



Spółdzielnia Mieszkaniowa Radna
BIULETYN MIESZKAŃCÓW NR 1/2 / 2020



Nasze Osiedle zmienia się na lepsze

Informujemy, że Walne Zgromadzenie Członków naszej Spółdzielni, pierwotnie planowane na dzień 1 czerwca 2020 roku z powodów trwającej epidemii nie będzie mogło odbyć się w w/w planowanym terminie. Szczegółowe informacje w dalszej części Biuletynu.

WOKÓŁ NAS - UROKI POWIŚLA



W tym roku na naszym ulubionym, parkowym skwerze zmiana. Cieszą oczy przepiękne tulipany.

PETYCJA W SPRAWIE ZMNIEJSZENIA OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI



Razem z niniejszym Biuletynem przekazujemy Państwu również petycję do władz M.st. Warszawy w sprawie obniżenia opłat za gospodarowanie odpadami. Prosimy o zapoznanie się z petycją i ewentualnie jej podpisanie oraz wrzucenie do skrzynki pocztowej znajdującej się obok wejścia do biura Spółdzielni.

Jednocześnie przypominamy, że aktualnie w celu uzyskania bonifikaty w tych opłatach należy się kierować do Centrum Pomocy Społecznej Dzielnicy Śródmieście im. prof. Andrzeja Tymowskiego mieszczącego się przy ul. Konwiktorskiej 3/5 w Warszawie, tel. 22 277 41 00, e-mail: sekretariatcps@um.warszawa.pl.

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa ponownie apelujemy do mieszkańców o ostrożność i dbałość o bezpieczeństwo swoje, najbliższych i osób trzecich oraz skrupulatne stosowanie się do zaleceń Głównego Inspektora Sanitarnego:

- należy często myć ręce wodą z mydłem lub/i przecierać je środkiem dezynfekującym, unikać dotykania oczu, nosa i ust oraz o zachować bezpieczną odległość (minimum 2 m) od osoby, zwłaszcza takiej, która kaszle, kicha lub ma gorączkę,
- jeżeli to możliwe, należy ograniczyć przebywanie w miejscach publicznych,
- przypominamy też o obowiązku noszenia maseczek lub innego rodzaju zasłanianiu ust i nosa.



Zapewniamy, że Spółdzielnia ze swojej strony dba o Państwa bezpieczeństwo: zakupiliśmy odpowiednią ilość i stosujemy środki dezynfekujące, nasi sprzątający zostali wyposażeni w maseczki oraz rękawiczki i dokonują dezynfekcji klamek i poręczy w klatkach schodowych, wind, a w szczególności przycisków w windach oraz przycisków przy domofonach.



W trosce o bezpieczeństwo Państwa, a także naszych pracowników bezpośrednia obsługa klientów w biurze została zawieszona, poza umawianymi z wyprzedzeniem spotkaniami, a biuro jest nieczynne dla interesantów do odwołania.

Zajęcie gimnastyczne zostały również zawieszono do odwołania.

Uprzejmie prosimy o kontakt e-mailowy, listowy lub telefoniczny. Korespondencję papierową prosimy wrzucać do skrzynki pocztowej znajdującej się po lewej stronie obok wejścia do biura.

Pracownicy wewnątrz biura pracują w godzinach pracy biura. Przygotowujemy się też do otwarcia biura dla interesantów, ale prosimy o zrozumienie, że na chwilę obecną nie jesteśmy w stanie określić, kiedy to się stanie, oby jak najszybciej. Wszystko zależy od dalszego przebiegu epidemii i decyzji rządowych, łagodzących czy kończących nakazy i zakazy epidemiologiczne. Już dziś jednak, możemy powiedzieć, że w biurze, jeżeli okaże się to konieczne, zastosujemy specjalne środki ostrożności takie jak: mierzenie temperatury przed wejściem, dezynfekcja i ozonowanie, co ma miejsce już dziś, a nasz personel już jest i będzie wyposażony w maseczki, rękawiczki i przyłbice ochronne. Biurko w sekretariacie będzie przesłonięte specjalną pleksi ochronną. Będziecie też Państwo mogli swobodnie przemieszczać się w biurze, tylko w obszarze sekretariatu i sali konferencyjnej. Dalsze szczegóły pod hasłem BEZPIECZNE BIURO przedstawimy przed otwarciem biura.

Wszystkim mieszkańcom życzymy przede wszystkim wiele wytrwałości i dużo zdrowia! Obyśmy wspólnie przetrwali ten trudny czas w dobrej kondycji!

PRACE REMONTOWE W TOKU

W ramach poprawiania efektywności energetycznej naszych budynków trwają przygotowania do modernizacji części instalacji c.o. w budynku Radna 9. Firma projektowa przekazała już dokumentację projektową regulacji instalacji i budowy nowej odnogi zasilającej grzejniki w garażach budynku. Obecnie Spółdzielnia sfinalizowała podpisanie Umowy mającej na celu uzyskanie dodatkowych korzyści finansowych związanych z możliwością otrzymania tzw. Białych Certyfikatów. Można je uzyskać przy zadaniach poprawiających efektywność energetyczną budynków. Równocześnie trwają przygotowania do ogłoszenia przetargu mającego na celu wybór wykonawcy prac.

W I kwartale 2020 roku konieczne było przeprowadzenie prac remontowych w węźle cieplnym w budynku przy ul. Radnej 15A. Remont obejmował tę część węzła, która odpowiada za przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niestety, ta część instalacji została wykonana z rur stalowych ocynkowanych, co niewątpliwie miało wpływ na jej żywotność. Podczas prac remontowych nowe odcinki rurociągów zostały wykonane w technologii rur polipropylenowych zgrzewanych, co gwarantuje ich długą i bezproblemową eksploatację. Zdjęcia prezentujemy poniżej.



Na początku bieżącego roku Spółdzielnia wykonała także prace polegające na korekcie sposobu wjazdu na miejsca parkingowe nr 54 – 64 na podwórku Radna. Zmiana sposobu wjazdu na ww. miejsca spowodowała, że uzyskano bezpieczne przejście do klatki schodowej budynku Radna 9 idąc od strony ul. Browarnej, które w niedalekiej przyszłości będzie też przejściem do **nowej wózkowni/rowerowni, która ma powstać na parterze w budynku Radna 9. Prace te właśnie się rozpoczęły ! Nowa rowerownia/wózkownia będzie dostępna dla mieszkańców tych budynków, które własnej rowerowni/wózkowni w swoim budynku nie posiadają lub są one za małe, a tym samym permanentnie przepełnione.**



Skuta stara posadzka



Wykucia pod nowe drzwi do rowerowni

Na początku kwietnia 2020 roku wystąpiła kolejna awaria żeliwnego pionu kanalizacyjnego, tym razem w budynku, przy ul. Radnej 9. Woda wydostająca się z pękniętego pionu, przedostała się przez obudowę pionu do lokalu mieszkalnego. Wymiana całości pionu ze względu na panujące zagrożenie epidemiologiczne jest dopiero obecnie w całości wykonywana. Wszyscy mieszkańcy rozumieją sytuację i wyrazili zgodę na wymianę pionu, co daje nadzieję, na szybką i bezpieczną dla wszystkich wymianę uszkodzonego pionu. Kontynuujemy również prace przygotowawcze do dobudowy zewnętrznych szybów windowych w budynkach przy ul. Leszczyńskiej 8, Leszczyńskiej 10 i Radnej 17. Po wykonaniu ekspertyz technicznych i opinii geotechnicznych dla wszystkich trzech budynków w 2019 roku, Spółdzielnia ogłosiła obecnie konkurs ofert na wykonanie dokumentacji projektowej umożliwiającej przygotowanie instalacji elektrycznej w częściach administracyjnych budynku do zwiększonego zapotrzebowania na moc elektryczną oraz jej dostosowanie do obecnie panujących standardów.

W marcu 2020 roku Spółdzielnia ogłosiła przetarg na wymianę ostatniego niemodernizowanego do tej pory dźwigu osobowego zamontowanego w budynku przy ul. Radnej 15A. Dźwig ten jest eksploatowany od 20 lat i nie spełnia obecnych wymogów stawianych urządzeniom dźwigowym. Dodatkowo części do niego są już niedostępne i każda awaria powoduje ryzyko długiego przestoju urządzenia lub nawet niemożności jego naprawy. Dokonałiśmy już wyboru oferenta i w maju 2020 roku sfinalizowaliśmy z nim umowę. Realizację wymiany dźwigu na nowy będzie przeprowadzona w III i IV kwartale 2020 roku.

Kontynuowane są też przygotowania do kolejnego etapu remontu podwórka osiedla „Lipowa”. W procedurze konkursowej wybrany został wykonawca, który opracuje dokumentację projektową instalacji odwodnienia podwórka „Lipowa” od budynku Lipowa 7, w kierunku ulicy Browarnej. Uregulowanie odwodnienia liniowego jest niezbędne przed rozpoczęciem prac drogowych. Dokumentacja projektowa instalacji odwodnienia będzie także zawierała wytyczne do remontu nawierzchni podwórka.

Częściowe prace remontowe nawierzchni zostały przeprowadzone w kwietniu 2020 roku. Mają one charakter tymczasowy, jednak były konieczne do wykonania w trybie awaryjnym ze względu na miejscowe znaczące uszkodzenia nawierzchni podwórka. Zdjęcia prezentujemy poniżej.



W pierwszym kwartale 2020 roku został wyłoniony w konkursie także wykonawca dokumentacji projektowej nowej rozdzielnic głównej elektrycznej w budynku przy ul. Radnej 15. Konieczność wykonania tej dokumentacji oraz samej wymiany rozdzielnic jest związana z inwestycją wyniesienia złącza głównego elektrycznego, które znajduje się obecnie w rowerowni/wózkowni na parterze budynku. Dokumentacja została już wykonana i w najbliższym czasie ogłoszony zostanie konkurs mający na celu wyłonienie wykonawcy prac. Przypominamy, że wcześniej już nastąpiło ułożenie nowego kabla do nowej skrzynki przyłączeniowej znajdującej się na terenie obok tego budynku.

W kwietniu 2020 roku odbył się, po wcześniejszym wyłonieniu wykonawcy w procedurze konkursowej, coroczny przegląd budowlany wszystkich budynków należących do Spółdzielni. W połowie marca 2020 roku prace rozpoczęła także firma opiekująca się terenami zielonymi na naszym osiedlu. Uruchomiony został system nawadniania placu pomiędzy budynkami Radna 1/7 i Radna 9. Wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów na osiedlu „Radna”. Wkrótce odbędą się też nasadzenia uzupełniające na w/w placu i na niektórych mniejszych skwerkach. Trwają regularne prace porządkowe i pielęgnacyjne. Inne gruntowniejsze prace w zakresie zagospodarowania terenów zielonych podejmiemy już na jesieni 2020 roku.



W lutym 2020 roku podczas spotkania w siedzibie Zarządu Terenów Publicznych (ZTP) w Warszawie, na temat funkcjonowania ogródków przy ul. Radnej (epidemia sama rozwiązała na razie ten problem), poruszyliśmy też kwestię nieprawidłowego parkowania samochodów w obrębie wjazdu/wyjazdu z osiedla przy budynku Radna 9. Samochody parkujące w tym miejscu często utrudniały lub nawet uniemożliwiały mieszkańcom wjazd i wyjazd z osiedla bramą przy budynku Radna 9. Dzięki naszej interwencji na początku marca 2020 roku, ZTP zainstalował długo wyczekiwane płotki, dzięki którym problem nieprawidłowego parkowania w okolicy naszej bramy na ulicy Radnej został rozwiązany. Zdjęcia prezentujemy poniżej.



W OCZEKIWANIU NA ZAŚWIADCZENIA O PRZEKSZTAŁCENIU GRUNTÓW

Od 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów.

Spółdzielnia otrzymała dotychczas zaświadczenia o przekształceniu tylko dla trzech budynków: Leszczyńska 8/10, Radna 17 i Browarna 4.

Przypominamy, że właściciele lokali odrębnych oraz Spółdzielnia, bez konieczności składania dodatkowych wniosków otrzymują zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności. Osoby uprawnione do własnościowych czy lokatorskich spółdzielczych praw do lokali nie otrzymują indywidualnych zaświadczeń, wszystkie sprawy w tym zakresie załatwia Spółdzielnia.

NAJEMCY LOKALI UŻYTKOWYCH



W IV kwartale 2020 roku nastąpi zmiana najemcy w zakresie naszego głównego sklepu spożywczego przy ul. Browarnej 6. Postulowało to wielu naszych mieszkańców zwracając uwagę, na niski standard obecnego sklepu spożywczego przy ul. Browarnej 6, a przede wszystkim nieporządek, żeby nie powiedzieć brud w nim panujący. Występuje w nim także permanentne nie przestrzeganie przepisów sanitarnych i techniczno-budowlanych. Niestety, szczególnie w obecnych warunkach wzmożonego zagrożenia epidemiologicznego, nie możemy sobie pozwolić na dalsze utrzymanie takiego stanu rzeczy. Zarząd Spółdzielni, w konsultacji z Radą Nadzorczą i z mieszkańcami, rozstrzygnął konkurs, i w kwietniu 2020 roku podpisał nową umowę najmu na okres 10 lat lokalu, przy ul. Browarnej 6 z nowym najemcą, który uruchomi tam sklep spożywczy polskiej sieci Top Market. Nastąpi to po całkowitej modernizacji lokalu, którą nowy najemca przeprowadzi w III kwartale 2020 roku, nie wcześniej jednak niż od sierpnia 2020 roku. Zależy to od tego kiedy uzyskamy pozwolenie na budowę i kiedy nowy najemca otrzyma dostawę urządzeń z Włoch, co w „normalnych” czasach trwa ok. 6-8 tygodni, a obecnie może się przedłużyć. Wartość swojej inwestycji nowy najemca szacuje na kilkaset tysięcy złotych. W nowym sklepie zachowana będzie różnorodność towaru, stoiska tradycyjne z towarem ważonym na miejscu oraz duże stoisko owocowo-warzywne, jednak na zdecydowanie

wyższym poziomie estetycznym, sanitarnym i technicznym. Mamy nadzieję, że nowy sklep spożywczy spełni Państwa oczekiwania i nasi mieszkańcy z zadowoleniem będą z niego korzystać.

Zdjęcia z innych sklepów, których operatorem jest nasz nowy najemca, a prowadzi takich 10 w Warszawie i okolicach, prezentujemy poniżej.



Jak wszystko dobrze pójdzie, oby, już w IV kwartale 2020 roku podobnie będzie wyglądał nasz nowy sklep spożywczy na Browarnej 6. Już dziś zapraszamy.



Cukiernia Odette



Lodziarnia Palermo

Zapraszamy do nowej **cukierni Odette** w budynku przy ul. Leszczyńskiej 12, (wejście do lokalu od strony ul. Leszczyńskiej) na małe, słodkie pocieszenie w tych trudnych czasach. Cukierki i ciasta w cukierni Odette są wykonywane lokalnie i ręcznie, z najlepszej jakości produktów. Cukiernia jest otwarta !

Lodziarnia Palermo znajdująca się również w budynku przy ul. Leszczyńskiej 12, (wejście do lokalu od strony ul. Browarnej) zostanie wkrótce otwarta. Lody są produkowane u lokalnego producenta w Ząbkach również z produktów naturalnych, najlepszej jakości. Lody te są naprawdę pyszne, polecamy!

NASI PUPILE



9-letniej suczce Tinie też udzielił się trochę panujący smutek z powodu epidemii.
Oby, jak najszybciej, Tina znów wesóło biegała po podwórku.

PRZYGOTOWANIA DO WALNEGO ZGROMADZENIA

W związku z obowiązującym stanem epidemii i zakazem zgromadzeń, Walne Zgromadzenie nie może odbyć się, jak wcześniej zaplanowano w dniu 1 czerwca 2020 roku.

Nowe przepisy zmieniające ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią, że Walne Zgromadzenie może odbyć dopiero w okresie **6 tygodni od zakończenia stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii**.

Niemniej jednak, chcemy Państwa już dziś poinformować o głównych danych naszego Sprawozdania Finansowego za 2019 rok. Księgi rachunkowe Spółdzielni za 2019 rok są zamknięte, a Sprawozdanie Finansowe za 2019 rok jest gotowe. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej za 2019 rok jest kolejny rok z rzędu lepszy od osiągniętego w poprzednim roku. W 2018 roku zysk wyniósł 1.520.624,23 zł, natomiast w 2019 roku wyniósł 1.694.407,76 zł.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (dawniej- gospodarce zasobami mieszkaniowymi) jest również lepszy niż w roku poprzednim. Spowodowane jest to mniejszymi kosztami wieczystego użytkowania. W 2018 roku nadwyżka kosztów nad przychodami (strata) w tej pozycji wyniosła ponad 973 tys. zł, przy 773 tys. zł w 2019 roku. W tej kwocie 773 tys. zł., kwota aż 442 tys. zł stanowi nadwyżkę kosztów użytkowania wieczystego gruntów nad przychodami z tego tytułu, natomiast kwota 331 tys. zł stanowi rzeczywisty niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości i jest porównywalna do tych z lat ubiegłych. Gdyby nie, dokonane przez Miasto st. Warszawa podwyżki z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów moglibyśmy mieć o te kwoty wyższy stan Funduszu Remontowego. Miasto podwyższyło te opłaty drastycznie nie wprowadzając żadnego dodatkowego programu osłonowego dla mieszkańców.

Wydatki z Funduszu Remontowego i jego podfunduszy w 2019 roku łącznie wyniosły 754.030,66 zł, w tym: fundusz remontowy bieżący 393.860,35 zł, fundusz dobudowy dźwigów 201.829,30 zł, fundusz wymiany wodomierzy 158.341,01 zł.

Na Funduszu Remontowym oraz jego podfunduszach na koniec 2019 roku zostały zgromadzone środki w wysokości 222.851,35 zł, na które składają się:

- Fundusz remontowy bieżący -191 489,50 zł,
- Fundusz dobudowy dźwigów 147 681,86 zł,
- Fundusz termomodernizacji 350 000,00 zł,
- Fundusz wymiany wodomierzy -83 341,01 zł.

Środki pieniężne zgromadzone w banku na dzień 31 grudnia 2019 roku w wysokości 1.917.497,88 zł świadczą kolejny rok z rzędu o utrzymywaniu bardzo dobrej płynności finansowej SM Radna.

STAN ŚRODKÓW NA RACHUNKU BANKOWYM

Stan rachunków bankowych Spółdzielni na dzień 06.05.2020 roku wynosił ponad **2 mln 200 tys. złotych**. Poniżej przedstawiamy zrzut ekranu ze strony internetowej naszego rachunku bankowego z tego dnia.

<input type="checkbox"/>	RACHUNEK BIEŻĄCY 86 1020 1156 0000 7202 0007 3742	197 441,27 PLN	197 441,27 PLN
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK VAT 06 1020 1055 0000 9502 0414 2774	0,00 PLN	0,00 PLN
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK OSZCZĘDNOŚCIOWY 54 1020 1156 0000 7102 0116 8236	2 005 013,40 PLN	2 005 013,40 PLN

Spółdzielnia nie ma zaciągniętych żadnych kredytów.

Lista kredytów | Historia transakcji | Raporty rachunków powiązanych | Umowy ramowe

Kredyty

Brak kredytów

Bieżąca sytuacja finansowa SM Radna jest bardzo dobra. Na bieżąco realizujemy wszystkie nasze płatności. Wcześniejsze odkładanie pieniędzy na poczet opłat za przekształcenie gruntów i w związku z tym znaczące ograniczenie wydatków remontowych, co z konieczności musi nadal trwać do zakończenia epidemii, okazało się w tych niespodziewanych warunkach bardzo szczęśliwe. Pomimo bowiem, występujących w większej skali od marca 2020 roku opóźnień w płatnościach czynszów przez najemców lokali użytkowych środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym na dzień 06.05.2020 roku wynoszą jak wyżej już wskazano 2.202.454,67 zł. Epidemia spowodowała jednak, że kilkunastu najemców lokali użytkowych wystąpiło o obniżenie czynszu najmu i jak już wyżej wskazano zaległości w tym zakresie wzrosły dość gwałtownie w okresie ostatnich dwóch miesięcy do kwoty ok. 197 tys. zł (stan na dzień 30 kwietnia 2020 roku). Niemniej jednak od 1,5 miesiąca prowadzona jest intensywna korespondencja pisemna, e-mailowa (ok. sto kilkadziesiąt e-maili) i rozmowy z najemcami, co pozwoliło zapanować na tą kryzysową sytuacją i stan zaległości bardzo znacznie się zmniejszył. Pewne obniżki czynszów najmu, możliwe najmniejsze, musieliśmy zastosować, by nie stracić części najemców. Jest to zjawisko obiektywne i obecnie powszechnie występujące na rynku wynajmu. Jednocześnie liczymy na to, że stan epidemii jak najszybciej się skończy, a straty uda się nam w przyszłości odrobić. Tylko jeden mieszkaniec wystąpił o zwolnienie z opłat w związku z epidemią, więc jest to zjawisko nieistotne. Stan wpłat mieszkańców również monitorujemy na bieżąco i nie widzimy na razie jakiś bardzo niepokojących zjawisk.

DYŻURY ZARZĄDU i RADY NADZORCZEJ

W okresie epidemii dyżury Zarządu i Rady Nadzorczej do odwołania nie odbywają się. Spotkania indywidualne w ważniejszych sprawach są możliwe po uprzednim umówieniu się.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA R A D N A; ul. Radna 15 A, 00-341 Warszawa
tel. 22-826-60-52; fax.022-826-60-52; e-mail: biuro@smradna.pl; www.smradna.pl