

SPRAWOZDANIE

Zarządu Stowarzyszenia z działalności za 2007 r.

Realizując swoje cele Statutowe Zarząd Stowarzyszenia podjął następujące działania:

1. **BUDOWA ALTANKI ŚMIETNIKOWEJ WRAZ Z MAGAZYNKIEM** – w przeprowadzonym konkursie ofert na wykonanie altanki śmietnikowej, każdy z oferentów złożył propozycje, które przekraczały środki przeznaczone na ten cel w budżecie. Wybrano więc najtańszą ofertę, firmy, która już wykonywała prace budowlane na osiedlu, polegające na wybudowaniu budek wartowniczych. Prace związane z modernizacją altanki śmietnikowej nie zostały ukończone w terminie co spowodowało naliczenie odpowiednich kar umownych, dzięki czemu możliwe było wykonanie dodatkowych prac oraz realizacja modernizacji w ramach środków przeznaczonych na ten cel.
2. **ZM IANA OCHRONY OSIEDLA** – W związku z brakiem akceptacji przez Zarząd złożonej przez firmę IMPEL, prośby o prawie 30% podwyżkę, która spowodowałaby przekroczenie środków przeznaczonych na ochronę w budżecie na 2007 r., firma Impel wypowiedziała umowę o ochronę osiedla. Podczas pierwszego konkursu ofert tylko jedna firma – AKODO złożyła ofertę cenową mieszczącą się w założeniach budżetowych Stowarzyszenia. Po przeprowadzonych rozmowach i podjętych ustaleniach podpisana została umowa na ochronę osiedla właśnie z tą firmą. Z powodu nie zorganizowania przez firmę Akodo, odpowiedniej ilości pracowników ochrony, w dniu przejścia obiektu, postanowiono rozwiązać umowę i powierzyć ochronę osiedla firmie IMPEL na kolejny miesiąc. W następnym konkursie rozważano wybór pomiędzy dwoma firmami, których oferty jedynie nieznacznie przekraczały oczekiwaną cenę. Po przeprowadzonych rozmowach z przedstawicielami obu firm, wybrano ofertę firmy City Security, która wyraziła zgodę na przedstawione zapisy umowne oraz była gotowa pomóc w przygotowaniu innej koncepcji ochrony Osiedla Jerolimskie, która umożliwiłaby rezygnację z części obsady ochrony w celu podwyższenia wynagrodzenia pozostałym pracownikom ochrony, do poziomu ogólnie akceptowalnego na rynku. W październiku założono grupę roboczą mającą na celu zmianę organizacji ochrony oraz rozpatrzenie możliwości instalacji systemu monitoringu i kontroli dostępu. Zaproszono do prac również współwłaścicieli, z których tylko jedna osoba zgodziła się na uczestnictwo w pracach tej grupy. Jednakże nie mogła uczestniczyć w pierwszym spotkaniu, na którym nakreślono główne kierunki działań. Obecnie przeprowadzany jest konkurs ofert na montaż instalacji monitoringu i kontroli dostępu, oraz ochronę osiedla. W związku z drastyczną zmian cen za ochronę, o ok. 70%, konieczne stało się uwzględnienie tego wzrostu cen w nadchodzącym budżecie. W celu zmniejszenia efektu tej podwyżki zdecydowano o rezygnacji z jednego z pięciu pracowników na zmianie. Po ponownym przeanalizowaniu potrzeb osiedla pod względem ochrony stwierdzamy, że ta rezygnacja i zmiana organizacji pracy ochrony spowoduje optymalizację kosztów w stosunku do oczekiwanego poziomu bezpieczeństwa. Pomimo tych działań w kolejnym roku należy się liczyć z ponad 20% podwyżką zaliczek na części wspólne osiedla i parking.
3. **WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ FIRME HOLOWNICZĄ ORAZ PROBLEMY Z BLOKOWANIEM AUT** – W związku z wielokrotnymi agresywnymi zachowaniami niektórych mieszkańców, firma holownicza wypowiedziała umowę w październiku. Pomimo wielu prób dopiero w grudniu udało się znaleźć kolejną firmę, która wyraziła zgodę na świadczenie tej usługi. Następnie w połowie grudnia ustalono pomiędzy firmą ochroniarską a holownikiem, że od dnia 02 stycznia 2008 r. wznawiamy blokowanie źle zaparkowanych aut. Niestety dopiero w dniu w którym rozpocząć się miało ponownie blokowanie aut, firma ochroniarska poinformowała, iż w związku z zagrożeniem utraty

koncesji, odmawia wykonywania tych czynności. W związku z powyższym Zarząd Stowarzyszenia na kolejnych swoich spotkaniach rozważał inne sposoby na rozwiązanie problemu źle parkujących aut. Ostatecznie w styczniu zdecydowano, że na źle zaparkowane auta będą naklejane odpowiednie naklejki, informujące o konsekwencjach związanych ze złamaniem ogólnie przyjętych zasad panujących na terenie osiedla. Taka forma ograniczania parkowania w miejscach niedozwolonych podobno z powodzeniem sprawdziała się na jednym z osiedli warszawskich, obsługiwanych przez firmę City Security. W trakcie rozstrzygnięcia konkursu ofert na ochronę, jednym z ważniejszych czynników mających wpływ na wybór firmy będzie zgoda takiej firmy na zakładanie blokad.

4. **WYKUP CZĘŚCI DZIAŁKI STOWARZYSZENIA PRZEZ GDDKIA** – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad przesłała do współwłaścicieli Osiedla Jerozolimskiego w lipcu pismo w sprawie wykupu części gruntów pod pas drogowy planowanej obwodnicy Warszawy. Ponieważ sprzedaż tych działek wymagałaby zgody 100% z blisko 1500 współwłaścicieli, jest ona praktycznie niemożliwa. W związku z powyższym Zarząd Dróg musi przeprowadzić procedurę wywłaszczeniową tego terenu. Zarząd Stowarzyszenia monitował wielokrotnie, aby planowana inwestycja nie zachodziła na infrastrukturę Osiedla, czyli zbiorniki retencyjne oraz aby zaplanowane zostały odpowiednie ekrany dźwiękochłonne, w celu ograniczenia negatywnego wpływu inwestycji dla mieszkańców. Informacje na ten temat przekazywane były mieszkańcom za pomocą ogłoszeń oraz informacji telefonicznych.
5. **AWARIE POMP KANALIZACJI DESZCZOWEJ** – Podczas jednej z burz, awarii uległa przepompownia wody deszczowej znajdująca się przy zbiornikach retencyjnych. Został zniszczony sterownik. Przy okazji wymiany sterownika zdecydowano o zakupie nowszego modelu umożliwiającego wcześniejsze ostrzeżenie o awarii. Tym samym zwiększono poziom bezpieczeństwa osiedla w związku zagrożeniem jego zalania, w wyniku awarii przepompowni. Ponadto Osiedle posiada ubezpieczenie, z odpowiednio wysoką sumą ubezpieczenia, które umożliwia wypłatę odszkodowania na wypadek wystąpienia szkód związanych z zalaniem.
6. **SPRAWA SĄDOWA W NSA W SPRAWIE INTERPRETACJI PRZEPISÓW PODATKOWYCH DOTYCZĄCYCH STOWARZYSZENIA** – Pod koniec roku Wojewódzki Sąd Administracyjny po nakazaniu przez NSA rozstrzygnięcia merytorycznego, podzielił zdanie Dyrektora Izby Skarbowej, który uważa, że dochód uzyskany z gospodarowania nieruchomościami takimi jak basen, w szczególności, powinien być opodatkowany, pomimo faktu, że znajduje się na terenie osiedla mieszkaniowego. Zarząd Stowarzyszenia postanowił wyczerpać drogę odwoławczą i zlecił Kancelarii Podatkowej „Ozóg” przygotowanie skargi kasacyjnej do NSA. Według doradcy podatkowego, reprezentującego wynajętą kancelarię, szanse na to, że NSA podzieli nasz punkt widzenia są 50/50. W międzyczasie doradca podatkowy współpracujący z naszym Administratorem, firmą „Atrium 21”, opracował sposób prowadzenia rozliczeń ze współwłaścicielami, który minimalizuje ryzyko opodatkowania zaliczek na koszty utrzymania osiedla. Przez ostatnie lata od czasu skierowania sprawy na drogę sądową zaliczki te są w taki sposób kalkulowane i pobierane od współwłaścicieli, aby zrównywały się z rocznymi kosztami utrzymania nieruchomości.
7. **PRZERWA TECHNICZNA NA BASENIE** – Mimo trudnych negocjacji w sprawie usterek na terenie basenu, które powinny zostać naprawione w ramach rękojmi przez JWCH, udało się podwyższyć wysokość odszkodowania z 19 do ok. 50 tysięcy złotych. Uzyskano to dzięki dużej determinacji i braku zgody na ustępstwa w tym zakresie, pracowników firmy Atrium 21 i nowego inspektora budowlanego, z którym rozpoczęliśmy współpracę. Z powodu małej ilości prac jakie powinny zostać wykonane podczas przerwy technicznej w 2007, nie było potrzeby zamykania basenu na cały miesiąc, a jedynie na ok. 2 tygodnie. Wiązało się to z przekroczeniem pozycji w budżecie, na obsługę ratowniczą, z uwagi na założony

- miesięczny okres przerwy technicznej. Pomimo tego całkowite koszty utrzymania całego basenu ostatecznie były niższe od zakładanych zaliczek
8. **ROZWAŻENIE MOŻLIWOŚCI ORGANIZACJI ZAJĘĆ AQUAAEROBIKU** – W związku ze złożonym przez grupę mieszkańców wnioskiem o zorganizowanie zajęć aquaaerobiku na basenie osiedlowym, Zarząd Stowarzyszenia Współwłaścicieli Osiedla Jerolimskie postanowił przeprowadzić ankietę, której celem było zbadanie rzeczywistego zapotrzebowania na tego typu zajęcia oraz preferowanego sposobu ich organizacji. Wyniki 44 ankiet wykazały, iż aby wyjść naprzeciw zainteresowaniu, należałoby zorganizować zajęcia aquaaerobiku dla 2 grup 2 razy w tygodniu w godzinach wieczornych. Takie jednak rozwiązanie spowodowałoby konieczność zamknięcia basenu dla innych mieszkańców na około 1,5 godziny, w czasie gdy największa liczba osób korzysta z basenu. W związku z powyższym propozycja ta została odrzucona.
 9. **PROŚBA URZĘDU DZIELNICY W SPRAWIE MOŻLIWOŚCI KORZYSTANIA Z BASENU PRZEZ DZIECI Z PRZEDSZKOLA** – na wniosek Urzędu Dzielnicy Zarząd Stowarzyszenia rozważał możliwość udostępnienia basenu dzieciom z przedszkola 2 razy w tygodniu, podczas codziennej przerwy technicznej. Po przekazaniu kalkulacji zwrotu kosztów eksploatacji basenu Urząd Dzielnicy do tej pory nie odpowiedział.
 10. **WYKONANIE DOKUMENTACJI REMONTOWEJ PARKINGU WIELO-POZIOMOWEGO** – Z uwagi na duży zakres prac oraz mając na celu wybranie najlepszej technologii naprawy parkingu, a następnie dobrego wykonawcy, tuż po otrzymaniu ostatniej raty odszkodowania od JWC, zlecono inspektorowi budowlanemu wykonanie dokumentacji projektowej do wykonania remontu. Jak się okazało przygotowanie takiej dokumentacji w założonym terminie, z uwagi na złożoność problemu było ciężkie do wykonania. Inspektor szukając odpowiedniej technologii musiał dokonać wielu odkrywek i testów różnego rodzaju preparatów. Oczekiwał również na wyniki testów najnowszych technologii w celu ewentualnego ich wykorzystania. Ostatecznie pod koniec roku otrzymaliśmy projekt dokumentacji z pewnymi propozycjami. Z uwagi na pozytywne doświadczenia, na jednej ze Wspólnot, przy naprawie izolacji pionowej budynku, wykonanej w technologii kalmatronowej, poproszono inspektora o dokładniejsze zbadanie możliwości jej wykorzystania na parkingu. Po kilku tygodniach konsultacji z dwoma producentami technologii opartej na kalmatronie otrzymaliśmy od inspektora odpowiednie opracowanie, umożliwiające podjęcie decyzji co do wyboru sposobu naprawy poszczególnych grup usterek. Na zebranie Stowarzyszenia w jednym z punktów będziemy chcieli Państwu przedstawić wariant, który według inspektora jest optymalny pod względem ceny i długowieczności dokonanych napraw. Z uwagi na dość duży stopień wykorzystania środków z funduszu remontowego, zawierającego również odszkodowanie od JWC oraz wybór innych technologii niż, te które zostały wykorzystywane do budowy parkingu poprosimy współwłaścicieli o wyrażenie swojej woli w odpowiedniej uchwale. W przypadku akceptacji naszej propozycji przez przynajmniej połowę z 846 współwłaścicieli, do końca kwietnia br. prace mogłyby się rozpocząć na przełomie maja i czerwca.
 11. **ZAKUP DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA SALI FITNESS** – w wyniku negocjacji z firmą obsługującą basen, oprócz obniżenia cen za ich usługi wynegocjowano również zakup dwóch dodatkowych urządzeń do sali fitness. Ostatecznie firma ta zakupiła stepper oraz rower spinning'owy, dzięki czemu możliwe było zwiększenie ilości osób mogących korzystać jednocześnie z urządzeń.
 12. **WYMIANA GWARANCYJNA CHOINKI** – z powodu złego stanu choinki znajdującej się za budynkiem basenu, drzewko zostało dwukrotnie wymienione w ramach gwarancji.
 13. **ZAKAZ PARKOWANIA PO WSCHODNIEJ STRONIE UL. GÓRNA DROGA** – dzięki działaniom jednego z członków Zarządu p. Katarzyny Kacpury doprowadzono ostatecznie do wdrożenia na ul. Górna Droga nowego projektu organizacji ruchu drogowego,

zgodnie z którym po obu stronach ul. Górna Droga obowiązuje zakaz zatrzymywania. Z uwagi na obowiązujące w ZDM uregulowania konieczne było ograniczenie tego zakazu poza godzinami szczytu.

14. **WNIOSEK O POPRAWĘ STANU MAWIERZCHNI UL. GÓRNA DROGA** – pod koniec roku 2007 Zarząd złożył do Urzędu Dzielnicy wniosek o poprawę stanu nawierzchni ul. Górna Droga. W odpowiedzi poinformowano, że największe ubytki zostaną uzupełnione w najbliższym czasie. Dodatkowo udzielono informacji, że Górna Droga została włączona do grupy dróg objętych stałym dozorem technicznym i każde usterka zagrażająca życiu i zdrowia będzie niezwłocznie usuwana.

Przypominamy, że dyżury członków Zarządu Stowarzyszenia są pełnione przez dwóch członków zarządu w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godz. 19:00 – 19:30. Serdecznie wszystkich zapraszamy.

ZARZĄD

*Stowarzyszenia Współwłaścicieli
Osiedla Jerozolimskie*