

Z prac Rady Nadzorczej

STANISŁAW WERNER

W okresie od czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza SBM STOKŁOSY odbyła 5 posiedzeń.

Na pierwszym posiedzeniu po XVI Walnym Zgromadzeniu SBM Stokłosy omówiono jego przebieg i wnioski wynikające z podjętych uchwał i decyzji. Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o przygotowanie i przedstawienie na pierwszym wrześniowym posiedzeniu projektu regulaminu korzystania z Funduszu Celowego. Rada poprosiła również Zarząd o poinformowanie władz uczelni Vistula, że otwarcie parkingu podziemnego tej uczelni dla studentów na sesje weekendowe znacznie poprawiło sytuację w rejonie ul. Zamiany. W związku z tym Spółdzielnia prosi o kontynuowanie udostępniania parkingu studentom. Zwrócono się również do Zarządu o poinformowanie Rad Nieruchomości o terminach przeglądu 5-cio letniego budynków tak, aby ich przedstawiciele mogli brać udział w przeglądach. Rada zwróciła się również o zaproponowanie przez Zarząd dokumentu, który umożliwiłaby weryfikację realizacji zakresu rzeczowego i finansowego planu remontów w rozbiciu na poszczególne budynki.

Na kolejnym posiedzeniu, w ramach prezentacji przez Zarząd spraw bieżących omówiono przebieg niektórych postępowań przetargowych. Rada Nadzorcza zarekomendowała Zarządowi przeszkolenie wszystkich pracowników, powołanych lub powoływanych przez Zarząd do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia, z „Zasad udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi”. Równocześnie Rada ustaliła, że będzie oddelegowywać członków Rady na otwarcie ofert z postępowań o udzielenie zamówienia ogłoszonych przez SBM STOKŁOSY. Ze względu na obszerność kontroli Rada Nadzorcza przedłużyła termin zaprezentowania protokołu z kontroli termomodernizacji niektórych budynków do końca września 2024 r.

Ostatnie posiedzenie lipcowe było poświęcone przede wszystkim omówieniu spraw bieżących, zapoznaniu się z wynikami kontroli PINB w garażach przy ul. Jastrzębowskiego 14 i Bartoka 6. Omówiono również wstępnie plan pracy Rady Nadzorczej

dokończenie na stronie 10

Nasze Stokłosy

Pismo SBM Stokłosy | wydanie jedenaste | 18 września 2024 | www.stoklosy.com.pl | ISSN 2720-6750



Dlaczego spółdzielcze domy kultury są Miejscami Aktywności Lokalnej?

By odpowiedzieć na to pytanie trzeba wpiąć w pierze przyjąć za fakt, że dostęp do kultury jest kluczową potrzebą człowieka „cywilizowanego”. Mądrzy ludzie, którzy projektowali dzielnicę Ursynów pół wieku temu, dobrze zdawali sobie z tego sprawę. Dlatego spółdzielnia-matka SBM „Ursynów” prowadziła szereg placówek kulturalnych, w tym cztery domy kultury. Ich burzliwe losy to temat na osobny artykuł.

Twórcy powstającej dzielnicy chcieli zapewnić jej mieszkańcom jak najlepsze warunki do życia, dlatego powstające tu szkoły, przedszkola, osiedla zostały obdarzone zielenią, bryły budynków zostały zróżnicowane, a ciągi komunikacyjne miały sprzyjać pieszym. Wiedzano, że tworząc nową społeczność lokalną, należy dać jej miejsce, w którym będzie mogła realizować swoje potrzeby kulturalne i społeczne. W istocie wynikało to z humanistycznego paradygmatu, w którym kształcone były pokolenia architektów w tamtej epoce. Powstałe placówki z powodzeniem realizowały swoje misje w bardzo trudnych warunkach schyłku Polski

Ludowej a następnie transformacji ustrojowej.

Musiły minąć prawie dwie dekady, żeby urzędnicy zorientowali się, że na nowych, wybetonowanych w każdym calu osiedlach, często położonych na peryferiach, czegoś brakuje. Nie chodziło o sklepy, salony fryzjerskie, restauracje, solaria czy gabinety kosmetyczne, bo te powstawały szybko i przynosiły dochody. Brakowało miejsc na kulturę. Nie wielką kulturę: widowiskową, rozrywkową i dochodową, ale małą, osiedlową kulturę lokalną. Nie było miejsc, gdzie mieszkańcy mogą się spotkać i posłuchać muzyki lokalnego zespołu, obejrzeć wystawę malarza-sąsiada, wspólnie pośpiewać kolędy czy pograć w karty lub planszówki.

Dziś na Ursynowie spółdzielcze placówki kultury są ofiarami swoistego ghostingu, zostały nagle pozbawione przez władze publicznego dofinansowania do zajęć artystycznych dla dzieci, liczba imprez spada do minimum (choć tradycyjnie zwiększa się w latach wyborczych).

Co prawda powstają Miejsca Aktywności Lokalnej MAL-e

(MAL) prowadzone przez grupy podmiotów. Jednak ich istnienie zależy od efemerycznego systemu dotacji. Stabilnymi instytucjami, przy których mogą istnieć MAL-e, są spółdzielcze domy kultury. To właśnie one powinny być wspierane przez lokalne władze, ponieważ dzięki swojej stabilności mogą przyczynić się i zachęcić ludzi do uczestniczenia w życiu społecznym i kulturalnym. Wobec powyższego Spółdzielnia poczuła spoczywającą na nich odpowiedzialność i nie dała się skusić perspektywą jednorazowego i w skali każdej spółdzielni nieznacznego zysku, jaki może przynieść lokal zajmowany przez dom kultury. Z perspektywy lokalnej społeczności właśnie spółdzielcze domy kultury są najlepszymi MAL-ami. Lokalne władze powinny to dostrzegać i je wspierać.

Zmiana musi zająć w naszym sposobie myślenia, nas - mieszkańców Ursynowa. Musimy zrozumieć, jakim przywilejem jest fakt posiadania placówki kulturalno-oświatowej na osiedlu oraz to, że o ten przywilej należy dbać.

dokończenie na stronie 12

Wnioski do planu remontów

W najbliższych miesiącach Zarząd i Rada Nadzorcza będą pracowały nad przygotowaniem i zatwierdzeniem planu finansowo-gospodarczego SBM Stokłosy na 2025 r.

Istotną częścią planu jest rzeczowy plan remontów, który musi uwzględniać potrzeby wynikające z oceny stanu technicznego budynków, wymogów określonych przepisami oraz potrzeby i oczekiwania mieszkańców. Stanowi on kompromis między tymi potrzebami a możliwościami finansowymi, wynikającymi z wysokości środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości.

Wzorem ubiegłego roku, Rada Nadzorcza zwraca się do członków Spółdzielni o zgłaszanie propozycji do planu rzeczowego remontów na 2025 r. Wnioski zgłaszają też rady nieruchomości (dawnej komitetu domowe). Wnioskodawcy zostaną poinformowani o sposobie załatwienia ich wniosków po przyjęciu przez Radę Nadzorczą planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025 r. Nieuwzględnione w nim wnioski będą rozpatrywane ponownie przy tworzeniu planu na kolejne lata.

Wnioski należy składać na piśmie w kancelarii Spółdzielni lub pocztą elektroniczną na adres planremontow@stoklosy.com.pl w terminie do 30 września 2024 r. **RED.**

Konkurs

Ambitny i pracowity może znaleźć pracę w naszej Spółdzielni na stanowisku zastępcy prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych. Rada Nadzorcza wśród wymagań postawiła m.in.: wykształcenie wyższe II stopnia, uprawnienia budowlane bez ograniczeń, doświadczenie w realizacji robót budowlanych, 10-letni staż pracy w tym 3 lata na stanowisku samodzielnym.

Więcej szczegółów znajduje się w ogłoszeniu, które zamieszczamy na stronie 3.

Kadencje

Kończą się kadencje najdawniej wybieranych rad nieruchomości. Zgodnie z par. 91 nowego statutu Spółdzielni wybór należy do Zebrania Członków Spółdzielni danej nieruchomości.

Warszawa 2040+ strategia i plan ogólny

Rada Nadzorcza i Zarząd SBM Stokłosy informują, że na podstawie uchwały podjętej przez Radę m. st. Warszawy 4 lipca 2024 r. (<https://nowy.bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/122/2024-z-2024-07-04>) rozpoczęły się prace nad strategią rozwoju Warszawy 2040+ oraz planem ogólnym. Dokumenty te, w związku ze zmianą ustawy o planowaniu przestrzennym, zastąpią obecną Strategię #Warszawa2030 oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.

Konieczność przygotowania strategii oraz planu ogólnego jest konsekwencją zmian ustawowych, które miały miejsce w 2023 r. Zgodnie z nimi rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli dokumentu programującego rozwój przestrzenny miasta, przejmują strategia rozwoju gminy oraz nowy rodzaj dokumentu – plan ogólny.

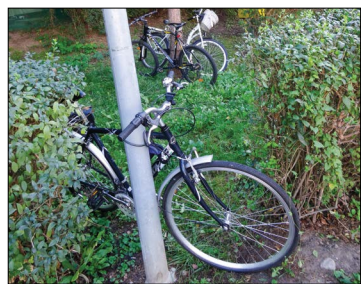
Czas na przygotowanie obu dokumentów upływa z końcem 2025 r., ponieważ najpóźniej 31 grudnia 2025 z mocy ustawy przestanie obowiązywać studium.

Jeśli Warszawa nie uchwali strategii rozwoju gminy i planu ogólnego do końca 2025 r., od 1 stycznia 2026 nie będzie miała dokumentów, które określają i pozwalają prowadzić politykę przestrzenną. Utrudniony będzie rozwój Warszawy.

Bez planu ogólnego nie będzie można uchylać nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z pewnymi szczególnymi wyjątkami). Nie będzie można również wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioski złożone po tej dacie.

Od 4 do 30 września 2024 r. prowadzona jest ankieta o priorytetach rozwoju i zbierane są wnioski do planu ogólnego.

Wnioski można składać do 30 września 2024 r. poprzez formularz online, mailem lub w formie papierowej. Zarząd SBM Stokłosy udostępni formularz na stronie internetowej Spółdzielni oraz w formie papierowej w Kancelarii biura Zarządu.



Co to jest Plan Ogólny?

To nowy rodzaj dokumentu planującego przestrzeń, obejmujący całość gminy (w przypadku Warszawy - całe miasto). Plan Ogólny zastępuje wcześniej obowiązujące Studium Zagospodarowania Przestrzennego.

Co to oznacza dla osiedla Stokłosy?

Pozornie niewiele, bo cały teren Spółdzielni objęty jest Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego - jednym dla północnych obszarów (okolice ulic Koncertowej, Symfonii, Elegijnej i Okaryny - do ulicy Beli Bartoka), drugim dla obszaru pomiędzy ulicami Beli Bartoka i Jastrzębowski (okolice ulic Stokłosy, Zamiany i Wokalne) i trzecim, uchwalonym w 2023 (okolice ZWM, Lachmana i Bacewiczówny).

W tych MPZP określone jest bardzo precyzyjnie, co i gdzie można zbudować w naszej okolicy. Nawet, jeśli się z tym nie zgadzamy, mamy przynajmniej pewność w tym zakresie.

Czy MPZP są ważniejsze niż Plan Ogólny?

Teoretycznie nie, bo to Plan Ogólny jest dokumentem "nadrzędnym". Ale to MPZP decydują bezpośrednio o tym, co można budować na terenach nimi objętych. Plan Ogólny jedynie pośrednio daje taką możliwość, i to głównie na obszarach bez MPZP.

Czy Plan Ogólny musi uwzględniać uchwalone MPZP?

Nie, wręcz przeciwnie - uchwalone już MPZP powinny zostać dostosowane do zapisów Planu Ogólnego, o ile oczywiście Plan wprowadzi zapisy, przez które MPZP staje się niezgodne z Planem.

Do kiedy trzeba będzie ewentualnie zmienić MPZP?

Nie ma ŻADNEGO TERMINU, w którym MPZP muszą zostać dostosowane do zapisów Planu. Władze Warszawy otwarcie mówią, że już uchwalone MPZP mogą trwać w obecnym kształcie jeszcze wiele lat, z uwagi na to, że ważniejsze dla nich jest uchwalanie kolejnych MPZP dla terenów nimi nieobjętych.

Czy Plan Ogólny może wprowadzić nasze wnioski, które odrzucono przy uchwalaniu MPZP?

Jak pamiętamy, MPZP dla obszaru ulic ZWM, Lachmana i Bacewiczówny uchwalono odrzucając nasze wnioski, które zbiorowo, jako mieszkańcy Stokłos, opracowaliśmy i złożyliśmy do projektu tego Planu.

Niektóre z tych wniosków mogłyby zostać wprowadzone do Planu Ogólnego, zmuszając Miasto do zmiany MPZP zgodnie z nimi. Co prawda nie ma określonego terminu, ale pozwoli nam to domagać się takich zmian.

Czym są Zintegrowane Plany Inwestycyjne?

To nowy rodzaj planu, który pozwala developerom na budowanie inwestycji niezgodnych z uchwalonymi wcześniej MPZP. Zastąpi w 2026 wcześniejsze tzw. lex developer i ma szerszy zakres - pozwala na budowanie nie tylko inwestycji mieszkaniowych, ale każdego rodzaju, np. budynków usługowo-handlowych.

Decyzję o uchwaleniu ZPI podejmuje rada gminy - w naszym wypadku Rada Warszawy, czyli organ mocno oddalony od nas, jako mieszkańców Ursynowa, i mniej niż Rada Dzielnicy skłonny wysłuchać naszych głosów.

Czy ZPI muszą być zgodne z Planem Ogólnym?

TAK - to podstawowe ograniczenie dla developerów. Dlatego zapisy Planu Ogólnego są wciąż bardzo ważne nawet dla obszarów objętych MPZP. Jeśli na danym terenie obowiązuje wg Planu Ogólnego ograniczenie np. budowy budynków określonego rodzaju czy wysokości, ZPI musi się do tych ograniczeń stosować.

Czym jest Obszar Uzupelnienia Zabudowy?

To Obszar, na którym Plan Ogólny pozwoli na wydawanie tzw. Warunków Zabudowy. WZ to dokument, który pozwala budować na obszarach nieobjętych Planem Ogólnym.

WZ wydawane są bez żadnych konsultacji społecznych, a także bez specjalnych ogłoszeń - nie musimy nawet wiedzieć, że dla terenów w naszym bezpośrednim sąsiedztwie takie WZ zostały wydane.

Co to dla nas oznacza?

Gdyby kiedykolwiek uchylono któryś z obejmujących Stokłosy MPZP, można by było na naszym obszarze budować na podstawie WZ, gdyby objęto nas Obszarem Uzupelnienia Zabudowy.

Dlatego warto wnioskować o to, żeby takim Obszarem nie obejmowano Stokłos. Powinniśmy wskazywać, że nasze osiedla mają charakter kompletny i nie wymagają „uzupelnienia zabudowy”.

Jak będzie wyglądać Plan Ogólny?

Plan podzieli całą Warszawę na Strefy Planistyczne. Każda Strefa musi mieć określony profil, wybrany spośród ustawowo określonych. Dla naszych okolic najbardziej stosowny jest profil „Strefy Wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną”, określane skrótem SW.

Profil określa rodzaj budynków i przeznaczeń terenu, jakie mogą powstać w danej strefie. SW pozwala nie tylko na budynki wielorodzinne, ale też m.in. na domy jednorodzinne, budynki usługowo-handlowe, tereny rekreacyjne i zielone.

Co jeszcze określa się przy wyznaczaniu Strefy?

Każda Strefa musi mieć określone następujące parametry: Maksymalną wysokość dopuszczalnej zabudowy na terenie strefy (obowiązuje dla wszystkich budynków, jakie miałyby w powstać Strefie).

Maksymalną intensywność zabudowy, tj. w dużym skrócie - jak wiele powierzchni mogą mieć budynki (licząc osobno każdą kondygnację, nie tylko podstawę budynku) w stosunku do całej powierzchni objętego strefą terenu. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - tj. ile % powierzchni strefy mogą zająć podstawy budynków (pozostały % to obszary zieleni, drogi etc.)

Minimalny udział tzw. powierzchni biologicznie czynnej, czyli w uproszczeniu - terenów zielonych

Co robi w tej sprawie Spółdzielnia?

SBM zleciła jednej z pracujących dla niej pracowni architektonicznych opracowanie wniosków uwzględniających możliwie dużo z wcześniej składanych wspólnie przez Spółdzielców uwag do MPZP. Przygotowane wnioski zostaną przedstawione wszystkim do wspólnego złożenia jako nasze stanowisko.

Opracował: **JEREMI CZARNECKI**

Projekt do konsultacji

Jak poinformował Krzysztof Berliński, prezes Zarządu członkowie SBM STOKŁOSY mogą zapoznać się z treścią projektu Regulaminu oraz wnieść swoje uwagi bądź propozycje zmian / uzupełnień do w/w dokumentu w terminie do 27 września 2024 r., wysyłając wniosek elektroniczny na adres email funduszelowy@stoklosy.com.pl lub składając wniosek papierowy w kancelarii Spółdzielni STOKŁOSY.

PROJEKT REGULAMINU

tworzenia i gospodarowania funduszem celowym pod nazwą Fundusz Infrastruktury Bezpieczeństwa

§ 1 Podstawa i cel utworzenia funduszu

1. Fundusz celowy pod nazwą Fundusz Infrastruktury Bezpieczeństwa utworzony został Uchwałą nr 1/24 XVI Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY z dnia 14 czerwca 2024 r., na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz § 55 pkt 6 Statutu SBM STOKŁOSY.

2. Fundusz celowy, pod nazwą Fundusz Infrastruktury Bezpieczeństwa ma służyć finansowaniu przedsięwzięć infrastrukturalnych w obrębie Osiedla

Stokłosy, związanych z organizacją ruchu, budową i eksploatacją szlabanów oraz instalacją i eksploatacją monitoringu wizyjnego.

§ 2 Zasilenie funduszu celowego

1. Fundusz celowy, o którym mowa w § 1, zasilany będzie raz w roku środkami pochodzącymi z podziału nadwyżki bilansowej za dany rok obrachunkowy w wysokości do 15% tej nadwyżki.

2. Niewykorzystane środki funduszu celowego w danym roku obrachunkowym podlegają wykorzystaniu w latach następnych.

3. Wysokość środków stanowiących zasilenie funduszu

celowego, o którym mowa w § 1, każdorazowo określać będzie Walne Zgromadzenie SBM STOKŁOSY, podejmując uchwałę o podziale nadwyżki bilansowej za zakończony rok obrachunkowy.

4. Dopuszcza się możliwość braku zasilenia funduszu w danym roku obrachunkowym w sytuacji niższej od prognozowanej wartości wypracowanej przez Spółdzielnię nadwyżki bilansowej za zakończony rok obrachunkowy bądź w sytuacji, gdy zaistnieje potrzeba innego podziału środków z tej nadwyżki i przeznaczenia tych środków na inne cele o wyższym priorytecie i pilności.

dokończenie na stronie 9

Z prac Zarządu

Najem pawilonu użytkowego przy ul. Koncertowej 13

We wtorek 25 czerwca b.r. miało miejsce spotkanie przedstawicieli MEDEA HEALTH Sp. z o. o. adw. Bogusława Krasuskiego i inż. arch. Jacka Szlis z Zarządem SBM STOKŁOSY. Otrzymałmy podpisany przez Prezesa MEDEA HEALTH Sp. z o. o. Pana Tomasza Sikora list intencyjny dotyczący zawarcia umowy najmu pawilonu Koncertowa 13. Kolejne spotkanie miało miejsce w dniu 21.08.2024 r. Strony omawiały kolejne propozycje zmian / uzupełnień treści umowy. Omówiono ewentualne ryzyka jakie mogą się pojawić na tle realizacji umowy oraz sposób zabezpieczenia interesów wynajmującego i najemcy w przypadku ich wystąpienia. Celem kontynuacji rozmów i opracowania w/w założeń Zarząd SBM STOKŁOSY poprosił o przedstawienie informacji: 1. Na jakim etapie jest wykonywane przez spółkę badanie stanu prawnego i technicznego nieruchomości, 2. Czy został już przygotowany wsad do projektu budowlanego zamiennego, 3. Czy spółka przygotowała już koncepcję aranżacji (na potrzeby stanu stricte deweloperskiego oraz późniejszych prac adaptacyjnych związanych już z aranżacją wnętrza), 4. Czy nastąpiła już wstępna wycena nakładów. Kolejne spotkanie wstępnie planowane na 10.09.2024 r. zostało odroczone i ma się odbyć na koniec września, wówczas oferent będzie już posiadał komplet informacji i danych niezbędnych do kontynuacji rozmów.

Celem wypracowania jednoznacznego stanowiska w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem A.18.U, obejmującego pawilon Koncertowa 13, przygotowano wystąpienie do Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów w zakresie interpretacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A. W ocenie Zarządu SBM STOKŁOSY, wobec zapisu w m.p.z.p. o wyłączeniu działalności placówek wykonujących stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne, powyższy zapis planu odnośnie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem A.18.U nie wyklucza działalności leczniczej w zakresie ambulatoryjnych świadczeń zdrowotnych.

Rejestracja Sprawozdań i Uchwał w KRS

W dniu 01.07.2024 r. prezes Zarządu złożył do Krajowego

Rejestru Sądowego roczne sprawozdanie finansowe, opinię biegłego rewidenta / sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego, uchwałę o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego, Uchwałę o podziale zysku i sprawozdanie z działalności. Zgłoszenie dokumentów finansowych dla podmiotu o nr KRS 0000010235 za okres 01-01-2023 – 31-12-2023 zostało zarejestrowane pod identyfikatorem 3597174. W związku z w/w zgłoszeniem zamieszczono w dziale III rejestru przedsiębiorców KRS wzmianki o złożeniu dokumentów do Repozytorium Dokumentów Finansowych.

Sprawy terenowo-prawne

Zaktualizowano informację na temat statusu postępowań w sprawie uregulowania tytułów prawnych do nieruchomości SBM STOKŁOSY według stanu na dzień 31.08.2024r. Materiał opublikowany jest na stronie internetowej Spółdzielni, zamieszczony jest również w niniejszym wydaniu Naszych Stokłosów.

Prace geodezyjne. W dniu 1.07.2024 odbyło się z udziałem mecenasa Pawła Nowaka spotkanie z mgr. inż. Włodzimierz Tomczak z firmy USŁUGI GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE, autorem prac geodezyjnych dotyczących sporządzenia wstępnego projektu podziału nieruchomości gruntowej będącej w zasobach Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej STOKŁOSY w enklawie zabudowy w rejonie ulic: Bacewiczówny 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Lachmana 1, 2, 3/5, 6, 7 oraz ZWM 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 (umowa nr 5/2024) jak również sporządzenia wstępnego projektu podziału nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 5/131 i 14/2 z obrębów 1-10-10, ul. ZWM 12-24 (umowa nr 6/2024). projekty podziałów przekazano w dniu 15.05.2024 r. do Urzędu Dzielnicy Ursynów do zaopiniowania. Urząd Dzielnicy zgłosił uwagi do projektów i wniosł o uwzględnienie w obu obszarach planistycznych istniejących roszczeń. Wobec powyższego wstępne projekty podziału należy skorygować, zaś dalsza regulacja odbywać się będzie z innej podstawy prawnej niż pierwotnie zamierzono t.j. zgodnie z art. 95 pkt 4 ugn t.j. niezależnie od zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wcześniej – zgodnie z art. 93 ust. 1 ugn – zgodnie z ustaleniami mpzp).

Przygotowania do dobudowy wind do budynków Spółdzielni.

W dniu 19.03.2024r. przekazano do Urzędu Dzielnicy Ursynów wnioski o wyrażenie zgody właścicielskiej na realizację w/w prac. W dniu 27.06.2024 r., otrzymaliśmy opinię Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów oraz pismo z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, wzywające Spółdzielnię do przygotowania i przedłożenia do zaopiniowania inwentaryzacji roślinności oraz jej zabezpieczenia na czas budowy. Wydział Architektury wniosł także uwagi do inwestycji planowanej przy ul. Zamiany 9 klatka I, bowiem zaprojektowana dla tej lokalizacji pochylnia dla osób niepełnosprawnych jest wysunięta poza nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość większą niż dopuszczalne 2 m. Powyższe wymaga korekty przygotowanego projektu. Oczekujemy na ofertę w zakresie przygotowania inwentaryzacji roślinności oraz jej zabezpieczenia na czas budowy. W tygodniu po 8 lipca b.r. ma planowane jest spotkanie z mgr inż. arch.

Beatą Krupa z Pracowni Projektowej Andrzej Wojniak, autorką „Koncepcji/analizy kosztów szacunkowych dla zamierzenia budowlanego: dobudowa dźwigów osobowych (wind) albo platform podnośnikowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na terenie SBM STOKŁOSY w Warszawie” celem wypracowania stanowiska i przygotowania aktualizacji analizy w zakresie niezgodności zgłoszonych przez Wydział Architektury.

Analiza stanu formalno-prawnego parkingów dwupoziomych Jastrzębowskiego 14 i Bartoka

W odpowiedzi na zaproszenie do złożenia oferty prowadzonym w trybie zapytania o cenę na podstawie § 3 podpunkt 3 i § 4 ust. 3 Zasad udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi, zatwierdzonych Uchwałą Nr 26/22 Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY z dnia 25.07.2022 r., w dniu 24.06.2024 r. pozyskano jedną ofertę złożoną przez WACETOB Sp. z o.o., Warszawskie Centrum Postępu

Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa z Warszawy. Wobec zainteresowania także innych podmiotów realizacją niniejszego zlecenia, Zarząd ponowił zapytanie celem pozyskania większej liczby ofert i zachowania konkurencyjności postępowania. W ponowionym postępowaniu pozyskano łącznie cztery oferty. Rozstrzygnięcie postępowania i udzielenie zamówienia zostało jednak wstrzymane ze względu na fakt, iż 24.07.2024 r. odbyła się kontrola stanu technicznego parkingów, zgodnie z zawiadomieniem PINB z dnia 20.05.2024 r. Spodziewamy, że w ciągu 2-3 miesięcy zostaną wydane stosowne postanowienia w/w organu. Dalsze działania w zakresie zlecenia opracowania analizy oraz jej ewentualnego zakresu uzależnione będą od treści postanowień PINB.

Sprawozdanie z wykonania Planu Gospodarczo-Finansowego 2024 za drugi kwartał.

Materiał dotyczący sprawozdania z wykonania

dokończenie na stronie 4

OGŁOSZENIE

Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej STOKŁOSY
ul. Jastrzębowskiego 22, 02-786 WARSZAWA

ogłasza konkurs na stanowisko
zastępcy prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych

I. Wymagania wobec kandydatów

1. Wykształcenie wyższe techniczne budowlane II stopnia oraz uprawnienia budowlane bez ograniczeń.
2. Udokumentowane doświadczenie w realizacji robót budowlanych, w tym remontowych, nadzorowaniu procesów inwestycyjnych i remontowych w budownictwie, znajomość przedmiarowania i kosztorysowania.
3. Znajomość współczesnej koncepcji zarządzania w organizacjach
4. Co najmniej 10-letni staż pracy, w tym min 3-letnia praktyka na stanowisku samodzielnym.
5. Znajomość prawa budowlanego i przepisów z nim związanych, w tym zagadnień techniczno-eksploatacyjnych, dotyczących zasobów mieszkaniowych.
6. Znajomość przepisów w zakresie prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zagadnień związanych z gospodarką nieruchomościami będzie dodatkowym atutem.
7. Posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych i pełni praw publicznych.
8. Niekaralność za przestępstwo popełnione umyślnie, w tym przestępstwo karnoskarbowe.
9. Nieprowadzenie przez kandydata działalności konkurencyjnej wobec SBM STOKŁOSY.

II. Zawartość oferty

1. Oferta zgłoszona przez kandydata zawierać winna:
 - 1) życiorys (CV) wraz ze zdjęciem, danymi do kontaktu (adres, telefon kontaktowy, adres poczty e-mail),
 - 2) zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla potrzeb *wyboru (rekrutacji)*, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Dokumenty muszą być złożone w języku polskim.

III. Składanie ofert:

1. Warunkiem wzięcia udziału w konkursie jest złożenie pisemnej oferty w terminie do 27 września 2024 r.
2. Ofertę zawierającą wszystkie dokumenty, o których mowa w pkt. II, należy składać w zaklejonej kopercie w siedzibie SBM Stokłosy w dni robocze w godz. 8.00 – 16.00 (w poniedziałki do 18.00, w piątki do 14.00) lub przesłać na adres: SBM STOKŁOSY ul. Jastrzębowskiego 22, 02-786 Warszawa. Na kopercie należy dopisać „Konkurs na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej STOKŁOSY, nie otwierać”.

Zasady wyboru kandydata na stanowisko

Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY ds. techniczno-eksploatacyjnych dostępne są do wglądu na stronie internetowej www.stoklosy.com.pl oraz w siedzibie Spółdzielni (pok. 117).

Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej STOKŁOSY

Z prac Zarządu

dokończenie ze strony 3
Planu Gospodarczo-Finansowego 2024 za drugi kwartał został opracowany i przekazany Radzie Nadzorczej w dniu 12.08.2024 r. Ostateczny materiał po korekcie, uwzględniający uwagi Rady Nadzorczej przekazano Radzie w dniu 03.09.2024 r.

Posiedzenia Zarządu SBM STOKŁOSY

W okresie sprawozdawczym odbyły się łącznie trzy posiedzenia

Zarządu: w dniach 26.06.2024, 30.07.2024 oraz 20.08.2024 r. W związku ze złożeniem w dniu 02.09.2024 r. przez Pana Mariusza Bozio oświadczenia o rezygnacji z dniem 02.09.2024 r. z funkcji członka Zarządu – zastępcy prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, posiedzenie Zarządu zaplanowane na dzień 4 września nie odbyło się. Na wszystkich w/w posiedzeniach Zarząd rozpatrzył łącznie 17 wniosków, w tym dotyczących

m.in. spraw członkowskich, obsługi lokali użytkowych, postępowań przetargowych, windykacji i spłat zaległości w ratach, udzielenia zlecenia na roboty budowlane. Ponadto Zarząd podjął łącznie 6 uchwał jak niżej:

Nr 40/24 w sprawie unieważnienia przetargu nieograniczonego nr 10/2024 na wybór wykonawcy remontu dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Koncertowej 3/5, znajdującego się w zasobach SBM STOKŁOSY,

Nr 45/24 w sprawie zmiany opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w lokalach mieszkalnych w budynkach

wielorodzinnych oraz domach jednorodzinnych, w związku z Uchwałą Nr V/101/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 06.06.2024 r.,

Nr 46/24 w sprawie zmiany stawki na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków oraz stawki opłaty abonamentowej za wodę i ścieki dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w budynkach wielorodzinnych, domów jednorodzinnych i lokali użytkowych w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej STOKŁOSY,

Nr 47/24 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania jednolitego tekstu „Zasad polityki rachunkowości w Spółdzielni

Budowlano – Mieszkaniowej STOKŁOSY”;

Nr 48/24 w sprawie zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy, obowiązującej od dnia 01.12.2024 r. w budynkach znajdujących się w zasobach SBM STOKŁOSY przy ulicach Bacewiczówny 1, Bacewiczówny 2, Bacewiczówny 4, Bacewiczówny 6 i Związku Walki Młodych 5,

Nr 49/24 w sprawie ustalenia stawki dodatkowej opłaty związanej z pokryciem kosztów zawarcia umowy wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego budynkami wielorodzinnymi przy ul. Symfonii 1-5 w Warszawie.

Aktualny status postępowań ws. uregulowania tytułów prawnych do nieruchomości SBM STOKŁOSY wg stanu na 31 sierpnia 2024

WSTĘPNE INFORMACJE

Postępowanie zmierzające do uzyskania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości to proces długotrwały, wymagający podjęcia szeregu działań i rozstrzygnięcia postępowań sądowych lub administracyjnych. Kolejne kroki wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz prawa miejscowego (Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m.st. Warszawy i Instrukcji zawartej w tym zarządzeniu).

W jego ramach niezbędne jest:

1) uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przez Radę m.st. Warszawy;

Plan miejscowy określa przeznaczenie poszczególnych gruntów, to co będzie stanowiło przestrzeń publiczną (ulice-drogi publiczne, chodniki, przejścia, szkoły itp.), nie będzie mogło zostać oddane w użytkowanie wieczyste i pozostanie we władaniu Miasta lub Skarbu Państwa.

2) opracowanie na podstawie uchwalonego planu opracowania urbanistycznego i podziału geodezyjnego nieruchomości SBM Stokłosy (par. 11 ust. 1 i 2 Instrukcji i par. 13 – Zarządzenia nr 6888/2014)

Konkretyzacja MPZP znajduje odzwierciedlenie w opracowaniach urbanistycznych i podziałach geodezyjnych, które ustalenia MPZP przenoszą szczegółowo na mapę geodezyjną. W oparciu o MPZP geodeta zaangażowany przez SBM Stokłosy, jako podmiot zainteresowany ustanowieniem użytkowania wieczystego, wytycza granice działek geodezyjnych z uwzględnieniem przeznaczenia terenu, przyjętych przez SBM Stokłosy podziałów terenu na enklawy, wydziela działki niezbędne do korzystania z poszczególnych budynków. Opracowanie podlega opiniowaniu przez komórki Miasta – Biuro Architektury i Planowania oraz Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Niekiedy – wskutek takich opinii – opracowanie przygotowane w imieniu SBM Stokłosy wymaga wprowadzenia poprawek i uwag właściwych organów.

Podział ma na celu wydzielenie geodezyjne działek zajmowanych przez budynki, tereny przyległe i drogi dojazdowe i jest niezbędny, by możliwe stało się w przyszłości właściwe określenie praw związanych z odrębną własnością lokali (terenów, które służą mieszkańcom danego bloku i są niezbędne do właściwego korzystania z mieszkania i budynku).

W rzeczywistości jest to najdłuższy etap całej procedury, trwający 9-12 miesięcy.

3) uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny;

Przygotowanie opracowania kończy się wydaniem przez organ formalnej decyzji administracyjnej.

Termin – ok. 1 miesiąca po zakończeniu procedury określonej w pkt 2 powyżej.

4) potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy nieistnienia przeszkód do zawarcia

umowy użytkowania wieczystego (par. 15 ust. 2 - 3 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014 oraz Art. 34 ust. 3 u.o.g.n.);

Obok decyzji właściwa komórka Miasta musi potwierdzić, w drodze zaświadczenia lub korespondencji, że brak jest przeszkód prawnych do oddania terenu w użytkowanie wieczyste. Przeszkodami tego rodzaju są np. toczące się postępowania sądowe, administracyjne, zwrotowe, zgłaszane do terenu roszczenia, przepisy ustaw szczególnych, planowane inwestycje celu publicznego itp. W odniesieniu do nieruchomości z zasobu SBM Stokłosy dotyczy to głównie wszczętych postępowań dekretowych lub zwrotowych w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

Termin – około 1 miesiąca od spełnienia warunków (termin wynikający z kodeksu postępowania administracyjnego).

a. zakończenie postępowań wszczętych przez poprzednich właścicieli tego gruntu, którzy zostali wywłaszczeni na cele budowy osiedla na podstawie przepisów u.o.g.n. – w związku z faktem, iż niektórzy dawni właściciele lub ich spadkobiercy twierdzą, że na ich dawnych nieruchomościach nie został zrealizowany cel wywłaszczenia (tj. budowa osiedla mieszkaniowego wraz z ulicami),

albo

b. zakończenie tzw. postępowań dekretowych związanych z dekretem Bieruta z 1945 r. (Dekret Krajowej Rady Narodowej o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy wydany w dniu 26 października 1945 r.) – nierozpoznanych wniosków, złożonych po wydaniu dekretu Bieruta przez ówczesnych właścicieli albo takich, które nie zostały złożone z uwagi na naruszenie przepisów tego dekretu przez władze komunistyczne.

Postępowania administracyjne i sądowe z wniosków byłych właścicieli trwają wiele lat, na co SBM Stokłosy 5) nie ma wpływu. Obecnie postępowania dekretowe są sukcesywnie umarzane, jednak wymaga to wpraw odniesienia tych potencjalnych roszczeń dotyczących działek o numeracji z 1945 r. do obecnego podziału geodezyjnego terenu, co niestety jest procesem długotrwałym i żmudnym.

5) sporządzenie operatu szacunkowego wartości nieruchomości (par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014);

Po dokładnym określeniu w oparciu o opracowanie geodezyjne, jakie działki zostaną oddane w użytkowanie wieczyste, konieczne jest sporządzenie operatu, który określi wartość tych nieruchomości. Operat sporządza biegły rzeczoznawca majątkowy na wniosek Miasta. SBM Stokłosy może zgłaszać uwagi do operatu, może też przygotować własny, gdyby okazało się, że wycena jest rażąco nieadekwatna. W oparciu o taki operat określona zostanie wysokość opłaty rocznej za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, która stanowić będzie 1% wartości całej nieruchomości.

Termin – 3-6 miesięcy.

6) opracowanie służebności gruntowych pozwalających na przejazd i przejście do podzielonych nieruchomości (par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014);

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego powoduje konieczność zapewnienia prawnego dostępu każdej z enklaw i budynku do drogi publicznej, do sieci mediów, a także zapewnienia takiego dostępu innym budynkom i enklawom, które mogą zostać odcięte od dostępu do drogi publicznej lub mediów. Opracowanie służebności jest możliwe dopiero po zatwierdzeniu podziału geodezyjnego oraz po sporządzeniu operatu szacunkowego (operat określający wartość nieruchomości służy także do wyceny wartości służebności i ewentualnych opłat z tego tytułu).

Termin – 3-6 miesięcy.

7) legalizacja lokali w przyziemiach lub uregulowanie spraw zabudów;

Przed oddaniem terenu w użytkowanie wieczyste musi nastąpić inwentaryzacja wszystkich obiektów budowlanych znajdujących się na danym obszarze i ich ewentualna legalizacja. Z prawem użytkowania wieczystego związana jest bowiem własność posadowionych na tym terenie budynków. Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste musi to zatem dokładnie określać.

Działania w tym zakresie następują równoległe z procedurami określonymi we wcześniejszych etapach – czas trwania danej procedury uzależniony jest od rodzaju wybudowanego obiektu, dokonanej przebudowy lub adaptacji lokalu w przyziemiach budynków np. na lokale użytkowe.

8) Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w użytkowanie wieczyste i podanie zarządzenia do publicznej wiadomości wraz z wykazem tych nieruchomości (Art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1 u.o.g.n.)

Jest to wymóg ustawowy, który realizuje zasadę jawności dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, a także umożliwienie wszystkim zainteresowanym ubiegania się o nabycie praw do nieruchomości wskazanych w wykazie. Jest to też ostatnia możliwość dla potencjalnych zainteresowanych, by zgłaszać swoje roszczenia do tych nieruchomości.

Termin – ok. 1 miesiąca (21 dni na ogłoszenie)

9) Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (Art. 27 i 28 ust. 3 u.o.g.n., par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014)

Proces jest dość mocno sformalizowany – wymaga sporządzenia m.in. protokołu z rokowań.

Z uwagi na liczbę prowadzonych postępowań i opracowań geodezyjnych przy ograniczonych zasobach kadrowych, czas procedowania sprawy przez Urząd m.st. Warszawy jest niestety znacząco wydłużony.

Tabela na stronach 5-9

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
1 ELEGIJNA, OKA- RYNY (domki)	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m. st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.08.2021 r. 2. Projekt podziału geodezyjnego – 13.06.2023 r. 3. Trwa opracowanie korekty podziału geodezyjnego.	PRACE W TOKU
	Zakończenie postępowania dekretowych	Postępowania w Biurze Spraw Dekretowych m. st. Warszawy. Szereg ogłoszeń dotyczących ul. Elegijnej, Okaryny i Koncertowej zostało opublikowanych przez Miasto. SBM jest w trakcie weryfikacji z Miastem, które z nieruchomości są już wolne od roszczeń. 7.12.2023 – decyzja nr 887/SD/2023 dot. roszczenia do gruntów pod budynkiem Elegijna 12 oraz 885/SD/2023 pod budynkiem Elegijna 65 i 69 – odmowa zwrotu 14.12.2023 – decyzja nr 919/SD/2023 dot. roszczenia do gruntów pod budynkami Elegijna 51 i 55 (działki nr 13/1, 13/2, cz. 20) – odmowa zwrotu 15.12.2023 – decyzja nr 921/SD/2023 dot. roszczenia do gruntów pod budynkiem Elegijna 75 (cz. działki nr 20) – odmowa zwrotu	PRACE W TOKU
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m. st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	Nierozpoczęte	Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.
	Opracowanie służebności	Nierozpoczęte	PRACE W TOKU
	Zakończenie procesów budowlanych od strony formalnoprawnej w zw. ze zmianą powierzchni użytkowej, legalizację garaży.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	Zarządzenie Prezydenta m. st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż. w. i podanie do publicznej wiadomości.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Nierozpoczęte	2026
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m. st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 5.01.2021 r. Opracowanie geodezyjne – 25.6.2021 r. 2. Pozytywna opinia i zgoda władz Miasta - 28.3.2022 r. (wycofana w związku z decyzją Biura Geodezji i Katastru dot. podziałów enklawy Zamiany 9-18 – 24.02.2023 r.). 3. Obecnie opracowywana jest korekta podziału geodezyjnego zg. z uwagami władz Miasta.	PRACE W TOKU
	Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowanie w Biurze Spraw Dekretowych m. st. Warszawy (dotyczy fragmentów nieruchomości w rejonie budynków Koncertowa 9, 10 i 13). Szereg ogłoszeń dotyczących ul. Elegijnej, Okaryny i Koncertowej zostało opublikowanych przez Miasto. SBM jest w trakcie weryfikacji z Miastem, które z nieruchomości są już wolne od roszczeń. 15.12.2023 – decyzja nr 922/SD/2023 dot. roszczenia do gruntów pod budynkiem Koncertowa 10 (działka 4/8) – odmowa zwrotu	PRACE W TOKU
2	KONCERTOWA 3/5, 6, 7, 9, 10, 11, 13	Nierozpoczęte	Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m. st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	Wstępny operat przygotowany na zlecenie SBM - 21.11.2019	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Wstępny operat przygotowany na zlecenie SBM - 21.11.2019	Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.
	Opracowanie służebności	Wstępne opracowane na zlecenie SBM wykonano w 2021 r.	PRACE W TOKU
	Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyzwiciach		PRACE W TOKU

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI	
5 SYMFONII 1-5 BARTOKA 6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A (ogłoszony w Dz.Urz. Woj. Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE	
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Zatwierdzenie projektu podziału geodezyjnego - Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z 30.12.2016 r. 2. Korekta przebiegu granicy i podziału działki nr 5/7 (Urz. Dziel. Ursynów)- decyzja z dnia 19.04.2022 r.	ZAKOŃCZONE	
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosy wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia. 31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie potwierdzające brak przeszkód	ZAKOŃCZONE	
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Operat przygotowany – 26.11.2020 r. i ponownie – 15.07.2022 r. Wycena z operatu została ostatecznie uzgodniona, z uwzględnieniem uwag SBM Stokłosy i zaakceptowana 28.06.2023 r.	ZAKOŃCZONE	
	Opracowanie sluźebności	Projekt sluzebności opracowany w 2020 r.	ZAKOŃCZONE	
	Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach i garażu przy ul. Bartoka 6		PRACE W TOKU	
	Zarządzenie Prezydenta m. st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż. w. i podanie do publicznej wiadomości.	31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie nr 196/2024 w sprawie przeznaczenia do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.	ZAKOŃCZONE	
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Rada Nadzorcza wyraził zgodę na zawarcie umowy. Umowa notarialna została zawarta w dniu 18.03.2024 r.	ZAKOŃCZONE	
	UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE USTANOWIONO W DNIU 18.03.2024			
	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
6 WOKALNA 2, 4, 6, 8 PASAŻ STOKŁOSY 11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz. Woj. Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE	
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	Uchwalony w dniu 15.04.2021 r. (Uchwała nr XLVII/1457/2021 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Wokalnej (Dz.Urz. Woj. Maz. 27.04.2021 r., poz. 3748) 1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 23.04.2019 r. 2. Opracowanie geodezyjne – 04.2019 r. 3. Pozytywna opinia WAiB i zgoda BMMiSP – 19.07.2019 r. 4. Wstępna mapa podziałowa – 25.07.2019 r. 5. Od 2019 r. do projektu podziału wprowadzonych zostało szereg korekt wynikających ze wskazań odpowiednich komórek Miasta. Obecnie procedura została wstrzymana do czasu podziału nieruchomości z enklawy Zamiany 9-18, od której podział tej enklawy jest uzależniony.	PRACE W TOKU	
	Zakończenie postępowania w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli zostało prawomocnie zakończone - wyrok NSA w sprawie o sygn. I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022 r.	ZAKOŃCZONE	
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosy wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia – nieruchomości nie były objęte postępowaniami sądowymi ani dekretoowymi.	PRACE W TOKU	
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.	
	Opracowanie sluźebności	Nierozpoczęte	Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.	
	Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU	
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż. w. i podanie do publicznej wiadomości.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów	
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów	
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYZYSTEGO			2025
ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI	

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
<p>7</p> <p>ZAMIANY 5, 6, 8, 10</p>	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego</p> <p>Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości</p> <p>Zakończenie postępowania w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)</p> <p>Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego</p> <p>Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości</p> <p>Opracowanie służebności</p> <p>Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach</p> <p>Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.</p> <p>Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.</p> <p>SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO</p>	<p>Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)</p> <p>1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.10.2014 r.</p> <p>2. Wstępna mapa podziałowa – 5.10.2015 r.</p> <p>3. Decyzja Prezydenta m.st. W-wy w/s zatwierdzenia projektu podziału – 16.10.2015 r.</p> <p>4. Opracowanie nowego podziału geodezyjnego zgodnie z uwagami Miasta i postanowieniami MPZP (wydzielenie parkingu, wskaźniki zabudowy, nowa działka 4/71).</p> <p>Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli - prawomocnie zakończone (decyzja nr 369/2021 Starosty Piaseczyńskiegoz dnia 13.12.2021)</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>2025</p>	<p>ZAKOŃCZONE</p> <p>PRACE W TOKU</p> <p>ZAKOŃCZONE</p> <p>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</p> <p>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</p> <p>PRACE W TOKU</p> <p>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</p> <p>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</p> <p>2025</p>
<p>8</p> <p>ZAMIANY 9, 11, 14, 15, 16 i 18</p>	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego</p> <p>Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości</p> <p>Zakończenie postępowania w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)</p> <p>Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego</p> <p>Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości</p> <p>Opracowanie służebności</p> <p>Legalizacja parkingu przy ul. Zamiany 15</p> <p>Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach</p> <p>Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.</p> <p>Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.</p> <p>SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO</p>	<p>Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)</p> <p>1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 19.11.2018 r.</p> <p>2. Opracowanie geodezyjne – 15.05.2019 r. oraz wstępnej mapy podziałowej – 8.07.2021 r.</p> <p>3. Decyzja odmowna w/s zatwierdzenia podziału – 20.10.2022 r. Odwołanie Burmistrza do SKO zostało odrzucone przez SKO.</p> <p>4. Na zlecenie SBM przygotowana została korekta opracowania geodezyjnego – 29.09.2023 r. Projekt w trakcie oceny przez Miasto – rozstrzygnięcie spodziewane do października 2024 r.</p> <p>Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli prawomocnie zakończone (wyroek NSA w sprawie I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022)</p> <p>SBM Stokłosy wystąpiło z wnioskiem o potwierdzenie braku przeszkód prawnych.</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>Nierozpoczęte</p> <p>2025</p>	<p>UWAGI</p> <p>ZAKOŃCZONE</p> <p>PRACE W TOKU</p> <p>ZAKOŃCZONE</p> <p>PRACE W TOKU</p> <p>Po zatwierdzeniu projektu podziału.</p> <p>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</p> <p>PRACE W TOKU</p> <p>PRACE W TOKU</p> <p>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</p> <p>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</p> <p>2025</p>

	zajęcie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			
			2026

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI	
3 LACHMANA BACEWICZÓWNY ZWM 1-11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE	
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 2016 r. Na zlecenie SBM zostanie przygotowany projekt podziału geodezyjnego – w toku są prace zmierzające do wyłonienia geodety, który sporządzi projekt podziału. W trakcie opracowania korekty projektu podziału. 	PRACE W TOKU (szacunkowy czas zakończenia – 9 miesięcy)	
	Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)		<ol style="list-style-type: none"> Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 24 z obrębów 233 i grunt pod parkingiem osiedlowym przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod budynkiem ZWM 1). Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 13.04.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Obecnie sprawa rozpatrywana przez NSA z udziałem SBM. Dotyczy części działki nr 5/42 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 3 z obrębów 232 i grunt pod budynkami Lachmana 2 i 4) Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 24.11.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Obecnie sprawa rozpatrywana przez NSA z udziałem SBM. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działki nr 13 i 14 z obrębów 233 - grunt pod pawilonem handlowym ALDI, teren zielony, drogi wewn. i grunt pod częścią budynków ZWM 5 i 8, Bacewiczówny 5 i 6) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego – obecnie zawieszona z uwagi na kwestie prawne i spadkowe. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 22 z obrębów 233 - grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod częścią budynków ZWM 1 i 4) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Pruszkowskiego, w sierpniu 2024 r. odbyły się oględziny nieruchomości. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 25 z obrębów 233 i grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego. 	SPRAWA W TOKU (SĄD) Przewidywany termin rozpoznania skargi przez NSA – IV kwartał 2024 r. / I kwartał 2025 r.
				SPRAWA ZAWIESZONA (ORGAN I INSTANCJI) (brak szacunkowej daty zakończenia postępowania)
				SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) (postępowanie na końcowym etapie w I instancji)
				SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) (szacunkowy termin zakończenia - 30.06.2024)
			Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	Nierozpoczęte
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.
		Opracowanie służebności	Nierozpoczęte	Do sporządzenia przez Miasto po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.
		Uregulowanie spraw zabudów oraz legalizacje lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów	
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkownika wieczystego.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów	
SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO				
			2027	

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
9	ZWM 12-24	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	PRACE W TOKU
	Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli – prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 575/22 z dnia 29.11.2022 r.) 2. Sprawa z wniosku byłej właścicielki terenu – dot. części działki nr 5/131 z obrębów 1-10-10 (d. działka nr 27 - grunt pom. ul. Jastrzębowski i al. J. Rodowicza „Anody”, garażu przy ul. Jastrzębowski 14 i budynków ZWM 15 i 16).	ZAKOŃCZONE
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m. st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego		Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości		Po zatwierdzeniu projektu podziału.
	Opracowanie służebności		Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.
	Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyległościach		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m. st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż. w. i podanie do publicznej wiadomości.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026

Projekt do konsultacji

dokończenie ze strony 2

§ 3 Gospodarowanie funduszem celowym

1. Środki funduszu celowego przeznacza się na zadania o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

2. Środki funduszu celowego mogą być wydatkowane w danym roku kalendarzowym na każde z wymienionych zadań, o których mowa § 1, w różnych proporcjach, w zależności od potrzeb. W ramach funduszu celowego możliwe jest wykorzystywanie środków na jeden, dwa lub trzy cele.

3. Fundusz celowy może być wydatkowany na zadania, o których mowa w § 1, a także na projekty, dokumentację, uzgodnienia itp. niezbędne do przygotowania i realizacji Planu rzeczowo – finansowego gospodarowania funduszem celowym w danym roku.

4. W okresie pierwszym trzech lat działania funduszu celowego, t.j. do 30.06.2027 r. dopuszcza się finansowanie z jego środków również kosztów bieżącej eksploatacji, konserwacji i remontów urządzeń i infrastruktury zrealizowanej w ramach tego funduszu. Po upływie wskazanego powyżej terminu, w/w koszty obciążać będą koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych budynków na takiej samej zasadzie jak wszystkie inne koszty zewnętrzne (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków).

5. Zasadą generalną przy realizacji zadań finansowanych ze środków funduszu celowego winno być dążenie do **kompleksowego** a nie jednostkowego rozwiązania istniejących trudności i barier w sferze przedsięwzięć infrastrukturalnych w obrębie Osiedla Stokłosy, związanych z organizacją ruchu, budową i eksploatacją szlabanów oraz instalacją i eksploatacją monitoringu wizyjnego.

6. Plan rzeczowo – finansowy gospodarowania funduszem celowym na dany rok obrachunkowy przygotowujący będzie przez Zarząd SBM STOKŁOSY oraz przedkładał Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia wraz z Planem Gospodarczo-Finansowym na dany rok.

7. Plan rzeczowo – finansowy gospodarowania funduszem celowym winien być każdorazowo skonsultowany z Członkami Spółdzielni zamieszkałymi w obrębie Osiedla Stokłosy oraz funkcjonującymi Radami Nieruchomości. Sposób przeprowadzenia konsultacji pozostawia się w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.

8. Inicjatywę w zakresie zgłaszania propozycji zadań do ujęcia w zakresie rzeczowym planu gospodarowania funduszem celowym posiada Zarząd Spółdzielni, Rady Nieruchomości oraz Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.

9. Spośród wszystkich zgłoszonych propozycji zadań do ujęcia w zakresie rzeczowym planu gospodarowania funduszem celowym, poddanych przez Zarząd przedniej analizie zasadności, Zarząd Spółdzielni tworzy listę rankingową określającą priorytet pilności realizacji i tworzy dla tych

zadań, w miarę możliwości, harmonogram długookresowy (3-letni).

10. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość korekty przyjętego uprzednio Planu rzeczowo – finansowego gospodarowania funduszem celowym na dany rok obrachunkowy pod względem planowanych kosztów (szczególnie w sytuacji gdy procedury przetargowe zakończą się pozyskaniem ofert na realizację poszczególnych zadań, których wartość będzie wyższa niż przyjęta w planie). Dopuszcza się również modyfikację kolejności realizacji poszczególnych zadań, jeśli wystąpią sytuacje, które mogą wpłynąć na możliwość realizacji tych zadań w danych roku (przeszkody formalno-prawne, np. opóźnienie w uzyskaniu zgody właścicielskiej m. st. Warszawy na realizację prac, opóźnienie w procedurze zgłoszenia rozpoczęcia robót nie wynikające z winy Spółdzielni, sprzeciw organu administracji architektoniczno-budowlanej).

§ 4 Ewidencja księgowa funduszu celowego

1. Środkami funduszu dysponuje Zarząd Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków środków funduszu celowego oraz gromadzi i przechowuje pełną dokumentację związaną z funduszem celowym obejmującą:

- propozycje zadań do ujęcia w zakresie rzeczowym planu gospodarowania funduszem celowym,
- projekty planów rzeczowo – finansowych gospodarowania funduszem celowym na dany rok obrachunkowy oraz ich zatwierdzone, ostateczne wersje wraz z ewentualnymi korektami,
- korespondencję z Członkami Spółdzielni i Radami Nieruchomości,
- pełną dokumentację z przeprowadzonych postępowań przetargowych na realizację zadań objętych zakresem rzeczowym funduszu,
- ewentualne odwołania i protesty,
- ewidencję księgową wszystkich operacji, w tym zasilenia funduszu oraz wszelkich wydatków związanych z realizacją Planów rzeczowo – finansowych gospodarowania funduszem celowym w danym roku obrachunkowym.

3. niewykorzystane środki funduszu celowego w danym roku obrachunkowym podlegają wykorzystaniu w latach następujących.

§ 5 Sprawozdawczość

1. Zarząd zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej kwartalne i roczne sprawozdania rzeczowo-finansowe z wykorzystania środków funduszu celowego wraz z kwartalnymi i rocznymi sprawozdaniami z realizacji Planu Gospodarczo-Finansowego.

2. Kwartalne i roczne sprawozdania rzeczowo-finansowe z wykorzystania środków funduszu celowego dostępne są także do wglądu Członków Spółdzielni.

Z prac Rady Nadzorczej

STANISŁAW WERNER

dokończenie ze strony 1
na wrzesień i IV kwartał 2024 r. Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o niezwłoczne działania w celu uszczelnienia obróbek blacharskich po kołkowaniu oraz opinię czy należy w tej sprawie składać pozew do sądu. Poprosiła również Zarząd o informowanie o kontrolach zewnętrznych niezwłocznie po otrzymaniu powiadomienia i przekazywanie członkom Rady Nadzorczej pism o planowanych kontrolach. Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o informowanie o uszczegółowionym porządku obrad posiedzeń Zarządu w terminie dwóch dni przed posiedzeniem, zgodnie z §10 ust. 7 Regulaminu Zarządu.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się, po miesięcznej przerwie, 26 sierpnia 2024 r. Głównym punktem posiedzenia Rady było omówienie i ewentualne przyjęcie sprawozdania z wykonania planu finansowo-gospodarczego SBM Stokłosy za okres 1.01.2024-30.06.2024 r. Po długiej dyskusji przesunięto

głosowanie nad przyjęciem sprawozdania na kolejne posiedzenie, po wprowadzeniu przez główną księgową uzgodnionych poprawek. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę upoważniającą jej członków do uczestniczenia – w roli obserwatora – w posiedzeniach Zarządu. Wymóg udzielenia takich upoważnień wynika z zapisów nowego Statutu. Omówiono również uzupełniony, po poprzednim posiedzeniu, plan pracy Rady Nadzorczej do końca roku 2024 i zdecydowano o jego przekazaniu do Zarządu do konsultacji – do części zadań Rady Nadzorczej niezbędne są dokumenty przygotowywane przez Zarząd. Zostały też omówione wstępnie działania jakie należy podjąć w celu złożenia wniosków do tworzonego w Warszawie Planu Ogólnego.

Pierwsze wrześniowe posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się po złożeniu wypowiedzenia umowy o pracę i rezygnacji z funkcji przez członka Zarządu, zastępcy prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych pana Mariusza

Bozio. W związku z tym Rada Nadzorcza musiała przygotować i przyjąć w drodze uchwały zasady wyboru kandydata na stanowisko zastępcy prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych. Według nowego Statutu wybór wszystkich członków Zarządu odbywa się w drodze konkursu. Spowodowało to konieczność przeniesienia niektórych planowanych punktów porządku obrad na kolejne posiedzenie. Rada Nadzorcza podjęła kilka uchwał:

- zatwierdzając sprawozdanie z wykonania planu finansowo-gospodarczego za okres 1.01.2024-30.06.2024 r. po poprawkach wniesionych przez Główną Księgową;

- zatwierdzając Zasady wyboru kandydata na zastępcę prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych oraz uzgodniła projekt ogłoszenia do prasy i na strony internetowej;

- oddelegowując członka Rady Nadzorczej pana Tomasza Sikorę do udziału we wrześniowych posiedzeniach Zarządu. Ze względu na fakt, że zgodnie ze Statutem część decyzji musi być podejmowana kolegią, konieczne jest zapewnienie funkcjonowania Zarządu w dwuosobowym składzie w momencie ich podejmowania;

- upoważniając członka Rady Nadzorczej pana Tomasza Sikorę do udziału, zgodnie z § 13 ust. 1 regulaminu Zarządu, w przekazaniu spraw pana Mariusza Bozio.

Rada Nadzorcza dyskutowała też nad zapewnieniem sposobu funkcjonowania Zarządu do czasu wyboru zastępcy prezesa.

Po zaprezentowaniu spraw bieżących prezes Zarządu przedstawił projekt regulaminu korzystaniu z funduszu celowego. Uzgodniono, że Zarząd

przeprowadzi konsultacje projektu w taki sposób, by można było 30 września 2024 r. przygotować projekt uchwały zatwierdzający ostateczną jego wersję. Pozwoli to na jego przyjęcie na pierwszym październikowym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Prezes przedstawił także informację na temat realizacji dotychczasowych ustaleń Rady Nadzorczej.

STANISŁAW WERNER,
przewodniczący Rady Nadzorczej



Regulacja gruntów – tabela postępu

Stan na 31.08.2024

L.P.	KROK	ENKLAWY								
		ELEGIJNA OKARYNY	KONCERTOWA 3/5, 6, 7, 9, 10, 11, 13	LACHMANA BACEWICZÓWNY ZWM 1-11	STOKŁOSY 1, 2/4, 6, 7 WOKALNA 3	SYMFONII 1-5 BARTOKA 6	WOKALNA 2, 4, 6, 8 STOKŁOSY 11	ZAMIANY 5, 6, 8, 10	ZAMIANY 9, 11, 14, 15, 16 i 18	ZWM 12-24
1.	Miejscowy Plan Zagospod. Przestrzennego	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE	WYKONANE
2.	Zatwierdzenie podziału geodezyjnego nieruchomości	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	WYKONANE	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU
3.	Zakończenie postępowań w/s roszczeń dawnych właścicieli	SPRAWY W TOKU	SPRAWY W TOKU	SPRAWY W TOKU	ZAKOŃCZONE	ZAKOŃCZONE	ZAKOŃCZONE	ZAKOŃCZONE	ZAKOŃCZONE	SPRAWY W TOKU
4.	Potwierdzenie braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego				PRACE W TOKU	WYKONANE	PRACE W TOKU			
5.	Sporządzenie operatu szacunkowego enklawy					WYKONANE				
6.	Opracowanie służebności					WYKONANE				
7.	Uregulowanie spraw zabudów i legalizacje lokali w przyziemach lub garaży	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU	PRACE W TOKU
8.	Zarządzenie w/s przeznaczenia gruntu do oddania w użytk. wieczyste					WYKONANE				
9.	Negocjacje i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkownika wieczystego					ZAKOŃCZONE				
SZACUNKOWY TERMIN UKOŃCZENIA PRAC		2026	2026	2027	2025	2024	2025	2025	2025	2026

Informacja nt. postępowań zwrotowych i dekretowych

kolor żółty – postępowanie w toku kolor zielony – postępowanie zakończone kolor różowy – postępowanie dekretowe

NAZWA ENKLAWY	NR Z MAPY	RODZAJ POSTĘPOWANIA I ZAKRES OBSZAROWY	PRZEBIEG POSTĘPOWANIA	OBECNY STATUS
ELEGIJNA, OKARYNY (domki)		Dot. fragmentów działek pod częścią budynków kolonii i dróg dojazdowych.	Postępowanie dot. roszczeń dawnych właścicieli z dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy z dnia 26.10.1945 r. (tzw. dekret Bieruta) Od 2022 r. Biuro Spraw Dekretowych urzędu m.st. Warszawy dokonuje stopniowo ogłoszeń, wzywając spadkobierców osób, które wszczęły postępowanie do zgłoszenia się do udziału w terminie 6 miesięcy od ogłoszenia, pod rygorem umorzenia sprawy. Ogłoszenia dotyczą szeregu działek przy ul. Elegijnej, Okaryny i Koncertowej.	SPRAWA W TOKU (URZĄD MIASTA)
KONCERTOWA 3/5, 6, 7, 9, 10, 11, 13		Dot. fragmentu działek pod budynkami Koncertowa 9, 10 i 13).	Jak wyżej.	SPRAWA W TOKU (URZĄD MIASTA)
LACHMANA BACEWICZÓWNY ZWM 1-11	5	Dot. części działki nr 5/123 z obrębem 1-10-10 (grunt pod budynkiem ZWM 1)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku spadkobierców byłego właściciela. Dotychczasowe rozstrzygnięcia organów administracji i sądu I instancji – oddalenie roszczeń. Czeka na rozstrzygnięcie przez NSA.	SPRAWA W TOKU (SĄD) Przewidywany termin rozpoznania skargi przez NSA – IV kwartał 2024 r.
	6	Dot. części działki nr 5/42 z obrębem 1-10-10 (grunt pod budynkami Lachmana 2 i 4)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku byłego właściciela. Dotychczasowe rozstrzygnięcia organów administracji i sądu I instancji – oddalenie roszczenia. Czeka na rozstrzygnięcie przez NSA (sygn. akt I OSK 908/23)	SPRAWA W TOKU (SĄD) Przewidywany termin rozpoznania skargi przez NSA – IV kwartał 2024 r. / I kwartał 2025 r.
	7	Dot. części działki nr 5/123 z obrębem 1-10-10 (grunt pod pawilonem handlowym i budynkami ZWM 5 i 6, Bacewiczówny 5 i 6)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku spadkobierców byłego właściciela. Obecnie – przed organem administracji I instancji - Starostą Piaseczyńskim. Zawieszona do czasu rozstrzygnięcia odrębnej sprawy cywilnej dot. byłych właścicieli.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)
	8	Dot. części działki nr 5/123 z obrębem 1-10-10 (grunt przy ul. ZWM 1 i 4)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku spadkobierców byłego właściciela. Obecnie – przed organem administracji I instancji - Starostą Pruszkowskim. Postępowanie znajduje się na etapie końcowym – oględziny nieruchomości.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)
	9	Dot. części działki nr 5/123 z obrębem 1-10-10 (grunt pod parkingiem przy ZWM 1)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku byłego właściciela. 10.07.2023 – zawiadomienie organu o terminie zakończenia sprawy przed organem – 30.06.2024 r. SBM podejmuje kroki celem ponaglenia organu.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)
STOKŁOSY 1, 2/4, 6, 7 WOKALNA 3	3	Dot. części działki nr 24/3 z obrębem 1-10-09 (grunt pod częścią budynku przy ul. Stokłosy 1)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku spadkobierców byłych właścicieli. Obecnie przed organem administracji I instancji (Starosta Piaseczyński) – umorzona.	Sprawa prawomocnie zakończona BRAK ROSZCZEŃ
SYMFONII 1-5 BARTOKA 6		BRAK ROSZCZEŃ	BRAK ROSZCZEŃ	BRAK ROSZCZEŃ
WOKALNA 2, 4, 6, 8 STOKŁOSY 11	1	Dot. części działki nr 4/11 i 4/12 z obrębem 1-10-09 (grunt pod częścią budynku przy ul. Wokalnej 2 i Zamiany 18)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku spadkobiercy byłego właściciela. Prawomocnie zakończona – wyrok NSA z 29.11.2022 (I OSK 403/22) – oddalenie roszczeń.	Sprawa prawomocnie zakończona BRAK ROSZCZEŃ
ZAMIANY 5, 6, 8, 10	2	Dot. części działki nr 29/5 i 29/9 z obrębem 1-10-09 (grunt pod częścią budynku Zamiany 5)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku spadkobierców byłych właścicieli. Prawomocnie zakończona – decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 369/2021 z dnia 13.12.2021 r. o odmowie zwrotu nieruchomości – decyzja jest ostateczna	Sprawa prawomocnie zakończona BRAK ROSZCZEŃ
ZAMIANY 9, 11, 14, 15, 16 i 18	1	Dot. części działki nr 4/11 i 4/12 z obrębem 1-10-09 (grunt pod częścią budynku przy ul. Wokalnej 2 i Zamiany 18)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku byłego właściciela. Prawomocnie zakończona – wyrok NSA z 29.11.2022 (I OSK 403/22) – oddalenie roszczeń.	Sprawa prawomocnie zakończona BRAK ROSZCZEŃ
ZWM 12-24	4	Dot. części działki nr 5/55 z obrębem 1-10-10 (grunt przy ulicy koło budynków ZWM 12a i 12b)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku byłego właściciela. Prawomocnie zakończona – wyrok NSA z 29.11.2022 (I OSK 575/22) – oddalenie roszczeń	Sprawa prawomocnie zakończona BRAK ROSZCZEŃ
	10	Dot. części działki nr 5/131 z obrębem 1-10-10 (grunt przy ul. Jastrzębowski i J.Rodowicza oraz ZWM 15 i 16)	Sprawa o zwrot wywłaszczonej nieruchomości z wniosku byłej właścicielki. Obecnie przed organem administracji I instancji (Starosta Piaseczyński). SBM podejmuje kroki celem ponaglenia organu.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)

Dlaczego spółdzielcze domy kultury są Miejscami Aktywności Lokalnej?

dokończenie ze strony 1

Nie możemy zostawić losu tych placówek w rękach ludzi rozpatrujących wszystko w kategoriach kosztów i strat. Chciwość i głupota zagrażają kulturze, edukacji i środowisku: widzimy to na każdym kroku w Warszawie, w której niekontrolowana rozbudowa czyni ogromne straty w dobrostanie człowieka i w kondycji przyrody nas otaczającej. Kilka lat temu, kiedy powstawało Ursynowskie Centrum Kultury „Alternatywy”, nasi lokalni politycy nie mogli się nachwalić tej instytucji, chociaż nie zaczęła jeszcze działać. W ciągu trzech lat działalności faktycznie zorganizowała ona szereg wysokobudżetowych i biletowanych imprez. Jednak czy cementuje ona więzi społeczności lokalnej? Czy promuje artystów z Ursynowa? Czy ułatwia dostęp do kultury osobom zagrożonym wykluczeniem? Tu można mieć wątpliwości.

Spółdzielcze placówki kultury są Miejscami Aktywności Lokalnej. Były nimi i będą tak długo, jak długo mieszkańcy

Ursynowa nie zasłużą na miano barbarzyńców. Bo o edukację, kulturę i sztukę nie dbają tylko barbarzyńcy oraz ludzie niemądrzy. Oni szkodzą sobie sami w dłuższej perspektywie czasu i z powodu swojej ułomności nie potrafią tego dostrzec. Tak długo jak spółdzielniami na Ursynowie zarządzać będą ludzie uczciwi i mądrzy, spółdzielcze placówki kultury będą trwać i realizować swoją misję kulturotwórczą i edukacyjną na rzecz mieszkańców.

ROBERT BRZOWSKI

ZDANIEM REDAKTORA

Spółdzielcze placówki kultury przez czterdzieści lat udanie wypełniały i wypełniają swoje funkcje. Wśród tych funkcji niezwykle istotne jest integracyjna, aktywizująca społeczność lokalną.

Wielobudynkowe spółdzielnie mieszkaniowe stanowią wspólnoty mieszkańców, które z socjologicznego punktu widzenia bardziej są wspólnotami niż 150-tysięczna Dzielnica Ursynów. Miasto Stołeczne

Warszawa ze względu na swą wielkość jest karykaturą gminnej wspólnoty, jest tak nią określana jedynie w interesie partii politycznych a nie obywateli. Spółdzielnia mieszkaniowa zaś to nie tylko podmiot gospodarczy odpowiedzialny za administrowanie zasobami. Drugą stroną jej funkcjonowania jest – a przynajmniej powinno być – funkcjonowanie wspólnoty, która wybiera swój samorząd. Za zachowanie spójności wspólnoty spółdzielczej odpowiadają rady nadzorcze. Udział w samorządzie spółdzielczym, tj. w tychże radach, walnych zgromadzeniach, komitetach domowych, radach nieruchomości to formalny sposób jednoczenia wokół wspólnych spraw. Do sposobów zapewniających integrację wspólnoty spółdzielczej należy działalność spółdzielczych domów kultury.

Po przywróceniu w Polsce samorządu terytorialnego do jego zadań ustawodawca wpisał m.in. upowszechnianie kultury. Zadanie to realizowały spółdzielcze placówki oraz parafie. Gdy w 2021 r. do użytku

oddano Ursynowskie Centrum Kultury „Alternatywy” w zasadzie pozbawiono dofinansowania spółdzielcze domy kultury. Zarząd Dzielnicy Ursynów wszelkie środki finansowe skierował do dwóch komunalnych domów kultury, w tym jednego w Pyrach i drugiego – „Alternatywy”. Zanim to się stało zwróciłem się do Klaudiusza Ostrowskiego, wiceburmistrza naszej Dzielnicy z propozycją rozwiązania problemu ale w tej sprawie nie ruszył palcem.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności obejmują one m.in. sprawy kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury ...” W odniesieniu do spółdzielczych domów kultury zadanie to na Ursynowie jest jedynie markowane.

Spółdzielczy dom kultury może stać się liderem Partnerstwa Lokalnego i z tego tytułu ubiegać się o skromne dofinansowanie swojej funkcji, może też występować o środki dla MAL.

ANDRZEJ ROGIŃSKI

Spółdzielcza Platforma Kulturalna

22 spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą w Warszawie ponad 30 domów i klubów kultury. Spółdzielnia Mieszkaniowa STOKŁOSY, jako inicjator powołania Spółdzielczej Platformy Kulturalnej, będzie 25 września gospodarzem spotkania prezesów spółdzielni mieszkaniowych prowadzących placówki kulturalne oraz kierowników tych jednostek organizacyjnych.

Planowane jest zawiązanie platformy współpracy, która umożliwi wymianę doświadczeń, wymianę zespołów

kulturalnych, wymianę wystaw, współorganizację wspólnych przedsięwzięć kulturalnych. Omówiony też zostanie zamysł Spółdzielczego Sejmiku Kulturalnego, który będzie mógł ukazać dokonania spółdzielczych placówek kulturalnych Warszawy oraz wnioskować do Prezydenta m.st. Warszawy i burmistrzów dzielnic o równe traktowanie tych placówek z placówkami komunalnymi w zakresie finansowania programu.

aro

Do wynajęcia

W zasadzie od zaraz można wynająć lokal użytkowy o pow. 415,26 m² w wolno stojącym pawilonie przy ul. Pasaż Stokłosy 11.

Przez bardzo wiele lat w lokalu tym funkcjonował sklep spożywczy. Pawilon znajduje się przy południowo-wschodnim wyjściu ze stacji metra Ursynów. Do lokalu można wejść na piętro po schodach od strony metra oraz od strony ul. Bartóka na poziomie ulicy.

Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną wraz z licznikiem poboru energii elektrycznej oraz wodno - kanalizacyjną wraz z licznikiem poboru ciepłej i zimnej wody. Lokal posiada toaletę.

Szczegółowe informacje można uzyskać w biurze Spółdzielni Stokłosy przy ul. Jastrzębowskiego 22, pok. 112 lub pod numerem telefonu (22) 545-30-50.

Red.

Inauguracja Roku Kulturalnego na Ursynowie 2024/2025

JASIEK BALCERZAK
BRZOZY, OSIKI Z LORENZETTIM

wystawa malarstwa
15.09-15.10.2024
GaleriaU
Dom Kultury Stokłosy
ul. Lachmana 5, Warszawa

Wystawę sfinansowano ze środków Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy