



Spółdzielnia Mieszkaniowa Radna  
BIULETYN MIESZKAŃCÓW NR 02/2016

WYDANIE SPECJALNE - UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE



# Nasze Osiedle zmienia się na lepsze

## SPRAWY CZŁONKOWSKIE - WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd SM „Radna” na podstawie § 65 Statutu ogłasza, że **WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „RADNA” odbędzie się w dniu 23 czerwca 2016 roku (czwartek) o godzinie 17:30 w sali nr 316 w Bibliotece Uniwersyteckiej (BUW) w Warszawie przy ul. Dobrej 56**

*Wszystkich Członków SM Radna serdecznie zapraszamy do uczestnictwa !*

## WOKÓŁ NAS - UROKI POWIŚLA

Prosimy uprzejmie o zgłaszanie do biura najlepiej emailiem zdjęć Państwa pupilów : kotów, psów i innych zwierząt mieszkających na naszym Osiedlu. Dziś na dobry początek Lucjan – burunduk syberyjski z rodziny wiewiórkowatych należący do naszego współpracownika.



## W TYM WYDANIU - WAŻNE TEMATY



### OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE GRUNTÓW PŁACONE PRZEZ SM RADNA

Od 2010r. Miasto St. Warszawa sukcesywnie wypowiadało nam roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i bardzo znacząco, by nie powiedzieć drastycznie, bo o ponad ok. **380%** je podwyższało. Jeszcze w latach 2010-2013 Spółdzielnia Mieszkaniowa Radna wносиła roczne opłaty w wysokości **174 tys. zł.** Ale już w **2014r.** opłaty wniesione z uwzględnieniem podwyżki dla działki, na której stoi budynek niemieszkalny wyniosły **244 tys. zł.**

**W 2015r opłaty wniesione przez Spółdzielnię wynosiły 239 tys. zł**, w związku z wyodrębnieniem na wnioski Członków kilku lokali mieszkalnych na własność i wówczas sam właściciel lokalu wnosi swoją opłatę, a nie Spółdzielnia.

W 2016r. po zakończonych postępowaniach przed SKO ostatecznie ustalone zostały roczne opłaty dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi: Radna 9 i Radna 1/7, Leszczyńska 8,10 i Leszczyńska 12, w konsekwencji zostaliśmy zobowiązani przez Miasto do zapłacenia dotatkowo ok. 255 tys. z, gdyż po zakończeniu postępowań przed SKO musimy płacić kwoty wstecz od roku, w którym dana podwyżka weszła w życie. Rozstrzygnięta została także sprawa sądowa dla działki niezabudowanej i Spółdzielnia zapłaciła dotatkowo 11 tys. zł. łącznie w 2016r. Spółdzielnia jest zobowiązana zapłacić aż 645 tys. zł tj. 379 tys. zł plus 255 tys. zł plus 11tys. zł.

**W 2017r. będziemy musieli zapłacić przynajmniej w/w ok. 379 tys. zł, nie licząc dodatkowych kwot, które wynikną z kolejnych zakończonych postępowań przed SKO.**

**W kolejnych latach ta kwota ok. 379 tys. zł będzie sukcesywnie rosnąć aż do kwoty ok. 603 tys. zł rocznie**, nie licząc dodatkowych kwot za poprzednie lata, wynikających z podwyższonych opłat za pozostałe działki, gdyż jak wyżej wspomnieliśmy, po zakończeniu postępowań przed SKO będziemy musieli płacić dalsze kwoty wstecz od roku, w którym dana podwyżka weszła w życie.

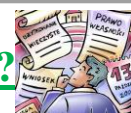
Opłaty wnoszone przez Członków i innych mieszkańców nie pokrywają kosztów. Spółdzielnia zgromadziła jednak rezerwę z zysku za lata 2013 i 2014 w łącznej kwocie 171 tys. zł, która to pokryje przynajmniej część kosztów za 2016r.

Perspektywa docelowych opłata jest następująca.

Opłaty roczne wg wycen sporządzonych przez Spółdzielnię to **ok. 543 tys. zł**. Opłaty roczne wg wycen sporządzonych przez Miasto Stołeczne Warszawa to **ok. 663 tys. zł**. Opłaty możliwe po korzystnych rozstrzygnięciach SKO, to jak wyżej wspomnieliśmy w/w **ok. 603 tys. zł rocznie**.

**Zatem docelowa roczna opłata zwiększy koszty, a tym samym zmniejszy fundusze Spółdzielni możliwe do przeznaczenia na inne cele, w tym remonty, aż o 429 tys. zł w porównaniu do 2010r.**

## UŻYTKOWANIE WIECZYSTE - CO DALEJ?



W „Dzienniku Gazecie Prawnej” z dnia 12 kwietnia 2016r. i w czerwcowym wydaniu Mieszkania i Wspólnoty przeczytaliśmy o pracach prowadzonych w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa nad zniesieniem instytucji użytkowania wieczystego gruntów, a tym samym i opłaty z tego tytułu. Zmiany miałyby dotyczyć wszystkich osób posiadających lokale w budynkach wielorodzinnych. Z mocy samego prawa miałyby nastąpić ich uwłaszczenie na gruncie, na którym stoi dany budynek. Tym samym zniknęłaby konieczność wnoszenia corocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Nie wiadomo jednak dotąd jakie koszty miałyby się z tym wiązać. Przypomnijmy, że w przypadku działek gruntów oddanych na cele mieszkaniowe opłata roczna wynosi 1 proc. ich wartości i może być aktualizowana co trzy lata. Czekamy na dokładniejsze informacje zarówno co do zakresu, jak i kierunku tych zmian.



## KOSZTY ENERGII CIEPNEJ - JAK JE OBNIŻYC?

Niezwykle istotną kwestią w naszej Spółdzielni jest stała kontrola i dążenie do obniżenia kosztów energii cieplnej, czyli kosztów ogrzewania budynków oraz podgrzania ciepłej wody. Sytuacja nie jest łatwa ze względu na fakt podwyższania stawek opłat za energię ciepłą przez dostawcę ciepła

firmę Veolia Energia Warszawa S.A. (Następna prawny po Dalkii Warszawa S.A., a pierwotnie SPEC -u).

SM Radna zleciła pod koniec 2014r. analizę potrzeb cieplnych w budynkach Spółdzielni. Na tej podstawie Spółdzielnia dokonała korekty ustawień regulatorów pogodowych we wszystkich węzłach oraz zmniejszenia mocy zamówionej, a także regulacji krzywej grzania w budynku przy ul. Radnej 15A. Należy zaznaczyć, że jedynym węzłem będącym własnością Spółdzielni jest właśnie węzeł w budynku przy ul. Radnej 15 A. Pozostałe węzły należą do dostawcy ciepła Veolia Energia Warszawa S.A. i w tych węzłach mamy wpływ tylko na moce zamówione, nastawy regulatorów pogodowych oraz temperaturę podgrzania wody, która jednak musi mieścić się w przedziale pomiędzy 55°C a 60°C. Powoduje to istotne ograniczenia w kontroli i regulacji automatyki węzłów.

Bardzo istotnym elementem powodującym zwiększenie kosztów ogrzewania były grzejniki starego typu Favier znajdujące się w lokalach użytkowych i niektórych garażach budynków SM Radna. Spółdzielnia sukcesywnie podczas modernizacji kolejnych lokali użytkowych i pomieszczeń doprowadziła do wymiany grzejników Faviere na energooszczędne grzejniki płytowe i aluminiowe o wyższej sprawności energetycznej lub doprowadziła do skasowania zbędnych grzejników.

Taka sama sytuacja miała też miejsce na klatkach schodowych budynków, gdzie stare żeliwne grzejniki niemal w całości zostały zastąpione grzejnikami aluminiowymi o wyższej sprawności energetycznej.

Jednocześnie poprzez zastosowanie regulacyjnych głowic i zaworów termostatycznych przy każdym nowym grzejniku, zapewniamy możliwość regulacji temperatury w pomieszczeniach i dostosowywanie jej do aktualnych potrzeb, co niezwykle obniża koszty ogrzewania.

Od 2014r. Spółdzielnia wymieniła już kilkaset sztuk zaworów i głowic termostatycznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych, co również znacznie zwiększa komfort użytkowania oraz powoduje zmniejszenie zużycia energii cieplnej, i co przekłada się na obniżenie kosztów ogrzewania. W przypadku kosztów podgrzania wody niezwykle istotna jest izolacja cieplna rurociągów zlokalizowanych w piwnicach budynków oraz możliwość ich regulacji instalacji poprzez montaż regulacyjnych zaworów podpionowych. W budynkach Spółdzielni wybudowanych w latach 60, 70 i 80 ubiegłego wieku nie zastosowano tego typu rozwiązań. W związku z tym Zarząd SM Radna podjął decyzję o remontach instalacji ciepłej wody i takie prace są wykonywane sukcesywnie od końca 2014r. Prace te wykonano w budynkach: Leszczyńska 8,10, Browarna 4, Radna 9, oraz Leszczyńska 12, a pierwsze efekty w postaci obniżenia kosztów podgrzania wody widoczne są już w rozliczeniu 2015r., aczkolwiek zakresie i kierunku co do dalszej poprawy stanu węzłów c.o. wymaga dalszych analiz.

W 2016r. wykonamy izolację cieplną rurociągów oraz możliwość regulacji instalacji poprzez montaż regulacyjnych zaworów podpionowych w piwnicach budynków: Radna 2/4, Radna 15 i Radna 17. Prace te w pozostałych budynkach zostaną również wykonane w priorytetowym terminie. Należy też dodać, że wykonywane prace poprawiają także komfort korzystania z ciepłej wody, skracając czas na jej oczekiwanie po odkręceniu kranu.

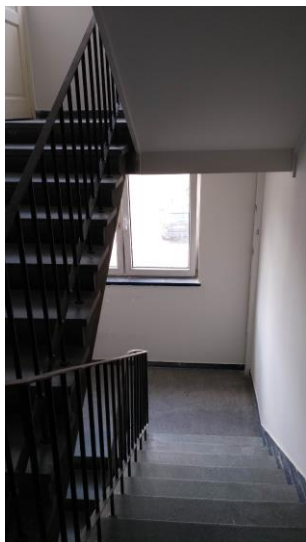
SM Radna kontynuując starania o obniżenie kosztów ciepła opracowuje obecnie kolejną analizę zużycia ciepła na poszczególnych węzłach i na jej podstawie będzie kontynuowała prace mające na celu obniżenie kosztów energii cieplnej, o czym poinformujemy w następnym Biuletynie.

---

## REMONTY ZASOBÓW MIESZKALNYCH



Trwa remont klatki schodowej Lipowa 9, zdjęcia poniżej. Do remontu pozostała już tylko klatka schodowa Browarna 6, która zostanie wyremontowana w trakcie dobudowy windy do tego budynku.



### Remont klatki schodowej Lipowa 9

## STAN ŚRODKÓW NA RACHUNKU BANKOWYM

**NASZE PIENIĄDZE SĄ NA NASZYM RACHUNKU I NIE MAMY ŻADNYCH KREDYTÓW ANI DŁUGÓW !**

Stan rachunków bankowych Spółdzielni na dzień 17-06-2016 roku wynosił ok. 1 mln 155 tys. złotych Poniżej przedstawiamy zrzut ekranu ze strony internetowej naszego rachunku bankowego z tego dnia.

Rachunki bieżące			Dostępne operacje: → <a href="#">ukryj</a>	
Nazwa rachunku	Numer rachunku	Środki dostępne	Saldo księgowo	Waluta
<a href="#">RACHUNEK BIEŻĄCY</a>	86 1020 1156 0000 7202 0007 3742	<u>228 702,73</u>	<u>228 702,73</u>	PLN
<a href="#">RACHUNEK OSZCZEDNOŚCIOWY</a>	54 1020 1156 0000 7102 0116 8236	<u>927 140,53</u>	<u>927 140,53</u>	PLN
Podsumowanie		1 155 843,26	1 155 843,26	PLN
Depozyty terminowe			Dostępne operacje: → <a href="#">pokaż</a>	
Kredyty			Dostępne operacje: → <a href="#">pokaż</a>	

## DYŻURY ZARZĄDU i RADY NADZORCZEJ

Przedstawiciel Rady Nadzorczej pełni dyżur w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w sali konferencyjnej biura SM „Radna” przy ul. Radnej 15a w godzinach 17.00 – 18.00.

Prezes Zarządu - Teresa Konowska pełni dyżury: poniedziałek 10:30 - 18:00 oraz w czwartek 10:30 - 14:30.

Członek Zarządu – Tomasz Szczepański pełni dyżur: poniedziałek 16:00 - 18:00

Pełnomocnik Zarządu Główna Księgowa – Marta Laskowska pełni dyżury: poniedziałek 16.00 - 18:00 oraz w środę 9:00 - 12:00. Zapraszamy również do kontaktu emaliowego: [ksiegowosc@smradna.pl](mailto:ksiegowosc@smradna.pl)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA R A D N A; ul. Radna 15 A, 00-341 Warszawa  
tel. 022-826-60-52; fax. 022-826-60-52 wew.13; e-mail: [biuro@smradna.pl](mailto:biuro@smradna.pl); [www.smradna.pl](http://www.smradna.pl)