

U C H W A Ł A nr 7

Walnego Zgromadzenia Członków
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”
z dnia 19 czerwca 2010 r.

w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2008 r.

Na podstawie § 74 pkt 4 Statutu MSM „Energetyka” Walne Zgromadzenie Członków postanawia:

§ 1

Przyjąć do wiadomości ocenę przedstawioną w liście polustracyjnym Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 8.10.2009 r. pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2008 r. oraz informację Rady Nadzorczej o realizacji wniosków polustracyjnych stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia


Ewa Klimaszewska

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia


Janusz Gajda

Informacja

o realizacji wniosków polustracyjnych dotyczących pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2008 r.

Na podstawie ustaleń pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2008 r. zawartych w protokole oraz liście polustracyjnym przedstawionym w piśmie z dnia 8.10.2009 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz w wykonaniu stanowiska Rady Nadzorczej z dnia 24.11.2009 r. w sprawie wyników lustracji za lata 2006-2008, Rada Nadzorcza i Zarząd przedstawiają poniższej informacje o realizacji wniosków, jak niżej:

Wniosek nr 1

Dostosować unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym do pełnej zgodności ich postanowień z wymogami znowelizowanego Statutu i obowiązującego stanu prawnego.

Unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym są sukcesywnie dostosowywane do obowiązującego stanu prawnego.

Wniosek nr 2

Kontynuować działania zmierzające do ostatecznego uregulowania stanu prawnego gruntów.

Spółdzielnia kontynuuje działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego gruntów, przy wykorzystaniu obowiązujących przepisów zarówno ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., jak również ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r.

Po wejściu w życie znowelizowanej w 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzającej przepis art.35 ust.4' o tzw. zasiedzeniu spółdzielczym Spółdzielnia wystąpiła do właściwego sądu z wnioskami o stwierdzenie nabycia prawa własności gruntów, stanowiących: Osiedle „Stegny Północ” oraz część Osiedla „Idzikowskiego” i Osiedla „Stegny Południe” w drodze zasiedzenia w trybie powyższego przepisu. Sąd rozpoznający sprawę powziął jednak wątpliwości, co do zgodności przepisu art. 35 ust.4' z Konstytucją RP, co stało się przedmiotem postanowienia sądu o przedstawieniu w dniu 31 marca 2008 r. Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego w tej sprawie. Do czasu rozpoznania sprawy przez Trybunał Konstytucyjny postępowania sądowe zostały zawieszane. Dotychczas Spółdzielnia wystąpiła do Trybunału Konstytucyjnego z pismem przedstawiając argumenty i okoliczności świadczące o zgodności przedmiotowego przepisu z Konstytucją RP z prośbą o ich uwzględnienie w ramach rozpoznawania sprawy oraz dwukrotnie do Prezesa Trybunału Konstytucyjnego o przyśpieszenie wyznaczenia terminu rozpoznania tak ważnej dla nas sprawy. Z prośbą o poparcie naszego wystąpienia wystąpiliśmy również do Ministerstwa Infrastruktury. W piśmie do Ministerstwa, które uczestniczy w procesie przygotowywania kolejnej zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami przedstawiliśmy również problemy jakie napotyka Spółdzielnia ze strony Urzędu m.st. Warszawy, jak również sądów w sprawach związanych z uzyskaniem prawa do gruntów, prosząc jednocześnie o wykorzystanie naszych sugestii. Zarząd podkreślił, że ubiegając się o prawo do gruntu dąży do realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu umożliwienia członkom spółdzielni ustanowienie odrębnej własności

lokali. Urząd m.st. Warszawy zawiesił proces regulacji terenów objętych wnioskami o zasiedzenie do czasu rozstrzygnięcia spraw przez Trybunał Konstytucyjny i Sąd Rejonowy.

Regulacja prawna pozostałych terenów takich jak druga część Osiedla „Idzikowskiego” oraz Konstancińska 3B niespełniających warunków powyższej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowana jest w drodze administracyjnej w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. Przeszkodą w przekazaniu terenów w wieczyste użytkowanie Spółdzielni są postępowania roszczeniowe z wniosków byłych właścicieli terenów objętych wnioskami Spółdzielni lub ich następców prawnych.

Zarząd Spółdzielni regularnie występuje z monitami do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, a w szczególności do Wydziału Spraw Dekretowych o rozpatrzenie i zakończenie spraw roszczeniowych.

W przypadku gruntu przy ul. Melomanów, pomimo niewystępowania roszczeń, brak było postępu w sprawie regulacji gruntu ze strony Urzędu. Dlatego też Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do sądu o zobowiązanie m.st. Warszawy do przekazania terenu w wieczyste użytkowanie MSM „Energetyka” w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprawa jest w toku.

W marcu 2010 r. został złożony do Sądu wniosek o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Sobieskiego 105 na zasadach ogólnych w trybie przewidzianym kodeksem cywilnym.

Zarząd czyni również starania zmierzające do realizacji postanowień porozumienia zawartego w 2002 r. pomiędzy Zarządem Dzielnicy Mokotów i Zarządem MSM „Energetyka” dotyczącego zamiany gruntów w Osiedlu „Sadyba”.

Zarząd Spółdzielni uczestniczy w spotkaniach poświęconych problematyce spółdzielczości mieszkaniowej z udziałem przedstawicieli posłów, ministerstw, Urzędu Miasta st. Warszawy, przedstawiając problemy związane z regulacją prawną gruntów. W maju 2009 r. przedstawiciele Spółdzielni uczestniczyli w Ogólnopolskiej Konferencji Spółdzielni Mieszkaniowej zorganizowanej przez Unię Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce.

Z inicjatywy kilku Spółdzielni i w uzgodnieniu z Zarządem m.st. Warszawy powstał Zespół Roboczy Stowarzyszenia Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska” ds. reprezentowania, negocjacji i współpracy z Zarządem m.st. Warszawy i innych organów samorządowych w sprawach regulacji prawnej gruntów, rewitalizacji, budownictwa mieszkaniowego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych wynikających z bieżącej działalności spółdzielni mieszkaniowych. W dniu 26 lutego 2010 r. przedstawiciele Spółdzielni uczestniczyli w spotkaniu Zespołu z Prezydentem m.st. Warszawy, na którym omawiane były między innymi problemy związane z regulacją prawną terenów.

Mając na uwadze wzmocnienie działań i lepszą koordynację omawianych spraw, Rada Nadzorcza powołała Komisję ds. Terenowo-Prawnych, a Zarząd utworzył nową komórkę organizacyjną – Zespół ds. Terenowo-Prawnych.

Wniosek nr 3

Ująć w planach remontowych usunięcie usterek wykazanych w protokołach z przeglądu stanu porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych.

W protokołach z przeglądu stanu porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych ujęto głównie uwagi związane z poprawą estetyki w kilkudziesięciu budynkach np. odmalować klatki schodowe. Należy zaznaczyć, że wymienione przez lustratorów potrzeby były ujęte w planach remontowych poszczególnych osiedli. Powyższy fakt świadczy o dobrym rozeznaniu przez służby techniczne administracji potrzeb remontowych budynków. Termin realizacji prac jest uzależniony od wielkości posiadanych środków finansowych przez poszczególne budynki. Większość robót

zostało wykonanych w roku 2009. Część realizacji prac musiała być przesunięta na rok 2010 w związku z koniecznością zgromadzenia środków finansowych przez budynki.

Wniosek nr 4

Po całkowitym zakończeniu realizacji zadania 1 oraz postępowania sądowego dokonać rozliczenia z członkami utworzonej rezerwy.

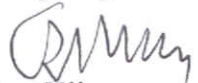
Zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy przedsięwzięcia „Centrum mieszkaniowo-usługowego” ul. J. Sobieskiego / ul. św. Bonifacego w Osiedlu „Stegny Południe” zadanie 1, zatwierdzone Uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” z dnia 24.02.2004 r. przewidywały sporządzenie ostatecznego rozliczenia zadania po jego całkowitym zakończeniu, czyli zakończeniu budowy budynków wraz z infrastrukturą lecz nie później niż w ciągu 1 roku od uzyskania pozwolenia na użytkowanie ostatniego wybudowanego obiektu.

Jednak w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2002 r., która weszła w życie z dniem 31.07.2007 r., i której art. 18 ust. 1 nałożył na Spółdzielnię obowiązek ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali, zaszła konieczność ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynków już zakończonych: D, C i B przed zakończeniem realizacji całego zadania. Zgodnie z art. 18 ust. 4 ww. usm., rozliczenie kosztów budowy winno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. W realizacji znajdował się jeszcze budynek A oraz część robót zewnętrznych. Trwa nadal postępowanie sądowe z wniosku spadkobierców byłych właścicieli dawnej działki nr ew. 20 z obrębu 1-05-30 o unieważnienie aktu notarialnego ustanawiającego prawo wieczystego użytkowania gruntu na rzecz MSM „Energetyka” z dnia 29.05.2002 r.

Do sporządzenia rozliczeń ostatecznych budynków D, C i B przyjęto koszty już poniesione oraz koszty przewidywane do poniesienia niezbędne do zakończenia całego zadania. Z kosztów przewidywanych do poniesienia została utworzona m.in. rezerwa środków finansowych na pokrycie ewentualnych kosztów mogących powstać w następstwie zakończenia postępowania sądowego. Ostatni z obiektów zadania 1, budynek A został zakończony i rozliczony ostatecznie w grudniu 2009 r. Natomiast nie zostało jeszcze zakończone postępowanie sądowe, co uniemożliwia dokonanie rozliczenia utworzonej rezerwy.

Przedstawiając powyższą informację o realizacji wniosków polustracyjnych Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka” o jej przyjęcie.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia


Ewa Klimaszewska

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia


Janusz Gajda