



BEZPŁATNY

listopad 2008 r.

# Biuletyn informacyjny

[nr 13/2008]

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. W.Z. NAŁKOWSKICH

## 22 listopada Walne Zgromadzenie !

### Szanowni Państwo!

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 16.10.2008 r. na dzień 22 listopada zwołane zostało drugie w tym roku Walne Zgromadzenie. Przewidywany porządek obrad został Państwu przekazany przy zawiadomieniach o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, stąd pozwolę sobie nie przypominać o wszystkich zaplanowanych punktach obrad.

**Członkowie Spółdzielni korzystając ze swoich uprawnień wnieśli w trybie statutowym dodatkowy jeden punkt, dotyczący rozpatrzenia zgodności z prawem podpisania przez poprzedni Zarząd SM w dniu 10.08.2006 r. aneksu do umowy z firmą Polska Telefonia Cyfrowa Sp. z o.o. w Warszawie na dzierżawę na okres 10 lat dachu wieżowca przy ul. Samsonowicza 29 dla zainstalowania stacji bazowej telefonii komórkowej.**

Walne Zgromadzenie odbędziemy już pod rządami nowego Statutu, zatwierdzonego przez Sąd Rejestrowy w sierpniu br. Jeszcze raz w imieniu całego Zarządu pragnę gorąco podziękować za tak duże poparcie udzielone na poprzednim Walnym Zgromadzeniu uchwaleniu nowego statutu. Informacje prasowe o problemach prawnych wielu spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju, które nie uchwały statutów zgodnych z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pokazują, że wybrana przez nas droga była logiczna i słuszna. W ten sposób zapewniamy stabilne warunki działalności i rozwoju naszej Spółdzielni. Nie musimy się przy tym martwić, czy podejmowane przez statutowe organy Spółdzielni uchwały nie będą kwestionowane przez członków na drodze postępowań sądowych i tracić energii na niepotrzebne spory.

**Najbliższe Walne Zgromadzenie rozpatrzy wiele ważnych spraw, w tym zmiany w Statucie SM.** Na pewno niektórym z Państwa wydaje się dziwne, że stosunkowo niedawno uchwalony Statut już wymaga zmian. Pragnę zapewnić, że proponowane zmiany są konieczne dla zapewnienia sprawności i funkcjonalności Spółdzielni, w szczególności wobec zderzenia zapisów statutowych ze stosowaniem prawa w praktyce. Propozycje zmian w statucie dotyczą np. obniżenia wymaganego quorum dla podejmowania uchwał wyrażających zgodę na zbycie majątku nieruchomości Spółdzielni. Ustalony w obowiązującym Statucie próg 15% quorum, jak wskazuje chociażby doświadczenie odbytego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca br., będzie w naszej Spółdzielni niezwykle trudny do osiągnięcia. W praktyce może to zablokować podjęcie przez Walne Zgromadzenie jakichkolwiek uchwał w sprawie zamiany nieruchomości Spółdzielni z Lubelskim PEC, co zdaniem Zarządu SM jest nie tylko celowe, ale i bardzo korzystne finansowo. **Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały o sprzedaży Gminie Lublin gruntu pod Przychodnią Zdrowia przy ul. Nałkowskich 114, zagrożone może być sprawowanie opieki zdrowotnej nad mieszkańcami osiedla** (o tym niżej pisze dr Wioletta Szafrąska-Kocuć, Kierownik Przychodni, a zarazem radna z naszej dzielnicy do Rady Miasta Lublin). To tylko niektóre przykłady wskazujące na potrzebę dokonania pewnych, niewielkich zresztą, zmian w Statucie.

Podczas Walnego Zgromadzenia chcemy także Państwa poinformować o działaniach Zarządu zmierzających do pozyskania wsparcia finansowego Unii Europejskiej na realizację zadań inwestycyjnych Spółdzielni, zaplanowanych na najbliższe lata. Nie muszę chyba przekonywać, jak to jest ważne i jakie otwiera możliwości. Liczymy, że Walne Zgromadzenie pozytywnie zweryfikuje nasze zamierzenia w tym zakresie i udzieli Zarządowi i Radzie Nadzorczej stosownych upoważnień dla dalszych działań. **Przed wszystkim myślimy o wsparciu środkami europejskimi dużych projektów inwestycyjnych, takich jak docieplenia budynków wysokich oraz niskich (docieplanych w latach poprzednich nie odpowiadającą wymoganiom obecnym - technologią lekką suchą), o wykorzystaniu energii solarnej na potrzeby ogrzania mieszkań (w I etapie 12 budynków), o poprawie zagospodarowania przestrzeni publicznych na naszym osiedlu (plac zabaw, parkingi, obiekty małej architektury), o modernizacji i rozbudowie budynku Klubu Osiedlowego „Źródło” (w przyszłości Osiedlowy Dom Kultury).** Jeszcze raz serdecznie zapraszam Państwa do licznego udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Prezes Zarządu - Leszek Kraczkowski

## Co dalej z Przychodnią na Osiedlu ?

Przychodnia na osiedlu Nałkowskich jest już prawie 25 lat. Myślę, że jesteśmy wszyscy do tego przyzwyczajeni i większość osób korzystających z opieki naszych lekarzy ma nadzieję, że tak będzie dalej. Nie jest to niestety takie pewne ze względu na obowiązujące nas przepisy Unii Europejskiej. Budynek, w którym mieści się przychodnia wymagająca, do spełnienia wymogów unijnych, generalnego remontu (termomodernizacja, wymiana kaloryferów, położenie nowej instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej itd.). Pomieszczenia zajmowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie i Centrum Aktywizacji Seniorów (pierwsze piętro), także wymagają remontu (przeciekający dach). Piwnica budynku – w tej chwili w większości pusta - jest wilgotna i miejscami rośnie grzyb. Na przeszkodzie stoi niestety od lat nieuregulowana sprawa własności gruntu.

Miasto nie może pozyskać żadnych środków na modernizację budynku, który ma nieuregulowane stosunki własnościowe (jest to obowiązkowy wymóg przy pozyskiwaniu funduszy unijnych). Bardzo ważne więc, dla istnienia przychodni i możliwości dalszego funkcjonowania, jest zbycie terenu pod budynkiem miastu i umożliwienie przeprowadzenia tej inwestycji. Grunt ten nie przynosi Spółdzielni korzyści a naszymi pacjentami są przecież głównie spółdzielcy. W interesie wszystkich jest więc jak najszybsze załatwienie tej sprawy.

**Stąd mój apel do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o podjęcie stosownej uchwały w tej sprawie.**

Kierownik Przychodni - Wioletta Szafrąska-Kocuć

## Czy będziemy zmuszeni wносить wyższe opłaty na fundusz remontowy ?

Jako Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni czując się współodpowiedzialny za sytuację finansową i perspektywę rozwoju naszej Spółdzielni, **chcę zwrócić uwagę Państwa na niebezpieczeństwa**, które może spowodować podjęcie przez Walne Zgromadzenie kontrowersyjnej uchwały. Sprawa dotyczy pkt. 13 porządku Walnego Zgromadzenia tj. rozliczenia wpłaconych kwot z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe lub przeniesienia własności lokalu w okresie od 23.04.2001 r. do 30.07.2007 r.

Wymienione niżej powody i argumenty wykazują, że **Walne Zgromadzenie w dniu 22 listopada nie powinno podejmować uchwały zezwalającej na zwrot kosztów przekształcenia, ponieważ :**

1. Pozbawi Spółdzielnię kwotę 1.626.432,80 zł z tytułu zwolnienia 327 członków z opłacania funduszu remontowego przez okres około 5 lat.
2. Spowoduje to ograniczenie prac remontowych wykonywanych przez Spółdzielnię między innymi dokończenia prac termomodernizacyjnych na wieżowcach i niskich blokach.
3. Ewentualnie spowoduje konieczność podniesienia składki na fundusz remontowy o 0,20 zł za metr kwadratowy mieszkania.
4. Spowoduje niezadowolenie innych członków, którzy wpłacili do Spółdzielni wyższe kwoty z tytułu przekształceń, szczególnie grupy około 300 członków, którzy wpłacili łącznie kwotę 3.077.092,40 zł, a więc za przekształcenie własności zapłacili 2 razy wyższe kwoty za jedno mieszkanie (okres przekształceń lata 1993-2000).
5. Uchwała nie będzie uwzględniała również grupy ponad 1000 członków, którzy przekształcili swoje mieszkania za czasów przynależności do PSM „Kolejarz” (przekształcenia przed 1993 r.).

Wpłacone kwoty z tytułu przekształceń przez każdą wymienionych grup członków zostały wykorzystane przez Spółdzielnię na wykonanie różnych robót na rzecz wszystkich członków Spółdzielni.

**Zachęcam Państwa do przemyśleń w rozstrzygnięciu tej trudnej dla wszystkich członków Spółdzielni sprawy. Szczegóły dotyczące Walnego Zgromadzenia można uzyskać w trakcie dyżurów Rady Nadzorczej w dniach 19, 20 i 21 listopada br. w godz. 14<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Marian Truskowski

## Informacja o przeprowadzonej ankiecie w Spółdzielni w sprawie wyboru sposobu rozliczenia ciepła w budynkach zasilanych przez LPEC

Wpłynęło łącznie 1167 ankiet, tj. wypowiedziało się 45,46% mieszkańców budynków wyposażonych w podzielniki ciepła.

1. Za pozostawieniem rozliczenia przez podzielniki oddano 1030 głosów, tj. 88,3% głosujących.
2. Za rozliczeniem wg m<sup>2</sup> oddano 133 głosy, tj. 11,4% głosujących

Przypominamy, że zgodnie z „Regulaminem określającym zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej dla budynku (lub jednostki rozliczeniowej) na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz rozliczania tych kosztów z użytkownikiem lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich w Lublinie” (Rozdział III pkt.13 Regulaminu) członkowie Spółdzielni mają prawo zmienić system rozliczania energii cieplnej oparty na tzw. podzielnikach kosztów na rozliczanie z powierzchni użytkowej lokali, o ile wyrazi taką wolę co najmniej 50 % użytkowników lokali położonych w danej nieruchomości budynkowej. W żadnej nieruchomości budynkowej SM ten wymóg nie został spełniony. Stanowi to przesłankę dla podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów.

/opracowała : Halina Mierzwa/

## Garść informacji z działalności Spółdzielni

- Od 1 lipca br. zatrudniono specjalistę ds. utrzymania zieleni Panią mgr Annę Kosecką (tel. 7446428 wewn. 105).
- Nastąpiła zmiana na stanowisku kierownika Działu Administracyjno-Gospodarczego SM. Nowym kierownikiem Działu jest Pan Robert Warszycki (tel. 7446428 wewn. 105), którego zatrudniono na podstawie przeprowadzonego konkursu ofert.
- Urządzono nowy ekologiczny, ogrodzony plac zabaw dla dzieci w rejonie ulic N- 123, 125 i R-50.
- W listopadzie rozpoczyna się budowa budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Nałkowskich 103 ( w budynku pomieści się 20 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych) – przewidywane zakończenie inwestycji w październiku 2009 r.
- Jeszcze w bieżącym roku zostaną wykonane dwie nowe altany śmietnikowe przy S-15 i S-21.
- Aktualnie są prowadzone prace modernizacyjne altany śmietnikowej przy N- 97.
- Wykonano remonty nawierzchni asfaltowych przy R-46, N-117, 118 (przy stacji trafo), N-130 i S-57.

## Sprawa tzw. III etapu termomodernizacji

Jak Państwa informowaliśmy w poprzednim wydaniu Biuletynu Zarząd Spółdzielni zlecił wykonanie ekspertyzy dotyczącej przetargu na wykonanie w latach 2005-2006 dociepleń budynków mieszkalnych (tzw. III etap termomodernizacji). W zamówionym eksperckim opracowaniu złożonym w Spółdzielni w dniu 19 sierpnia 2008 r. jej autor inż. Grzegorz Sadurski określił, że średni koszt docieplenia np. w budynku przy ul. Nałkowskich 125 wyniósł 142,80 zł/m<sup>2</sup>, podczas gdy średni koszt tego typu robót w województwie lubelskim, przy zastosowaniu takiej samej technologii i w analogicznym okresie czasu (II połowa 2005 roku), wynosił 80,79 zł/m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 4 listopada 2008 r. Zarząd SM został poinformowany przez autora ekspertyzy, że należy traktować weryfikację kosztów dociepleń z datą 19 sierpnia 2008 r. „jako nieobowiązującą”. Do pisma załączona została ponownie przeprowadzona weryfikacja kosztów docieplenia, z której wynika, że w zależności od przyjętej metody liczenia kosztów wynoszą one 78,26 zł/m<sup>2</sup> (metoda I) lub 202,59 zł/m<sup>2</sup> (metoda II). W konkluzji autor analizy inż. Grzegorz Sadurski stwierdza : „Każda metoda jest dopuszczalna i merytorycznie uzasadniona. Jednak metoda I jest najbardziej wiarygodna i możliwa do porównania uśrednionej ceny robót dociepleniowych. W wyniku przetargu wybrana oferta była najtańsza i została wybrana przez SM. Cena wybranej oferty nie przekraczała ceny uśrednionej z danego okresu”. Zarząd SM zwrócił się do autora ekspertyzy o wyjaśnienie przyczyn złożenia tak skrajnie różnych wycen prowadzonych robót dociepleniowych i uzależnienia podjęcie ewentualnych dalszych kroków prawnych w tej sprawie od uzyskanej odpowiedzi. Osoby zainteresowane przepraszamy i jednocześnie informujemy, że ekspertyza jest do wglądu w Dziale Technicznym Spółdzielni.

Redakcja : Leszek Kraczkowski oraz zespół pracowników  
Szata graficzna i opracowanie : Grażyna Waniewska