

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU SM „KOŁO”  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
ZA ROK 2022**

Egz. nr .....

Warszawa, czerwiec 2023

## SPIS TREŚCI

I.	Informacje o jednostce.....	3
II.	Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym 2022.....	4
III.	Sprawy członkowsko-lokalowe.....	5
IV.	Zatrudnienie.....	8
V.	Inwestycje.....	8
VI.	Działalność finansowa.....	9
VII.	Zadłużenie i windykacja.....	10
VIII.	Sprawy prawne.....	12
IX.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – remonty.....	19
X.	Bezpieczeństwo.....	24
XI.	RODO.....	27
XII.	Majątek Wspólny.....	28
XIII.	Podsumowanie.....	38

## **I. INFORMACJE O JEDNOSTCE**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” przedstawia coroczne sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Obejmuje ono działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Sprawozdanie niniejsze zostało sporządzone dla celów, o których mowa w:

- art. 38 § 1, pkt 2 Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2003 r., Nr 188, poz. 1848 wraz z późn. zm.),
- § 37, pkt 11 Statutu Spółdzielni obowiązującego w roku sprawozdawczym,
- Ustawie o rachunkowości z 29 września 1994 r. z późn. zmianami.

### **NAZWA / ADRES:**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KOŁO”

ul. E. Ciołka 17

01-445 Warszawa

### **SKŁAD ZARZĄDU:**

W roku sprawozdawczym 2022, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” działał w następującym składzie:

- Prezes Zarządu, Dyrektor SM „Koło” – mgr inż. Janusz Szmigiera: 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.,
- Członek Zarządu Zastępca Dyrektora SM „Koło” – mgr Witold Skrzypek: 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.

W 2022 r. odbyło się 59 posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 39 uchwał dotyczących przyjęcia nowych członków i 1 uchwała dotycząca skreślenia z rejestru członków spółdzielni i 1 uchwała dotycząca ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Rozpatrzono 117 wniosków dotyczących bieżącej działalności spółdzielni.

### **PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI:**

Przedmiotem działalności naszej Spółdzielni jest:

- administrowanie zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w zakresie bieżącej eksploatacji i remontów, w tym prowadzenie rozliczeń finansowych z członkami i najemcami lokali z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych,
- prowadzenie działalności remontowej w celu utrzymania majątku spółdzielni na niezmiennym poziomie technicznych,
- zagospodarowanie nieruchomości – budowa nowych obiektów, działalność inwestycyjna,
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własności spółdzielni lub członków spółdzielni,
- realizowanie działań mających na celu poprawę bezpieczeństwa osób i mienia znajdującego się na terenie zarządzanym przez spółdzielnię.

### **HISTORIA POWSTANIA:**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2003 r., Nr 119, poz. 1116, uwzględniającą nowelizację Ustawy z dn. 14.06.2007 r.), według stanu na dzień 09.09.2017 r., oraz inne przepisy prawa m.in. gospodarczego, budowlanego



i mieszkaniowego, pracy i ubezpieczeń społecznych, podatkowego, cywilnego oraz opracowanych na podstawie Statutu Spółdzielni regulaminów wewnętrznych.

W ramach funkcjonowania Spółdzielni „Starówka” istniało osiedle „Deotymy”, które w roku 1992 przekształciło się w odrębną Spółdzielnię zarejestrowaną pod nazwą Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO”.

Zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Dz. U. 2003 r., Nr 188, poz. 1848, wraz z późn. zm.) Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000056304. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO” jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP i jest członkiem Stowarzyszenia Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości Konfederacja Warszawska, jak też uczestniczy w pracach Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **GŁÓWNE DZIAŁANIA:**

Zarząd SM „Koło” koncentrował się przede wszystkim na:

- dążeniu do możliwie najpełniejszej realizacji założonego w planach gospodarczo-finansowych zakresu rzeczowego,
- racjonalizacji sytuacji finansowej Spółdzielni, zwłaszcza optymalizacji wydatków, polepszeniu organizacji i jakości pracy, poprawie wskaźników ekonomicznych,
- koncentracji prac związanych z unormowaniem spraw majątkowych, a w szczególności stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych i właściwych podziałów geodezyjnych,
- przygotowaniu i podpisaniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesieniu ich własności w koloniach posiadających uregulowany stan prawny gruntu,
- przygotowaniu i podpisaniu aktów notarialnych o przekształceniu praw do lokali w odrębną własność,
- adaptacji przepisów zawartych w jednolitym tekście ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 09.09.2017 r. Dz. U. 2017.1596,
- prowadzeniu prac związanych z przygotowaniem planowanych wcześniej inwestycji.

## **II. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTAPIŁY W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2022**

W roku 2022 nie uległa zmianie forma prawna ani zakres działalności spółdzielni. Walne Zgromadzenie SM „Koło” obradujące w dniach 10, 11, 12, 13 i 14 czerwca 2019 r., podjęło Uchwałę Nr 1/2019, na mocy której dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na lata 2019 – 2022.

Zgodnie z przepisami Statutu spółdzielni, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia obradującego we wrześniu 2022 r., znalazł się punkt dotyczący wyborów do Rady Nadzorczej kadencji 2022 – 2025. W czasie obrad dwóch z pięciu części Walnego Zgromadzenia, został przegłosowany wniosek o przerwę w obradach. Kontynuacja tych dwóch części miała miejsce w październiku 2022 r., jednak mieszkańcy ponownie przegłosowali wniosek o przerwę w obradach. W wyniku tych wydarzeń do końca 2022 r. Walne Zgromadzenie nie zostało zakończone. Tym samym nie zakończyła się również kadencja Rady Nadzorczej w składzie wybranym w 2019 r., tj.:

1. BOJANOWSKI Arkadiusz
2. JAKUBIEC Zbigniew
3. KILJAŃSKA Renata
4. ŁUKA Wiesław
5. MALICKI Zbigniew
6. POCHYLSKI Jerzy



7. RACZKOWSKI Piotr
8. RAKOWIECKI Sławomir
9. STĘPIEŃ Małgorzata
10. WIŚNIEWSKI Aleksander
11. ZIĘBA Radosław

Rada Nadzorcza ze swojego grona wybrała Prezydium w osobach:

1. POCHYLSKI Jerzy – Przewodniczący
2. RAKOWIECKI Sławomir – Z-ca Przewodniczącego
3. WIŚNIEWSKI Aleksander – Sekretarz

Informacje nt. składu Rady Nadzorczej zostały wprowadzone, zgodnie z obowiązującymi zasadami, do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-LOKALOWE**

Dział Członkowsko-Lokalowy prowadzi na bieżąco obsługę członków spółdzielni, mieszkańców oraz innych osób udzielając wyczerpujących informacji w sprawach związanych z prawami do lokali, członkostwem, postępowaniami spadkowymi, skarbowymi oraz administracyjnymi. Pracownicy działu udzielają odpowiedzi na wpływającą do działu korespondencję. Dział na bieżąco prowadzi oraz uzupełnia wszystkie rejestry, przygotowuje i kompletuje dokumenty oraz w wybranych przypadkach przygotowuje opinie prawne, które zostają przedstawiane w formie wniosków Zarządowi Spółdzielni. Dział przygotowuje również wnioski, uchwały oraz wszelkie inne niezbędne dokumenty dla Zarządu. Pracownicy działu sporządzają i wysyłają statystyki dla podmiotów zewnętrznych takich jak Narodowy Bank Polski, Urząd Statystyczny, Rzecznawcy Majątkowi itp.

W celu realizacji swoich zadań dział, przyjmuje nowych członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa własności lokali.

W 2022 roku dokonano:

- 54 przekształcenia lokali mieszkalnych i niemieszkalnych na odrębną własność,
- ustanowiono 1 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Praca Działu Członkowsko-Lokalowego powiązana jest z działalnością pozostałych działów Spółdzielni oraz Zarządu Spółdzielni.

W 2022 r. Dział Członkowsko-Lokalowy pilotował sprawy dotyczące lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni, członków spółdzielni, osób zajmujących lokale w zasobach SM "KOŁO" na umowę najmu bądź bez tytułu prawnego, sprawy związane z najmem lokali użytkowych, dzierżawą terenów oraz dzierżawą powierzchni reklamowych.

Wyjaśnienie niektórych spraw wymagało ścisłej współpracy z działami organizacyjno-prawnym w tym z Radcami Prawnymi oraz działem księgowości, działem gospodarowania zasobami spółdzielni i działem wkładów i windykacji.

Dział członkowsko-lokalowy kompletował i przygotowywał materiały dla Radców Prawnych w celu reprezentowania spółdzielni przed sądem w sprawach członkowskich oraz lokalowych, jak również dla osób przeprowadzających postępowania spadkowe celem uregulowania stanów prawnych zajmowanych przez nich lokali.

Dział członkowsko-lokalowy przygotowywał dokumenty, organizował spotkania oraz udzielał wyjaśnień w sprawach związanych z regulacją stanu prawnego poszczególnych lokali oraz stosunkiem członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej. Przygotowywał dla lokatorów i notariuszy podpisujących akty notarialne, pełną dokumentację do wyodrębnienia oraz przenoszenia własności lokali. Ponadto współpracował z działem finansowo-księgowym i działem ekonomiczno-windykacyjnym przekazując informacje o wyodrębnionych lokalach oraz udziałach w nieruchomościach wspólnych.

Dział współpracował oraz kontaktował się z urzędami administracji samorządowej oraz z notariuszami kompletując dokumenty oraz ustalając procedury i zasady wyodrębnienia własności lokali. Pracownicy działu członkowsko-lokalowego w ciągu roku, jako pełnomocnicy Zarządu Spółdzielni zawierali z członkami spółdzielni oraz właścicielami lokali umowy w formie aktów notarialnych o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu we własność.

Dział współpracował również z biegłymi rzeczoznawcami majątkowymi celem ustalenia wartości lokali oraz gruntów należących do spółdzielni, jak również udostępniając im niezbędnych informacji dotyczących transakcji lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego.

W okresie sprawozdawczym w ramach powierzonych zadań Dział członkowsko-lokalowy kontynuował prace związane z przenoszeniem własności lokali. Przygotowano pełną dokumentację niezbędną do zawarcia umów o przeniesienie własności lokali. Pracownicy działu jako pełnomocnicy spółdzielni umawiali, koordynowali i podpisywali akty notarialne z właścicielami lokali.

Współpracowano z różnymi bankami i doradcami finansowymi, agencjami nieruchomości w zakresie udzielania informacji dotyczących stanów prawnych nieruchomości znajdujących się w zasobach spółdzielni oraz przygotowując zainteresowanym nabywcom lokali i członkom spółdzielni niezbędną, w tym celu dokumentację oraz prowadząc rozmowy telefoniczne i korespondencję następnie przekazując te informacje współpracującym w tym zakresie ze spółdzielnią innym podmiotom np. doradcom kredytowym, bankom, urzędem skarbowy itp.

Dział przygotowywał pełną dokumentację dla Zarządu Spółdzielni celem przyjęcia w poczet członków osób nabywających odrębna własność lokali mieszkalnych w spółdzielni. Udzielał niezbędnych informacji, wyjaśnień oraz odpowiadał na pisma i korespondencję elektroniczną kierowaną do działu, prowadził szeroką korespondencję z członkami, lokatorami oraz najemcami spółdzielni, Sądami, Komornikami, Rzeczoznawcami Majątkowymi, Urzędem Dzielnicy Wola, Komendą Rejonową Policji, Urzędem Skarbowym oraz z wieloma innymi urzędami administracji samorządowej. Przygotowywał różnego rodzaju umowy, oświadczenia oraz dokumenty dla osób oraz instytucji współpracujących ze spółdzielnią.

W roku sprawozdawczym pracownicy działu przygotowali 242 zaświadczenia na wnioski osób posiadających tytuły prawne do lokali będących w zasobach spółdzielni.

Pracownicy działu prowadzili rozmowy z właścicielami, najemcami oraz potencjalnymi nabywcami miejsc postojowych przygotowując wszelką niezbędną dokumentację w tym zakresie. Przygotowano 7 umów dotyczących korzystania z miejsc postojowych mieszczących się w zasobach spółdzielni. Pracownicy działu zajmowali się sprawami bieżącymi dotyczącymi



tytułów prawnych do miejsc postojowych mieszczących się w garażach podziemnych, jak również na parkingach społecznych w zasobach spółdzielni, bezpośrednio udzielając informacji, prowadząc korespondencje oraz udzielając odpowiedzi telefonicznie i za pośrednictwem poczty e-mail.

Udzielano odpowiedzi oraz prowadzono szeroką korespondencję i dokonywano wszelkich wyjaśnień na zapytania komornicze, urzędów skarbowych oraz innych instytucji państwowych w sprawach dotyczących własności oraz stanu prawnego poszczególnych lokali.

Pracownicy działu prowadzili rozmowy w sprawach dotyczących bieżących spraw i pomagali w rozwiązywaniu różnego rodzaju problemów lokatorów.

Ponadto pracownicy działu uczestniczyli w zebraniach, posiedzeniach Zarządu oraz spotkaniach dotyczących spraw bieżących członkowsko-lokalowych przygotowując wymagane dokumenty.

Dział współpracował z działem ekonomiczno-windykacyjnym w zakresie uzgadniania sald wniesionych wkładów budowlanych i udziałów członkowskich na poszczególne oraz w zakresie dotyczącym ustaleń zadłużeń poszczególnych lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i lokali usługowych.

Działania związane z pracą działu członkowsko-lokalowego w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi oraz dzierżawą pow. reklamowych polegały na:

1. Pozyskiwaniu klientów zainteresowanych wynajęciem lokali użytkowych lub pow. reklamowych na prowadzenie działalności usługowej.
2. Dokonywaniu we współpracy z działem eksploatacyjno-technicznym odbioru lokali użytkowych i pow. reklamowych w związku z rozwiązywaniem i zawieraniem umów najmu lub dzierżawy.
3. Współpracy z działami eksploatacyjno-technicznym oraz działem finansowo -księgowości w zakresie przeprowadzania ostatecznego rozliczenia zwalnianych lokali użytkowych.
4. Współpracy w zakresie inwentaryzacji lokali użytkowych i pow. reklamowych w zasobach Spółdzielni.
5. Prowadzeniu korespondencji z najemcami lokali użytkowych, dzierżawcami i użytkownikami pow. reklamowych w sprawach opisanych w punktach j.w oraz bieżącej obsługa interesantów.
6. Przygotowaniu dokumentów dla Zarządu w zakresie negocjowania warunków umów wynajmowanych lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz wynajmowanych powierzchni pod reklamę.
7. Przygotowaniu umów najmu oraz wszelkich aneksów na lokale użytkowe, reklamy, dzierżawę terenu.

Charakterystyką Działu Członkowsko-Lokalowego oprócz obsługi merytorycznej i współpracy z pozostałymi działami Spółdzielni, jest bieżące uzupełnianie poszczególnymi danymi modułu członkowskiego w programie „Papyrus” oraz obsługa bieżąca członków i petentów zgłaszających się do działu, poprzez udzielanie szeregu informacji oraz wyjaśnień dotyczących nie tylko spraw związanych z zajmowanymi przez nich lokalami, ale również, informacji z zakresu prawa spółdzielczego, cywilnego oraz niektórych przepisów spadkowych i skarbowych.



#### **IV. ZATRUDNIENIE**

Obowiązujący na początku 2022 roku schemat organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 października 2021 r. przewidywał zatrudnienie na poziomie 58 etatów.

Schemat struktury zawierał cztery pionory organizacyjne:

- pion samorządowo-organizacyjny,
- pion organizacyjno-prawny,
- pion ekonomiczno-finansowy,
- pion eksploatacyjno-techniczny.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” w całym 2022 roku działał w składzie dwuosobowym:

- Prezes Zarządu – mgr inż. Janusz Szmigiera,
- Członek Zarządu – mgr Witold Skrzypek.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. decyzją Rady Nadzorczej dokonano zmian w schemacie struktury organizacyjnej w związku z optymalizacją zatrudnienia. Po aktualizacji obowiązujący schemat przewidywał zatrudnienie na poziomie 44,625 etatów.

W trakcie 2022 roku przyjęto do pracy 3 osoby na pełny etat i 1 osobę na ½ etatu a rozwiązano stosunek pracy z 6 osobami zatrudnionymi na pełny etat i 1 osobą zatrudnioną na ¼ etatu.

Rozwiązanie umów o pracę nastąpiło:

- na mocy porozumienia stron - 2 osoby (w związku z przejściem na emeryturę),
- z upływem terminu zawarcia umowy – 1 osoba,
- poprzez wypowiedzenie przez zakład pracy – 1 osoba,
- poprzez wypowiedzenie przez pracownika – 2 osoby,
- poprzez rozwiązanie bez wypowiedzenia z winy pracownika – 1 osoba.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koło” zatrudniała łącznie 44 osoby, w tym:

- pracownicy fizyczni                   - 14 osób zatrudnionych na pełny etat,  
  - 1 osoba zatrudniona na 3/8 etatu,
- pracownicy umysłowi               - 28 osób zatrudnionych na pełny etat,  
  - 1 osoba zatrudniona na ½ etatu.

#### **V. INWESTYCJE**

##### **Inwestycja B-8 przy ul. Górczewskiej 114 w Warszawie**

Kontynuacja prac związanych z rozbiórką obiektów na podstawie decyzji pozwolenia na rozbiórkę nr 178/2012 była wykonana w grudniu 2019 roku i polegała na rozbiórce pawilonu handlowego pod adresem Górczewska 110A.

W roku 2020 były prowadzone prace zabezpieczające teren budowy tj. naprawa ogrodzenia, wykonanie wykopów kontrolnych z opracowaniem „Raportu geotechnicznego”.

##### **Inwestycja B-9 przy ul. Górczewskiej 122**

W roku 2020 nie były prowadzone żadne prace budowlane z uwagi na prowadzenie prac przy budowie II linii Metra – brak dostępu do placu budowy od strony ul. Górczewskiej.

Miasto st. Warszawa prowadzi procedurę odwoławczą w sprawie decyzji pozwolenia na budowę.

### **Inwestycja B-1 przy ul. Brożka 4 / Ciołka 19/25**

W roku 2020 dokonano transakcji sprzedaży pawilonów przy ul. Brożka 4 i Ciołka 19/25 wraz z aktualną decyzją pozwolenia na rozbiórkę tych obiektów.

## **VI. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA**

Dział Finansowo-Księgowy w ramach swojej działalności w 2022 roku wykonywał następujące czynności:

1. Przygotowanie, sprawdzenie i wysyłanie powiadomień czynszowych na wszystkie zasoby (lokale mieszkalne, użytkowe, domki i garaże i miejsca postojowe w halach garażowych),
2. Wprowadzanie do modułu Czynsze (SoftHard) – wskazań wodomierzy do rozliczenia zużycia wody i centralnego ogrzewania (C.O.) i nowych wodomierzy i ciepłomierzy,
3. Rozliczenie zużycia wody (2 razy w roku na dzień 30.06. I na 31.12.) oraz rozliczenie C.O.(1 raz w roku na dzień 31.05.) Następnie przygotowanie, sprawdzenie i wysyłanie rozliczeń na wszystkie zasoby,
4. Przygotowanie, sprawdzenie i wysyłanie potwierdzeń sald na wszystkie zasoby (1 raz w roku),
5. Wystawianie faktur sprzedaży wraz z księgowaniem i rozliczeniem w module FK i Kontroling,
6. Księgowanie dokumentów dotyczących zakupów (faktury, rachunki, noty) wraz z rozliczeniem operacji w module FK i Kontroling,
7. Księgowanie wyciągów bankowych,
8. Prowadzenie kasy - przyjmowanie wpłat z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe, (zapłaty za kluczyki, piloty, zaświadczenia, itp.) oraz dokonywanie wypłat- zwroty,
9. Obsługa lokatorów - udzielanie informacji dotyczących stanu konta, zaległości, wpłat na konto czynszowe i rozliczenia mediów oraz nadawanie dostępu do e-opłat,
10. Analiza odczytów wodomierzy na lokalach mieszkalnych i zlecenie odczytów kontrolnych,
11. Rejestracja korespondencji i udzielanie pisemnych odpowiedzi na korespondencję kierowaną do Działu Finansowo – Księgowego,
12. Analiza kont i przygotowanie dokumentacji do deklaracji dotyczącej gospodarki odpadami komunalnymi,
13. Analiza kont księgowych w module FK i Czynsze,
14. Sporządzenie comiesięcznych raportów z wpływów i wydatków dla Zarządcy Restrukturyzacyjnego.
15. Przygotowanie dokumentów i wydruków dla Biegłego Rewidenta do badania Sprawozdania Finansowego.

Przygotowane przez Dział Finansowo-Księgowy tabele bilansu SM „Koło” za rok 2022 przedłożone biegłemu rewidentowi, stanowią podstawę do opracowania opinii niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia SM „Koło”.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 przygotowane zostało zgodnie ze Statutem spółdzielni, jak też ustawą o rachunkowości i polityką rachunkowości.



## **VII. ZADŁUŻENIE I WINDYKACJA**

Dział Ekonomiczno – Windykacyjny w ramach swojej działalności w 2022r. wykonywał następujące czynności:

1. Wysyłanie upomnień, monitów, wezwań do zapłaty do użytkowników lokali zalegających w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych.

Liczba oraz kwota wysłanych upomnień, monitów oraz wezwań do zapłaty według poniższego wykazu jest następująca:

a) lokale mieszkalne i użytkowe:

- Upomnień wysłano 497 na kwotę 265 107,50 zł.

<b>Miesiąc</b>	<b>Liczba wysłanych</b>	<b>Kwota wysłanych upomnień</b>
Styczeń	34	19 229,68 zł
Luty	57	36 792,49 zł
Kwiecień	127	57 205,30 zł
Czerwiec	202	99 393,81 zł
Sierpień	49	36 616,87 zł
Grudzień	28	15 869,35 zł
<b>RAZEM</b>	<b>497</b>	<b>265 107,50 zł</b>

- Monitów wysłano 133 na kwotę 206 498,32 zł.

<b>Miesiąc</b>	<b>Liczba wysłanych</b>	<b>Kwota wysłanych monitów</b>
Styczeń	3	3 504,49 zł
Luty	20	37 645,40 zł
Marzec	30	47 889,98 zł
Maj	41	59 837,97 zł
Sierpień	23	28 288,15 zł
Październik	14	26 037,99 zł
Grudzień	2	3 294,34 zł
<b>RAZEM</b>	<b>133</b>	<b>206 498,32 zł</b>

- Wezwań wysłano 134 na kwotę 342 295,21 zł.

<b>Miesiąc</b>	<b>Liczba wysłanych</b>	<b>Kwota wysłanych wezwań</b>
Styczeń	7	16 701,82 zł
Luty	7	35 928,80 zł
Kwiecień	16	45 985,80 zł
Maj	1	1 555,95 zł
Czerwiec	25	63 131,62 zł
Wrzesień	33	57 138,09 zł
Listopad	28	82 260,92 zł
Grudzień	17	39 592,21 zł
<b>RAZEM</b>	<b>134</b>	<b>342 295,21 zł</b>



b) miejsca postojowe i garaże:

Upomnień, monitów i wezwań wysłano **86** na kwotę **27 899,99 zł**,

Upomnienia	37	4 937,68 zł
Monity	33	12 614,83 zł
Wezwania	16	10 347,48 zł
<b>RAZEM</b>	<b>86</b>	<b>27 899,99 zł</b>

Wszystkich upomnień, monitów i wezwań do lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych i garaży w roku 2022 wysłano **850** sztuk na kwotę **841.801,02 zł**.

2. Kierowanie spraw do sądu o wydanie nakazu zapłaty do zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych. W 2022 r. skierowano do sądu 29 pozwów o wydanie nakazu zapłaty na łączną kwotę **165.676,27 zł**.
3. Przygotowywanie dokumentów oraz współpraca z działem prawnym w celu kierowania spraw do sądu o wydanie nakazu zapłaty, przygotowywanie rozliczeń finansowych poszczególnych dłużników do celów rozpraw sądowych, spraw kierowanych do komorników lub ich wycofywanie w przypadkach całkowitej spłaty.
4. Opracowywanie i przygotowywanie danych do planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni i bieżąca jego aktualizacja pod kątem wykonania.
5. Przeprowadzanie analizy wyników ekonomicznych spółdzielni.
6. Przygotowywanie miesięcznych zestawień wpływów i kosztów Spółdzielni oraz wykonania planu finansowo – gospodarczego przyjętego zgodnie z Uchwałą RN.
7. Wykonanie planu oraz bieżąca analiza rzeczywistego wykonania kosztów i wpływów spółdzielni.
8. Wykonywanie kalkulacji opłat czynszowych.
9. Analiza poniesionych kosztów w stosunku do uzyskanych wpływów na poszczególnych nieruchomościach
10. Wykonywanie kalkulacji stawek eksploatacyjnych niezbędnych do przygotowania indywidualnych stawek na poszczególne nieruchomości
11. Bieżąca analiza i zmiana stawek w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych.
12. Kontrola i analiza kosztów oraz odczytów liczników głównych wody oraz kontrola i analiza kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody na poszczególnych nieruchomościach.
13. Obsługa portalu sprawozdawczego GUS oraz sporządzanie kwartalnych deklaracji F-01 (sprawozdanie o przychodach, kosztach i wyniku finansowym) oraz RF-01 (sprawozdanie o aktywach i pasywach finansowych)
14. Sporządzanie deklaracji rocznej oraz korekt deklaracji miesięcznych podatku od nieruchomości za 2022 r. w związku z wyodrębnieniami lokali mieszkalnych i użytkowych.
15. Przygotowywanie materiałów na plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej
16. Przygotowanie materiałów oraz uczestniczenie w Komisjach Rewizyjnych Rady Nadzorczej.
17. Kontrola, współpraca oraz kontakt serwisowy z firmą SOFTHARD w zakresie korzystania ze zintegrowanego systemu informatycznego Papyrus SQL.
18. Poświadczanie kart obiegowych lokatorów ubiegających się o przekształcanie praw lokatorskiego lub własnościowego na prawo odrębnej własności w zakresie sprawdzania stanu finansowego oraz ewentualnych zadłużeń.

19. Przygotowywanie do zamówienia i zamówienie książeczek do opłat dla zainteresowanych użytkowników lokali w ilości 545 szt.
20. Księgowanie wkładów i udziałów oraz wyciągów bankowych dotyczących wkładów i udziałów
21. Wystawianie faktur zaliczkowych dotyczących inwestycji oraz innych wkładów budowlanych.
22. Księgowanie dokumentów wewnętrznych w module CZYNSZE i FK.
23. Przygotowywanie wydruków kont lokali mieszkalnych i użytkowych.
24. Korespondencja z lokatorami dotycząca wyjaśnienia stanu kont i dotycząca spłaty zadłużenia (w tym pisma monitujące, osobiste i telefoniczne rozmowy z dłużnikami, przygotowywanie pism w sprawie rozłożenia zadłużenie na raty)
25. Przyjmowanie interesantów oraz udzielanie informacji telefonicznej lokatorom zalegającym w opłatach za użytkowanie lokalu.
26. Współpraca z Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej w zakresie sprawdzania wiarygodności klientów, wysyłania wezwań do zapłaty z klauzulą KRD BIG S.A., wpisywaniem dłużnika do rejestru oraz powiadomieniem o wpisie do KRD BIG S.A.

## **VIII. SPRAWY PRAWNE**

Dział Organizacyjno-Prawny obsługują koordynator działu Piotr Marczak prawnik, kancelarie prawne oraz radcowie prawni. W części obejmującej postępowanie sanacyjne sprawy dotyczące masy sanacyjnej prowadzone są we współpracy z r.pr Gawłem Jarosińskim – Zarządcą ustanowionym przez Sąd.

W 2022 roku skierowano do Sądu Rejonowego 29 pozwów o wydanie nakazów zapłaty wobec osób posiadających prawo do lokali spółdzielczych w zasobach SM KOŁO. Ponadto w okresie obejmującym rok 2022 wystosowano łącznie 24 wnioski do komorników sądowych w celu prawidłowego realizowania procedury związanej z uzyskaniem nakazów zapłaty oraz prowadzenia egzekucji komorniczej. Niezależnie od powyższego, kontynuowane były sprawy z lat wcześniejszych, które nie uległy prawomocnemu zakończeniu. Otrzymane tytuły wykonawcze kierowane były niezwłocznie do Komorników z wnioskami o wszczęcie egzekucji.

W toku postępowania egzekucyjnego prowadzona jest na bieżąco korespondencja z komornikami w sprawie wnioskowanych sposobów egzekucji, włącznie z kierowaniem wniosków o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, dokonaniem opisu i oszacowania oraz licytacji.

Dział organizacyjno-prawny współpracuje stale z Działem Windykacji, co pozwala na bieżąco wyjaśniać zaistniałe wątpliwości w zakresie prowadzonych przez ten dział spraw oraz zawieranych z dłużnikami ugód dot. ratalnej spłaty zadłużenia (w roku 2022 zawarto 3 ugody z dłużnikami).

Dział organizacyjno-prawny podejmował czynności w porozumieniu z Zarządcą masy sanacyjnej, które związane były z podejmowaniem i realizowaniem czynności obejmujących przygotowanie stanowiska w zakresie sprzeciwów wierzycieli jakie były składane w toku postępowania sanacyjnego i obejmowały zastrzeżenia do wartości przysługujących od



SM KOŁO wierzytelności. Dział organizacyjno-prawny brał czynny udział w spotkaniach z Zarządcą masy sanacyjnej Gawłem Jarosińskim oraz Zarządem SM KOŁO.

Dział Organizacyjno-Prawny przygotowywał projekty odpowiedzi na wystąpienia członków Spółdzielni, w razie potrzeby udzielał również ustnych wyjaśnień obejmujących kwestie dotyczące regulacji stanów prawnych gruntów i porad prawnych także w zakresie sporządzania stanowisk wobec prowadzonych postępowań sądowych związanych z wypowiedzeniami opłat za użytkowanie wieczyste, będących konsekwencją wcześniejszych działań członków, podjętych w oparciu o przygotowane przez SM KOŁO dokumenty w tym odwołania do SKO.

Dział organizacyjno-prawny oraz Radcowie prawni opiniowali umowy inwestycyjne, umowy związane z obsługą techniczną, zawierane z kontrahentami współpracującymi ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Koło”, jak również uczestniczyli w negocjacjach - w zależności od potrzeb Spółdzielni.

Ponadto obsługa prawna uczestniczyła we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, które odbyły się w 2022 r., opiniowała również pod względem prawnym sprawy, które były przedmiotem obrad ww. organów. Ponadto obsługa prawna czynnie uczestniczyła we wszystkich terminach i częściach walnych zgromadzeń członków SM KOŁO, które realizowane były w roku 2022.

Dział organizacyjno-prawny oraz Radcowie prawni udzielali wyjaśnień i interpretacji w zakresie przepisów prawa, przygotowywali opinie prawne dla poszczególnych działów Spółdzielni w bieżących prowadzonych przez działy sprawach, a także opiniowali zagadnienia z problematyki spraw pracowniczych, członkowsko – lokalowych, w razie potrzeby udzielając informacji w tym zakresie pracownikom Spółdzielni. Ponadto na bieżąco udzielano informacji w zakresie zmian przepisów prawnych dotyczących działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” oraz kwestii ich stosowania w praktyce, także obejmujących prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne.

**Postępowania sądowe związane z wypowiedzeniem opłat  
z tytułu użytkowania wieczystego gruntu  
- niezakończone do 31.12.2022 r.**

1. **Obozowa 58** działka ew. nr 6/2 z obrębu 6-06-05 w dniu 21 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie przekazał sprawę do SKO.
2. **Olgi Johann 4 lokal mieszkalny** dz. ew. 6/7 obręb 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli I Wydział Cywilny sygn. akt IC 3295/21, w wyniku prowadzonego postępowania i odrzucenia przez ww. Sąd sprzeciwu m.st. Warszawy sprawa została skierowana przez m.st. Warszawy do sądu administracyjnego i obecnie prowadzona jest pod sygn. akt I SA/WA 2614/21;
3. **Olgi Johann 4** dz. ew. 6/7 obręb 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli II Wydział Cywilny sygn. akt II C 1519/21,
4. **Olgi Johann 6 lokal mieszkalny** dz. ew. 6/6 obręb 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli I Wydział Cywilny sygn. akt IC 2235/22,
5. **Raszei F. 2** działka ew. nr 86/1 z obrębu 6-06-09 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli II Wydział Cywilny, sygn akt II C 1326/21;



6. **Magistracka** działka ew. nr 86/3 z obrębu 6-06-09 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli II Wydział Cywilny sygn. akt II C 181/22
7. **Górczewska** działka ew. nr 150 z obręby 6-06-14 Sprawa prowadzona jest przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Woli I Wydział Cywilny sygn. akt. I C 1769/17;
8. **Majakowskiego / Prymasa Tysiąclecia** działka ew. nr 6/5 obręb 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli I Wydział Cywilny sygn. akt I C 4890/21;
9. **Majakowskiego 3** działka ew. nr 6/8 obręb 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem rejonowym dla Warszawy-Woli II Wydział Cywilny sygn. akt II C 371/21;
10. **Górczewska 90 i 92** działka ew. 165 i 169 z obrębu 6-06-14 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli sygn. akt I C 2796/21; W wyniku zażalenia pozwanego od postanowienia SR w przedmiocie odrzucenia sprzeciwu pozwanego, skierowana została do Sądu Okręgowego w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy sygn. akt XXVII Cz 1522/21;
11. **Danuty Siedzikówny „INKI” 12**, działka ew. nr 61 z obrębu 6-06-14 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli II Wydział Cywilny sygn. akt II C 2889/20;
12. **Astronomów 9 działka ew. 103** z obrębu 6-06-14 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Woli w Warszawie II Wydział Cywilny sygn. akt II C 1333/21;
13. **Danuty Siedzikówny „INKI” 10** działka ew. nr 77 z obrębu 6-06-14 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli I Wdział Cywilny sygn. akt I C 3223/20;
14. **Romańska 1** – działka ew. nr 8/46 z obrębu 6-06-06 Postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXV Wydział Cywilny w dniu 24 lutego 2021 r. wydał wyrok w sprawie którym został zaskarżony przez SM KOŁO w całości w wyniku wniesienia w dniu 20 kwietnia 2021 r. apelacji.

**Postępowania sądowe związane z wypowiedzeniem opłat  
z tytułu użytkowania wieczystego gruntu  
- zakończone do 31.12.2022 r.**

1. **Raszei F. 2 lokal mieszkalny** działka ew. nr 86/1 z obrębu 6-06-09 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy–Woli II Wydział Cywilny, sygn akt II C 1871/21;
2. **Obozowa 56 lokal mieszkalny** dz. ew. 6/21 i 6/22 z obrębu 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy- Woli II Wydział Cywilny sygn.akt II C 1408/21;
3. **Majakowskiego W.** działka ew. nr 6/21 i 6/22 obręb 6-06-05 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli II Wydział Cywilny sygn.akt II C 1534/21;
4. **Obozowa 56 lokal mieszkalny** działka ew. nr 6/21 z obrębu 6-06-05 w sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli sygn.akt II C 1531/21;
5. **Danuty Siedzikówny „INKI” 6** działka ew. nr 140 z obrębu 6-06-14 sprawa prowadzona przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli I Wdział Cywilny sygn.akt I C 3257/20; w kolejnych etapach postępowanie w sprawie prowadzone było przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy pod sygn. akt XXVII Cz 1089/21;
6. **Górczewska 94A lokal mieszkalny** działka ew. nr 150 z obrębu 6-06-14 sprawa prowadzona przed Sądem rejonowym dla Warszawy-Woli I Wydział Cywilny sygn. akt I C 2462/21;



Spółdzielnia podejmowała dalsze czynności związane z realizacją jej uprawnień wynikających z przepisów prawa. Powyższe przejawiało się w czynnościach związanych z dalszym zajmowaniem stanowiska już przed Sądem Powszechnym Wydziałem Cywilnym w dalszym toku postępowania. Celem takiego działania jest przynajmniej zmniejszenie stawek za użytkowanie wieczyste. Jednocześnie działania działu organizacyjno-prawnego ukierunkowane są na podejmowanie próby pomocy osobą posiadających lokale w zasobach SM KOŁO w zakresie niezbędnym do zajęcia stanowiska w sprawach dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste.

### **Regulacja stanu prawnego gruntów SM „Koło”**

Dział organizacyjno-prawny w okresie sprawozdawczym w aktywny sposób prowadził również regulację stanu prawnego gruntów Spółdzielni.

Pismem z dnia 13-10-2020 r. SM KOŁO wezwała M.St. Warszawa do zawarcia umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków i urządzeń wybudowanych ze środków SM KOŁO, zastrzegając, iż brak stawiennictwa osób uprawnionych do zawarcia umowy w dniu 28-10-2020 r., w kancelarii notarialnej skutkować będzie podjęciem działań mających na celu sądowe dochodzenie roszczenia. Postawą do zawarcia stosownej umowy są decyzje administracyjne nr GKM-V-Rej IV/8/72 z dnia 22-01-1972 r., GKM-V-Rej IV/19/72 z dnia 8-04-1972 r., GKM-V-Rej IV/27/72 z dnia 9-05-1972 r.

Pomimo ww. wezwania w dniu 28-10-2020 r. w kancelarii notarialnej nie stawiał się żaden przedstawiciel M.St. Warszawy wobec czego sporządzony został Akt Notarialny protokół z niestawiennictwa, który jest niezbędnym dokumentem stanowiącym załącznik do przyszłego pozwu przeciwko Skarbowi Państwa M.St. Warszawy, z żądaniem wykonania decyzji administracyjnych. Pozew w sprawie dot. wykonania ww. decyzji został złożony 15 stycznia 2021 r. w toku postępowania oraz wezwania SM KOŁO do uiszczenia opłaty sądowej od pozwu. Kwota z uwagi na jej ustalenie przez sąd na kwotę ponad 50 mln zł. wynosiła 200 tys zł i stanowi maksymalną kwotę wpisu sądowego od pozwu. Z uwagi na powyższe SM KOŁO podjęła decyzje o rozszerzeniu powództwa o nieruchomości objęte kolejnymi decyzjami. W wyniku powyższej czynności Sąd uznał, że każda z decyzji jest oddzielnym roszczeniem o wartości około 30 mln zł i 20 mln zł i wezwał Spółdzielnię do uiszczenia wpisu sądowego w kwocie 2 x 200 tys zł. Sposób postępowania przez Sąd nie spotkał się z akceptacją Zarządu SM KOŁO i w wyniku nieuiszczenia ww. kwoty tj. 400 tys zł na rachunek bankowy Sądu tyt. wpisu sądowego, pozew w niniejszej sprawie został zwrócony. W konsekwencji SM KOŁO złożyła zażalenie na postanowienie Sądu w przedmiocie zwrotu pozwu wskazując, że jedną właściwą opłatą od niego będzie kwota 200 tys zł. W chwili obecnej oczekujemy na dalsze procedowanie w niniejszej sprawie.

### **Kolonia Mszczonowska**

W okresie od 21.12.1995 r. (data złożenia wniosku o nabycie gruntu w użytkowanie wieczyste) do chwili obecnej SM Koło wystosowała do Urzędu Dzielnicy Wola Biura Gospodarki Nieruchomościami wiele monitów dot. kwestii uzyskania prawa wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu, z których większość pozostała bez odpowiedzi.

W tym czasie przekazaliśmy do Biura Gospodarki Nieruchomościami wszelką dostępną w SM "Koło" dokumentację techniczno-finansową dot. posadowionych na tych gruntach



budynków oraz prowadzono liczne rozmowy z pracownikami Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa.

Spółdzielnia oczekuje na kompleksowe uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni, zgodnie z wydanymi uprzednio decyzjami administracyjnymi, tj. decyzją o lokalizacji inwestycji oraz tzw. decyzjami wstępnymi. Zdecydowana większość z tych nieruchomości, z uwagi na uregulowany stan prawny i wpis do księgi wieczystej prawa własności na rzecz m.st. Warszawa, a także z uwagi na brak roszczeń z tzw. dekretu Bieruta, może zostać uregulowanych na rzecz Spółdzielni poprzez realizację wydanych uprzednio decyzji. W związku z brakiem jakichkolwiek działań zmierzających do realizacji w/w wniosku - Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO” w 2009 roku złożyła wniosek o zasiedzenie tych terenów (Sygn. akt I Ns 1052/09) W dniu 08 września 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli wydał Postanowienie oddalające wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” o stwierdzenie zasiedzenia części terenów Kolonii Mszczonowska. 26 września 2016 r. Spółdzielnia złożyła apelację od ww. Postanowienia Sądu. Postanowieniem Sądu z dnia 14 września 2017 r. postępowanie zostało zwieszane na zgodny wniosek pełnomocników Miasta st. Warszawy i Skarbu Państwa do czasu zakończenia toczącego się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku postępowania o sygn. akt I C 555/17 o ustalenie nieistnienia uchwały tzw. „reaktywacyjnej” C. Ulrich” założone w 1805 r. w Warszawie Spółka Akcyjna” oraz zakończenia postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 listopada 2012r. znak: GZ.rn-057-626-2/10. W wyniku złożonej przez SM „Koło” w dniu 11 maja 2018 r. skargi na przewlekłość ww. postępowania Sąd Apelacyjny Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2018 r. stwierdził przewlekłość postępowania, zasądził na rzecz SM „Koło” odszkodowanie i nakazał Sadowi Okręgowemu podjąć zawieszane postępowanie.

Sąd Okręgowy w Warszawie podjął zawieszane postępowanie, które toczyło się pod sygn. akt V Ca 2738/16 i oddalił apelację SM KOŁO. Spółdzielnia złożyła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego, w związku z faktem iż skarga została przyjęta do rozpoznania w chwili obecnej tj na dzień 31-12-2021 r. oczekujemy na wyznaczenie terminu posiedzenia przez SN. W sprawie niniejszej SN podjął decyzje o wyznaczeniu posiedzenia w przedmiocie niniejszej sprawy na którym to posiedzeniu w trybie niejawnym na którym w dniu 31 stycznia 2023 r. zapadło postanowienie na skutek którego uchylone zostało postanowienie Sądu Apelacyjnego a sprawa przekazana została do ponownego rozpoznania.

### **Kolonia „Lasek”**

Do chwili obecnej trwa również wszczęta w 1995 r. procedura regulacji stanu prawnego gruntu opisanego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/5 w obrębie 6-06-05, na którym położony jest budynek Prymasa Tysiąclecia 155 i garaże przy ul. Majakowskiego 12 i 12A. Fragment budynku przy ul. Prymasa Tysiąclecia 155 oraz garaży przy ul. Majakowskiego 12 i 12a położonych jest na sąsiadującej działce ewidencyjnej o nr 2 w obrębie 6-06-05. Spółdzielnia przekazała do Urzędu Dzielnicy Wola ówczesnego Biura Gospodarki Nieruchomościami wszystkie posiadane dokumenty, niezbędne do podjęcia przez Miasto st. Warszawa decyzji o oddaniu gruntu opisanego w ewidencji jako działka nr 2 w obrębie 6-06-05 w użytkowanie wieczyste.

Po dostarczeniu do Urzędu dokumentu stwierdzającego legalność wybudowania garaży przy ul. Majakowskiego 12 i 12A SM „KOŁO” nie mogą doczekać się określenia szczegółowych warunków uzyskania użytkowania wieczystego wskazanej wyżej nieruchomości złożyła



wniosek o zasiedzenie części nieruchomości opisanej rejestrze gruntów jako działka ewidencyjna nr 2 w obrębie 6-06-05.

W sprawie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia przez Spółdzielnię własności działki nr 2/4 oraz działki 2/5. W dniu 29.11.2019r. została złożona modyfikacja wniosku, stanowisko w sprawie zasiedzenia oraz mapy sporządzone przez geodetę jako wykonanie zobowiązania Sądu z dnia 29.10.2019r.

W niniejszej sprawie Zarząd SM KOŁO wraz z Zarządcą podjęli interwencję u Sędziego prowadzącego niniejsze powstępowanie w celu zintensyfikowania działań dot. prowadzonej sprawy. W wyniku ww. interwencji Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność określenia granic nieruchomości w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z nieruchomości.

W wyniku prowadzonego postępowania Sąd wydał postanowienie w dniu 2 listopada 2022 r. na podstawie którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny oddalił w całości wniosek SM KOŁO o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości.

W sprawie niniejszej przygotowana została apelacja od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny z dnia 2 listopada 2022 r. wydanego w sprawie o sygn. akt II Ns 249/17 doręczonego Wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem w dniu 1 grudnia 2022 roku.

### **Kolonia „Górczewska”**

W kolonii Górczewska do chwili obecnej brak regulacji działki ewidencyjnej nr 165 z obrębem 6-06-14, na której posadowione są budynki: mieszkalny położony przy ul. Górczewska 92 i garaże przy ul. Górczewskiej 92A.

W przedmiotowej sprawie dnia 8 sierpnia 2011 r. SM „KOŁO” wystąpiła do Miasta st. Warszawy z wnioskiem o przyłączenie dz. ew. nr 161 – (uniemożliwiającej budynkom Górczewska 92 i 92A dostęp do drogi publicznej) do działki ew. nr 165 w obrębie 6-06-14, na której posadowione zostały wskazane wyżej budynki przy ul. Górczewskiej 92 i 92A. Pismem z dnia 2 czerwca 2016 r. Spółdzielnia wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy dz. ew. 161 na okres do 3 lat – tj. do czasu zrealizowania wniosku Spółdzielni z 2011 r., ponadto Spółdzielnia wniosła o określenie szczegółowych warunków umowy dzierżawy. Dopiero w marcu 2017 r. poinformowano Spółdzielnię, iż rozpatrzenie wniosku nastąpi po stwierdzeniu przez Metro Sp z o. o., iż ww. teren nie jest niezbędny do realizacji inwestycji związanych z budową nowego odcinka metra, czyli w bliżej nieokreślonym czasie. Brak regulacji przedmiotowej sprawy uniemożliwia Spółdzielni realizację przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie przekształcenia lokali spółdzielczych w odrębną własność lokalu i tym samym znacznie utrudnia obrót tymi lokalami. Dział Organizacyjno-Prawy kierował w marcu 2020 oraz lipcu 2020 r. pisma do Urzędu Dzielnicy Warszawa-Wola oraz Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w przedmiocie ww. działek. Urząd Dzielnicy Warszawa Wola przekazał wniosek Spółdzielni do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa celem jego rozpatrzenia i dalszego procedowania.

W sierpniu 2022 r. SM KOŁO wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział Cywilny wniosek o ustanowienie drogi koniecznej którym objęta została działka nr 161 o powierzchni 17 m<sup>2</sup> będącej własnością m.st Warszawy.



***Regulacja stanu prawnego działki ew. nr 66/28 z obrębu 6-06-06 przy ul. Księcia Janusza 17 w Warszawie***

Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o próbie uregulowania stanu prawnego nieruchomości na której znajduje się budynek wielolokalowy przy ul. Księcia Janusza 17, który został wybudowany na działce gruntu nr ew. 66/28 z obrębu 6-06-06 o powierzchni 0,2118 ha dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00037946/6. W tym celu został złożony wniosek o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia przez Spółdzielnię. Przedmiotowa nieruchomość jest we władaniu Spółdzielni i jej poprzednika prawnego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Starówka” nieprzerwanie od co najmniej 9 maja 1972 r. Fakt władania przedmiotową nieruchomością Spółdzielnia wywodzi z Decyzji nr GKM-V-Rej. IV/27/72 wstępnej z dnia 9 maja 1972 roku, którą Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy ustanowiło na rzecz poprzednika prawnego Spółdzielni - Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Starówka” wieczyste użytkowanie ww. działki, objętej decyzją o lokalizacji szczegółowej nr 572/70 z dnia 20 października 1970 roku. Ważnym elementem dla niniejszej sprawy jest fakt, że przedmiotowa nieruchomość objęta była decyzją o lokalizacji szczegółowej nr 572/70 z dnia 20-10-1970 r, jaka wydana została przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy tj. Skarb Państwa. Jednak w obecnym stanie faktycznym nie sposób uznać, iż to Miasto Stołeczne Warszawy jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości gdyż z datą założenia dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej prawo własności przysługuje osobom fizycznym, co skutkuje że już poprzednik prawny Spółdzielni w dacie 20.10.1970 r. był posiadaczem samoistnym.

***Regulacji stanu prawnego gruntów położonych w Warszawie przy ul. Białowiejskiej 1/3 opisane w ewidencji gruntów, jako działki ewidencyjne nr: 7/3, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 208/3, 208/7, 208/8, 208/9, 208/10, 208/11, 208/12, 208/13, 208/14) z obrębu 6-07-01.***

Spółdzielnie Mieszkaniowe powstałe w wyniku podziału MSM „Starówka” złożyły w dniu 22 listopada 1995 r. w Urzędzie Dzielnicy Warszawa – Centrum wnioski o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości i nieodpłatne przeniesienie prawa własności zabudowań.

Wniosek Spółdzielni do chwili obecnej nie został zrealizowany, pomimo iż roszczenie nie było kwestionowane. W związku z powyższym w 2009 r. wspomniane wyżej Spółdzielnie złożyły pozew przeciwko M. St. Warszawa o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXV C 455/09 i do chwili obecnej nie zostało zakończone. Ponadto Spółdzielnia zgłaszała Sądowi oraz pozostałym Spółdzielnią uwagi co do faktu upływu zbyt długiego okresu czasu od daty sporządzenia operatu szacunkowego który tracił swoją ważność przez wyznaczonym terminem posiedzenia Sądu na którym byłoby możliwe wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie o ile Sąd na posiedzeniu niejawnym zarządził by sporządzenie opinii uzupełniającej. Stanowisko prezentowane przez SM KOŁO nie zostało podzielone przez pozostałych. Oczekiwane posiedzenie Sądu w niniejszej sprawie nie odbyło się w 2020 r. z uwagi na jego odwołanie z przyczyn wynikających z COVID. W roku 2022 odbyły się posiedzenia sądu podczas których zostały wydane postanowienia w przedmiocie dopuszczenia dowodów z opinii biegłych celem których mam być wykazanie prawidłowej powierzchni, granic przedmiotowych nieruchomości oraz określenia sposobu jego zabudowy a także wartości nieruchomości. Istnieje duże prawdopodobieństwo że postępowanie w niniejszej sprawie zostanie zakończone przed Sądem I Instancji do połowy 2023 r.



## **IX. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI - REMONTY**

Dział Gospodarowania Zasobami Spółdzielni w 2022 r. zarządzając nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobów lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” obejmujących 60 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3 budynki jednorodzinne oraz 5 budynków niemieszkalnych (1 pawilon handlowy i 4 hydrofornie) a także ok. 8,5 ha terenów zieleni prowadził działalność z zakresu:

- utrzymania czystości i porządku,
- utrzymania technicznego i remontów zasobu,
- utrzymania zieleni,
- obsługi mieszkańców i obsługi biura podawczego,
- prowadzenia dokumentacji związanej z administrowanym zasobem
- prowadzenia magazynu i archiwum Spółdzielni.

W ramach realizowanych zadań dotyczących bieżącego utrzymania budynków, ciągów pieszych i dróg oraz zieleni pracownicy działu koordynowali, organizowali, zlecali i nadzorowali wykonywanie usług utrzymania czystości i porządku, wywozu odpadów, pielęgnacji zieleni, wykonywania przeglądów technicznych, odczytów urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy, liczników energii elektrycznej) wykonywanych przez firmy zewnętrzne na podstawie umów lub zleceń, a w znacznej części bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni: gospodarzy budynków i Zespół Obsługi Technicznej.

Dział Gospodarowania Zasobami Spółdzielni nadzorował i koordynował prace wykonywane przez obcych wykonawców w zakresie:

- konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
- konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- konserwacji instalacji gazowych,
- konserwacji instalacji elektrycznych i odgromowych,
- konserwacji instalacji domofonowych,
- konserwacji urządzeń dźwigowych,
- konserwacji bram garażowych oraz szlabanów,
- konserwacji i pielęgnacji zieleni,
- utrzymania porządku i czystości,
- dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
- napraw oświetlenia ulicznego,
- wymiany ciepłomierzy i wodomierzy,
- okresowych kontroli ogólnobudowlanych, instalacji gazowych, przewodów wentylacji grawitacyjnej, mechanicznej i przewodów spalinowych oraz instalacji elektrycznej, przeglądy systemów przeciwpożarowych, bram i szlabanów oraz urządzeń dźwigowych,
- utrzymania pogotowia technicznego poza godzinami pracy Spółdzielni z zakresu: ogólnobudowlany, instalacji sanitarnych wodno-kanalizacyjnym i centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, domofonowej i dźwigów.

Pracownicy Działu współpracowali z pozostałymi Działami Spółdzielni (księgowym, windykatyjnym i członkowskim) udzielając informacji i weryfikując dane konieczne do rozstrzygnięcia spraw. Na bieżąco współpracowali z pracownikiem na stanowisku ds. bezpieczeństwa w sprawach związanych z dozorem nieruchomości, utrzymaniem monitoringu w budynkach i na terenie, utrzymaniem systemów kontroli dostępu do budynków i garaży podziemnych, utrzymania porządku na drogach wewnętrznych Spółdzielni.

Dział Gospodarowania Zasobami Spółdzielni współpracował z Komisją Inwestycyjno-Techniczną Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Radami Budynków. Organizował i uczestniczył w spotkaniach z mieszkańcami, na których omawiane były sprawy związane z utrzymaniem porządku, bezpieczeństwem oraz innymi problemami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Dział realizując swoje zadania prowadził korespondencję i utrzymywał kontakt m. in. ze służbami miejskimi i organami samorządu terytorialnego, urzędem ochrony zabytków, organami nadzoru budowlanego, Sanepidem, Urzędem Dozoru Technicznego, Strażą Miejską i Policją, dostawcami mediów: Innogy, Stoen, MPWiK, Veolia, PGNiG oraz Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Pracownice na stanowiskach administratorek kolonii w punkcie obsługi mieszkańca wykonywały zadania z zakresu eksploatacji:

1. Nadzór nad utrzymaniem należytego stanu sanitarno – porządkowego i technicznego posesji na koloniach.
2. Przeprowadzanie kontroli pracy gospodarzy i firm sprzątających obsługujących budynki.
3. Wyposażenie podległych gospodarzy w potrzebny sprzęt oraz środki czystości.
4. Egzekwowanie wywozu nieczystości zgodnie z harmonogramem.
5. Wystawianie zastępstw gospodarzy w cyklach miesięcznych i wyliczanie wynagrodzenia dla firmy zewnętrznej zastępującej gospodarza.
6. Określanie powierzchni przeliczeniowych poszczególnych posesji dla celów wyliczenia wynagrodzenia dla gospodarzy.
7. Wyjaśnianie spraw eksploatacyjno – technicznych z MPWiK, VEOLIA, TERMIKA, e-on, Stoen Operator, PGE.
8. Współpraca z Policją, Strażą Miejską w zakresie porządku publicznego oraz bezpieczeństwa na terenie.
9. Współpraca w razie potrzeby z Państwową Inspekcją Sanitarną w sprawach czystości w rejonie i lokalach mieszkalnych.
10. Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej.
11. Współpraca z Radami Budynków, obsługa zebrań, spisywanie protokołów, przechowywanie dokumentacji.
12. Współpraca z firmami zajmującymi się ochroną na terenie Spółdzielni.
13. Udzielanie odpowiedzi na korespondencję wnoszoną przez mieszkańców oraz Instytucje.
14. Odbieranie telefonów i e-maili.
15. Udzielanie mieszkańcom informacji: osobiście, telefonicznie, mailowo.
16. Nadzór nad utrzymaniem terenów zielonych.
17. Pisanie wniosków do Wydziału Ochrony Środowiska odnośnie drzewostanu na podległym terenie.
18. Zbieranie ofert od firm zewnętrznych na wykonanie wszelkiego rodzaju prac.
19. Wystawianie zleceń, umów i zamówień firmom zewnętrznym.
20. Spisywanie protokołów z oględzin, wprowadzenia firm oraz protokołów odbioru wykonania prac.
21. Spisywanie protokołów zdawczo–odbiorczych lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych.
22. Udział w eksmisjach lokali mieszkalnych.
23. Udział w wycenie lokali mieszkalnych.
24. Wypełnianie mieszkańcom wniosków dotyczących dodatku mieszkaniowego oraz lokali socjalnych.
25. Umawianie komisji w lokalach.
26. Udział w komisjach zalaniowych.



27. Dbanie o zapewnienie kompleksowej i estetycznej informacji dla mieszkańców, umieszczanej na klatkach schodowych.
28. Uczestnictwo w komisjach technicznych.
29. Przyjmowanie korespondencji i prowadzenie dziennika korespondencyjnego.
30. Wysyłanie poczty.
31. Drukowanie kart pracy dla ekipy oraz konserwatorów, nadzorowanie prac ekipy.
32. Wpisywanie zleceń dla konserwatorów.
33. Pomoc w rozwiązywaniu różnego rodzaju problemów zgłaszanych przez mieszkańców.
34. Bezpośredni kontakt z mieszkańcami zarówno w biurze jak i w terenie.
35. Współpraca z poszczególnymi działami S.M. KOŁO w zakresie pilotowania dostarczania przez gospodarzy i firmy sprzątające korespondencji dla mieszkańców.
36. Po przeprowadzonej kontroli terenu zdawanie sprawozdania bezpośrednio przełożonemu – kierownikowi działu.
37. Omawianie bieżących problemów z bezpośrednim przełożonym.
38. Codzienne ustalanie toku postępowania w poszczególnych sprawach z bezpośrednim przełożonym.
39. Stała współpraca z Inspektorami S.M. KOŁO.
40. Stała współpraca z Mistrzem ZOT odnośnie pilności wykonania prac remontowych przez ekipę na podległym terenie.
41. Wykonywanie innych zleconych czynności przez bezpośredniego przełożonego lub Zarząd S.M. KOŁO.
42. Praca w programie PAPIRUS – moduł zlecenia, dziennik korespondencyjny, rejestr faktur oraz Word 2010 i Excel 2010.
43. Dokonywanie odczytów i prowadzenie rejestrów wskazań urządzeń pomiarowych – liczników elektrycznych, wodomierzy, ciepłomierzy.

W Dziale Gospodarowania Zasobami Spółdzielni opracowywane są:

- plany potrzeb remontowych,
- plany remontowe.

Ponadto Dział na bieżąco współpracuje z wieloma firmami i służbami miejskimi tj: Veolia, MPWiK, PGNiG S.A., Policja, Straż Miejska, Ośrodek Pomocy Społecznej, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, Innogy Polska S.A., PINB, Urząd Dozoru Technicznego, Urząd Dzielnicy itp.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 r. w ramach konserwacji zrealizowano i zaewidencjonowano zgłoszenia i reklamacje, których struktura przedstawia się następująco:

- **1771 zgłoszeń hydraulicznych w zakresie:**

- usuwania przecieków i nieszczelności pionów wodnych i kanalizacyjnych oraz instalacji lokalowych,
- udrażniania pionów kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej,
- comiesięczne odczyty wodomierzy,
- odpłatnego udrażniania podejść kanalizacyjnych od odbiorników do pionów,
- odpłatnej wymiany armatury sanitarnej,
- odpłatnego montażu wodomierzy w lokalach mieszkalnych,
- opomiarowania ujęć wody w budynkach /polewaczek/,

- wymiany odcinków pionów kanalizacyjnych,
  - wymiany rewizji rur spustowych deszczowych w budynkach,
  - wymiany zaworów podpionowych,
  - czyszczenia rewizji rur deszczowych oraz wpustów podwórzowych i ulicznych,
- **202 zgłoszenia stolarskie w zakresie:**
    - naprawy dewastowanych ławek, obudów piaskownic oraz sprzętu zabawowego,
    - naprawy i regulacji stolarki drzwiowej i okiennej na klatkach schodowych oraz do komór zsypowych,
    - uzupełnienia okuć /klamki, ograniczniki/ w oknach na klatkach schodowych,
    - wykonania i montażu brakującej stolarki okiennej w węzłach cieplnych,
    - wykonania i napraw łopat do śniegu dla gospodarzy budynków,
    - naprawy drzwi do piwnic oraz pomieszczeń technicznych,
    - naprawy gablot i tablic informacyjnych,
    - naprawa wyłazów dachowych,
    - wymiany listew przyszybowych w dźwigach,
- **903 zgłoszenia ślusarskie w zakresie:**
    - naprawy, wymiany i regulacji samozamykaczy,
    - wymiany zamków, wkładek, zasuw drzwiowych,
    - naprawy ślusarki okiennej,
    - wykonania i montażu osłon zdewastowanych suchych pionów p.poż.,
    - naprawy drzwiczek i osłon pionów teletechnicznych i elektrycznych,
    - wykonania poręczy i barierek,
    - naprawy ławek i sprzętu zabawowego,
    - naprawy ogrodzeń i płotków,
- **851 zgłoszeń murarsko - dekarских w zakresie:**
    - naprawy kominów i wywiewek,
    - naprawy powierzchni ciągów pieszych,
    - naprawy i uzupełnienia powierzchni asfaltowych,
    - naprawy posadzek w korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach technicznych,
    - naprawy wnęk okiennych piwnicznych,
    - naprawy nadproży i ścianek w piwnicach lokatorskich,
    - sezonowego czyszczenia powierzchni dachów oraz rynien,
    - naprawa pęknięć elewacji,
    - miejscowe naprawy i uzupełnienia elewacji,
    - sprawdzania szczelności i uszczelniania nawierzchni dachu, rynien i rur spustowych,
    - czyszczenia rynien, rur spustowych,
- **11 zgłoszeń dotyczących instalacji gazowej w zakresie:**
    - naprawy i regulacji odbiorników gazowych,
    - usuwania przecieków gazu na instalacji gazowej wewnętrznej,
    - wymiany urządzeń gazowych,
- **801 zgłoszeń dotyczących instalacji elektrycznej w zakresie:**
    - naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych, w piwnicach oraz pomieszczeniach technicznych,



- naprawy uszkodzeń i wymiany osprzętu elektrycznego w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych,
- naprawy instalacji odgromowych,
- **203 zgłoszenia dotyczące instalacji domofonowych w zakresie:**
  - usuwania awarii instalacji domofonowych,
  - naprawy i wymiany elektrozaczepów,
  - naprawy kaset przyzywowych,
- **110 zgłoszeń dotyczących pracy urządzeń dźwigowych w zakresie:**
  - usuwania awarii dźwigów,
  - napraw i wymiany zdewastowanego osprzętu – przyciski, kasety dyspozycji, kontakty, osłony,
  - wymiany podzespołów i elementów urządzeń wynikających z dokonywanych przeglądów przez Urząd Dozoru Technicznego.

W roku 2022 zawarto 48 umów z firmami zewnętrznymi oraz 159 zleceń wynikających z bieżących potrzeb Spółdzielni i potrzeb remontowych.

Zarejestrowano 51 szkód w tym:

- 11 szkód zalaniowych wynikłych z przyczyn leżących po stronie właściciela lokalu,
- 27 szkód zalaniowych - odszkodowania zrealizowane z polisy SM „Koto”,
- 9 szkód wynikłych z dewastacji,
- 1 szkoda zalaniowa wynikała z przyczyn leżących po stronie podwykonawcy,
- 3 szkody zalaniowe wynikły z nieustalonej przyczyny.

W Dziale Gospodarowania Zasobami Spółdzielni znajduje się Biuro Podawcze i prowadzony jest Dziennik Korespondencji w którym zarejestrowano ogółem 40980 pism w tym:

- 9049 – wpływających,
- 25956 – wychodzących,
- 5975 – korespondencja wysłana za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A.

Razem na kwotę 24.879,10 zł, w tym:

- 5256 listów ekonomicznych na kwotę 19.445,60 zł
- 34 listów ekonomicznych zagranicznych na kwotę 272,00 zł
- 463 listów poleconych na kwotę 3.094,40 zł
- 209 listy poleczone za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na kwotę 1.942,60 zł
- 5 listów poleconych priorytetowych za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na kwotę 56,50 zł
- 8 listów poleconych priorytetowych na kwotę 68 zł
- 0 listów poleconych zagranicznych na kwotę 0 zł
- 0 wysyłek kurierskich na kwotę 0 zł

Zwroty korespondencji na kwotę 295,40 w tym:

- listy poleczone na kwotę 26,30 zł
- listy poleczone za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na kwotę 269,10 zł.

## **X. BEZPIECZEŃSTWO**

Do podstawowych zadań w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa na terenie zarządzanym przez SM „Kolo” należą m.in.:

- nadzór nad zabezpieczeniem mienia Spółdzielni,
- reprezentowanie Zarządu w kontaktach z Policją, Strażą Miejską, organami Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego m. st. Warszawy,
- organizowanie spotkań z Spółdzielni,
- współpraca z Radami Budynków,
- prowadzenie szkoleń dla pracowników z zakresu tzw. prewencji kryminalnej,
- pomoc w zakresie zabezpieczania zdarzeń dotyczących dewastacji mienia, zgłaszanie rzeczonych przypadków do Policji,
- kontrola realizacji postanowień zawartych w umowach z firmami ochrony osób i mienia,
- nadzorowanie oraz wdrażanie systemu monitoringu wizyjnego z zasobach Spółdzielni,
- współpraca z Działem Gospodarki Zasobami Spółdzielni oraz pozostałymi Działami.

W związku z dalej utrzymującym się stanem epidemiologicznym oraz obowiązującymi w okresie sprawozdawczym zasadami bezpieczeństwa nie było możliwości realizacji części zadań wcześniej zainicjowanych, zwłaszcza wymagających bezpośrednich spotkań, a dotyczących ogólnopojętej sfery bezpieczeństwa.

### **Współpraca z Policją, Strażą Miejską m. st. Warszawy oraz delegaturą Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Warszawa – Wola.**

Kontynuując wypracowane już najbardziej skuteczne metody współpracy, w styczniu odbyły się kolejno spotkania zgodnie z właściwością miejscową z: Komendantem Rejonowym Policji Warszawa IV oraz Naczelnikiem Wydziału Prewencji, który bezpośrednio nadzoruje służbę dzielnicowych obsługujących rewiry z zasobami administrowanymi przez Spółdzielnię. Dalej odbyło się spotkanie z Komendantem Straży Miejskiej m. st. Warszawy i Naczelnikiem IV Oddziału Terenowego Straży Miejskiej, którego podwładni pełnią służbę na terenie dzielnicy Warszawa - Wola.

Ze względu na zmiany kadrowe, jak również dalsze wykonywanie części pracy w systemie zdalnym bezpośredni kontakt z osobą czasowo wykonującą obowiązki w Delegaturze Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego m. st. Warszawa – Wola nawiązano w lutym. Omówiono przede wszystkim dalsze kierowanie policjantów (których dodatkowa służba finansowana jest z budżetu m. st. Warszawy) we wskazywane comiesięcznie rejony.

Poczynione w trakcie spotkań ustalenia w praktyce przełożyły się na:

- czternaście spotkań z dzielnicowymi, od których otrzymano informacje o interwencjach podejmowanych w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię, które najczęściej dotyczą zakłócania porządku publicznego oraz uciążliwego sąsiedztwa, wskazując okolice sklepu Żabka przy ulicy Brożka oraz sklepy Biedronka przy ulicy Deotymy. Policjanci poinformowali, że powtarzające się interwencje na bieżąco nanoszone są na tak zwaną mapę zagrożeń i w miarę posiadanych w danym dniu służby sił i środków, są one częściej prewencyjnie dozorowane. Podczas spotkań poruszono kwestie związane z przypadkami



wandalizmu, niszczenia mienia najczęściej poprzez nanoszenie tak zwanego ulicznego graffiti nie mającego nic wspólnego z twórczością artystyczną.

W okresie sprawozdawczym dziesięciokrotnie korespondowano z jednostkami Policji, zabezpieczano zapis z Monitoringu Wizyjnego na potrzeby prowadzonych postępowań przygotowawczych, składano zawiadomienie o kradzieży kamery oraz uszkodzeniu mienia poprzez naniesienie tzw. graffiti wewnątrz klatki schodowej (ul. Górczewska 92).

Wnioskowano o prewencyjne zabezpieczenie otwartego mieszkania przy ul. Danuty Siedzikówny „Inki” 9, gdzie po pożarze i siłowym otwarciu drzwi przez jednostkę Straży Pożarnej zaobserwowano gromadzenie się bezdomnych i skargi mieszkańców na ich agresywne zachowanie. Ponadto na wniosek Policji dokonano również szereg czynności pozwalających ustalić sprawców przede wszystkim wykroczeń, jak spersonalizowanie sprawcy kradzieży elementów od fotela z budynku przy ul. Górczewskiej 116a.

- dziewięć spotkań z funkcjonariuszami IV Oddziału Terenowego Straży Miejskiej m. st. Warszawy. Poruszono kwestie związane z parkowaniem pojazdów w miejscach, w których ustawione tam znaki B – 1 nie dają możliwości wjazdu oraz parkowania wskazując plac przy ulicy Ciołka 5, miejsca przed budynkami mieszkalnymi przy ulicach Górczewska 122 A i B, Księcia Janusza 62. Poinformowano Strażników Miejskich, iż Spółdzielnia będąc właścicielem części placów może posiadającym pojazdy wydać stosowny Identyfikator na czasowy podjazd pod budynek celem np. wyładowania zakupów, dowozu osoby z ograniczoną sprawnością ruchową, jednak robi to przede wszystkim jednostkowo w ściśle umotywowanych przypadkach. Wskazano, że poniżej znaku B – 1 jest tabliczka informująca o treści: *„Nie dotyczy służb miejskich i pojazdów z identyfikatorami wydanymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową KOŁO”*. Zwrócono się z wnioskiem o częste patrole, które w swych zadaniach miałyby zwracanie uwagi oraz reagowanie w przypadkach nieprzestrzegania przepisów prawa o ruchu drogowym. Zwrócono uwagę na potrzebę częstszych patroli na zamkniętym Osiedlu Mieszkaniowym ŁACIŃSKA przy ulicy Łacińskiej oraz Romańskiej. Zwrócono uwagę, iż pomimo prawidłowo wyznaczonej oraz oznaczonej strefy zamieszkania i strefy ruchu, na terenie osiedla notorycznie parkują pojazdy w miejscach do tego nie wyznaczonych. W tym celu wraz ze Strażnikiem Miejskim zajmującym się bezpieczeństwem w ruchu drogowym przeprowadzono wizję lokalną omawianego osiedla, w trakcie której wypracowano koncepcję umieszczenia dodatkowych znaków, których celem będzie skuteczniejsze dyscyplinowanie kierowców. Korzystając z usługi podmiotu zewnętrznego z właściwymi do tego uprawnieniami – INFOZNAK Projekty Organizacji Ruchu, uzupełniono Projekt stałej organizacji ruchu na drogach wjazdowych oraz terenie wewnętrznym Osiedla Mieszkaniowego ŁACIŃSKA. Zgodnie z projektem zamontowano zakupione przez Spółdzielnię znaki B – 36 (zakaz zatrzymywania się) z tabliczkami T – 24 (odholowanie pojazdu).

Do Strażników Miejskich zwrócono również się z wnioskiem o pomoc w identyfikacji osób, które „podrzucają” śmieci pod wiaty z pojemnikami na odpady, a często są to tak zwane gabaryty. Jako przykład takiego miejsca wskazano wiatę śmietnikową przy ulicy Danuty Siedzikówny „Inki” 12. Dwukrotnie wnoszono o pilną interwencję w stosunku do grupy bezdomnych, którzy z wiaty śmietnikowej przy Kolonii Lasek stworzyli sobie swoistą noclegownię, będąc jednocześnie agresywnymi w stosunku do mieszkańców wyrzucających śmieci.

W okresie sprawozdawczym czterokrotnie korespondowano ze Strażą Miejską m. st. Warszawy przede wszystkim w kwestii składania wniosków o interwencje



- w miejscach, w których nagminnie dochodzi do łamania przepisów prawa o ruchu drogowym.
- Z przedstawicielem Delegatury Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego m. st. Warszawa – Wola pogłębiono metody i formy współpracy, jak również możliwości wspomagania Spółdzielni w inicjatywach ukierunkowanych na poprawę bezpieczeństwa. Wspólnie zainicjonowane zostały działania mające na celu dodatkowe oznakowanie ulicy należącej do m. st. Warszawy, to jest odcinka dojazdu od strony ulicy Górczewskiej pod wiatę śmietnikową przy budynku mieszkalnym oznaczonym nr 92. Parkujące tam pojazdy często uniemożliwiają podjazd służb po odbiór śmieci, przez co śmietniki nie są na bieżąco opróżniane. Wspólne działania skutkowały zleceniem Zarządowi Dróg Miejskich w Warszawie przez Prezydenta m. st. Warszawy ustawienia dodatkowego znaku B-36.

### **Monitoring Wizyjny.**

Częścią skutecznej ochrony zasobów Spółdzielni przede wszystkim aktami wandalizmu jest Monitoring Wizyjny, który działając prewencyjnie odstrasza potencjalnych sprawców czynów zabronionych, a w przypadku popełnienia wykroczenia, bądź przestępstwa często pozwala spersonalizować osobę, skutecznie wspomagając proces wykrywczy Policji.

Ogółem w zasobach Spółdzielni 27 obiektów objętych jest systemem Monitoringu Wizyjnego, co przekłada się na 229 kamer, z czego 118 monitoruje wnętrza budynków, a 111 umiejscowionych jest na zewnątrz.

Każdy monitorowany obiekt obsługuje odrębny rejestrator, który w okresie sprawozdawczym został doposażony oraz zsynchronizowany z ruterem, co pozwala zdalnie z siedziby Spółdzielni mieć wgląd w obraz w czasie rzeczywistym, bądź dokonywać oglądu obrazu już zapisanego.

W budynku mieszkalnym przy ulicy Czorsztyńskiej 10A zamontowano zakupiony nowy rejestrator, a na terenie Osiedla Mieszkaniowego ŁACIŃSKA podmiot zewnętrzny dokonał gruntownego przeglądu systemu Monitoringu Wizyjnego, co przełożyło się na poprawę jakości rejestrowanego obrazu, zakup oraz zamontowanie dwóch kamer w miejsce uszkodzonych.

Dalej prowadzono korespondencję z Radą Budynku przy ulicy Księcia Janusz 23, której do podjęcia decyzji o wyborze potencjalnego wykonawcy przesłano trzy oferty. Wcześniej wspólnie z oferentami dokonano oglądu budynku, wskazując miejsca montażu kamer oraz ich liczbę, by zminimalizować tak zwane „martwe pola”. Podmioty te przygotowały projekty oraz kosztorys budowy Monitoringu Wizyjnego (istniejący działa w systemie analogowym). Do obecnej chwili Rada Budynku nie zajęła stanowiska.

### **Obsługa mieszkańców.**

W okresie sprawozdawczym z uwagi na obowiązujące przepisy epidemiologiczne, sporadycznie i w jednostkowych przypadkach organizowano spotkania z mieszkańcami Spółdzielni, a obsługę ograniczono do wymiany korespondencji oraz obsługi telefonicznej. Łącznie zredagowano 112 projektów odpowiedzi na pisma oraz wnioski mieszkańców dotyczące: uwag do działalności oraz sposobu realizacji, bądź braku realizacji zadań przez firmę Ochrony Osób i Mienia obsługującą budynek mieszkalny przy ulicy Księcia Janusza 42 oraz osiedle ŁACIŃSKA, sugestii podjęcia działań, które zdaniem mieszkańców zapewnią,



a przynajmniej poprawią ogólnopojęte bezpieczeństwo w rejonie zamieszkania, potrzebę wyznaczenia dodatkowych miejsc parkingowych, przekształcenia istniejących jako miejsca dla pojazdów osób z niepełnosprawnością. Zgłaszane również były wnioski o podjęcie działań w związku z uciążliwym sąsiedztwem, jak również informowano o wykorzystaniu części wspólnych do celów prywatnych. W czterech przypadkach podjęto skuteczną interwencję usunięcia samochodów bezprawnie parkujących w halach garażowych budynków przy ulicy Brożka 18 oraz Księcia Janusza 23.

Ponadto mieszkańcom Spółdzielni wydano 23 piloty do bram hal garażowych, 30 identyfikatorów umożliwiających podjazd pod wejście do budynku mieszkalnego wydano podmiotom wykonującym na rzecz Spółdzielni swe zobowiązania. Wydano ponadto uprawnionym do posiadania, 10 kart umożliwiających wjazd na teren osiedla ŁACIŃSKA oraz otwierających bramy hal garażowych w budynku przy ulicy Księcia Janusza 42. Wydanie wspomnianych kart oraz pilotów podyktowane było uszkodzeniem, bądź zagubieniem pierwotnie wydanych.

W związku z licznymi wnioskami mieszkańców budynku przy ulicy Księcia Janusza 42 dotyczącymi zbyt wysokich kosztów utrzymania stanowiska obsługi recepcyjnej budynku, rozpoczęto procedowanie jego likwidacji. W tym celu przeprowadzono badanie ankietowe mające na celu ustalenie liczby zwolenników oraz przeciwników takiego rozwiązania, jak również oszacowanie poniesionych kosztów w związku z likwidacją stanowiska (związane z przebudową systemu sygnalizacji pożaru). Prace nad likwidacją rzeczzonego stanowiska trwają nadal.

Wykonując swe obowiązki coraz częściej stwierdzano spadek właściwego zaangażowania w realizację swych zadań przez pracowników firmy OPTIMA, która na osiedlu mieszkaniowy ŁACIŃSKA świadczyła usługę całodobowej ochrony fizycznej osób i mienia, a w budynku przy ulicy Księcia Janusza 42 pełniła usługę działalności recepcyjnych. Zanik współpracy z kierownictwem omawianej firmy oraz pogłębiające się uwagi w stosunku do jej pracowników skutkowały zakończeniem współpracy. Dążąc do ciągłości obsługi mieszkańców, a przede wszystkim do odbudowania właściwych form tej obsługi kolejno z dniem 1 kwietnia oraz 1 czerwca roku sprawozdawczego na wspomnianych obiektach zadania realizować zaczęła firma BOAT. Z koordynatorem firmy odbywają się cotygodniowe spotkania w siedzibie Spółdzielni, lub bezpośrednio na obiektach.

W ramach wsparcia technicznego uczestniczono również w organizowaniu oraz zapewnieniu niezakłóconego przebiegu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, którego dwa etapy na wniosek mieszkańców zostały przerwane.

## **XI. RODO**

W 2022 r. na bieżąco prowadzono szkolenia i wydawano upoważnienia do przetwarzania danych osobowych dla nowozatrudnionych pracowników w zakresie niezbędnym do wykonywania czynności służbowych. Nie stwierdzono uchybień w zakresie bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni.

## XII. MAJATEK WSPÓLNY

### SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Majątkiem Wspólnym za rok 2022.

#### A. Stan prawny Majątku Wspólnego w dniu 01.01.2022 r. przedstawia się następująco:

Współwłaścicielom MW na mocy decyzji Urzędu Dzielnicy Warszawa Wola z dnia 22 maja 1976 roku znak T.IV.610/217 - 73/76/Spłdz/BB o przekazaniu terenu objętego lokalizacją inwestycji Nr 245/73 z dnia 08.09.1973 r. wydanej przez Wydział Urbanistyki i Architektury Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy przysługuje prawo do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Białowiejskiej 1/3, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne w obrębie ewidencyjnym 6-07-01 :

Zgodnie z „UZUPEŁNIAJĄCĄ OPINIĄ” mgr Katarzyny Żebrowskiej, biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z dnia 21 grudnia 2022 r., sporządzonej na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny w dniu 19 września 2022 r. oraz na podstawie Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dla potrzeb postępowania w sprawie Sygn. akt XXV C 1884/21, o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, **Współwłaściciele Majątku Wspólnego są współwładającymi nieruchomości gruntowych stanowiących projektowane działki ewidencyjne nr:**

- |             |               |           |                                   |                     |
|-------------|---------------|-----------|-----------------------------------|---------------------|
| - nr 7/3    | o powierzchni | 0,1409 ha | - Nr jedn. rej. G.217             | KW WA4M/00435448/5, |
| - nr 7/11   | o powierzchni | 0,8513 ha | - Nr jedn. rej. G.268,            | KW WA4M/00435533/8, |
| - nr 7/13   | o powierzchni | 0,3452 ha | - Nr jedn. rej. G.216,            | KW WA4M/00435443/0, |
| - nr 7/7    | o powierzchni | 0,0827 ha | - Nr jedn. rej. G.215             | KW WA4M/00435448/5, |
| - nr 7/9    | o powierzchni | 0,5645 ha | - Nr jedn. rej. G.215             | KW WA4M/00435448/5, |
| - nr 208/16 | o powierzchni | 0,0127 ha | - Nr jednostki rejestrowej G.268, | brak KW,            |
| - nr 208/9  | o powierzchni | 0,0039 ha | - Nr jedn. rej. G.217             | KW WA4M/00435448/5, |
| - nr 208/10 | o powierzchni | 0,0020 ha | - Nr jedn. rej. G.215             | KW WA4M/00435448/5, |
| - nr 208/11 | o powierzchni | 0,0113 ha | - Nr jedn. rej. G.215             | KW WA4M/00435448/5, |
| - nr 208/13 | o powierzchni | 0,0219 ha | - Nr jedn. rej. G.268,            | KW WA4M/00435533/8, |
| - nr 7/12   | o powierzchni | 0,3222 ha | - Nr jedn. rej. G.268,            | KW WA4M/00435533/8, |
| - nr 7/14   | o powierzchni | 0,2310 ha | - Nr jedn. rej. G.216,            | KW WA4M/00435443/0, |
| - nr 7/10   | o powierzchni | 0,0068 ha | - Nr jedn. rej. G.289,            | KW WA4M/00435448/5, |

**Łącznie 2,5964 ha**

z obrębu 6-07-01, położone w Warszawie w dzielnicy Wola, w rejonie ulicy Białowiejskiej.

Nieruchomość stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy – Decyzja komunalizacyjna Wojewody Mazowieckiego z dnia 01.03.2001 r.



Wg informacji z Urzędu Gminy projektowane jest wydzielenie z powyższej działki powierzchni projektowanej drogi ok. 3270 m<sup>2</sup> (w tym ok. 2000 m<sup>2</sup> z obszaru, którym władają Współwłaściciele MW)

Użytkownikiem nieruchomości oraz właścicielem naniesień na niej zlokalizowanych są, na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych :

1. SM „Rozłogi”	0,063
2. SM „Jelonki”	0,090
3. SM „Mszczonowska”	0,063
4. SM „Muranów”	0,144
5. SM „im.Gen.Sowińskiego”	0,207
6. SM „Koło”	0,117
7. SM „Miła”	0,216
8. SM „Starówka”	0,070
9. SM „Centrum-Wola”	0,030

Roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz ww. spółdzielni nie zostało zaspokojone.

Od dnia 10.06.2009 r. trwa proces sądowy (aktualna Sygn. akt: 1884/21), w którym powodowe Spółdzielnie wnoszą (zgodnie z Pismem strony Powodowej z dnia 15 listopada 2021 r.) o :

I. nakazanie wyrokiem Sądu aby pozwane Miasto Stołeczne Warszawa złożyło oświadczenie woli o treści :

„1. Miasto stołeczne Warszawa ustanawia, na okres 99 lat, prawo użytkowania Wieczystego nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne :

- część działki 7/8, część działki 7/5, część działki 7/6 z obrębu 6-07-01 oznaczonych na mapie dla celów prawnych, sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika (przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego KEM 6.07.01-287/12) na potrzeby niniejszego postępowania jako działki projektowane o numerach 7/10, 7/12, 7/14 z obrębu 6-07-01, o łącznej powierzchni 0,5600 ha, które są odpowiednio ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa o numerach **WA4M/00435448/5, WA4M/00435533/8, WA4M/00435443/0,**

- 7/3, 7/7, część działki 7/8, 208/9, 208/10, 208/11, część działki 7/5, 208/13, część działki 7/6, z obrębu 6-07-01 oznaczonych na mapie dla celów prawnych, sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika (przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego KEM 6.07.01-287/12) na potrzeby niniejszego postępowania, jako działki projektowane o numerach 7/3, 7/7, 7/9, 208/9, 208/10, 208/11, 7/11, 208/13, 7/13, z obrębu 6-07-01, o łącznej powierzchni 2,0237 ha, które są odpowiednio ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa o numerach **WA4M/00435448/5, WA4M/00435533/8, WA4M/00435443/0,**

- część działki 208/7 z obrębu 6-07-01 oznaczonej na mapie dla celów prawnych, sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika (przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego KEM 6.07.01-287/12) na potrzeby niniejszego postępowania, jako działka projektowana o numerze 208/16 z obrębu 6-07-01, o łącznej powierzchni 0,0127 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa nie prowadzi księgi wieczystej, na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych zgodnie z wyszczególnieniem przedstawionym powyżej.

2. Miasto stołeczne Warszawa nieodpłatnie przenosi na rzecz Powodów prawo własności posadowionych na wyżej wymienionych nieruchomościach budowli :

- hali jednonawowej o powierzchni 691,2 m<sup>2</sup>, usytuowanej na projektowanych działkach 7/9 i 7/11, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika,
- hali jednonawowej o powierzchni 691,2 m<sup>2</sup>, usytuowanej na projektowanych działkach 7/11 i 7/13, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika,
- budynku biurowo kontenerowego o powierzchni 150 m<sup>2</sup>, usytuowanego na projektowanych działkach 7/11 i 7/12, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika,
- budynku o funkcji handlowo-usługowej usytuowanego na projektowanych działkach 7/12 i 7/14, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika,
- wiaty składowej o powierzchni 281,9 m<sup>2</sup>, usytuowanej na projektowanych działkach 7/11 i 7/13, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika,
- wiaty składowej o powierzchni 750,3 m<sup>2</sup>, usytuowanej na projektowanych działkach 7/9, 7/10 i 7/12, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji Tadeusza Kosika.

na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych stosownie do udziałów w prawie użytkowania wieczystego wskazanych powyżej oraz nie obciąża Powodów obowiązkiem uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

3. ustala się opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości w wysokości 570.429,7 zł, tj. 3% wartości rynkowej całego gruntu, ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę ŻEBROWSKĄ, zobowiązując Powodów do ich uiszczenia w wysokości odpowiadającej ich udziałom w prawie użytkowania wieczystego w terminie do 31 marca każdego roku z góry, z wyłączeniem roku, w którym nastąpi skuteczne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,
4. ustala, iż nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste pod bazę remontowo-budowlaną zgodnie z decyzjami z dnia 22 maja 1976 r T.IV.610/21773/76/Spółdz/BB”.



**B. Głównymi celami działalności Zarządu Majątkiem Wspólnym w 2022 r. było:**

1. Dążenie do uwłaszczenia Spółdzielni poprzez podejmowanie interwencji w sprawie ustanowienie wieczystego użytkowania, wykorzystując tryb sądowy z powództwa Spółdzielni – Współwłaściciele MW przeciwko m. st. Warszawa o nakazanie wyrokiem Sądu złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia, na okres 99 lat, prawa użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości.
2. Poszukiwanie innych rozwiązań umożliwiających uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3.
3. Podpisanie „Porozumienia” mającego na celu potwierdzenia majątku nabytego przez spółdzielnię, precyzyjne określenie przebiegu granic między Spółdzielniami wyodrębnionymi z dawnej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Starówka” na dzień podziału MSM „Starówka” wg obecnej numeracji stanowiącego uzupełnienie podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale MSM „Starówka” oraz udziału w Majątku Wspólnym uzyskanym w wyniku podziału MSM „Starówka” na mocy uchwały WZC z 10.09.1991 r. oraz wyroku Sądu z dnia 1.05.1999 r.
4. Administrowanie ostatnim składnikiem Majątku Wspólnego – nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Białowiejskiej 1/3.
5. Wyegzekwowanie zaległości czynszowych od najemców powierzchni użytkowych nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3.
6. Poszukiwanie najemców na zwolnione powierzchnie użytkowe.

**C. Dla realizacji postawionych celów Zarząd Majątkiem Wspólnym:**

- Podejmował niezbędne działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3.
- Aktywnie uczestniczył w postępowaniu sądowym w sprawie o sygn. akt XXV C 455/09 a obecnie XXV C 1884/21, z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowych przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o nakazanie złożenia oświadczenia woli zastępującego zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej przy ul. Białowiejskiej 1/3 w Warszawie.
- Przyjmował sprawozdania i informacje od Przedstawicieli Kancelarii Prawnej na temat przebiegu rozpraw sądowych oraz treści pism procesowych Powodowych Spółdzielni kierowanych do Sądu Okręgowego w Warszawie i wyznaczanych nowych terminów rozpraw w tym :



- Za pośrednictwem Kancelarii Prawnej Zarząd MW utrzymywał kontakt z pełnomocnikiem Miasta Stołecznego Warszawy informując o oczekiwaniu na stanowisko i propozycje ugodowe. Zarówno Sąd jak i dwukrotnie Współwłaściciele MW proponowali zawarcie takiej ugody z Urzędem Miasta.
- Przedstawiciel Kancelarii Prawnej Mec. B. CHMIELEWSKI omówił OPINIĘ SĄDOWĄ z dnia 14 lutego 2022 r. sporządzoną przez Biegłego Sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. Janusza KALINOWSKIEGO na zlecenie Sądu Okręgowego w Warszawie, XXV Wydział Cywilny z dnia 29.11.2021 r. dla celów postępowania procesowego w sprawie sygn.. akt XXV C 1884/21 w przedmiocie oceny czy budynek o pow. 65 m<sup>2</sup> na działkach 7/5 i 7/8 jest trwale związany z gruntem oraz ustalenia powierzchni zabudowy budynku znajdującego się na działkach 7/6 i 7/5. Oględziny obiektu przy ul. Białowiejskiej 1/3 w Warszawie przeprowadzone zostały w dniu 18.01.2022 r. bez uprzedniego powiadomienia władających terenem, Kancelarii Prawnej reprezentującej Władających czy też pełnomocnika – administratora nieruchomości. Biegły ustalił, że przedmiotowy budynek o pow. 65 m<sup>2</sup> jest trwale związany z gruntem. Natomiast powierzchnia zabudowy budynku oznaczonego na mapie sporządzonej przez Biegłego Tadeusza KOSIKA symbolem I1 wynosi 338,53 m<sup>2</sup>. Mec. B. CHMIELEWSKI stwierdził, że ocena ta może mieć różne konsekwencje dla Przebiegu rozprawy. Konieczne będą zdjęcia budynku od wewnątrz. Zobowiązano pełnomocnika MW do wykonania zdjęć wewnątrz budynku i przesłania ich do Kancelarii Prawnej.
- Przedstawiciel Kancelarii Prawnej Mec. P. TOCZEK przedstawił informację nt. przebiegu Rozprawy sądowej w dniu 4.04.2022 r. Poinformował, że Sąd dopuścił dowód w postaci OPINII SĄDOWEJ z dnia 14 lutego 2022 r. sporządzonej przez Biegłego Sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. Janusza KALINOWSKIEGO na zlecenie Sądu Okręgowego w Warszawie, XXV Wydział Cywilny z dnia 29.11.2021 r. dla celów postępowania procesowego w sprawie sygn.. akt XXV C 1884/21. Mec. P. TOCZEK stwierdził, że podstawowy problem polega na tym, iż zabudowanie o pow. 65 m<sup>2</sup> powstało w trakcie trwania postępowania i pozwany będzie chciał wykazać, że jest trwale związane z gruntem i powstało w sposób nielegalny. Ponieważ Biegły ustalił, że przedmiotowe zabudowanie jest trwale związane z gruntem, mimo że „nie było możliwości wejścia do środka budynku ze względu na nieobecność właściciela / użytkownika i budynek można było obejrzeć jedynie z zewnątrz.”, Kancelaria Prawna złożyła do Sądu wniosek o wydanie opinii uzupełniającej po ponownych oględzinach. Sąd postanowił odroczyć rozprawę do 13.06.2022 r., doręczyć Biegłemu odpis wniosku Kancelarii Prawnej z dnia 25.03.2022 r. i zobowiązać do dokonania oględzin naniesienia, po uprzednim poinformowaniu o ich terminie pełnomocników stron, celem złożenia ustnej opinii odnośnie trwałego związania naniesienia z gruntem.
- Przedstawiciel Kancelarii Prawnej Mec. P. TOCZEK przedstawił informację dotyczącą Opinii uzupełniającej Biegłego Sądowego nt. ustalenia, czy zabudowanie, które jest ujawnione w ewidencji, jest zabudowaniem trwale związanym z gruntem. Ponieważ wnioski zawarte w Opinii pierwotnej oparte były na podstawie doświadczenia zawodowego Biegłego a nie na stwierdzonych faktach, Biegły w dniu 26.04.2022 r. dokonał ponownych oględzin na terenie nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3. Stwierdził, że przedmiotowe zabudowanie jest trwale związane z gruntem.
- Ponieważ w trakcie rozprawy sądowej Pełnomocnik pozwanego mec. Myśliwiec nawiązała do faktu połączenia tego zabudowania za pomocą nitów, wkrętów i śrub z budynkiem hall nr 1 oraz z zabudowaniem o pow. 8 x 12 m powstaje przypuszczenie, że i to zabudowanie zostanie uznane jako trwale związane z gruntem. Aby wyeliminować ten zarzut, przed rozprawą w dniu 13.06.2022 r. należało rozebrać te zabudowania a następnie sporządzić



protokół stanu faktycznego wykonany przez Komornika właściwego dla Sądu Rejonowego Warszawa Wola. Taki dokument urzędowy umożliwi Sądowi zamknięcie rozprawy. W związku z powyższym Zebranie zobowiązało pełnomocnika MW do rozbiórki obu zabudowań i spowodowania sporządzenia protokołu przez Komornika.

- Przedstawiciel Kancelarii Prawnej Mec. B. CHMIELEWSKI przedstawił informację dotyczącą przebiegu rozprawy w dniu 16.09.2022 r.  
Sąd postanowił odroczyć rozprawę do dnia 9.01.2023 r.  
Zobowiązał powodów do złożenia w terminie 21 dni pisma procesowego zawierającego Stanowisko wobec pisma pełnomocnika SM „KOŁO” z 22.02.2021 r. w zakresie pkt. 3 pisma, to jest wskazanie jako podstawy roszczenia również faktu wydania decyzji z 22.05.1976 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego, w tym wskazanie czy pozostali powodowie również wskazują na obowiązek wynikający z tej decyzji jako podstawę zgłoszonego żądania, a jeśli tak to jakie powinno być oświadczenie woli w szczególności w zakresie pierwszej opłaty i przeniesienia budynków (odpłatności bądź nieodpłatności).
- Na rozprawie w dniu 16.09.2022 r. Sąd zobowiązał Biegłego Rzecznawcę Sądowego do wykonania wyceny przedmiotowej nieruchomości w dwóch zakresach : dla części będącej w użytkowaniu czasowym, w części pozostałej, będącej w użytkowaniu wieczystym oraz dla całości nieruchomości.
- Mec. B. CHMIELEWSKI odniósł się do pierwszej części decyzji Sądu z rozprawy w dniu 16.09.2022 r. Poinformował, że treść pisma KANCELARII RADCY PRAWNEGO ADAMA KUŹNICKIEGO z dnia 22.02.2021 r. złożonego przez ówczesnego pełnomocnika SM „KOŁO”, nie koliduje ze stanowiskiem jakie przedstawia Kancelaria Prawna. Może kładzie nacisk na inne elementy niż Kancelaria ale nie ma nic sprzecznego ani kontrowersyjnego z treściami zawartymi w pozwie.
- Po konsultacji Kancelarii Prawnej z Zarządem SM „KOŁO” i otrzymaniu zgody na piśmie z dnia 4.10.2022 r. Kancelaria Prawna skierowała do Sądu pismo z dnia 7.10.2022 r. w realizacji zarządzenia Sądu z dnia 16.09.2022 r.  
W piśmie tym Kancelaria wskazuje, że w jej ocenie stanowisko Powoda – SM „KOŁO” zawarte w piśmie jej pełnomocnika z dnia 22.02.2021 r. nie jest sprzeczne ze stanowiskiem pozostałych powodów. Argumentację dotyczącą zasadności roszczenia wskazując na istotne okoliczności, które odbiegają od tych podnoszonych przez wszystkich powodów, uznać należy za dodatkową i uzupełniającą.  
Jednakże, z ostrożności procesowej, Kancelaria oświadczyła, że gdyby Sąd uznał, iż stanowisko Powoda SM „KOŁO” wyartykułowane w piśmie z dnia 22.02.2021 r. odbiega od stanowiska prezentowanego przez wszystkich powodów i nie dają się one pogodzić – za zgodą Powoda SM „KOŁO” wnosi o pominięcie pisma z dnia 22.02.2021 r.
- Zebranie omówiło sprawy związane z zawiadomieniami Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli, II Wydział Cywilny o rozprawie w sprawie wniosku Miasta Stołecznego Warszawa – Zakładu gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola o zawiązanie do próby ugodowej Spółdzielni Mieszkaniowych „Rozłogi”, „Mszczonowska” i „Jelonki” celem zawarcia ugody tej treści, że uczestnik zapłaci na rzecz wnioskodawcy określoną kwotę.
- Na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny, w dniu 19.09.2022 r. Biegły Sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie mgr Katarzyna ŻEBROWSKA określiła wartość rynkową prawa własności przedmiotowych działek, według stanu i cen aktualnych nieruchomości, dla potrzeb oddania w użytkowanie wieczyste w postępowaniu sygn.. akt XXVC 1884/21 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w trzech zakresach :



- dla nieruchomości, która składałaby się z działek 7/10, 7/12 i 7/14 oznaczonych na mapie sporządzonej przez geodetę Tadeusza Kosika,
- dla nieruchomości, która składałaby się z działek 7/3, 7/7, 7/9, 7/11, 7/13, 208/9, 208/10, 208/11, 208/13 i 208/16 oznaczonych na tej mapie,
- dla nieruchomości, która składałaby się ze wszystkich powyższych działek.

W wyniku opinii Biegła określiła wartość rynkową prawa własności tych nieruchomości gruntowych odpowiednio na :

- 5.434.296,- zł,
- 16.772.963,- zł,
- 21.385.445,- zł,

wg ich stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia opinii tzn. 21 grudnia 2022 r.

Ponadto :

- Uzgodniono, że Współwłaściciele MW będą kontynuować działania na drodze sądowej a jednocześnie przygotowywać dokumenty do ewentualnego podpisania ugody lub stanięcia do podpisania aktu notarialnego, na podstawie przygotowanego przez Kancelarię Prawną projektu „Propozycji zawarcia ugody” polegającej na ustanowieniu w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3.
- Stwierdzono również, że zły stan techniczny nanieśń na terenie obiektu przy ul. Białowiejskiej 1/3, mocno wyeksploatowane instalacje wodno – kanalizacyjne i elektryczne, pokrycia dachowe, konstrukcja hal i wiat, konieczność utylizacji eternitu, którym pokryte są ściany i dachy nanieśń, wyeksploatowane nawierzchnie dróg, zagrożenie decyzją PINB o wstrzymaniu użytkowania obiektu z powodu jego złej jakości technicznej, wszystko to może doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów eksploatacji obiektu (brak dochodów z najmu powierzchni użytkowych) i nieopłacalności inwestycji a w konsekwencji zatory finansowe.
- Panująca pandemia oraz trwająca budowa drugiej linii METRA spowodowały rezygnację z wynajmu powierzchni użytkowych przez niektórych dotychczasowych najemców i brak chętnych do wynajmu zwolnionych powierzchni.
- Uzgodniono, że wobec powyższego należy zintensyfikować działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tej działki gruntu aby zapobiec przejęciu jej przez Urząd Miasta St. Warszawy. Oczekiwanie na wyrok Sądu a następnie zaskarżanie tego wyroku przez jedną ze stron, apelacje i kasacje, skutkuje stratą czasu, w którym decyzje władz miasta, ewentualne zmiany prawa i przepisów mogą doprowadzić do utraty przedmiotowego terenu przez Współwłaścicieli MW.
- Kontynuowano kompletowanie pełnomocnictw do reprezentowania spółdzielni w sprawach dotyczących „Majątku Wspólnego” zgodnie z załącznikiem do POROZUMIENIA z dnia 08.05.1992 r. – „REGULAMIN ZARZĄDZANIA MAJĄTKIEM WSPÓLNYM” (§ 1 pkt 2).

Przyjęto, że zachodzi konieczność – ze względów formalnych - posiadania aktualnych pełnomocnictw przez przedstawicieli spółdzielni na kolejnych zebraniach Zarządu MW. Dotychczas podpisane pełnomocnictwa dostarczyły Spółdzielnie „JELONKI”, „KOŁO”, „SOWIŃSKIEGO”, „MSZCZONOWSKA” i „ROZŁOGI”.

Uzgodniono, że Zarządy Spółdzielni które dotychczas nie dostarczyły pełnomocnictw, uczynią to na najbliższych zebraniach.



- Opracowano i jednomyślnie przyjęto w głosowaniu „Sprawozdanie z działalności Zarządu MW w roku 2021”.
- Zatwierdzono „Plan przychodów i kosztów Majątku Wspólnego na rok 2022” sporządzony w oparciu o przewidywaną możliwość wynajęcia zwalnianych powierzchni oraz uwzględniający rozpoznany wzrost kosztów związanych z eksploatacją obiektu.
- Przyjmowano kwartalne informacje dotyczące wykonania planu Majątku Wspólnego za poszczególne kwartały 2022 r.
- Nadzorowano bieżącą eksploatację obiektu przy ul. Białowiejskiej 1/3 oraz realizację zatwierdzonego rocznego planu dochodów i kosztów poprzez przyjmowanie sprawozdań od pełnomocnika MW.
- Przeprowadzano na bieżąco prace porządkowe i koszenie trawy na terenie obiektu przy ul. Białowiejskiej 1/3. Ze względu na okres pandemii prace te prowadzone były w ograniczonym zakresie.
- W zależności od pojawiających się przecieków dokonywano naprawy pokrycia dachów hal nr 1 i 2 na terenie obiektu przy ul. Białowiejskiej 1/3.
- Naprawiano na bieżąco nawierzchnię części dróg wewnętrznych przez uzupełnianie kruszywa w miejscach powstających kolein i zapadlin.
- Przeprowadzono czynności związane z przygotowaniem obiektu do okresu zimowego 2022/23 - zabezpieczono instalację wodociagową, poczyniono uzgodnienia dotyczące uprzękania śniegu itp.
- Pełnomocnik MW poinformował o prowadzonych rozmowach i ustaleniach z MPO Sp. z o.o. w sprawie odbioru odpadów z nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3. w związku ze zmianą sposobu gospodarowania odpadami w Warszawie.
- Systematycznie monitorowano stan zadłużenia najemców powierzchni użytkowych i sposób jego windykacji. W stosunku do niesolidnych najemców uruchomione zostały wszelkie dostępne procedury windykacyjne łącznie ze zgłoszeniem do Krajowego Rejestru Dłużników oraz Krajowej Izby Wierzytelności.
- Księgowość SM „MIŁA” systematycznie wysyła do „niezdyscyplinowanych” najemców wezwania do zapłaty i monity. Na bieżąco prowadzone były rozmowy z najemcami opóźniającymi się z wnoszeniem opłat czynszowych.
- Przewidziano możliwość utworzenia odpisów aktualizujących w związku z ryzykiem nieuregulowania należności przez niektórych najemców.
- Uwzględniono podwyższenie stawek opłat za wynajem powierzchni użytkowych na terenie nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3 o 15 % od 1 stycznia 2022 r.
- Zobowiązano pełnomocnika MW do zintensyfikowania działań windykacyjnych w stosunku do najemców oraz przeanalizowania w porozumieniu z Kancelarią Prawną czy zostały wyczerpane wszelkie możliwe środki związane z wyegzekwowaniem zadłużenia od firm, w stosunku do których zapadły już prawomocne wyroki i ewentualnego przygotowania stosownych wniosków dotyczących spisania tych wierzytelności ze stanu należności.



- Pełnomocnik MW poinformował o całkowitej spłacie zadłużenia przez Firmę TJ'S OIL zgodnie z Porozumieniem w tej sprawie.
- Ponadto pełnomocnik MW poinformował o awarii sieci wodociągowej w styczniu 2022 r..
- Pełnomocnik MW poinformował również o wizytacji terenu nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3 przez Straż Miejską i zaleceniu przeprowadzenia porządków na tym terenie.
- Pełnomocnik poinformował także o przekazaniu w obowiązującym terminie do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa Deklaracji dotyczących źródeł ciepła i źródeł spalania paliw dotyczące budynków posadowionych na terenie posesji przy ul. Białowiejskiej 1/3.
- Pełnomocnik przekazał informację o wypełnieniu obowiązków wynikających z zezwolenia na usunięcie drzew ( Decyzja Nr 1137/2018/PE-ZD-II z dnia 17.10.2018 r.) i przesłaniu w dniu 1.12.2022 r. do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie Departament Polityki Ekologicznej, Geologii i Łowiectwa „Oświadczenia o stanie zachowania nasadzeń zastępczych” wraz z dokumentacją fotograficzną, potwierdzającą stan zachowania tych nasadzeń – pismo Urzędu Marszałkowskiego PE-ZD-IV.7120.4.32.2020.OC z dnia 17.11.2022 r.
- Pełnomocnik poinformował również o złożeniu w dniu 21.11.2022 r. do E.ON Polska Operations Sp. z o.o. „Oświadczenia” dotyczącego ograniczenia wysokości cen energii Elektrycznej i otrzymał zapewnienie, że od 1 grudnia 2022 r. maksymalna cena energii czynnej netto zostanie zamrożona na okres 13 miesięcy na poziomie 0,785 zł/kWh. Pełnomocnik wyraził również swoje zaniepokojenie bardzo złym stanem instalacji elektrycznej na posesji przy ul Białowiejskiej 1/3.

**D. Bilans Majątku Wspólnego na 31 grudnia 2022 r. wykazuje dodatni wynik finansowy w kwocie netto 6.998,99 PLN .**

Na dodatni wynik finansowy uzyskany w minionym roku istotny wpływ miała specyficzna sytuacja rynkowa związana z podniesieniem przez dostawcę energii cen oraz stawek opłat podatku VAT za energię w roku 2022. Opłata za energię elektryczną jest naliczana najemcom za miniony miesiąc na podstawie faktury otrzymywanej od operatora, w tym wypadku EON. Od stycznia 2023 r. wzrastała stawka VAT z 5 na 23 %. Aby nie zawyżać opłat najemcom, faktury za zużytą energię w miesiącu grudniu 2022 r. wystawiono z datą 30 grudnia 2022 r. Spowodowało to zwiększenie przychodów MW z tytułu zwrotu kosztów eksploatacji w miesiącu grudniu 2022 r. o 7.082,- PLN.

Jednocześnie spowoduje to zmniejszenie o taką kwotę wpływów z tego tytułu w roku 2023.

Z tej samej przyczyny czyli wzrostu cen za energię elektryczną w roku 2022, zwiększyły się przychody z tytułu zwrotu kosztów eksploatacji bieżącej lokali użytkowych i jednocześnie wzrosły koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej a tym samym przekroczenie w planowanych kosztach.

Ograniczenie kosztów w tym maksymalne ograniczanie kosztów związanych z usuwaniem awarii, porządkowaniem terenu, koszeniem trawy oraz zużyciem energii elektrycznej i wody pozwoliło na istotne zmniejszenie niedoboru i poprawę wyniku finansowego.



Z analizy działalności Zarządu Majątkiem Wspólnym w roku 2022 oraz prognozy tej działalności na rok 2023 wynika, że mimo ograniczenia kosztów do niezbędnego minimum, na skutek:

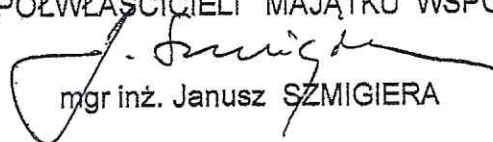
- zapowiadanego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (energii elektrycznej, wody, wywozu śmieci, materiałów, usług konserwatorskich itp.),
- dekapitalizacji naniesień (hale, wiaty, drogi) wymagającej – w przypadku dalszej ich eksploatacji – dużych nakładów na utrzymanie stanu technicznego, konserwację oraz remonty lub modernizację (wymiana wybitych szyb, naprawa instalacji elektrycznej i wodociągowej, pokrycia dachowego, naprawa nawierzchni dróg wewnętrznych i placów manewrowych, naprawa ogrodzenia),
- obowiązku stałego porządkowania terenu, który z powodu częściowego braku ogrodzenia i ochrony narażony jest na ciągłe zanieczyszczanie (porzucanie odpadów gabarytowych i różnego rodzaju śmieci przez nieznane osoby),
- konieczności przeprowadzenia przeglądów technicznych naniesień na terenie obiektu

należy liczyć się z koniecznością uczestniczenia Współwłaścicieli Majątku Wspólnego w finansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości.

W związku z powyższym Pełnomocnik MW w dniu 29.10.2022 r. powiadomił wszystkich najemców powierzchni użytkowych na terenie nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3 o zmianie stawki opłat czynszowych od 1 lutego 2023 r. Wszystkim najemcom podniesiono stawkę opłat czynszowych o 15%, o czym zostali zawiadomieni aneksami do umów, które przyjęli. Pozwoli to w pewnym stopniu zmniejszyć niedobór w roku 2023.

Natomiast wszelkie koszty związane z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości przy ul. Białowiejskiej 1/3 będą wymagały dofinansowania ze strony Spółdzielni – Współwłaścicieli Majątku Wspólnego.

PRZEWODNICZĄCY  
WSPÓŁWŁAŚCICIELI MAJĄTKU WSPÓLNEGO

  
mgr inż. Janusz SZMIGIERA

### **XIII. PODSUMOWANIE**

Niezmiennie aktualne są kierunki działania spółdzielni z lat poprzednich mające na celu:

- prowadzenie prac przez współpracę z Radnymi Urzędu Dzielnicy, które pozwolą na zwiększenie komfortu życia mieszkańców SM „Koło”,
- nawiązanie rzeczowej współpracy z przedstawicielami m.st. Warszawy w zakresie uruchomienia tak ważnych dla spółdzielni tematów inwestycyjnych,
- kontynuacja działań związanych z regulacją stanu prawnego gruntów pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”.

W dalszym ciągu poziom zadłużenia utrzymuje się na tej samej wysokości (sięga jednomiesięcznej wysokości opłat eksploatacyjnych).

W zakresie współpracy z Urzędem m.st. Warszawy i Urzędem Dzielnicy Wola, spółdzielnia oczekuje większego zaangażowania w rozwiązaniu problemów przebudowy i remontu dróg oraz regulacji stanu prawnego gruntów.

Powyższe zadania stanowią problem odbijający się na codziennym życiu mieszkańców oczekujących poprawy komfortu życia.

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”

Warszawa, .....06.2023 r.