



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

JELONKI

BIULETYN INFORMACYJNY

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok

Dobiega końca badanie przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok.

Lustracja za lata 2021-2023

Spółdzielnia złożyła do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wniosek o przeprowadzenie badania lustracyjnego za lata 2021-2023, w trybie ustawowym, w ramach lustracji obligatoryjnej przeprowadzanej raz na trzy lata (lustracja pełna). Lustracja ma na celu zbadanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni i obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Wskazany przez Spółdzielnię proponowany termin rozpoczęcia badania lustracyjnego to II/III kwartał bieżącego roku.

Budowa dróg pożarowych

18 kwietnia 2024 r. zakończono ostatni etap robót budowlanych polegających na zmianie zagospodarowania terenu, budowie drogi pożarowej, wykonaniu utwardzeń, dojazdów i chodników pomiędzy budynkami Puszcy Solskiej 2 i 4. W ramach prowadzonych prac wykonano nowe nasadzenia kwiatów, bylin oraz drzew, uporządkowano skarpy wraz z nasypami oraz posiano trawę.

Podobny zakres prac czeka drogę pożarową przy ul. mjr. H. Sucharskiego 5-7, obecnie jesteśmy na etapie przygotowania postępowania przetargowego, które zostanie ogłoszone na przełomie maja i czerwca.

Informacja o wybranych bieżących pracach remontowych

1. prowadzone są roboty na dachach – prace prowadzi Firma Nobilt na budynkach przy ul. mjr. H. Sucharskiego 6, 7, Puszcy Solskiej 1, 4, 8. Na budynkach przy ul. mjr. H. Sucharskiego 1 i 5 prace dobiegają końca,

2. trwa wymiana wpustów dachowych na budynkach przy ul. Puszcy Solskiej 4 i 8,

3. trwają prace wykonywane przez Firmę Stolbau Eko w zakresie docieplenia stropodachów w budynkach przy ul. Puszcy Solskiej 7,

mjr. H. Sucharskiego 8, Synów Pułku 1, 6, 8 oraz Powstańców Śląskich 4,

4. zakończony został remont pomieszczeń gospodarczych oraz pomieszczeń po Hydroforni w budynku przy ul. Puszcy Solskiej 2 - odbiór końcowy robót odbył się w dniu 11.04.2024 r.

5. dobiega końca przygotowanie przetargu na wykonanie drzwi ppoż. w budynkach mieszkalnych przy ul. Borowej Góry 7, 10, mjr. H. Sucharskiego 3, Synów Pułku 2, Anieli Krzywoń 2, 4, 6 - ogłoszenie przetargu do 17.05.2024 r.

6. remont schodów (wymiana odspojonej okładziny ceramicznej na lastryko) do siedziby SM Jelonki – zakończono prace 08.05.2024 r.

7. przygotowywane są zlecenia na udrożnienie wentylacji grawitacyjnej – po przeglądzie kominiarskim,

8. odbywają się spotkania z przedstawicielami firmy Play w sprawie rozpoczęcia prac związanych z montażem światłowodów we wszystkich budynkach mieszkalnych, zgodnie z dostarczonymi przez Play projektami.

Sprawy porządkowe i termin pierwszego koszenia

Przypominamy o obowiązku przestrzegania zapisów Ustawy o ochronie przeciwpożarowej i zakazie składowania przedmiotów w częściach wspólnych budynków oraz nieblokowania dróg pożarowych. Pozostawianie prywatnych rzeczy i odpadów w częściach wspólnym skutkuje szybkim rozprzestrzenianiem się insektów na inne obszary budynku w tym mieszkania prywatne, przez co prowadzona cyklicznie lub prewencyjnie dezynsekcja części wspólnych nie przynosi oczekiwanych rezultatów lub efekt jest krótkotrwały. Przetrzymanie prywatnych rzeczy na korytarzach lokatorskich, w pomieszczeniach zsykowych, na holach windowych, suszarniach stanowi bezprawne zajmowanie części wspólnych i utrudnia korzystanie z nich pozostałym uprawnionym mieszkańcom. Ponadto gromadzone na korytarzach przedmioty stwarzają poważne zagrożenie w razie pożaru.

Przypominamy także o obowiązku zgłaszania do

Działu Technicznego zakresu remontów mieszkań w celu zapewnienia bezpieczeństwa funkcjonowania budynków oraz do Administratora w celu wskazania miejsca ewentualnego składowania odpadów budowlanych w pojemnikach podstawianych przez Właściciela lokalu i na jego koszt, a także o obowiązku pozostawiania porządku w budynku, każdorazowo po zakończeniu robót w danym dniu.

Pierwsze koszenie zaplanowane jest od dnia 13.05.2024 r. W zależności od warunków pogodowych (deszcze, upały) termin rozpoczęcia koszenia może ulec zmianie.

Paczkomaty na terenach Spółdzielni

Na terenie naszej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” zainstalowane zostały trzy paczkomaty firmy InPost. Urządzenia znajdują się przy ulicach Sucharskiego 7, Puszczy Solskiej 8 oraz Borowej Góry 10. Dzięki nim odbiór i nadanie przesyłek stały się jeszcze łatwiejsze i wygodniejsze dla nas wszystkich. W niedalekiej przyszłości zaplanowane jest postawienie paczkomatów innych operatorów tj. Orlen, DHL i Allegro.

Mamy nadzieję, że nowe paczkomaty będą przydatne dla wszystkich naszych Mieszkańców i pozwolą na szybsze i bardziej efektywne załatwienie spraw związanych z przesyłkami.

Jeśli macie Państwo jakiegokolwiek pytania lub sugestie, prosimy o kontakt z biurem Spółdzielni pod numerem telefonu 600 802 259.

Lokale użytkowe

W zasobach naszej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” znajduje się łącznie 96 lokali handlowo-usługowych, rozmieszczonych w budynkach mieszkalnych i pawilonach. Dzięki efektywnemu zarządzaniu tymi nieruchomością wszystkie lokale są obecnie wynajęte lub w trakcie procedury konkursowej.

Jesteśmy dumni z osiągnięcia tego wyniku, który świadczy o profesjonalnym podejściu naszej Spółdzielni do zarządzania i wspierania lokalnej przedsiębiorczości. Ceny wynajmu oferowane przez naszą Spółdzielnię są konkurencyjne w porównaniu z innymi dzielnicami, co sprawia, że nasze lokale są atrakcyjnym miejscem dla przedsiębiorców.

Wszystkich zainteresowanych wynajmem lokalu handlowo-usługowego pragniemy poinformować, że na stronie internetowej Spółdzielni regularnie ogłaszane są konkursy na wynajem lokali. Zachęcamy do regularnego sprawdzania naszej

strony, aby być na bieżąco z aktualnymi ofertami. Jeśli mają Państwo jakiegokolwiek pytania dotyczące najmu lokali, prosimy o kontakt z biurem Spółdzielni.

Piknik Sąsiedzki na „Jelonkach”

18 maja na skwerze przy ul. mjr. H. Sucharskiego, odbył się piknik sąsiedzki pod hasłem „Bliżej Siebie” organizowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jelonki”. Śladem ubiegłorocznych edycji, piknik bogaty był w liczne atrakcje zarówno dla najmłodszych jak i dorosłych.

Na co dzień spokojny skwer przy ul. mjr. H. Sucharskiego, który także od ubiegłego roku gości kino letnie, w sobotę 18 maja wypełnił się rozmowami, muzyką, śmiechem najmłodszych, zapachem grilla i popcornu. Tegoroczne spotkanie odbyło się pod hasłem „Bliżej siebie” i było okazją do zacieśnienia relacji sąsiedzkich pośród członków Spółdzielni oraz mieszkańców naszych osiedli.

W ramach pikniku odbywały się warsztaty plastyczne dla dzieci i dorosłych, międzypokoleniowe warsztaty malarskie, wspólny grill, zaplatanie warkoczyków i malowanie twarzy dla dzieci. Uczestnicy mogli wziąć udział w warsztatach biżuteryjnych, konkursach i zabawach sportowych, a na najmłodszych czekały dmuchańce i basen z kulkami. Towarzyszyły temu występy klaunów, zespołów artystycznych oraz grup sportowych.

W trakcie wydarzenia prezentowany był też dorobek artystyczny uczestników warsztatów organizowanych przez Osiedlowy Klub Kultury Spółdzielni. Śladem ubiegłych lat do wzięcia udziału w wydarzeniu zapraszane są służby mundurowe, organizacje pozarządowe, szkoły, przedszkola oraz wolontariusze. Do współpracy przy organizacji wydarzenia zaprosiliśmy także Urząd Dzielnicy Bemowo oraz Bemowskie Centrum Kultury.

Grunty nieuregulowane

Na gruntach pod budynkiem Synów Pułku 1, 3, 5, 7, 9; Powstańców Śląskich 4,4A, 6, 8A, 8B w dziale III ksiąg wieczystych, są zapisy prawa użytkownika i dzierżawy przez firmę KOLMEX, które uniemożliwiają przejęcia gruntów w użytkowanie wieczyste. Urząd Dzielnica Bemowo, wykonał analizę geodezyjno-prawną, która zawiera opinie, mapy prawne, wypisy i wyrisy do wprowadzenia wykreślenia zapisów prawa użytkownika i dzierżawy przez firmę KOLMEX. Dokumenty zostały przesłane do rozpatrzenia do

Wydziału Ksiąg Wieczystych. Po pozytywnej weryfikacji przez sędziego Wydziału Ksiąg Wieczystych, zostaną skorygowane zapisy w dziale III ksiąg wieczystych, w przeciwnym wypadku Urząd Dzielnicy Bemowo wystąpi z powództwem do Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym zgodnie z trybem art. 10 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece.

Procedura przejęcia gruntów wymaga zebrania przez Urząd Dzielnicy Bemowo Wydział Nieruchomości niezbędnych dokumentów i sprawdzenie dokumentacji:

- analiza wniosku Spółdzielni o właściwą numerację działek i numery ksiąg wieczystych
- złożenie dokumentów potwierdzających spełnienie przesłanek roszczenia w odniesieniu do tej nieruchomości (tj. dokumentów potwierdzających złożenie wniosku w terminie, opracowania geodezyjnego potwierdzającego, że wniosek dotyczył ww. działek ewidencyjnych)
- potwierdzenie przez Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Bemowo braku występowania roszczeń ze strony byłych właścicieli, postępowań dotyczących prawidłowości nabycia nieruchomości lub innych postępowań mających wpływ na regulację stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości,
- uzyskanie przez Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy pozytywnej opinii prawnej, co do możliwości przekazania gruntów we wskazanym trybie w oparciu o załączone dokumenty,
- uzyskanie pozytywnych opinii Wydziału Architektury i Budownictwa oraz Wydziału Inwestycji dla Dzielnicy,
- wycena nieruchomości i ustalenie wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
- przygotowanie projektu Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przekazaniem prawa własności budynków, a następnie uzyskanie pozytywnych opinii co do treści projektu Zarządzenia: Wydziału Prawnego, Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Skarbnika m.st. Warszawy, Gabinetu Prezydenta m.st. Warszawy, uzyskanie akceptacji prezydenta m.st. Warszawy, wywieszenie wykazu nieruchomości na okres 21 dni, podpisanie i opublikowanie Zarządzenia
- zawarcie protokołu uzgodnień

- zawarcie aktu notarialnego i ujawnienie prawa użytkowania wieczystego w KW.

Powyższa dokumentacja na chwilę obecną sprawdzana jest dla gruntów pod budynkami Synów Pułku 6, 8, 10, 12.

Przekształcenia

Jednym z podstawowych dokumentów, aby przekształcić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność konieczne jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Do wniosku o uzyskanie takiego dokumentu należy dołączyć:

- a. rzut odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi (w 3 egzemplarzach), z podpisem osoby upoważnionej i datą;
- b. dokument poświadczający oddanie obiektu do użytkowania (w przypadku nowych budynków);
- c. potwierdzenie nadania numeru porządkowego dla nieruchomości (w przypadku nowych budynków) lub lokalu (w przypadku lokali nowo powstałych).

Dokumentacja przedstawiająca rzut odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi jest przygotowywana w całości przez SM Jelonki i przekazana do urzędu celem uzyskania zaświadczenia.

Do przekształcenia może dojść po spełnieniu warunków:

- działka pod budynkiem musi mieć uregulowaną sytuację prawną, a więc nie mogą obciążać jej na przykład roszczenia byłych właścicieli;
- przyjęciu przez Zarząd uchwały w sprawie: kreślenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym
- posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spłacił tę część kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez spółdzielnię, która przypada na jego lokal;
- przekształcany lokal nie ma zaległości w opłatach czynszowych.

Umowa między spółdzielnią a nabywcą zawiera na jest w formie aktu notarialnego.

Na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Jelonki przekształcenie spółdzielczego prawa do lokali w prawo własności można dokonać na koloniach:

- mjr. H. Sucharskiego 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10
- Borowej Góry 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- Puszczy Solskiej 1, 3, 4, 5, 6, 7

Inwestycje

Na terenie SM Jelonki prowadzone są inwestycje:

- rozpoczęcie inwestycji procesu budowlanego drogi przeciw-pożarowej na Sucharskiego 5 i 7 (wydane pozwolenia na budowę)
- procedura projektowa na budowę wiat śmietnikowych

Wiata śmietnikowa jest elementem małej architektury. Aktualne przepisy nie nakładają na inwestorów obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, jednak podlegają zgłoszeniu budowy. Do realizacji wymagają uzyskania zaświadczenia o braku sprzeciwu do realizacji obiektów budowlanych wydanych przez Urząd Dzielnicy Bemowo. Zostały wydane zaświadczenia dla obiektów: ul. Powstańców Śląskich 8; ul. Synów Pułku 4, 9, 10, 12; ul. Borowej Góry 4; ul. Anieli Krzywoń 2. Dokumenty złożone do urzędu i są w trakcie weryfikacji dla obiektów przy ul. Puszczy Solskiej 3 i ul. Anieli Krzywoń 4.

Projekty architektoniczne w trakcie realizacji przygotowywane są dla obiektów przy ul. mjr. H. Sucharskiego 2, 4, 6, 8, 10.

Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2024 rok

W dniu 23 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza przyjęła Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2024 rok (Uchwała nr 16/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dnia 23 kwietnia 2024 r.). Założenia przyjęte do Planu, zarówno finansowe, jak i gospodarcze/remontowe odpowiadają potrzebom Spółdzielni w perspektywie roku 2024, ale także (w zakresie planów remontowych mienia wspólnego) w perspektywie roku 2025 oraz 2026. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2024 rok jest dostępny dla Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” po złożeniu wniosku o wgląd do dokumentów.

Nowa strona internetowa Spółdzielni

Spółdzielnia posiada nową stronę internetową. W związku z tym konieczne jest ponowne założenie konta – instrukcja dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni (instrukcja jest czytelna, a proces założenia konta jest intuicyjny).

ZAPRASZAMY DO ZAKŁADANIA KONT. Na stronie internetowej udostępniane będą m.in. uchwały organów Spółdzielni, protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni, Regulaminy, a także bieżące informacje.

iMieszkaniec.pl

ZACHĘCAMY DO ZAŁOŻENIA KONTA w systemie iMieszkaniec.pl, który ułatwia komunikację ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Jelonki”. CO PAŃSTWO ZYSKAJĄ:

- możliwość zarządzania swoimi sprawami lokalowymi bez konieczności wychodzenia z domu,
 - możliwość tworzenia zgłoszeń, uwag, wniosków przez 24 godziny na dobę, które od razu trafiają do pracowników, a w razie konieczności przechodzą dalej do Wykonawców,
 - możliwość bieżącego obserwowania postępu zgłoszenia oraz jego szczegółów (notatek, zdjęć, załączników),
 - bieżące powiadomienia o postępie realizacji zgłoszenia – opcjonalne powiadomienia e-mail oraz w aplikacji mobilnej,
 - bieżące powiadomienia ostrzegawcze, np. o próbach włamań do lokali, próbach oszustw itp.,
 - stały dostęp do aktualnych informacji i ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”, dotyczących istotnych dla Państwa spraw, np. ograniczenia dostaw mediów, awarie itd.
 - dostęp do aplikacji mobilnej.
- Konto można założyć klikając w logo „iMieszkaniec.pl” na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”.

Nowy Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”

W dniu 22 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza powołała p. JANA KOZŁOWSKIEGO do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” (Uchwała nr 13/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dnia 22 kwietnia 2024 r.). Pan Jan Kozłowski rozpoczął pracę w dniu 02 maja 2024 r. Serdecznie witamy nowego Członka Zarządu w szeregach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” i liczymy na owocną współpracę.

