

Warszawa, 2013-02-25

Rada Osiedla
Warszawskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej Osiedla „Młociny”
ul. Wrzeciono 14 A
01-961 Warszawa

Prezes Zarządu

**ZWIAZKU REWIZYJNEGO
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH RP**

ul. Jasna 1
00-013 Warszawa

WNIOSEK

Dotyczy: przeprowadzenia lustracji problemowej w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Działając na podstawie § 97 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej /WSM/ oraz w imieniu mieszkańców Osiedla Młociny w Warszawie /a także pozostałych członków WSM/, dostrzegając rażącą niegospodarność Zarządu WSM i części członków jej Rady Nadzorczej, co ma wpływ na znaczne szkody w gospodarce Spółdzielni, zwracamy się z wnioskiem do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, o przeprowadzenie **lustracji problemowej w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** z siedzibą w Warszawie przy ul. Elbląskiej 14.

Podstawę naszego wystąpienia do ZRSM RP stanowi fakt, nie udzielania nam – Radzie Osiedla WSM „Młociny” – odpowiedzi na wnioski i zażalenia kierowane do Rady Nadzorczej WSM, w zakresie nieprawidłowości i niegospodarności Zarządu w Osiedlu WSM „Młociny” /zał. Nr 1, 2, 3, 4/.

Wniosek Rady Osiedla /w tym i grupy członków Osiedla Młociny/ na Walne Zgromadzenie w maju 2012 r. – Zarząd odrzucił, uniemożliwiając jego rozpatrzenie i przegłosowanie /przyczyny formalno-prawne – zał. Nr. 5/.

Pomijając wnioski dotyczące pilnego uregulowania własności gruntowych w Osiedlu Młociny, kierowanych do Rady Nadzorczej i Zarządu WSM /na które nie otrzymano dotychczas odpowiedzi/, Rada Osiedla wnosi o przeprowadzenie lustracji problemowej dotyczącej:

1. Części decyzyjnej i planistycznej inwestycji – budynku mieszkalnego – przy ul. Lindego 10 w Warszawie.
2. Zasadność poniesionych kosztów związanych z opracowaniem projektu budowy budynku i wydania decyzji o przeniesienie siedziby Administracji Osiedla WSM „Młociny” z ul. Lindego 10, do budynku /pawilonu/ przy ul. Wrzeciono 14 A, tj. do nieruchomości o nieuregulowanym statusie własności gruntu.

Oto szacunkowe wyniki strat /szkód/, jakie wyrządzono Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym i członkom naszego Osiedla:

- a) Wydanie pospiesznej decyzji o przeniesienie siedziby Administracji Osiedla z budynku przy ul. Lindego 10, adaptacji *Pawilonu handlowego* przy ulicy Wrzeciono 14 A na nową siedzibę /o nie unormowanym prawie własności części gruntu pod tymże budynkiem/, pozbawienie Osiedla pożytków z wynajmu części pomieszczeń budynku przy ul. Lindego /sklep spożywczy, przedszkole/, a także odebranie SPEC w Warszawie prawa własności do wykupionego przezeń pomieszczenia służbowego, spowodowało straty w gospodarce WSM na kwotę ok. **3 260 000,00 PLN**, w tym:
 - adaptacja pomieszczeń *Pawilonu handlowego* – ok. **2 000 000,00 PLN** /koszty pokrył Zarząd WSM/;
 - przekwaterowanie pomieszczeń biurowych i magazynowych do nowej siedziby – **61 000 PLN**;
 - odszkodowanie dla SPEC – ok. **350 000 PLN**;
 - utrata pożytków z wynajmu części pomieszczeń budynku przy ul. Lindego 10 – **147 000 PLN** /49 000 PLN rocznie x 3 lata/;
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od „nieczynnej” nieruchomości w obrębie zaniechanej inwestycji – **42 000 PLN** /14 000 PLN rocznie x 3 lata/;
 - odszkodowanie dla m.st. Warszawy za bezumowne korzystanie z części gruntu pod *Pawilonem handlowym* – ca **600 000 PLN**;
 - bieżące opłaty za nieuregulowaną własność gruntu pod budynkiem nowej siedziby Administracji Osiedla /wcześniej *Pawilonu handlowego*/ - **60 000 PLN** /za 2012r. – wstrzymano dalsze opłaty, na wniosek Wydziału Prawnego WSM/;

- b) Zlecono zewnętrznemu wykonawcy opracowanie projektu budynku mieszkalnego przy ul. Lindego 10, nie mając uregulowanego z m.st. Warszawa, prawa własności gruntu pod planowaną inwestycję – koszt projektu ok. **2 000 000 PLN**. Z uwagi na rokoczne odwołanie rozpoczęcia inwestycji – pozwolenie na budowę utraciło ważność.
- c) Kiedy /w końcu/ unormowano wszystkie sprawy gruntowe i uzyskano stosowne pozwolenia na rozpoczęcie budowy bloku mieszkalnego przy ul. Lindego 10 – z nie wyjaśnionych dotychczas przyczyn - wstrzymano realizację inwestycji w Osiedlu Młociny, pomimo atrakcyjności jej lokalizacji /bliskość stacji Metra, Rezerwatu Przyrody przy ul. Dewajtis, lasu Bielańskiego, sąsiedztwo linii tramwajowych i autobusowych etc./, kosztem, nie w pełni uzasadnionego „rozmachu”, inwestycji mieszkaniowych przy ul. Niedzielskiego.

Reasumując, **nieprzemysłane decyzje Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i brak dostatecznego nadzoru ze strony niektórych Komisji Rady Nadzorczej, dotyczące rozpoczęcia a następnie wstrzymania budowy bloku mieszkalnego przy ul. Lindego 10 w Warszawie, doprowadziły do powstania znacznych strat w mieniu /finansach/ WSM.**

3. Bulwersuje nas również fakt, że w opinii poprzedniego Zarządu WSM, wszelkie koszty poprzedzające rozpoczęcie budowy bloku mieszkalnego, zostaną wliczone w koszty całej inwestycji, którymi obciążeni zostaną przyszli właściciele. Na dzień 1 stycznia 2013 r., wg powyższej /pobieżnej/ kalkulacji, wynoszą /wraz z dokumentacją/ - **5 260 000,00 PLN (!)** Nie wiemy, na ile pierwotnie skalkulowano koszt 1 m² p.uż. mieszkania przy ul. Lindego 10, ale domyślamy się, że będą to jedne z droższych mieszkań w Warszawie.
4. Ponadto, w związku z niezamieszczaniem na stronach internetowych Rady Nadzorczej i Zarządu WSM, protokołów posiedzeń i Uchwał, a także protokołów lustracji /w myśl Art. 8.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/, wnosimy o lustrację problemu:
- **zasadności** – z punktu widzenia rachunku ekonomicznego – „rozmachu” inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego przy ul. Niedzielskiego, pod kątem dotychczas nie sprzedanych lokali i „popytu” na nowe mieszkania na rynku warszawskim;
 - **zasad naboru kandydatów** na przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym w nowych inwestycjach oraz zawieranie z nimi umów;

- **zasady umieszczania** zainteresowanych osób na liście do losowania /w wypadku większej liczby zgłoszeń/;
- **zasady postępowania** w przypadku nie rozlosowania lokali lub rezygnacji osób wyłonionych w losowaniu;
- **zgodności z prawem**, ponownego zatrudnienia – wcześniej odwołanego przez RN WSM - prezesa p. Kropacza z pensją ok 12.000 PLN(!),
- czy wykonywanie obowiązków Przewodniczącej Rady Nadzorczej WSM z jednoczesnym pełnieniem funkcji V-ce Przewodniczącej Rady Dzielnicy Bielany w Warszawie, nie posiada znamion „**działalności konkurencyjnej**”, w myśl Art. 56 § 3 Prawa spółdzielczego?

5. Wskazanie osób odpowiedzialnych za zaniedbania, zaniechania i wyrządzenia szkód w gospodarowaniu mieniem Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Sekretarz RO
WSM Młociny**

.....
Maria Mościcka

**Przewodniczący RO
WSM Młociny**

.....
Stanisław Michalczyk

Załącznik 5 na 17 ark.

1. „Wnioski do RN WSM z dn. 19.01.2012 r.”
2. „Wnioski do RN WSM z dn. 16.04.2012 r.”
3. „Wnioski do RN WSM z dn. 29.10.2012 r.”
4. „Wnioski do RN WSM z dn. 10.12.2012 r.”
5. Wniosek do WZ WSM z 10 maja 2012 r. –
Odrzucony przez Zarząd WSM
6. Opinia prawna adw. G. Krawczyka z WP WSM

Do wiadomości:

Prezes Zarządu WSM w Warszawie.