



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

02-786 Warszawa ul. Jana Rosoła 40/7

tel. (022) 6499799 6499889 6499835

www.smdebina.pl, smdebina@smdebina.pl

Warszawa, 21.12.2020 r.

L. dz. 1047/12/2020

Członkowie Spółdzielni, Właściciele lokali

Szanowni Państwo,

W związku z kończącym się 2020 rokiem, pełnym trudności i wyzwań spowodowanych stanem epidemii wywołanym wirusem SARS-COV-2, chcielibyśmy podsumować i poinformować Państwa o tym, co zrealizowaliśmy oraz, co planujemy zrealizować na rzecz, Członków Spółdzielni, Właścicieli lokali i mieszkańców.

Najważniejsze działania, którymi zajmowaliśmy się i zgodnie z zapowiedziami, zrealizowaliśmy w 2020 roku:

- 1) wobec planowanych znacznych podwyżek cen energii elektrycznej, podpisaliśmy korzystną umowę sprzedaży energii elektrycznej z firmą PGE Obrót SA., która gwarantuje ceny za energię czynną i opłatę handlową na dotychczasowym poziomie w okresie od 1 marca 2020 roku do 31 grudnia 2023 roku,
- 2) podpisaliśmy nową umowę z firmą DORUS Marek Skarbek uwzględniającą m.in. korzystniejsze niż dotychczas stawki za rozliczanie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania,
- 3) wystąpiliśmy do Urzędu m.st. Warszawy – Biuro Geodezji i Katastru, z wnioskiem o pozostawienie obecnej nazwy ulicy Nowoursynowskiej załączając sprzeciwy większości mieszkańców oraz uczestnicząc w spotkaniu z dyrekcją Biura Geodezji i Katastru,
- 4) otrzymaliśmy dla większości nieruchomości zaświadczenia o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntów we własność, dotychczas nie otrzymaliśmy jeszcze zaświadczeń o przekształceniu dla działek J. Rosoła 44A, 44, 40 i 34 oraz dla działek niektórych segmentów,
- 5) mając na celu utrzymanie ładu architektonicznego na terenie naszego Osiedla, opracowaliśmy niezbędne zasady i wytyczne dotyczące poszczególnych elementów budynków:
 - Warunki dokonywania odnowienia elewacji w segmentach,
 - Zasady i warunki dokonywania zmian w wyglądzie zewnętrznym segmentów,
 - Warunki dokonywania odnowienia elementów stalowych i stolarki okiennej w lokalach w budynkach wielorodzinnych i MDM,
 - Zasady i warunki dokonywania zabudowy balkonów w budynkach MDM,
 - Zasady i warunki dokonywania zabudowy loggi i balkonów w budynkach wielorodzinnych,
 - Wytyczne technologiczne do przeprowadzenia remontu ogrodzenia segmentów w zakresie elementów betonowych i stalowych,
- 6) wprowadziliśmy automatyczny system czytywania tablic rejestracyjnych, który pozwala na bezobsługowy wjazd i wyjazd mieszkańców Osiedla, w związku z czym w listopadzie 2020 roku zrezygnowaliśmy z jednego agenta ochrony na portierni przy ul. Belgradzkiej, obniżając tym samym koszty ochrony,
- 7) zainstalowaliśmy GSM-owe kasety domofonowe, których montaż przywrócił łączność domofonową pomiędzy portiernią a poszczególnymi lokalami oraz umożliwił bezpośrednie połączenie furtki z poszczególnymi lokalami, w tym lokalami usługowymi,
- 8) wyposażyliśmy furtki w siłowniki, które przy zastosowaniu nowego systemu domofonowego pozwalają na bezdotykowe ich otwieranie,

- 9) uzupełniliśmy brakujące oraz wymieniliśmy uszkodzone i zdegradowane znaki drogowe na terenie Osiedla,
- 10) zamontowaliśmy dodatkowe oznakowanie w miejscach wyjścia z części parkowej wzdłuż ul. Nowoursynowskiej oraz na wjazdach na terenie Osiedla,
- 11) we współpracy z firmą Orange Polska S.A. wykonaliśmy instalację światłowodową dla segmentów,
- 12) przeprowadziliśmy wymianę liczników ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy na nowe z funkcją zdalnego odczytu,
- 13) przeprowadziliśmy kontrolę stanu technicznego szeregów segmentów znajdujących się na terenie naszego Osiedla, opracowania z przeprowadzonej kontroli zostały udostępnione zainteresowanym Właścicielom drogą elektroniczną,
- 14) wyremontowaliśmy kolejny odcinek elementów betonowych ogrodzenia Osiedla wzdłuż ul. Belgradzkiej z uwzględnieniem elementów stalowych bramy wjazdowej i furtki,
- 15) przebudowaliśmy spowalnicznik przy bramie od strony ul. Przy Bażantarni,
- 16) rozpoczęliśmy kompleksowe prace modernizacyjno-konserwacyjne na instalacjach ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania na budynkach wielorodzinnych i MDM-ach,
- 17) wymieniliśmy szereg uszkodzonych elementów instalacji ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania w segmentach i lokalach w MDM-ach przy okazji wymiany liczników,
- 18) opracowaliśmy dokumentację ofertową, która stanowiła podstawę rozpoczęcia procesu jakim jest rewitalizacja budynków wielorodzinnych i MDM-ów,
- 19) we współpracy z Właścicielami lokali w budynkach wielorodzinnych przeprowadziliśmy kompleksowy remont:
 - ✓ tarasów na budynku przy ul. J. Rosoła 32,
 - ✓ tarasów na budynku przy ul. J. Rosoła 38,
 - ✓ pionu balkonów na budynku przy ul. J. Rosoła 44,
 - ✓ schodów wejściowych do budynku przy ul. Nowoursynowskiej 91,
- 20) rozpoczęliśmy remont balkonów i tarasów na budynku przy ul. J. Rosoła 44A,
- 21) na przykładzie wiatrołapu dla klatki II w budynku przy ul. J. Rosoła 36 zweryfikowaliśmy przyczyny spekań ścian i sufitów w wiatrołapach niektórych budynków wielorodzinnych,
- 22) wykonaliśmy kompleksowe prace porządkowe na poddaszach, uzupełniliśmy podesty techniczne, izolację termiczną i paroizolację w miejscach jej ubytków na budynkach wielorodzinnych i MDM-ach,
- 23) przeprowadziliśmy wymianę zaworów i odpowietrzników w grzejnikach na klatkach schodowych w budynkach MDM,
- 24) na wniosek Właścicieli lokali w budynku przy ul. J. Rosoła 44A uzyskaliśmy Decyzję o warunkach zabudowy pozwalającą na dobudowanie wiatrołapu przy wejściu do budynku do klatki I.

W 2020 roku Spółdzielnia prowadzi/ła następujące sprawy sądowe:

- 1) z powództwa Skarbu Państwa o zapłatę należności za wieczyste użytkowanie tzw. działek spornych, poza ogrodzeniem Osiedla - sprawa jest w toku,
- 2) postępowanie administracyjne - Spółdzielnia złożyła wniosek do Prezydenta m.st. Warszawy – o przeprowadzenie rokowań w celu ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi publiczne (poza ogrodzeniem) – sprawa jest w toku,
- 3) z powództwa byłego Prezesa o przywrócenie do pracy na poprzednich warunkach i zasądzenie wynagrodzenia za cały okres pozostawania bez pracy- odbyły się już 4 rozprawy - sprawa jest w toku,
- 4) z powództwa Członka Spółdzielni o ustalenie nieistnienia zobowiązania do ponoszenia opłat za koszty Zarządu, ochrony i utrzymania nieruchomości wspólnych według zasad określonych w uchwale z dnia 21 stycznia 2019 roku Rady Nadzorczej SM „Dębina” – Sąd oddalił powództwo w całości - wyrok jest prawomocny,

- 5) z powództwa Spółdzielni przeciwko Skarbowi Państwa z tytułu wypowiedzenia przez Skarb Państwa wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu - dot. garaży w budynkach wielorodzinnych, obecnie toczy się 5 spraw sądowych.

W 2021 roku planujemy:

- 1) analizę możliwości i opłacalności montażu paneli fotowoltaicznych na poszczególnych rodzajach zabudowy,
- 2) podjęcie czynności mających na celu zoptymalizowanie kosztów centralnego ogrzewania,
- 3) uzupełnienie braków w oznakowaniu miejsc postojowych na parkingach naziemnych,
- 4) I etap wymiany uszkodzonych krawężników oraz naprawy i uzupełnienia zniszczonych fug pomiędzy krawężnikami,
- 5) I etap odrestaurowania latarni osiedlowych wraz z oznakowaniem latarni zlokalizowanych w chodnikach,
- 6) przerobienie krawężników przy chodnikach wzdłuż ul. Nowoursynowskiej, w miejscach wejścia i zejścia,
- 7) kolejny etap remontu elementów betonowych ogrodzenia Osiedla,
- 8) regulację i modernizację instalacji centralnego ogrzewania,
- 9) regulację i modernizację instalacji ciepłej i zimnej wody,
- 10) I etap montażu urządzeń fitness i street workout,
- 11) przygotowanie propozycji modernizacji placów zabaw,
- 12) weryfikację możliwości rozbudowy altanek śmietnikowych i montażu oświetlenia solarnego w altankach śmietnikowych,
- 13) kontynuację remontów tarasów i balkonów na budynkach wielorodzinnych,
- 14) rozpoczęcie remontów dachów, balkonów i elewacji na budynkach MDM.

Biorąc pod uwagę powyższe, serdecznie dziękujemy wszystkim Państwu, którzy zgłaszali nam swoje spostrzeżenia, a także uwagi będące konstruktywną krytyką, która sprawia, że możemy pracować jeszcze lepiej na rzecz naszej Spółdzielni.

W imieniu Zarządu oraz wszystkich pracowników Spółdzielni życzymy Państwu zdrowych, spokojnych, pełnych nadziei i rodzinnego ciepła Świąt Bożego Narodzenia oraz wszelkiej pomyślności w Nowym 2021 Roku.

Z poważaniem,

Członek Zarządu

Anna Cieślowska

Prezes Zarządu

Katarzyna Szymańska