rzędu około 400 tys. zł.

W dniu 06.10.2022 r. Zarząd Spółdzielni STOKŁOSY złożył do Veolia Energia Warszawa S.A. Oświadczenie Odbiorcy Ciepła, o którym mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, wobec powyższego otrzymujemy ceny ciepła z rekompensatą.

Wg. taryfy Veolia Energia Warszawa S.A., stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe i moc cieplną zamówioną od 14.01.2022 - 31.12.2022 wzrosła o ponad 36 % ceny netto. Natomiast cena ciepła wg. taryfy wytwórcy ciepła dla ceny ciepła (GJ) wzrosła w ww. okresie o ponad 105 % netto.

Ustawa

13.02.2023 r. Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy ograniczającą podwyżki cen ciepła. Wzrost cen ciepła do końca tego roku zostanie zahamowany na poziomie nie wyższym niż 40 proc.

Ustawa wpłynie na podwyżki, które zostały dokonane przed jej wejściem w życie. Oznacza to, że wzrost cen dostawy ciepła systemowego, obejmujący wszystkie opłaty i stawki nałożone na odbiorcę, nie może być większy niż 40 proc. w stosunku do cen obowiązujących 30 września 2022 r.

Przepisy dają podstawę do wyrównania przedsiębiorstwom energetycznym nadmiernych wzrostów kosztów ogrzewania, tak by odbiorca - będący podmiotem uprawnionym - nie został nimi obciążony.

Znowelizowane przepisy przedłużają mechanizm, który ma ograniczyć wzrost cen ciepła dla odbiorców do końca 2023 r. Zmiana przewiduje, że wzrost cen dostawy ciepła systemowego, obejmujący wszystkie opłaty i stawki nałożone na odbiorcę ulegnie ograniczeniu do ustalonego poziomu, który będzie zależny od historycznych cen dostawy ciepła. Maksymalne ceny dostawy ciepła przez przedsiębiorstwa energetyczne będą miały zastosowanie na cele mieszkaniowe i użyteczności publicznej.

Maksymalna cena dostawy ciepła ma obejmować wszystkie składniki kosztowe dostawy ciepła występujące w danym systemie ciepłowniczym: cenę za zamówioną moc cieplną, cenę ciepła, cenę nośnika ciepła, stawki opłat stałych i zmiennych za usługi przesyłowe. Zgodnie z ustawą maksymalna cena dostawy ciepła nie może być wyższa niż 140 proc. ceny dostawy ciepła stosowanej w danym systemie ciepłowniczym 30 września 2022 r.

Miejsca do parkowania wokół Vistuli

Mieszkańcy budynków Zamiany 5, Stokłosy 1, Stokłosy 7 i Stokłosy 2/4 mają kłopoty ze znalezieniem miejsca do parkowania samochodów. Po sąsiedzku znajduje się wyższa uczelnia Vistula oraz korty tenisowe tejże uczelni. Część studentów korzysta z naziemnego parkingu uczelni a część na terenie naszej Spółdzielni. Najtrudniejsza sytuacja występuje podczas weekendów. Wówczas wszelkie miejsca wokół naszego sąsiada są szczelnie zastawione samochodami. W tej sprawie ukazał się materiał w wydaniu „Naszych Stokłosów" nr 3 (grudzień 2022).

W 2002 r. Burmistrz Gminy Warszawa-Ursynów ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla kortów. Inwestor został zobowiązany do parkowania na działce własnej, a więc nie na terenach SBM „Stokłosy". Podobna zasada obowiązuje inwestora uczelni.

Janusz Sęk dzierżawi korty od Vistuli. Na dzierżawionym terenie nie ma możliwości parkowania choćby jednego pojazdu. Po publikacji w „Naszych Stokłosach" dzierżawca wywiesił kartkę w domku klubowym i przy wejściu z informacją, że osoby które przyjeżdżają grać w tenisa mogą bezpłatnie korzystać z parkingu Vistuli. Ale parkują na uliczkach spółdzielczych.

Przy okazji dzierżawca kortów wyjaśnił, że do ogrzewania balonów kupuje od Orlenu lekki olej opałowy bez zawartości siarki. Ogrzewanie włącza gdy temperatura spadnie poniżej – 10 st. Celsjusza. W większym kotle przy minusowych temperaturach spala się kilkanaście litrów na godzinę więc nie szafuje olejem gdyż to kosztuje. Analiza spalin mieści się poniżej normy. Janusz Sęk przyjął uwagę odnośnie zbyt mocnego oświetlenia po zmroku. Czasami gracze chcą zakończyć mecz po godz. 22.00. Zobowiązał się do tego by oświetlenie nie raziło po 22.00.

Robert Dmoch, dyrektor administracyjny Vistuli potwierdził, że użytkownicy kortów mogą korzystać, bez ponoszenia opłaty, z naziemnego parkingu uczelni do godziny 23.00. Poinformował ponadto, że zainteresowani mieszkańcy mogą korzystać z miejsca postojowego w komercyjnej cenie 220 zł za miesiąc. Natomiast studenci mogą korzystać z miejsc w garażu podziemnym za 15 zł miesięcznie.

Ani dyrektor administracyjny uczelni ani dzierżawca kortów nie są w stanie zmienić postępowań ludzi.

Komentarz

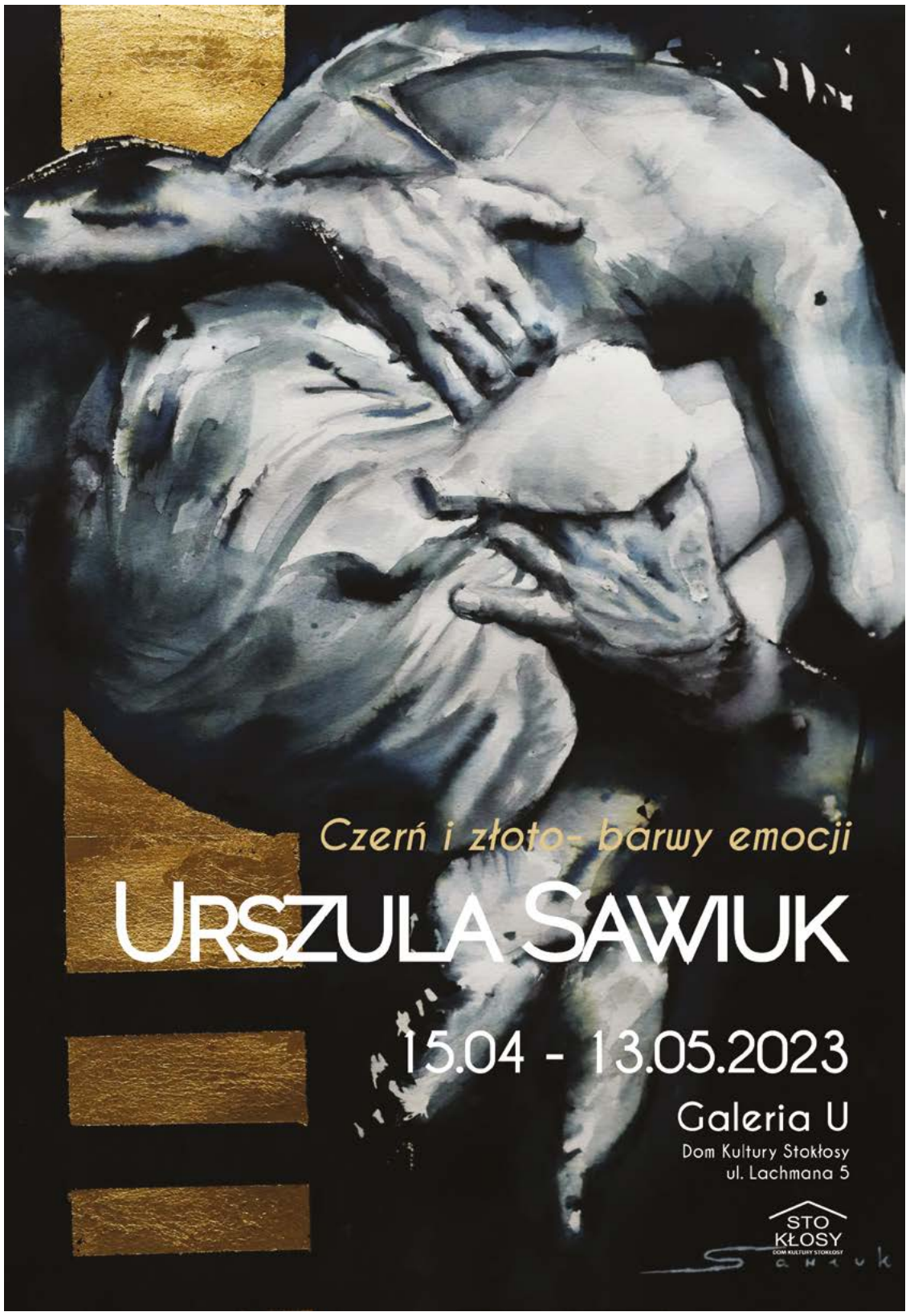
W miejscu gdzie znajduje się Vistula miała być wybudowana szkoła ponadpodstawowa. Gdy zmienił się ustrój polityczny Polski i przywrócony został samorząd terytorialny teren był wciąż niezabudowany. Było dużo miejsca do parkowania gdyż samochodów było znacznie mniej. Burmistrz powstałej później Gminy Warszaw-Ursynów uznał, że należy wykorzystać nieruchomość dla celów oświatowych. Szkoły nie miał za co zbudować, ale zgłosiło się do niego dwóch nauczycieli z prośbą o wydanie nieruchomości pod niepubliczną szkołę wyższą. Po jej wybudowaniu uczelni mieszkańcy osiedla musieli zadowolić się miejscami do parkowania zapewnionymi przez Spółdzielnię. A samochodów przybywało. Studenci również zaopatrzyli się w samochody, ale wielu z nich woli parkować poza terenem uczelni co oznacza bezprawne zajmowanie miejsc spółdzielcom.

Co można zrobić?

Miejsca parkingowe spółdzielcze a więc prywatne, znajdujące się na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, należy oznakować znakiem D-40 „Strefa zamieszkania" albo D-52 „strefa ruchu" oraz umieścić znak z informacją, że miejsca parkingowe są prywatne oraz, że zaparkowany w miejscu przeznaczonym dla mieszkańca osiedla i posiadającego upoważnienie Spółdzielni do parkowania, pojazd zostanie odholowany na koszt właściciela.

Interwencja Policji lub Straży Miejskiej będzie możliwa ale z uwagi na potrzebę uniknięcia zagrożenia bezpieczeństwa osób (art. 1 ust. 2 pkt 1) Prawa o ruchu drogowym. Jeśli takiej podstawy nie będzie to właścicielowi zajętego miejsca przysługuje roszczenie o ochronę własności w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego. Postępowanie może potrwać kilka miesięcy. Jego skrócenie do ok. miesiąca można uzyskać poprzez złożenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia. Postępowanie sądowe nie pomoże w sytuacji jednorazowego, krótkotrwałego zajęcia prywatnego miejsca postojowego. W takiej sytuacji konieczne jest ustawienie blokad parkingowych, słupków, szlabanu. Dla odróżnienia pojazdów upoważnionych do parkowania potrzebne są identyfikatory wydane przez Spółdzielnię.

ANDRZEJ ROGIŃSKI



W przyjaznym Domu Kultury Stokłosy

Pierwszy kwartał 2023 roku w Domu Kultury Stokłosy, upłynął pod znakiem interesującej oferty programowej, obfitującej w wydarzenia estradowe i wystawiennicze. Dzięki temu w budynku przy ul. Lachmana 5 pojawił się szereg znakomitych gości.

Serię swoich urzekających obrazów, inspirowanych sztuką naskalną, zaprezentował Eugeniusz Jerzy Obłamski. Nagradzany filmowiec i pedagog, urodzony we Francji w 1937 roku. Przez lata związany z Olsztynem i Bartoszycami, które również stanowią dla niego źródło inspiracji. Artysta współpracujący z Andrzejem Wajdą i Zbigniewem Zapasiewiczem. Jego wystawa odbiła się szerokim echem wśród miłośników malarstwa, licznie odwiedzających progi Galerii U.

Kolejnym istotnym wydarzeniem jest wystawa o tematyce pokoju, prezentowana przez harcerzy z 234 Warszawskiej Drużyny Wielopoziomowej „Feniks". Jest to wyjątkowe przedsięwzięcie, bowiem podczas wernisażu inaugurującego wystawę odbyła się aukcja prac, a zebrany podczas jej trwania dochód został przekazany na zbiórkę na rzecz Ukrainy. Wystawę „Pokój Pokoju" można podziwiać do 7 kwietnia.

Po Świętach Wielkanocnych DK Stokłosy zaprasza na kolejną wystawę. Tym razem swoje dzieła zaprezentuje Urszula Sawiuk. Akwarelistka, która w swojej twórczości koncentruje się na ludzkich emocjach. Wernisaż wystawy „Czerń i złoto- barwy emocji" odbędzie się 15 kwietnia. Wiosną nie zabraknie również miejsca na fotografię. Na maj zaplanowana jest bowiem wystawa zdjęć Roberta Urbaniaka. Artysty od lat mieszkającego w Izraelu, którego prace przybliżą odbiorcom obraz współczesnego Izraela widzianego okiem obiektywu.

W mijającym kwartale na Stokłosach nie brakowało dobrego humoru. O komediowe emocje zadbał Arkadiusz „Jaksa" Jakszewicz. Utalentowany stand- uper z Warmii i Mazur, rozbawił ursynowską publiczność swoim autorskim programem „Paryż Drakar". Z kolei duet Positive Marcin i Vege Constructor odwiedził Dom Kultury w ramach swojej trasy kabaretowej „Marzenka Show".

Omawiając ofertę programową Domu Kultury Stokłosy, warto wspomnieć o jej wzbogaceniu o kolejne propozycje. Młody Samuraj to warsztaty aktywności fizycznej dla dzieci w wieku 8-13 lat. Zajęcia odbywają się przy użyciu miękkich i bezpiecznych mieczy treningowych. Stanowiąc tym samym idealne wprowadzenie do kultury i języka Japońskiego. Uczestnicy poznają samurajskie wartości i jednocześnie ćwiczą umiejętność koncentracji oraz doskonalą koordynację ruchową.

Stowarzyszenie Tanga Argentyńskiego „La Mirada" zaprasza na kurs dla początkujących. Zajęcia odbywają się w każdy poniedziałek i są podzielone na dwie grupy. Wszelkie informacje o zapisach jak i samym kursie można uzyskać pod nr 608 896- 04 lub adresem info@lamirada.org.pl

WITOLD PIZŁO,
KIEROWNIK DOMU KULTURY STOKŁOSY

Nasze Stokłosy

Wydawca: SBM „Stokłosy"
02-786 Warszawa, ul. Jastrzębowskiego 22,
tel. 22 545-30-20; gazetastoklosy@stoklosy.com.pl
redaktor naczelny: Andrzej Rogiński
Skład i łamanie: Jan Kurzawa
Zdjęcia: Andrzej Rogiński
Druk: ZPR Media S.A.
ISSN 2720-6750
Nakład: 4400 egz.

Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń
Członkowie Spółdzielni mogą zamieszczać nieodpłatnie ogłoszenia drobne, niezwiązane z działalnością gospodarczą.

18 marca 2023 w Domu Kultury Stokłosy spotkały się harcerki i harcerze 234 Warszawskiej Drużyny Wielopoziomowej ZHP Feniks. Na wystawę o tematyce pokoju Drużyna zaprosiła rodziców i przyjaciół. Prezentowane były prace plastyczne młodych zawodowych artystów oraz harcerzy a nawet zuchów. Wszystkie były wystawione na sprzedaż. Po wernisażu odbyła się licytacja prac. Licytujący wielokrotnie przebijali wysokością swojej oferty konkurentów co wywoływało żywą reakcję zgromadzonej publiczności. Jedna z prac została wylicytowana za 2500 zł. Środki zebrane podczas licytacji zostaną przekazane na zbiórkę pomagam.pl „Solidarni z Ukrainą". Wygrali darczyńcy i nabywcy prac oraz organizatorzy przedsięwzięcia. Do 7 kwietnia będzie można oglądać prace wystawy „Pokój pokojowi".