



Spółdzielnia Mieszkaniowa Radna
BIULETYN MIESZKAŃCÓW NR 1 /2021



Nasze Osiedle zmienia się na lepsze



Z okazji nadchodzących Świąt Wielkanocnych, serdeczne życzenia radości i siły płynącej ze świątecznej atmosfery, by uśmiech i wiosenny optymizm były z Wami każdego dnia.



Rada Nadzorcza, Zarząd oraz pracownicy i współpracownicy SM „Radna”

WOKÓŁ NAS - UROKI POWIŚLA

NOWA ZIELEŃ I PTAKI NA NASZYM OSIEDLU



Nowe klony na Lipowej. Wkrótce przystąpimy do dalszych wiosennych porządków.



Od kilku lat na naszych krzewach pięknie śpiewają mazureki. To takie duże wróble.

NOWE INWESTYCJE WOKÓŁ NAS

Wycinką drzew rozpoczęła się nowa inwestycja przy ulicy Oboźnej 3/5. Powstanie tam nowy apartamentowiec Rotunda Dynasy, historycznie nawiązujący do Rotundy Dynasy wzniesionej ok. 1896 roku przy skrzyżowaniu ul. Dynasy z ul. Oboźną, w celu ekspozycji "Panoramy Tatr" autorstwa Stanisława Jankowskiego. Z powodu malejącego zainteresowania wystawą, budynek na początku XX w. zmienił swoją funkcję, początkowo mieszcząc w swoim wnętrzu Teatr Żydowski, a następnie – warsztat samochodowy. Po wysadzeniu budynku w 1944 roku ocalały jedynie ruiny dolnej części Rotundy. Planowana odbudowa Rotundy Dynasy zakłada przywrócenie historycznego gabarytu obiektu, wraz z zachowaniem ocalałej części muru dawnego budynku. Po odbudowie Rotunda zmieni się w budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym. Podstawą bryły budynku pozostanie dwunastokąt, a dawny trójpodział elewacji Rotundy ma zostać zaznaczony poprzez podkreślenie pionów elewacji podziałem ślusarki okiennej. Historyczne parametry budynku odzwierciedlą proporcje masywnych ram elewacyjnych i gzymsów. Dawny, namiotowy dach budynku pozostanie wyraźnie zaznaczony w bryle poprzez wycofanie dwóch ostatnich kondygnacji. Elewacja budynku i jej kolorystyka ma odwoływać się do obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie, jednocześnie pozostając neutralnym dopełnieniem zachowanych murów oryginalnej Rotundy.

PRACE REMONTOWE W TOKU

W I kwartale 2021 roku, zakończyły się prace wykończeniowe przystanków po wymianie windy w budynku przy ul. Radnej 15A. Wykonane zostały prace polegające na naprawie ścian klatki schodowej po wymianie drzwi szybowych windy. Po pracach tynkarsko-malarskich firma Schindler Sp. z o.o. przystąpiła do montażu stalowych portali wokół wejść do windy, a w ostatnich dniach wykonano malowanie całości tj. drzwi przystankowych oraz portali na docelowy kolor RAL7037. Pozostał jeszcze tylko montaż cokołów.

Kontynuujemy wymianę starych żeliwnych pionów kanalizacyjnych. Należy pamiętać, że piony te mają około 50 – 60 lat i ich stan techniczny jest zły. W pierwszym kwartale br. konieczna była wymiana pionów w stanie awaryjnym lub grożących awarią w budynku Browarna 6. Prace trwają. Dążymy też do wymiany wszystkich pozostałych w budynkach pionów kanalizacyjnych żeliwnych, których zostało już niewiele, zaledwie kilka. Apelujemy ponownie do mieszkańców o udostępnienie lokali do wykonania tych koniecznych prac.

Sezon grzewczy jak co roku ujawnił słabe punkty instalacji centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach. Spółdzielnia reagując na zgłoszenia wymienia stare niesprawne zawory termostatyczne przy grzejnikach, znajdujące się w lokalach mieszkalnych. Trzeba pamiętać, że wymiana taka podczas trwającego sezonu grzewczego jest problematyczna ze względu na konieczność zatrzymania pracy instalacji i zrzucenia wody na czas trwania prac. W związku z powyższym apelujemy do właścicieli lokali o prewencyjne zgłaszanie starych i niesprawnych zaworów grzejnikowych. Umożliwiłoby to ich wymianę w sposób zorganizowany po zakończeniu sezonu grzewczego, a przed rozpoczęciem kolejnego.

Na początku lutego br. rozpoczęły się prace polegające na przebudowie lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. Browarnej 6. Prace mają na celu otwarcie przestrzeni lokalu na parterze poprzez likwidację części ścian wewnętrznych. Dzięki temu lokal zyska zupełnie nowy wygląd i możliwości aranżacji. Prace mające na celu wzmocnienie konstrukcji budynku rozpoczęły się w piwnicy. Po wzmocnieniu ław fundamentowych i wykonaniu dodatkowych podpór wzmacniających w piwnicy będą kontynuowane na poziomie parteru. Ze względu na konieczność usunięcia wielu kolizji zaprojektowanych elementów z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi oraz centralnego ogrzewania są one przebudowywane przy zastosowaniu współczesnych technologii, co niezaprzeczalnie stanowi plus dla budynku.

Trwa oczekiwany przez mieszkańców remont sklepu spożywczego Browarna 6. Otwarcie nowego sklepu spożywczego planowane jest w II kwartale 2021.



SM „Radna” podjęła też decyzję o wykonaniu koncepcji architektonicznej dla całego osiedla, związanej z planowaną modernizacją dachów i elewacji, wraz z jej dociepleniem, wszystkich budynków wybudowanych w latach 60’tych i 70’tych. Założenie polega na odtworzeniu ich pierwotnego wyglądu przed dociepleniem metodą „styrobloków” wykonaną w latach 90’tych i jednocześnie doprowadzenie izolacyjności cieplnej ścian zewnętrznych do obecnie obowiązujących norm. W związku z powyższym prosimy o pomoc wszystkich mieszkańców dysponujących dokumentacją zdjęciową budynków naszego osiedla sprzed ich modernizacji w latach 90’tych i przekazanie ich do naszego biura .

W celu poprawy bezpieczeństwa na naszym osiedlu każda nowa winda montowana w zasobach SM Radna po 2014 roku posiada monitoring kabiny. W chwili obecnej planujemy rozpoczęcie prac mających na celu wprowadzenie monitoringu w kabinach wszystkich dźwigów znajdujących się w zasobach naszej Spółdzielni. Prace te każdorazowo wymagają uzgodnień z Urzędem Dozoru Technicznego i opracowania aktualizacji dokumentacji technicznej każdego z dźwigów, jednak jak pokazuje przykład budynków, które posiadają już takie rozwiązanie znacząco podnoszą one komfort i bezpieczeństwo mieszkańców.

NAJEMCY LOKALI UŻYTKOWYCH

UWARUNKOWANIE FINANSOWE W COVIDZIE

Niestety epidemia koronawirusa miała w 2020 roku, i będzie miała w obecnym roku niekorzystny wpływ na działalność naszych najemców, a tym samym wysokość przychodów z czynszów najmu lokali użytkowych. Jednak wysoka jakość najemców, wcześniejsze remonty kapitalne lokali i ustabilizowanie czynszów najmu, w efekcie przynosiło pozytywne efekty finansowe i przed, i w czasie epidemii. Dla utrzymania najemców oraz możliwie wysokich przychodów Spółdzielnia była zmuszona do udzielenia czasowych bonifikat w czynszach najmu w najgorszym dla biznesu okresie. Dwóch najemców zrezygnowało z wynajmowanych lokali wraz z upływem terminów na jakie były zawarte umowy najmu, jednak w każdym z tych przypadków udało się znaleźć nowych najemców.

W 2020 roku mimo wszelkich przeciwności i walki z koronawirusem udało się jednak wypracować przychody z najmu nawet nieznacznie wyższe niż w 2019 roku, co uznać należy za ogromny sukces.

ZMIANY, ZMIANY

Nowo otwarte Sklep i Bistro **Cheers** tak przedstawia się klientom: „**Cheers!** Sklep i Bistro na warszawskim Powiślu to autorski sklep ze starannie dobraną ofertą win i alkoholi z (prawie) całego świata. To efekt doświadczenia, entuzjazmu oraz przemyśleń związanych z zakupowymi przyzwyczajeniami i preferencjami naszych Gości.” Zajrzyjcie do lokalu i na <https://www.facebook.com/cheerssklepibistro/>



FEMI Browarna 4 już po remoncie!
Odwiedźcie koniecznie!

Cafe Powroty Leszczyńska 12 już piecze przepyszną pizzę
Na wynos i parzy świetną kawę też na wynos. Klienci
dopisują!

Świąteczne zamówienia przyjmuje też nowootwarty sklep SAM Lipowa 7A. Już nie trzeba schodzić do piwnicy. Jesteśmy zachwyceni. Zapraszamy. Pełna prezentacja sklepu już w następnym Biuletynie.

BEZPIECZEŃSTWO W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH

W ubiegłym roku doszło niestety do pożaru hali garażowej jednej z warszawskich nieruchomości (przy ul. Górczewskiej). Ze wstępnych ustaleń wynika, iż prawdopodobną przyczyną pożaru był wybuch pojazdu elektrycznego lub hulajnogi. Nie można również wykluczyć materiałów łatwopalnych. W pożarze spłonęło około 50 samochodów, poza tym uszkodzeniu uległ też strop, przez co PINB wydał decyzję, że jeden z budynków nieruchomości nie nadaje się do zamieszkania. Bez dachu nad głową pozostało 150 mieszkańców. Spółdzielnia wielokrotnie wzywała mieszkańców do przestrzegania zasad przepisów przeciwpożarowych, usuwania przedmiotów łatwopalnych, jednak nie wszyscy stosują się, i niestety ignorują nasze wezwania. Przypominamy zatem, że garaż jest pomieszczeniem służącym wyłącznie do przechowywania pojazdów mechanicznych.

Informujemy ponownie, że zabronione jest:

- przechowywanie w garażach przedmiotów innych niż pojazdy takich jak m.in.: materiałów łatwopalnych typu kartony, deski, farby, rozpuszczalniki, oleje, opony, zabawki; itp.
- pozostawianie bez nadzoru podłączonych akumulatorów, pojazdów elektrycznych w tym hulajnogi elektryczne.
- pozostawianie wszelkich przedmiotów na klatkach schodowych (rowery, wózki, hulajnogi i inne) – **klatka schodowa stanowi drogę ewakuacyjną;**

Zastrzegamy, iż stwarzanie stanu zagrożenia pożarowego, czy wywołanie pożaru, skutkować będzie konsekwencjami prawnymi, w tym odpowiedzialnością finansową.

Mając na względzie powyższe uprzejmie prosimy wszystkich mieszkańców do usunięcia w terminie do dnia 30.04.2021 roku wszelkich rzeczy pozostawionych na miejscach garażowych i klatkach schodowych.

Informujemy również, że brak reakcji z Państwa strony może skutkować przeprowadzeniem kontroli przez Państwową Straż Pożarną, która może zakończyć się bardzo wysokimi mandatami dla właścicieli rzeczy pozostawionych w niedozwolonych miejscach

Apelujemy o zdrowy rozsądek, odpowiedzialność za bezpieczeństwo własne i sąsiadów. Nie możemy tolerować zachowań mogących narazić innych mieszkańców na negatywne, nie mówiąc tragiczne konsekwencje. Prosimy też o przekazanie tych informacji swoim najemcom.

ZMIANA SPOSOBU POBIERANA OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI OD 1 KWIECZNIA 2021

W dniu 26 listopada 2020 roku po posiedzeniu Rady m.st. Warszawy opublikowano informację zgodnie z którą nowy sposób obliczania opłaty za gospodarowania odpadami wejdzie w życie nie od dnia 1 grudnia 2020 roku, a **od dnia 1 kwietnia 2021 roku.**

Opłata będzie liczona na podstawie średniego zużycia wody z 6 kolejnych miesięcy z okresu ostatniego roku. Stosowne powiadomienia zostały lub zostaną Państwu przekazane w marcu 2021r. obliczenia średniego zużycia zostały dokonane na podstawie zużycia za miesiące od września 2020 do lutego 2021r.

<http://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/nowe-stawki-op-za-mieci-od-kwietnia>

<https://warszawa19115.pl/-/nowe-stawki-za-odpady>



AKCJA ZIMA

Tym razem nam się nie upiekło i zima trochę dała nam się we znaki. Ale dawno nie widziany śnieg dostarczał też przepięknych widoków, które będziemy wspominać z zachwytem.



OPŁATY ZA PRZEKSZTAŁCENIE GRUNTÓW

Jesteśmy na końcowym etapie przekształcenia gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność. Ostatnie informacje (odnośnie trzech działek pod budynkami mieszkalnymi) o wysokości opłat jednorazowych po bonifikacie wpłynęły do Spółdzielni w dniu 21 grudnia 2020 roku. Nie oznacza to jednak, że Spółdzielnia nie płaci już opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Działki gruntów niezabudowanych lub zabudowanych na cele inne niż mieszkaniowe zgodnie z Ustawą nie uległy przekształceniu we własność.










Za 2021 rok Spółdzielnia zobowiązana jest do zapłaty opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntów w kwocie wynoszącej prawie 298 tys. zł. Ponadto Spółdzielnia przez najbliższe 99 lat zobowiązana jest do zapłaty opłaty przekształceniowej w odniesieniu do części udziału w gruntach związanego z lokalami wykorzystywanymi do prowadzenia działalności gospodarczej. Dotyczy to w szczególności lokali użytkowych będących mieniem Spółdzielni, z których Spółdzielnia uzyskuje przychody z działalności gospodarczej tj. najmu lokali użytkowych. Za 2021 rok jest to kwota prawie 40 tys. zł.

Takie rozwiązanie, umożliwiające spłatę przez 99 lat, zostało wprowadzone nowelizacją Ustawy o przekształceniu, po licznych protestach środowiska spółdzielczego. W pierwotnym brzmieniu Spółdzielnia zobowiązania była do wpłaty całości kwoty za wartość gruntów pod lokalami użytkowymi w terminie 14 dni od wydania decyzji. Jak łatwo policzyć byłoby to niebagatelna kwota ok. 4-5 mln zł.

Spółdzielnia złożyła już wnioski o udzielenie pomocy de minimis przy przekształceniu części udziałów związanych z lokalami użytkowymi, co pozwoliłoby stopniowo zmniejszać kwoty rocznej opłaty przekształceniowej. Sprawy są w toku. Wartość pomocy de minimis nie może przekroczyć równowartości 200 tys. Euro w okresie kolejnych 3 lat. W przypadku zatem nieruchomości z dużym udziałem lokali użytkowych, Spółdzielnia może zostać zobowiązana przez Miasto do jednorazowej dopłaty kwoty przewyższającej możliwą do uzyskania pomoc publiczną lub może ona zostać rozłożona na 20 lat.

STAN ŚRODKÓW NA RACHUNKU BANKOWYM

Stan rachunków bankowych Spółdzielni na dzień 12.03.2021 roku wynosił **ponad 3 mln 009 tys. złotych**. Poniżej przedstawiamy zrzut ekranu ze strony internetowej naszego rachunku bankowego z tego dnia.

<input type="checkbox"/>	Nazwa rachunku ▲ Numer rachunku	Środki dostępne Waluta	Saldo księgowe Waluta	Funkcje
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK BIEŻĄCY 86 1020 1156 0000 7202 0007 3742	9 748,82 PLN	9 748,82 PLN	  
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK VAT 06 1020 1055 0000 9502 0414 2774	55,92 PLN	55,92 PLN	  
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK OSZCZĘDNOŚCIOWY 54 1020 1156 0000 7102 0116 8236	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00 PLN	  

Mimo trudnej sytuacji związanej z pandemią Spółdzielnia wciąż ma zgromadzone środki finansowe i nie ma zagrożenia utraty płynności finansowej, chociaż oczywiście dalszy przebieg epidemii i sytuacja naszych najemców będzie miała wpływ również na Spółdzielnię.

DYŻURY ZARZĄDU i RADY NADZORCZEJ

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

