

Do:

sekretariatsekretariat@smwaszyngtona.pl

4 paź 2023 12:40 (rok temu)

Warszawa 04-10-2023

**Do Rady Nadzorczej**

**SM Waszyngtona**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

d/w Rady Nadzorczej

**Szanowna Pani,**

bardzo proszę o zajęcie stanowiska w następujących sprawach dotyczących nieruchomości nr 6 i ogólnych:

1.

W 2022 roku koszt rocznego przeglądu budowlanego dla nieruchomości nr 6 (St. Augusta-Zbaraska) wzrósł z 400zł do 4x922,50zł = 3690zł i taki też został zaplanowany na rok 2023. Tak ogromny wzrost wynika m.in. stąd, że przegląd jest robiony dla każdego budynku oddzielnie, a nie jeden dla całej nieruchomości. To oczywiście zwiększa koszt 4-krotnie. Taki podział nieruchomości nie ma żadnego uzasadnienia w Prawie Budowlanym. To, że poszczególne budynki (części) tworzące nieruchomość posiadają różne adresy ma jedynie znaczenie administracyjne. Nieruchomość posiada jeden fundament, wspólne ściany i wspólną instalację. Dla takich nieruchomości powinna być prowadzona jedna książka obiektu (jeśli są cztery, to powinny być scalone do jednej).

Proszę porównać obecne koszty przeglądu budowlanego z innymi porównywalnymi wielkościami nieruchomości (budynkami) w naszej Spółdzielni. Ponosimy 4 razy wyższe koszty. Tegoroczny przegląd jeszcze się nie odbył, więc jest czas na interwencję.

Czy mogłaby Pani poprosić o zamieszczenie na stronie Spółdzielni w pdf ostatniego przeglądu budowlanego wykonanego dla naszej nieruchomości nr 6 ? Dobrze by było, żeby mieszkańcy mieli swobodny dostęp do tak istotnych informacji. W końcu to my finansujemy remonty.

2.

Który to już raz są remontowane te same tarasy ? Trzeci ? Czy remont robi ta sama firma ? Ile firm startowało w przetargu ? Może warto by było przeprowadzić audyt remontów w naszej nieruchomości. Tarasy były od samego początku wadliwie wykonane i zgłaszane, natomiast zarząd nie wyegzekwował (nawet nie próbował) pokrycia kosztów z gwarancji i rękojmi, a w ostateczności ze środków własnych Spółdzielni (Inwestora). Ta sprawa ciągnie się już od 30 lat i dalej tarasy stanowią główne obciążenie funduszu remontowego.

3.

Z funduszu remontowego finansowane są remonty. Remonty zostały ściśle zdefiniowane w Prawie budowlanym i z pewnością nie należą do nich przeglądy budowlane. Wszystkie przeglądy powinny być finansowane z konta eksploatacji, a w naliczeniach lokalowych powinna być dla nich odrębna pozycja, tak jak jest to np. dla konserwacji. Szczególnie jest to szkodliwe i obciążające FR dla nieruchomości małych jak np. Zbaraska 4.

4.

Stawki opłat za CO na naszej nieruchomości nr 6 (St. Augusta-Zbaraska) wynoszą w okresie styczeń-marzec odpowiednio:

dla lokali mieszkalnych 2,61zł/m<sup>2</sup>,

dla lokali usługowych 2,16zł/m<sup>2</sup>,

dla lokali garażowych 2,60zł/m<sup>2</sup>.

natomiast w okresie kwiecień-grudzień odpowiednio:

dla lokali mieszkalnych 3,67zł/m<sup>2</sup>,

dla lokali usługowych 3,61zł/m<sup>2</sup>,

dla lokali garażowych 3,36zł/m<sup>2</sup>.

Zastanawiające jest, że lokale usługowe, których kubatura ogrzewana przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni jest zdecydowanie największa (wysokość pomieszczeń), mają stawki mniejsze niż dla lokali mieszkalnych. Powinno być zdecydowanie odwrotnie. Trzeba też tu zwrócić uwagę na dużą rotację klientów i słabą izolację przegród (celowe przeszklenia). Również garaże powinny mieć stawkę wyższą (lub co najmniej taką samą), ponieważ posiadają słabą izolację termiczną (drzwi) i są mocno wychładzane przy wyprowadzaniu i parkowaniu samochodów.

5.

Proszę o weryfikację powierzchni CO dla lokali usługowych. Przyjęta powierzchnia jest o 146,50m<sup>2</sup> mniejsza od faktycznej użytkowej. Nie uzyskałem w tym zakresie nadal odpowiedzi, ale wydaje się, że zaniżenie dotyczy piekarni-St. Augusta 3. Przyjęta zatem w planie powierzchnia piekarni 75,70m<sup>2</sup>, chyba już od dawna jest nieaktualna. Piekarnia nie funkcjonuje i sama się już nie ogrzewa.

6.

Stawki opłat stałych CW na naszej nieruchomości nr 6 (St. Augusta-Zbaraska) wynoszą dla okresu styczeń-marzec odpowiednio:

dla lokali mieszkalnych 14,10zł/lokal,

dla lokali usługowych 12,90zł/lokal,

dla lokali garażowych 0,17zł/m<sup>2</sup>.

natomiast dla okresu kwiecień-grudzień odpowiednio:

dla lokali mieszkalnych 15,51zł/lokal,

dla lokali usługowych 15,51zł/lokal,

dla lokali garażowych 1,51zł/m<sup>2</sup>.

Dla lokali usługowych została dopiero od kwietnia wyrównana stawka ze stawką na lokalach mieszkalnych. Natomiast trudno jest zrozumieć, dlaczego garaże mają stawkę liczoną z m<sup>2</sup>, a nie od lokalu. Ja tu nie znajduję żadnego uzasadnienia. Albo wszystkie lokale liczymy z m<sup>2</sup>, albo od lokalu. Metodę należy wybrać jedną.

7.

Powierzchnia garaży dla opłaty stałej CW przyjęta w planie wynosi 81,47m<sup>2</sup>.

Niestety od 10-ciu m-cy Spółdzielnia nie udzieliła mi informacji na temat liczby lokali garażowych posiadających wodę zimną i ciepłą i czy jest tam zainstalowane opomiarowanie i czy wszędzie.

8.

Zwracam uwagę na niezgodne z ustawą prawo energetyczne rozliczanie, a w zasadzie nierozliczanie nadpłaty na zaliczkach i kosztach stałych dla CW. Nadpłata sumarycznie na naszej nieruchomości nr 6 za 2022 rok wyniosła 1.676,46zł i powinna być zwrócona w proporcji do ilości lokali. Przekazanie nadwyżki na konto eksploatacji jest niezgodne z ustawą, a także niewłaściwe ze względu na różne podstawy przeliczeniowe, czyli powierzchnia i lokal.

Z kolei na zimnej wodzie zużycie licznikowe lokalowe było wyższe od fakturowego odpowiednio:  
za I półrocze 2022 o 169 m<sup>3</sup>,  
a za II półrocze 2022 o 612 m<sup>3</sup>.

Tu również w sposób niezgodny z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę nadwyżka zasiliła konto eksploatacji i także niewłaściwie ze względu na różne podstawy przeliczeniowe, czyli powierzchnia i zużycie wody. Oczywistym jest, że w rozliczeniu powinna być zastosowana korekta stawki za zimną wodę.

Bezwzględnie należy dokonać korekty rozliczeń i zwrotu nadpłaconych środków.

Zastanawiająca jest tu powstała różnica na odczytach. Albo liczniki lokalowe kręcą się za szybko, albo licznik główny szwankuje. Ewidentnie przy tak dużych różnicach coś jest nie tak. Chyba że znów pani Kondratowicz coś pomieszała w danych, albo o czymś istotnym nie napisała. Przesyłam w załączeniu otrzymane dane do ewentualnego sprawdzenia zużyć wody.

9.

W naliczeniach lokalowych mamy pozycję konserwacja anten. Czy na naszej nieruchomości nr 6 jest jeszcze i funkcjonuje antena zbiorcza? Na Zbaraskiej 5 takiej nie ma. Ta pozycja powinna być już kilkanaście lat temu usunięta, chyba że na innych klatkach antena zbiorcza funkcjonuje i jest używana. Należałoby to sprawdzić.

10.

Sprawa pilotów do bramy i breloków domofonowych (pestek) na naszej nieruchomości nr 6. Koszt zakupu w administracji pilota to 150zł, a pestki 16,20zł. Taki pilot kosztuje na Allegro 39zł, a pestka 1,90zł. Jest proste rozwiązanie. Należy z firmą obsługującą bramę podpisać umowę na dwa przeglądy roczne bram w cenie ok. 2x800zł. W ramach przeglądu firma będzie programować zgłoszoną w zapotrzebowaniu ilość pilotów i pestek plus kilka jako zapas. Przy takiej umowie pilot będzie kosztował nie więcej jak 50zł, a pestka 5zł. Można też udostępnić gospodarzowi domu kod do programowania zakupionych we własnym zakresie pilotów i pestek i np. dać mu do wynagrodzenia dodatek 300 zł.

Ceny, które obecnie mamy są nieakceptowalne i wynikają wyłącznie z braku prawidłowej organizacji i niewłaściwej umowy.

11.

W planie gospodarczym jest (tak jak i w latach poprzednich) pozycja ryczał samochodowy. Zaplanowano 5200 zł, czyli w przeliczeniu ponad 700 km/m-c !?!?!?. Kto go wykorzystuje i w jakim celu? Czy jest w ogóle jakakolwiek tego kontrola ?

12.

Na nowy system informatyczny wydano 200 tys. zł. To gigantyczna kwota jak na taki prosty, powszechny system i warto by było zrobić audyt w tym zakresie. Jest też pytanie: jaki będzie miesięczny koszt stały i doraźnie zlecany obsłudze zewnętrznej? Może dużo taniej byłoby zlecić księgowość firmie zewnętrznej. Czy taka kalkulacja była robiona ?

13.

Zwracam też uwagę na bardzo poważny problem w tej Spółdzielni dotyczący ustawicznego udzielania odpowiedzi niepełnych, z błędami i bardzo długo po terminie statutowym. Odpowiedzi na pisma adresowane do Zarządu nie są w ogóle nadzorowane, weryfikowane i potwierdzane przez Zarząd, natomiast na pisma interwencyjne kierowane bezpośrednio do pani Prezes nie ma żadnych odpowiedzi.

Jest Pani zastępcą prezesa w SM Praga i nie sędzę, żeby w tej Spółdzielni korespondencja z mieszkańcami nie była weryfikowana i potwierdzana przez Zarząd.

Może, gdyby pani Prezes potwierdzała pisma wychodzące, weryfikowała i nadzorowała pracowników, to nie czekałbym ponad 10-ciu miesięcy na kolejną wadliwą odpowiedź pracownika. Zresztą zwracałem się o interwencję bezpośrednio pismami w tej i innych sprawach do pani Prezes, ale odpowiedzi się nie doczekałem (pisma do pani Prezes 06-03-2023, 14-03-2023, 18-04-2023, 26-04-2023, 02-06-2023 - wszystkie bez odpowiedzi). Z moich ustaleń wynika, że nie jestem jedynym tak traktowanym, ale jest to normą.

Może ma Pani pomysł na zaradzenie tej niezdrowej sytuacji? Rozumiem, że jest Pani w trochę niezbyt komfortowym położeniu, będąc jednocześnie zastępcą prezesa w sąsiedniej SM Praga, jednak mam nadzieję, że nie przeszkodzi to Pani w skutecznym reprezentowaniu członków SM Waszyngtona.

Sprawę rozliczeń mediów w zakresie CW na naszej nieruchomości nr 6 przedstawię Pani jak otrzymam wszystkie dane, o które wnoszę od 10-ciu m-cy. Sprawę Pani zna i liczę na Pani pomoc w zmobilizowaniu pani Kondratowicz. Ma Pani uprawnienia audytora energetycznego i tytuł inż. sanitarnego, więc zagadnienia z fizyki budowli są Pani znane i myślę, że dojdziemy do rozwiązań zapewniających w miarę uczciwy podział kosztów CW na naszej nieruchomości.

W razie pytań proszę o kontakt telefoniczny.

Załącznik: dane z rozliczenia mediów za 2022 rok.

Odpowiedź proszę kierować wyłącznie drogą mailową.

Proszę o podanie numeru dziennika, pod którym zostanie zarejestrowane pismo.

Z poważaniem,

Zbaraska 5 m.8