

## Co z tymi przekształceniami?

Realizacja wniosków o przekształcenie prawa do lokalu jest tematem numer jeden nie tylko w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ale i we wszystkich działających w Polsce spółdzielniach. Już w chwili wejścia w życie znolizowanej ustawy o spółdzielniach mieszka-

niowych, czyli od 31 lipca 2007 roku, mówiło się o tym, że trzymiesięczny termin, jaki wyznaczył ustawodawca na realizację wniosków o przekształcenie lokali, nie będzie możliwy do spełnienia. Na łamach „Życia WSM” wielokrotnie problem ten przedstawiała prezes Kazimiera Szersze-

niewska, wyjaśniając jakie formalności są niezbędne do załatwienia, aby dokumenty trafiły do kancelarii notarialnej, a wnioskodawca podpisał akt i stał się właścicielem lokalu. Przypomnijmy całą procedurę z tym związaną, aby uświadomić członkom Spółdzielni, że czas potrzebny



ZESPÓŁ MIESZKALNY WIELORODZINNY PRZY UL. ELBLĄSKIEJ I SAPERSKIEJ ETAP I BUD. A Z USŁUGAMI

Wizualizacja inwestycji WSM Saperska/Elbląska

## CZCZA OBIETNICA

W listopadzie 2006 roku tuż przed wyborami prezydenckimi Hanna Gronkiewicz-Waltz złożyła obietnicę przedwyborczą, między innymi na łamach gazety „Metropol”, że potrzebna jest uchwała Rady Warszawy oferująca wykup gruntów za jeden procent ich wartości. Taką samą obietnicę składała również na spotkaniach z członkami spółdzielni. Była to jednak czcza obietnica, bo od wyboru na prezydenta Warszawy pani Gronkiewicz-Waltz nic w tym zakresie nie zrobiła. Nadal obowiązuje uchwała Rady m. st. Warszawy o 95-procentowej bonifikacie za przekształcenie prawa użytkowania gruntów, co dla spółdzielców jest absolutnie nieopłacalne.

*czytaj na str. 8*

na realizację wniosku jest długi i wymaga ogromnego nakładu pracy ze strony pracowników i Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Na wstępie istotna informacja. Do Trybunału Konstytucyjnego, trafiły wnioski w sprawie niekonstytucyjności przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W żadnym z tych wniosków nie zakwestionowano zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przekształceń lokali (czytaj na str.**

*c.d. na str. 2*



# Co z tymi przekształceniami?

c.d. ze str. 1

## 3). W związku z tym członkowie spółdzielni nie powinni obawiać się, że ulegną zmianie przepisy ustawy, dające im możliwość przekształcenia prawa do lokalu za niewielką kwotą.

Istotną sprawą wstrzymującą rozpoczęcie realizacji wniosków o przekształcenie lokali był brak odpowiedzi na pisma Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, kierowane do prezydent Warszawy i Rady m.st. Warszawy, w sprawie 99% bonifikaty przy przekształceniach wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności. Odpowiedź na pismo w tej sprawie dotarła do Zarządu WSM dopiero w grudniu 2007 r. Prezydent uznała, że zasadne jest utrzymanie 95% bonifikaty przy przekształceniach. W związku z tym przystąpiono do przekształceń lokali na obecnym stanie prawnym gruntów, czyli na użytkowaniu wieczystym.

Przejdźmy do procedur związanych z przekształceniem lokalu. Po złożeniu wniosku w dziale członkowsko-lokalowym rozpoczyna się przygotowanie dokumentacji, która musi trafić do notariusza. Tych dokumentów jest bardzo dużo. Często nie są one kompletne lub zawierają informacje niezgodne z rzeczywistością. Wymienię tylko niektóre z nich: uchwały dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, zaświadczenia o samodzielności lokali, wypisy z kartoteki lokali i kartoteki budynku, rzuty lokali. Po dokonaniu analizy tych dokumentów, są one przekazywane do kancelarii notarialnej.

W trakcie kompletowania dokumen-

tacji często okazuje się, że członek spółdzielni składający wniosek nie dopełnił formalności, na przykład po rozwodzie nie dokonał podziału majątku, lub po śmierci członka spółdzielni nie załatwił formalności związanych z przepisaniem prawa do lokalu. Te uchybienia znacznie przedłużają kompletowanie dokumentów i przygotowanie niezbędnych zaświadczeń dla notariusza.

Poza tym starający się o przekształcenie lokalu nie może zalegać z opłatami. Takie informacje dostępne są w administracjach osiedli więc ich przekazanie wymaga czasu.

Niektóre z wymienionych dokumentów trzeba zlecać do wykonania poza Spółdzielnię, np. rzuty lokali, na podstawie których urzędy dzielnic wydają zaświadczenia o samodzielności lokali. W tym zakresie terminy są niezależne od pracowników i Zarządu WSM. Duża liczba wniosków o przekształcenia przysporzyła pracy również urzędowi dzielnic, które nie nadążają z wydawaniem dokumentacji.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa współpracuje z sześcioma kancelariami notarialnymi, zlokalizowanymi jak najbliżej miejsca zamieszkania członków Spółdzielni. Przy nawale wniosków nie jest to liczba duża biorąc pod uwagę fakt, że kancelarie te obsługują nie tylko członków WSM, a także członków innych spółdzielni i indywidualnych klientów. Sporządzanie aktów notarialnych dla spółdzielców zostało kancelariom narzucone ustawowo, tak jak i kwota opłat

za sporządzenie aktu. Dla notariusza bardziej opłacalne jest sporządzenie na przykład aktu kupna-sprzedaży niż aktu notarialnego związanego z przekształceniem lokalu. Te ostatnie akty są bardzo skomplikowane. Każdy notariusz musi sprawdzić czy jest komplet dokumentów do sporządzenia aktu notarialnego i czy dokumentacja nie zawiera błędów. Dopiero wówczas wyznacza termin na spotkanie i podpisanie aktu. Podczas podpisywania aktu notarialnego oprócz notariusza i osoby, dla której ten akt jest sporządzany musi być obecny, jako strona, przedstawiciel Spółdzielni.

Jeden akt notarialny to kilkanaście stron maszynopisu. Każdy akt jest odczytywany w obecności osoby dokonującej przekształcenia. Już samo przeczytanie tego aktu zajmuje sporo czasu. Po sporządzeniu aktu notariusz ma obowiązek w ciągu trzech dni wysłać go do sądu z wnioskiem o założenie księgi wieczystej.

Kancelarie notarialne wyznaczają terminy podpisania aktów raz lub dwa razy w tygodniu. W ciągu jednego dnia podpisuje się kilka aktów – jest to niezależne od Spółdzielni – taka jest „moc przerobowa kancelarii”. Nie trudno policzyć ile w ciągu miesiąca aktów notarialnych jest w stanie sporządzić jedna kancelaria. Jeśli pomnożymy to przez sześć współpracujących z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową otrzymamy niezbyt zawrotną liczbę.

Niestety, niektórzy członkowie Spółdzielni są bardzo niecierpliwi i chcieliby, aby ich wniosek był zrealizowany w pierwszej kolejności.

Przedstawione tu przeze mnie informacje, mam nadzieję, uzmysłowiły członkom Spółdzielni, jak żmudną i odpowiedzialną jest praca związana z przygotowaniem do podpisania aktów notarialnych, a zatem realizacji wniosków o przekształcenie mieszkania.

Smuci fakt, że praca osób zaangażowanych w realizację wniosków o przekształcenie lokali nie jest doceniana przez niektórych członków Spółdzielni. Swoimi roszczeniami zakłócają nie tylko ich pracę, ale i pracę Zarządu Spółdzielni. Kierują sprawy do sądu, skarżą się do organów ścigania za opieszałość w realizacji ich wniosku o przekształcenie lokalu. To nic nie wnosi, powoduje jedynie dezorganizację i chaos. Może o to chodziło ustawodawcom, którzy w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dali nierealny termin na realizację wniosków o przekształcenie mieszkań.

Opracowała Barbara Pietras

## Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni

Mocą znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zlikwidowane zostały Zebrania Grup Członków Spółdzielni. W ich miejsce w statucie Spółdzielni wprowadzono zapis o organizowaniu Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni. Na zebraniach tych będą omawiane sprawy danego osiedla. Swoje sprawozdania przedstawią Rady Osiedli i Administracje.

Do chwili oddawania do druku tego numeru „Życia WSM” Rada Nadzorcza nie podjęła jeszcze decyzji ile zebrań będzie w każdym osiedlu i czy będą w nich uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni (prezesi).

Obecność przedstawicieli Zarządu Spółdzielni na Zebraniach Mieszkańców wydaje się konieczna, a członkowie Zarządu nie uchylają się od uczestniczenia w nich. Na styczniowych zebraniach grup członkowskich w osiedlu Żoliborz III, padały pytania do Zarządu, m.in. dotyczące przekształceń lokali. Niestety, pozostawały one bez odpowiedzi, ponieważ na zebraniach Zarząd WSM reprezentował jedynie dyrektor osiedla.

Informacje o terminach i miejscach Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni zostaną wywieszane na klatkach schodowych.



# Do Trybunału Konstytucyjnego trafiły wnioski w sprawie niekonstytucyjności przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Jeszcze przed 31 lipca 2007 r., czyli przed wejściem w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do Rzecznika Praw Obywatelskich napływały skargi od członków spółdzielni, obawiających się nadmiernej ingerencji państwa w wewnętrzną organizację spółdzielni mieszkaniowych. Obawy członków spółdzielni urzeczywistniły się, a Rzecznik Praw Obywatelskich po przeanalizowaniu uregulowań znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stwierdził, że wiele z zarzutów stawianych w skargach członków spółdzielni znajduje uzasadnienie.

10 stycznia 2008 r. wystosował wniosek do Trybunału Konstytucyjnego, w którym stwierdzał, że niektóre przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne z Konstytucją.

Dotyczy to konkretnie czterech zapisów:

- art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa, ponieważ nakłada wyłącznie na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek udostępniania na stronie internetowej określonych dokumentów, natomiast inne spółdzielnie takiego obowiązku nie mają. Jest on ponadto sprzeczny z zasadami poprawnej legislacji. Poprzez nakazywanie spółdzielniom udostępniania bez żadnych ograniczeń dokumentów, w których zawarte są dane osobowe oraz informacje o sprawach prawnych (sytuacja rodzinna i materialna, przynioty, kwalifikacje, wykształcenie) oraz majątkowych członków spółdzielni i innych osób, w sposób oczywisty prowadzi on ponadto do naruszenia zagwarantowanego w Konstytucji RP prawa prywatności;
- art. 8<sup>2</sup> ust. 2, 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy te wprowadziły zakaz uczestniczenia w radzie nadzorczej spółdzielni mieszkaniowych tym członkom spółdzielni, którzy są pracownikami, zakaz bycia członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje oraz zasadę, że kadencja rady trwa 3 lata. Te przepisy są niezgodne z konstytucyjną zasadą równości ponieważ ingerują w strukturę organizacyjną wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto naruszają one konstytucyjną wolność zrzeszania się. Prawo działania w zrzeszeniu, uczestniczenia w nim, współkształtowania struktury organizacyjnej zrzeszenia łącznie z z czynnym i biernym prawem wyborczym do jego

władz stanowi logiczną konsekwencję – bezpośrednio – prawa przystąpienia do zrzeszenia, a pośrednio – wolności zrzeszania się. Jeśli bowiem obywatele dysponują konstytucyjnie zagwarantowaną wolnością zrzeszania się, to po to, aby działać w zrzeszeniu wspólnie z innymi jego członkami;

- art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którym zlikwidowano istniejące dotychczas w spółdzielniach organy – zebrania przedstawicieli i zebrania grup członkowskich i wprowadzono zasadę, że w każdej spółdzielni mieszkaniowej najwyższym organem jest wyłącznie walne zgromadzenie członków, a jedynie, gdy liczba członków jest większa niż 500 walne zgromadzenie może odbywać się w częściach. Również ten przepis w ocenie Rzecznika jest sprzeczny z konstytucyjną zasadą równości, a ponadto narusza wolność zrzeszania się. Rzecznik dokonał analizy zakwestionowanego uregulowania i wykazał, że jedynie pozornie wzmacnia ono demokrację w spółdzielniach mieszkaniowych, podczas gdy w rzeczywistości prowadzi do istotnego ograniczenia fizycznej możliwości oddziaływania przez członków na jej działalność;
- art. 12 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym nowelizacja weszła w życie po upływie 19-dniowej *vacatio legis*. W tym wypadku, okres poprzedzający wejście ustawy w życie, jakkolwiek formalnie zgodny z art. 4 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, pozostaje jednak w sprzeczności z art. 2 Konstytucji RP. Zapewnienie stosownego okresu na dostosowanie się obywateli do treści aktu prawnego służy pewności prawa i zaufaniu do państwa i tworzonego przez nie prawa. „Odpowiedniość” *vacatio legis* może oznaczać konieczność nadania jej wymiaru czasowego, przekraczającego 14 dni. W tym wypadku, w ocenie Rzecznika, stopień skomplikowania wprowadzonych zmian, nowatorski charakter niektórych uchwalonych regulacji, szereg nowych obowiązków nałożonych na władze spółdzielni mieszkaniowych, konieczności dostosowania statutów spółdzielni do zmienionego stanu prawnego uzasadniały określenie dłuższej *vacatio legis*.

*Opracowano na podstawie abstraktu do wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich podpisanego przez dyrektora zespołu Kamilę Dołowską.*

\*\*\*

Wniosek do Trybunału Konstytucyjnego o niezgodność zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła również grupa posłów. We wniosku tym z dn. 28.11.2007 r., uznano za niezgodne z Konstytucją zapisy:

1. art. 4 ust. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm., dalej jako: ustawa) – jest niezgodny z art. 2 i art. 32 ust. 2 Konstytucji RP;
2. art. 4 ust. 8 ustawy – jest niezgodny z art. 32 ust. 2 oraz z art. 64 Konstytucji RP;
3. art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy – jest niezgodny z art. 32, art. 49 i art. 51 Konstytucji RP;
4. art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4 ustawy – jest niezgodny z art. 31 ust. 3, art. 32 oraz z art. 58 Konstytucji RP;
5. art. 8<sup>3</sup> ust. 1 ustawy – jest niezgodny z art. 32 Konstytucji RP;
6. art. 11 ust. 11 pkt 2 ustawy – jest niezgodny z art. 32 Konstytucji RP;
7. art. 26 ust. 1 ustawy – jest niezgodny z art. 58, art. 31 ust. 3 oraz z art. 75 Konstytucji RP;
8. art. 35 ust. 21 ustawy – jest niezgodny z art. 32 Konstytucji RP;
9. art. 48 ustawy – jest niezgodny z art. 64 Konstytucji RP;
10. art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, dalej jako: ustawa nowelizująca) – jest niezgodny z art. 2 Konstytucji RP;
11. art. 10 ust. 1 ustawy nowelizującej – jest niezgodny z art. 2, art. 31 ust. 3, art. 32 oraz z art. 58 Konstytucji RP;
12. art. 12 ustawy nowelizującej – jest niezgodny z art. 2 Konstytucji RP; art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) – jest niezgodny z art. 32 ust. 1, art. 78 oraz z art. 146 ust. 4 Konstytucji RP.

*Informacja ze strony internetowej Klubu Poselskiego Lewica i Demokraci.*

\*\*\*

Jednocześnie Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że w żadnym ze złożonych do Trybunału Konstytucyjnego wniosków nie zakwestionowano zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przekształceń własnościowych lokali.



# Z prac Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozmowa z Jerzym Kropaczem przewodniczącym Rady Nadzorczej  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



***Dla Rady Nadzorczej WSM pracowity był koniec ubiegłego roku. Czy również pracownicy rozpoczął się rok bieżący?***

W styczniu wszystkie komisje Rady, a przypomnę, że jest ich pięć: rewizyjna, członkowsko-mieszkaniowa, inwestycyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz komisja organizacyjno-samorządowa, opracowały swoje plany pracy na pierwsze półrocze 2008 r.

Następnie Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym przyjęła plany pracy poszczególnych komisji oraz plan pracy Rady Nadzorczej na pierwsze półrocze 2008 r.

Na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej Komisja Rewizyjna przedstawiła informację dotyczącą harmonogramu i zakresu prac związanych z badaniem sprawozdania finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2007.

***Tuż po rozpoczęciu kadencji nowej Rady Nadzorczej zapowiadał Pan, że wszystkie opracowywane przez Radę regulaminy będą konsultowane z Radami Osiedli.***

Tak jak przyjęliśmy na początku kadencji, regulaminy, które przyjmuje i będzie przyjmowała Rada

Nadzorcza konsultujemy z Radami Osiedli.

Jako pierwsze – po opracowaniu projektów przez komisję organizacyjno-samorządową oraz prawników – do konsultacji zostały przesłane: „Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni” oraz „Regulamin Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni”. Projekt „Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni” został już przyjęty przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym 25 lutego bieżącego roku.

Podzieliliśmy także na części Walne Zgromadzenie Członków mające się odbyć w 2008 r. Nie było to sprawą łatwą. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa liczy prawie 30 tys. członków i podział Walnego Zgromadzenia na części był konieczny. Tak więc Walne Zgromadzenie Członków WSM ma się odbyć w sześciu częściach.

***Czy to oznacza, że statut Spółdzielni został zarejestrowany i w Spółdzielni obowiązują już nowe przepisy dostosowane do założeń znowelizowanej w lipcu 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?***

Tak. W dniu 22 stycznia 2008 roku Spółdzielnia otrzymała z Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy postanowienie o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego zmian w statucie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonanych na Zebraniu Przedstawicieli w listopadzie 2007 roku.

Trwa jeszcze wymiana korespondencji z sądem, ale to nie jest związane z formą prowadzenia Walnego Zgromadzenia Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w bieżącym roku.

***Co to oznacza dla członków Spółdzielni?***

W 2008 r. odbędzie się pierwsze Walne Zgromadzenie Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Będzie ono podzielone na sześć części.

***Oprócz Walnego Zgromadzenia w nowym statucie pojawiły się Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza, jak już Pan wspomniał, opracowała regulamin tych zebrań. W znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie znalazłam takiego określenia – Zebranie Mieszkańców.***

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, będzie jednakowy dla każdej jego części. Nie będzie w nim punktów dotyczących działalności poszczególnych rad osiedli i administracji. Nie będzie także miejsca na dyskusję dotyczącą spraw poszczególnych osiedli. To dlatego organizowane będą Zebrania Mieszkańców. Na tych zebraniach tak jak do tej pory na zebraniach grup członkowskich, przedstawiane będą sprawozdania rad osiedli i administracji, będzie można podyskutować o sprawach danego osiedla. Łatwiejszy będzie również wybór nowych członków rad osiedli kiedy skończy się ich kadencja.

Planujemy, że w tym roku pierwsze Zebrania Mieszkańców rozpoczyna się pod koniec kwietnia.

***Podobno przywrócono zwyczaj spotkań Rady Nadzorczej z Radami Osiedli.***

Uznaliśmy, że takie spotkania są konieczne. Jako pierwsze, 6 marca



bieżącego roku, odbyło się spotkanie z Radą Osiedla Żoliborz III. Jestem przekonany, że po wymianie poglądów członków obu organów oraz przedstawieniu propozycji i uwag związanych z pracami i kompetencjami Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, współpraca będzie układała się jeszcze lepiej. My – mówię w imieniu swoim i członków Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – nie mamy monopolu na nieomylność, dlatego podczas takich spotkań prosimy o wskazywanie naszych błędów, aby w przyszłości można było ich uniknąć.

### *Jakie są najbliższe plany Rady Nadzorczej?*

Już wkrótce komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zajmie się regulaminami rozliczania dostawy ciepła do budynków oraz rozliczania zużycia wody. Zaczęliśmy także na forum Rady Nadzorczej dyskusję dotyczącą ceny metra kwadratowego mieszkań budowanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Bardzo ważną, jak nie najważniejszą sprawą, którą będziemy się zajmowali w najbliższym czasie jest przyjęcie planu finansowego Spółdzielni na rok 2008.

### *Czy członkowie Rady Nadzorczej nadal pełnią dyżury w wyznaczone dni?*

Oczywiście – od stycznia członkowie Rady Nadzorczej pełnią dyżury w każdy poniedziałek w siedzibie Spółdzielni przy ul. Elbląskiej 14. Dwóch przedstawicieli Rady jest do dyspozycji członków Spółdzielni.

Jest tylko jedna prośba, aby przed przyjściem na dyżur zapisać się telefonicznie w dziale organizacyjnym – **telefon 0-22 560 09 16**.

Z tej formy bezpośredniego kontaktu z członkami Rady Nadzorczej skorzystało już wiele osób.

**Rozmawiała: Barbara Pietras**

## Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

07 kwietnia	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Danuta Wernic</b> – sekretarz Rady
14 kwietnia	<b>Mariusz Smolarkiewicz</b> – zastępca przewodniczącego Rady <b>Barbara Krop</b> – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
21 kwietnia	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Józef Lewandowski</b> – zastępca przewodniczącego Rady
28 kwietnia	<b>Mariusz Smolarkiewicz</b> – zastępca przewodniczącego Rady <b>Janusz Obojski</b> – przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
05 maja	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Edward Dybała</b> – członek Komisji Inwestycyjnej
12 maja	<b>Mariusz Smolarkiewicz</b> – zastępca przewodniczącego Rady <b>Andrzej Włodarczyk</b> – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
19 maja	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Danuta Wernic</b> – sekretarz Rady
26 maja	<b>Tadeusz Cegielka</b> – członek Komisji Rewizyjnej <b>Józef Lewandowski</b> – zastępca przewodniczącego Rady
02 czerwca	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Mariusz Smolarkiewicz</b> – zastępca przewodniczącego Rady
09 czerwca	<b>Jerzy Roman</b> – członek Komisji Rewizyjnej <b>Zbigniew Zieliński</b> – członek Komisji Inwestycyjnej
16 czerwca	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Halina Różańska</b> – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
23 czerwca	<b>Jadwiga Wnuk</b> – zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej <b>Artur Szyndler</b> – zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
30 czerwca	<b>Jerzy Kropacz</b> – przewodniczący Rady <b>Krzysztof Zybort</b> – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej



# Być, albo nie być w zasobach WSM

Taką decyzję musi podjąć większość członków osiedla, ba nawet budynku, którzy chcą wyłączyć się z zasobów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i przekształcić w nową spółdzielnię mieszkaniową, czy założyć wspólnotę mieszkaniową. Zezwala na to prawo, a Rada Nadzorcza i Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym zakresie nie stawiają przeszkód.

W historii WSM osiedla wydzielają się od dawna. Pod koniec lat 60. uznano, że zarządzanie Spółdzielnią, której zasoby znajdowały się na terenie różnych dzielnic Warszawy jest niezwykle trudne. Powołano specjalny zespół roboczy, który przygotował dokumentację i osiedle na Mokotowie przekazano Spółdzielni Mieszkaniowej Mokotów. Osiedla na Woli i na Kole przejęła Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Starówka”. W połowie maja 1970 r. członkowie WSM z osiedli na Rakowcu i Okęciu utworzyli Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”. Na przełomie lat 80. i 90. na fali zmian ustrojowych z zasobów WSM wydzielono się również osiedle „Chomiczówka” oraz osiedle „Żoliborz Centralny”.

Był już w historii WSM, i to nie tak odległej, przypadek, że z zasobów WSM chciały się wydzielić dwa budynki w osiedlu „Młociny” – i wydzielili się, ale w krótkim czasie ich mieszkańcy stwierdzili, że popełniono kardynalny błąd i szybko wrócono na łono Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zdarzył się też w WSM przypadek bezprecedensowy – Rada Nadzorcza i Zarząd WSM, udręczeni roszczeniami działaczy z osiedla Wawrzyszew, w 2004 roku podjęli decyzję o wydzieleniu z WSM osiedla przysparzającego kłopotów. I cóż się okazało – zwykli członkowie Spółdzielni z tego osiedla nie chcieli się wydzielać. Zaalarmowali prasę, telewizję, że Rada Nadzorcza i Zarząd WSM chcą ich ze spółdzielczych zasobów „wyrzucić”. Interweniowali, bo uznali, że wydzielenie z WSM będzie dla nich nieopłacalne.

Ponieważ ostatnio działacze z Rady Osiedla Żoliborz III zaczęli czynić starania o wydzielenie z WSM ich osiedla, a na zebraniach grup członkowskich zwołanych w tym osiedlu w styczniu 2008 r., inicjatorzy wydzielenia się z zasobów WSM nie potrafili wyjaśnić jakie korzyści przyniesie mieszkańcom osiedla odłączenie się od WSM, warto tę sprawę przeanalizować. Uczynię to w prosty sposób, zrozumiały dla każdego, nie angażując do tego ani Rad Osiedli, ani Rady Nadzorczej, ani Za-

ządu WSM, ani prawników. Rozważę sprawę na przysłowiowy „chłopski rozum”.

## Korzyści

Samodzielność, możliwość stworzenia odrębnej spółdzielni mieszkaniowej, łatwiejsze zarządzanie wspólnym majątkiem – to wszystko, pomijając ambicje, że mieszkańcy będą członkami spółdzielni mieszkaniowej o wdzięcznej nazwie na przykład „Sady Żoliborskie”, zamiast dyrektora będą prezesi, a w miejsce rady osiedla wybierze się w radę nadzorczą. Teraz sprawa najbardziej istotna dla członków mającego się wydzielić osiedla – finanse. Tu winna jest wyjaśnienie. Każde osiedle będące w zasobach WSM odprowadza do Zarządu Spółdzielni nazwijmy to pewien „haracz”. W przypadku osiedla „Żoliborz III” jest to kwota około 130 tys. zł rocznie, czyli niewiele ponad 10 tys. zł miesięcznie. Dla większości członków Spółdzielni, którzy dostają emerytury w wysokości średnio licząc 800 zł miesięcznie, te 10 tys. zł jest kwotą zawrotną i zapewne zechcą się dowiedzieć na co te pieniądze są przeznaczane. Wylizować można byłoby długo, ale wymieniłem tylko te najważniejsze. Opłacanie prawników, którzy dbają aby Spółdzielnia działała zgodnie z prawem, reprezentują Spółdzielnię w sądach na przykład w sprawach windykacji należności za użytkowanie lokali – a takich spraw jest dużo, bo zaległości w opłatach w całej Spółdzielni można liczyć w milionach złotych. Kolejna sprawa to zatrudnienie pracowników w dziale członkowsko-lokalowym, w dziale inwestycyjnym (dozór budowlany nowych inwestycji i techniczny). Tych działów w administracjach osiedlowych nie ma. Nie zatrudniają one prawników, pracowników występujących w imieniu wszystkich członków Spółdzielni, reprezentujących ich w różnych urzędach czy instytucjach. Po wyjaśnieniu sądzę, że czytający dojdzie do wniosku, że te 10 tys. zł odprowadzane co miesiąc do Zarządu to nie żaden „haracz”, a kwota w pełni i prawidłowo wykorzystana. Jeśli mi nie uwierzy może sprawdzić sam, bo każdego roku Zarząd Spółdzielni skrupulatnie rozlicza się z każdej wpłaconej złotówki.

Ktoś w tym miejscu zarzuci, że nie wspomniałam o pieniądzach z pożytków, czyli wynajmu lokali użytkowych, pawilonów handlowych, a nawet reklam, które ustawiane są na terenach należących do WSM. Tak, to pokażna

kwota w skali całej Spółdzielni. Tymi pożytkami każde osiedle zarządza we własnym zakresie. Do tej pory spore pieniądze otrzymywało każde osiedle z funduszu scentralizowanego. Teraz został on znacznie uszczuplony ponieważ pieniądze do tego funduszu napływały z przekształceń lokali. Po wejściu w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiającej przekształcenie lokalu za przysłowiową złotówkę pieniędzy z tego tytułu nie będzie.

I jeszcze jedna istotna sprawa. Zdarzają się w budownictwie różne kataklizmy. Taki kataklizm dotknął na przykład budynek przy ul. Tołwińskiego, właśnie w osiedlu Żoliborz III, który zaczął rozpadać się na dwie części. Na remont tego budynku potrzebny był milion złotych. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest Spółdzielnią dużą i znalazły się pieniądze na remont, a mieszkańcy tego budynku mogą spać spokojnie. Czy taki kataklizm nie dotknie kolejnego budynku w osiedlu Żoliborz III? Skąd wówczas mała spółdzielnia weźmie pieniądze na remont?

Oczywiście po wydzieleniu się ze spółdzielni osiedle otrzymałoby „wiano” w postaci części wspólnego mienia, którym dysponuje WSM, ale określenie wielkości tego „wiana” jest bardzo trudne i wręcz niemożliwe do wyegzekwowania. Przytoczę tu przykład Społecznego Domu Kultury przy ul. Próchnika. Osiedle „Żoliborz Centralny” po wydzieleniu się z zasobów WSM i przekształceniu w nową spółdzielnię mieszkaniową, uzurpowało sobie prawo do tego obiektu. Ale przecież ten obiekt, jako wspólny majątek spółdzielczy, należał również do tych, którzy mieszkają na Wawrzyszewie, Młocinach, czy Piaskach, więc niby z jakiej racji miała go przejąć nowo powstała, wydzielona z zasobów WSM spółdzielnia „Żoliborz Centralny”. Spór o budynek z przynależnym terenem znalazł swój epilog w sądzie. Po ponad 10 latach sąd orzekł, że budynek należał i będzie dalej należał do zasobów WSM. Spółdzielnia „Żoliborz Centralny” sprawę przegrała, więc sami Państwo widzicie, że z podziałem spółdzielczego mienia sprawa nie jest prosta.

## Straty

Zacznijmy od straty, dla niektórych może mało istotnej – bycia członkiem najstarszej w kraju spółdzielni mieszkaniowej. Przecież WSM ma bogatą, bo ponad 85-letnią tradycję, wykwalifi-

*c.d. na str. 9*



# Rada Osiedla Żoliborz III wystąpiła z wnioskiem o rozpoczęcie procedur związanych z wydzieleniem osiedla z zasobów WSM

Rada Osiedla Żoliborz III, działając w oparciu o § 104 ust. 1 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z § 4 ust. 1 pkt 6 Rady Osiedla WSM, na posiedzeniu plenarnym w dniu 13 grudnia 2007 r. większością głosów: 14 „za” przy jednym głosie „wstrzymującym” się skierowała wniosek do Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o zwołanie zebrań grup członkowskich.

Porządek obrad, jak zaznaczono w piśmie skierowanym do Zarządu WSM, powinien zawierać punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie rozpoczęcia procedur związanych z podziałem Spółdzielni i utworzeniem nowej Spółdzielni – obecnie wyodrębnionej organizacyjnie jednostki Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej osiedla WSM Żoliborz III.

Zarząd WSM w styczniu 2008 r. zwołał trzy zebrań grup członkowskich. Głównym punktem każdego z nich było podjęcie uchwały o rozpoczęciu procedur związanych z wydzieleniem się tego osiedla z zasobów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zainteresowanie zebrańmi nie było duże. Na pierwszym zebraniu 21 stycznia, wydano 97 mandatów. Tuż po odczytaniu przez przewodniczącego porządku obrad, zwrócono uwagę, że zabrakło w nim najważniejszego punktu – dyskusja.

Uzasadnienie do propozycji uchwały Rady Osiedla o wydzieleniu się z zasobów WSM odczytał przewodniczący Rady Osiedla Żoliborz III Krzysztof Zybort. W uzasadnieniu tym Rada Osiedla Żoliborz III stawiała zarzuty Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli. Najważniejsze z tych zarzutów to nieuwzględnienie poprawek do statutu zgłoszonych na Zebraniu Przedstawicieli w 2007 r., zła relacja Rady Osiedla z Radą Nadzorczą Spółdzielni oraz konieczność przekazywania do Zarządu WSM kwoty

130 tys. rocznie. Właśnie ta ostatnia informacja wywołała burzliwą dyskusję. Zadawano pytania, czy został przeprowadzony rachunek ekonomiczny i czy te 130 tys. zł oddawane do Zarządu WSM pokryje koszty związane z zarządzaniem nowo powstałą na terenie dotychczasowego osiedla Żoliborz III spółdzielnią mieszkaniową. Na to pytanie niestety nikt z obecnych na sali przedstawicieli Rady Osiedla odpowiedzieć nie potrafił.

Dyrektor osiedla Mirosław Mikielski wyjaśnił, że brak jest ekspertów w tej sprawie. Mówił o odpowiedzialności za wydzielenie się z WSM. Stwierdził, że procedur związanych z wydzieleniem jest bardzo dużo, a koszty związane z wydzieleniem będą ogromne i pokryć je musi osiedle. Te 130 tys. zł oddawane do Zarządu WSM nie załatwi sprawy.

Podczas dyskusji zwracano uwagę, że bez przeprowadzenia dokładnej analizy Rada Osiedla nie powinna występować z propozycją wydzielenia się z zasobów WSM. Jeden z dyskutantów stwierdził, że członków spółdzielni z osiedla Żoliborz III nie stać na ryzyko wydzielenia się z zasobów WSM.

Padł wniosek z sali, żeby nie głosować uchwały o rozpoczęciu procedur związanych z wydzieleniem się osiedla Żoliborz III z zasobów WSM. Wniosek ten poparła zdecydowana większość uczestników zebrania.

Na zebraniu 24 stycznia dla grupy członków osiedla Żoliborz III z budynków przy ul. Włociańskiej, Broniewskiego i Braci Żałuskich wydano 156 mandatów. Na przewodniczącego zebrania zgłoszono kandydaturę Teodora Głowackiego. Po informacji, że kandydat jest członkiem Rady Osiedla większością głosów z kandydatury pana Głowackiego zrezygnowano i po długiej debacie na przewodniczącego powołano osobę nie związaną z Radą Osiedla. Tuż po wyborze prezydium zebrania rozgorzała dyskusja. Padły wnioski,

żeby przerwać zebranie, ponieważ Rada Osiedla nie przygotowała rachunku ekonomicznego związanego z wydzieleniem się z zasobów WSM. Padły zarzuty pod adresem Rady Osiedla, która zdaniem niektórych dyskutantów nie kieruje się dobrem członków Spółdzielni, a swoimi prywatnymi interesami, ponadto organizując zebrań, do których nie jest przygotowana, naraziła osiedle, a zatem i mieszkańców na spore koszty. Pod głosowanie poddano najdalej idący wniosek, o zerwanie zebrania, który poparła zdecydowana większość.

Kolejne zebranie grupy członków Spółdzielni z osiedla Żoliborz III odbyło się 28 stycznia. Wydano 71 mandatów. Było to najkrótsze zebranie – trwało nieco ponad godzinę. I na tym zebraniu zwrócono uwagę, że w porządku obrad zabrakło punktu – dyskusja. Po jego uzupełnieniu właśnie od dyskusji rozpoczęto obrady. Padły zarzuty pod adresem Rady Osiedla, która zwołując zebrań członków Spółdzielni z osiedla Żoliborz III w sprawie rozpoczęcia procedur związanych z jego wydzieleniem się z zasobów WSM, nie przeprowadziła rachunku ekonomicznego.

Podkreślano, że sprawa jest zbyt poważna, a ryzyko ogromne i decyzji nie można podejmować pochopnie. Zaproponowano, aby na łamach Życia WSM przedstawić dodatnie i ujemne strony wyłączenia się z zasobów WSM. Każdy mieszkaniec osiedla musi dokładnie wiedzieć o tym co osiedle zyska, a co może stracić przekształcając się w nową spółdzielnię mieszkaniową.

Dopiero po zapoznaniu się z tymi informacjami członkowie WSM z osiedla Żoliborz III będą mogli podjąć decyzję – czy pozostać w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, czy wydzielić osiedle i stworzyć nową spółdzielnię mieszkaniową.

**Barbara Pietras**



# CZCZA OBIETNICA

W listopadzie 2006 roku tuż przed wyborami prezydenckimi Hanna Gronkiewicz-Waltz złożyła obietnicę przedwyborczą, między innymi na łamach gazety „Metropol”, że potrzebna jest uchwała Rady Warszawy oferująca wykup gruntów za jeden procent ich wartości. Taką samą obietnicę składała również na spotkaniach z członkami spółdzielni. Była to jednak czcza obietnica, bo od wyboru na prezydenta Warszawy pani Gronkiewicz-Waltz nic w tym zakresie nie zrobiła. Nadal obowiązuje uchwała Rady m. st. Warszawy o 95-procentowej bonifikacie za przekształcenie prawa użytkowania gruntów, co dla spółdzielców jest absolutnie nieopłacalne.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako pierwsza w Warszawie, wy-

stąpiła w 2003 r. do Rady m. st. Warszawy o podjęcie uchwały w sprawie zastosowania 99% bonifikaty przy nabywaniu na własność nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym. Warszawscy Radni w 2004 roku taką uchwałę podjęli, ale żaden złożony przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową wniosek nie został zrealizowany.

Dwa lata później Rada Warszawy stwierdziła, że 99-procentowa bonifikata to za dużo. 22 czerwca 2006 r. podjęto kolejną uchwałę w tej sprawie z tym, że bonifikata została zmniejszona do 95%.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zaprzestała jednak walki o 99-procentową bonifikatę. Wysyłano kolejne pisma w tej sprawie do prezy-

dent a do Rady m. st. Warszawy. Halina Troszczyńska, specjalista do praw regulacji prawnych, przeprowadziła w tej sprawie dziesiątki rozmów. Przedstawiała argumenty na posiedzeniach Rady m. st. Warszawy i... zero reakcji.

O braku zainteresowania sprawą, a nawet ignorancji ze strony prezydent Warszawy i Rady Warszawy świadczyć może historia pisma Zarządu WSM do prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, wystosowanego 22 maja 2007 r.

W piśmie tym Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „uprzejmie prosi o skierowanie do Rady Miasta Stołecznego Warszawy projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 99% bonifikaty od opłat z tytułu zbycia gruntu na rzecz spółdzielni mieszkani-



## Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. (022) 595 30 50, 595 30 51, faks (022) 595 30 52  
www.um.warszawa.pl

L.dz. 16692 data 19.11.07  
P. Troszczyńska  
Dział podpis

Warszawa, dnia 29 listopada 2007r.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Elbląska 14  
01-737 Warszawa

GK-GK-AWI-MKU-726-2-3/2007

Dotyczy: wystąpienie z dnia 22 maja br. znak: L. dz. 6300/07/HTS, z dnia 2 października Br. znak L.dz. 12622/07/HTS oraz znak L.dz. 12621 /07/HTS w sprawie skierowania do Rady m. st. Warszawy projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 99% bonifikaty od opłat z tytułu zbycia gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, będących w użytkowaniu wieczystym i wykorzystywanych na cele mieszkaniowe oraz z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W nawiązaniu do przedmiotowych wystąpień uprzejmie informuję, iż zasady udzielania bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dokonywanego w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.) uregulowane zostały w uchwale NR LXXVII/2376/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych oraz w uchwale NR LXXVII/2377/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych. Zasady ustalone przez Radę m. st. Warszawy są analogiczne dla osób fizycznych, jak również dla spółdzielni mieszkaniowych. Przyjęte przez Radę m. st. Warszawy uchwały były próbą swobodnego kompromisu pomiędzy dążeniami użytkowników wieczystych do nabycia prawa własności nieruchomości przy jak najmniejszych kosztach, a możliwościami finansowymi budżetu i koniecznością zaspokajania innych zbiorowych potrzeb mieszkańców m. st. Warszawy.

Kolejnym czynnikiem, który musi zostać uwzględniony przy decyzjach powodujących znaczne skutki finansowe dla budżetu m. st. Warszawy, jest możliwość pozyskania dodatkowych środków unijnych na realizację inwestycji miejskich oraz programów społecznych. Aplikowanie o fundusze unijne uwarunkowane jest koniecznością zagwarantowania przez beneficjenta tzw. własnego wkładu finansowego. Jak pokazuje przykład innych członków wspólnoty europejskiej np. Hiszpanii, wysokość środków finansowych przyznawana krajom

członkowskim w kolejnych latach jest zmniejszana, a pomoc finansowa kierowana jest do kolejnych nowowstępujących członków wspólnoty. Biorąc powyższe pod uwagę przyznanie wszystkim podmiotom uprawnionym do przekształcenia (zarówno osobom fizycznym np. członkom wspólnot mieszkaniowych, jak również spółdzielniom mieszkaniowym) ulgi w wysokości 99% doprowadzi do bezpowrotnego i znacznego uszczuplenia dochodów budżetu w bardzo ważnym dla m. st. Warszawy okresie.

Odnosząc się do argumentów podnoszonych w Państwa wystąpieniu należy zauważyć, iż opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie stanowi rynkowej wartości nieruchomości lecz jest różnicą pomiędzy rynkową wartością prawa własności nieruchomości, a wartością posiadanego przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego. Prawo to większość spółdzielni uzyskała bez konieczności wnoszenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Im krócej trwa prawo tym większa jest jego wartość, a tym samym mniejsza jest różnica pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością posiadanego prawa użytkowania wieczystego co z kolei wpływa na zmniejszenie opłaty, od której następnie udzielana jest bonifikata w wysokości do 95%. Opłata po zastosowaniu bonifikaty może być dodatkowo rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Należy dodać, iż z dniem 1 stycznia 2008r. wchodzi w życie ustawa z dnia 7 września 2007r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 18 października 2007r.). Zakończenie prac nad tą ustawą oraz kierunek wprowadzonych zmian legislacyjnych warunkowały możliwość odniesienia się do Państwa wniosku. Na mocy powołanej ustawy rozłożenie na raty opłaty za przekształcenie na wniosek użytkownika wieczystego jest obligatoryjne i następuje na okres nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat. Ewentualne skrócenie okresu spłaty może być dokonane jedynie za zgodą wnioskodawcy. Wydłużenie przez ustawodawcę okresu, w którym następuje spłata opłaty z tytułu przekształcenia powoduje, iż wysokość poszczególnych rat nie powinna już stanowić bariery finansowej dla użytkowników wieczystych pragnących przekształcić przysługujące im prawo użytkowania we własność nieruchomości. Powyższy pogląd wyrażony jest w oparciu o fakt, iż wysokość poszczególnych rat opłaty za przekształcenie w okresie rocznym nie powinna być wyższa od wysokości wnoszonych do momentu przekształcenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Wymóg jednolitego traktowania wszystkich grup użytkowników wieczystych bez względu na ich status prawny, obowiązujący stan prawny przyznający użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty w wysokości sięgającej do 95% nabywanego prawa oraz wprowadzone przez ustawodawcę zmiany legislacyjne prowadzące m.in. do wydłużenia okresu spłaty opłat za przekształcenie do 20 lat, stoją na przeszkodzie w pozytywnym rozpatrzeniu Państwa wniosku o zwiększenie obowiązującej aktualnie bonifikaty do 99% wartości nabywanego prawa.

PREZYDENT  
miasta stołecznego Wars  
Hanna Gronkiewicz-Waltz

Do wiadomości:

- 1) Komisja Polityki Rozwoju Gospodarczego Rady m. st. Warszawy,
- 2) Komisja Budżetu i Finansów Rady m. st. Warszawy,



owych, będącego w użytkowaniu wieczystym, wykorzystywanym na cele mieszkaniowe oraz z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych.”

Pismo o podobnej treści zostało 2 października 2007 r. skierowane do Rady m. st. Warszawy. W obu pismach w uzasadnieniu czytamy m.in. „...uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. o wysokości bonifikaty jest nie do przyjęcia przez Członków Spółdzielni, ponieważ wiąże się z wysokimi kosztami. Na poniesienie ich nie stać większości rodzin zatem zasadne jest podjęcie uchwały z zastosowaniem 99% bonifikaty”.

W piśmie tym poinformowano, że ponieważ prawo użytkowania wieczystego powstało w różnych latach na przestrzeni 1991 – 2002, za niektóre nieruchomości, zgodnie z obowiązującą uchwałą, bonifikata wynosiłaby 65 do 76 %. „Wyjątkowym stanem prawnym nieruchomości jest osiedle „Wawrzyszew”, w którym występuje prawo użytkowania wieczystego ustanowione w latach 1991, 1993, 1995, 1997 oraz własność gruntów War-

szawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Budynki usytuowane są zarówno na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym, jak i na gruncie stanowiącym własność WSM. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest niezbędne w celu utworzenia nieruchomości do wyodrębnienia własności lokali na rzecz osób uprawnionych (członków Spółdzielni).”

Czas mijał. Członkowie Spółdzielni ponagłali Zarząd, aby jak najszybciej rozpoczął realizację wniosków o przekształcenie lokali. Dopóki nie nadeszła odpowiedź od prezydenta Warszawy, że nie będzie 99 % bonifikaty Spółdzielnia została zmuszona do przekształcania prawa do lokali na prawie użytkowania wieczystego gruntów.

Po przeszło pół roku i po wielu ponagleniach ze strony WSM, prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz odpowiedziała na pismo Zarządu.

Po jego przeczytaniu odnosi się wrażenie, że odpowiadający nie zrozumiał treści skierowanego do niego pisma. Kogo z członków Spółdzielni interesuje sprawa dotacji unijnych w Hiszpanii. Czy sprawę załatwi rozłożenie na raty

na 20 lat płatności za przekształcenie? – chyba nie. Nie takiej odpowiedzi oczekiwali autorzy skierowanego do prezydenta pisma, nie takiej odpowiedzi oczekiwali spółdzielcy.

A co z obietnicą przedwyborczą PANI PREZYDENT? To pytanie pozostawmy bez komentarza. Zdążyliśmy przyzwyczaić się do tego, że politycy swoich przedwyborczych obietnic z reguły nie dotrzymują.

Bulwersuje jednak sprawa braku odzewu na list otwarty do prezydenta Hanny Gronkiewicz-Waltz, podpisany przez 6 tysięcy członków spółdzielni mieszkaniowych w sprawie podjęcia decyzji i skierowania do Rady m.st. Warszawy projektu uchwały dotyczącej bonifikaty 99 % od przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni własności lokali.

Jest to klasyczny przykład ignorowania tych, którzy zawierzyli obietnicom PANI PREZYDENT.

Opracowała Barbara Pietras

## Być, albo nie być w zasobach WSM

cd. ze str. 6

kowaną kadrę pracowniczą, wypróbowane metody działania i zarządzania. Proszę mi wierzyć, nawet w dzisiejszych czasach z doświadczeń i innowatorskich działań WSM korzystają inne spółdzielnie mieszkaniowe. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest odporna na działanie czasu i niesprzyjające spółdzielczości mieszkaniowej nowelizacje prawa spółdzielczego, zmierzające do jej unicestwienia. Przetrwiała okupację hitlerowską – sądzę, że przetrwa i ten niekorzystny dla niej okres.

Wydzielenie się z zasobów WSM i założenie nowej spółdzielni mieszkaniowej to ogromne koszty. Na Żoliborzu III, mimo że nie podjęto jeszcze żadnych działań zmierzających do wydzielenia się z WSM, już koszty poniesiono – chociażby na organizację trzech zebrań grup członkowskich, na których miała być podjęta uchwała o rozpoczęciu procedur związanych z wydzieleniem się z WSM. Te trzy zebrania nic nie wniosły. Uchwały nie podjęto, bo trudno żeby 324 członków Spółdzielni z osiedla Żoliborz III, którzy wzięli udział w zebraniach, decydowało za prawie 4-tysięczną rzeszę członków Spółdzielni mieszkających w tym osiedlu.

Kolejna sprawa to koszty związane z zarządzaniem małą spółdzielnią

mieszkaniową. Trzeba będzie powołać zarząd spółdzielni – co najmniej dwuosobowy. Będzie więc dwóch prezesów zamiast jednego, dobrego i zaangażowanego w pracę dyrektora (w osiedlu Żoliborz III jest nim Mirosław Mikielski). Prezes, to nie dyrektor i na dzień dobry za swoje prezesostwo każe sobie słono płacić – a przecież prezesów ma być dwóch i za 5 tys. żaden nie podejmie się zarządzania majątkiem nowej spółdzielni, tym bardziej, że w znowelizowanej ustawie o spółdzielczości mieszkaniowej ręczy za spółdzielczy majątek własnym majątkiem, a nawet własną wolnością. Zsumujmy: dwóch prezesów po więcej niż 5 tys. zł na głowę miesięcznie to już daje nam ponad 10 tys. miesięcznie. Dorzućmy do tego pensję prawnika, bo każda spółdzielnia nawet najmniejsza z usług prawniczych korzystać musi. Dorzućmy do tego kosztu wynagrodzenie osób zatrudnionych w dziale członkowsko-lokalowym, w dziale wkładów, w dziale organizacyjnym, bo takie działy muszą być powołane w nowej spółdzielni, a każdy dział musi mieć kierownika, dodajmy do tego wynagrodzenie osób w działach, jakie są w administracji osiedla. Wzrośnie nie tylko zakres czynności w stosunku do tego co robi osiedle, ale liczba za-

trudnionych osób – o 6 do 8. I co mamy? Te 10 tys. miesięcznie, czyli 130 tys. zł rocznie, oddawane do Zarządu WSM to, jak mówi dzisiejsza młodzież „pryszcz” w porównaniu do potrzeb. Wzrosną więc koszty zarządzania nową spółdzielnią, co przełoży się na wzrost opłat wnoszonych przez członków spółdzielni, a przecież nikt podwyżek nie lubi, bo ostatnio i tak nasze budżety domowe zostały mocno nadwężone wzrostem cen energii elektrycznej, wywozu śmieci itd. itd.

Ponieważ sprawę pieniędzy z pożytków i podziału wspólnego spółdzielczego mienia wyjaśniłam wcześniej, na tym moje rozważania „być, albo nie być” w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogłabym zakończyć. Zapewne coś przeoczyłam, pominęłam, ale z nikiem tego materiału nie konsultowałam, bo i po co. Do takich samych wniosków zapewne dojdzie każdy zainteresowany sprawą członek Spółdzielni. Tu nie potrzeba filozofa, prawnika, rachmistrza, trzeba tylko trochę pomyśleć, a że członkowie WSM potrafią myśleć, bronić i chronić swoich interesów przekonałam się na styczniowych zebraniach grup członkowskich w osiedlu Żoliborz III.

Barbara Pietras



# Inwestycje WSM – ambitne plany

Głód tanich mieszkań odczuwany jest w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w stopniu nie mniejszym niż w całym kraju. Członkowie Spółdzielni chcą poprawić sobie standard mieszkania, niektórzy potrzebują pilnie lokali dla swoich dzieci, bo mieszkanie z synem lub córką i ich rodzinami staje się uciążliwe.

Wszystkie nowo budowane mieszkania w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeznaczone są wyłącznie dla członków Spółdzielni i ich najbliższych.

Chętnych na nowe mieszkania jest bardzo dużo. Najlepiej „idą” mieszkania w budynkach z dobrą lokalizacją z dobrym dojazdem do centrum Warszawy. Na przykład w budynku przy ul. Braci Żałuskich na jedno mieszkanie jest aż 9 chętnych.

Nieco mniej osób wyraziło chęć zamieszkania w budynku przy ul. Saperskiej. Zdecydowanie mniejsze zainteresowanie jest lokalami w nowych budynkach przy ul. Niedzielskiego i na dalekim Tarchominie. Choć sytuacja z upływem czasu może się zmienić, bowiem po wprowadzeniu nowych rozwiązań komunikacyjnych mieszkanie na Tarchomin będzie atrakcyjniejsze niż mieszkanie w centrum Warszawy.

Z uwagi na wysokie ceny przetargowe terenów pod budownictwo Zarząd Spółdzielni od dawna czynił starania o pozyskanie terenów znajdujących się w zasobach WSM, nadających się pod nowe inwestycje.

Część Rad Osiedli wywiązała się z zadania i tak w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powstał ambitny plan inwestycyjny na najbliższe lata.

W tym roku zostaną oddane do użytku 284 mieszkania.

## **Piaski E – ostatni budynek w osiedlu** **Budynek 16**

32 mieszkania – 1.933 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 47 stanowisk postojowych + 6 boksów garażowych.

Planowany termin zakończenia 30.06.2008 r. wraz z dokończeniem dróg osiedlowych, ogrodzenia, drobnych form architektonicznych i placu zabaw.

## **Wawrzyszew X**

### **Budynek 2 (Sokratesa)**

84 mieszkania – 4.702 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 96 sta-

nowisk postojowych, 3 lokale użytkowe. Planowany termin zakończenia 30.05.2008 r.

## **Wawrzyszew VIII (Wolumen)** **Budynek 1**

40 mieszkań, 2.656,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 38 stanowisk postojowych.

### **Budynek 2**

50 mieszkań, 3.143,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 39 stanowisk postojowych.

Planowany termin zakończenia 15.12.2008 r. wraz z dokończeniem dróg osiedlowych, parkingiem, ogrodzeniem i drobnymi formami architektonicznymi.

## **Al. Wojska Polskiego 41**

76 mieszkań, 5.727 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 116 stanowisk postojowych + 12 boksów indywidualnych, 16 lokali użytkowych o powierzchni 1.926 m<sup>2</sup>.

Planowany termin zakończenia 30.11.2008 r.

\* \* \*

Wszystkie budynki realizowane są już w wersji deweloperskiej, to znaczy bez podłóg, bez białego montażu i bez drzwi wewnętrznych. Zrezygnowano z takiego wyposażenia nowych mieszkań ponieważ ich właściciele zrezygnowali z tego co proponował im inwestor, wykończając mieszkania według własnych upodobań i możliwości finansowych. Całkowicie wykończone są natomiast pomieszczenia ogólnodostępne: klatki schodowe, balkony, tarasy, czyli to co znajduje się poza lokalem.

Wszystkie oddawane do użytku budynki mają zabezpieczone miejsca postojowe w halach garażowych, w proporcji co najmniej jedno miejsce na jedno mieszkanie. W związku z tym jest obowiązek wykupienia miejsca postojowego, głównie z tego powodu, że istnieje deficyt miejsc parkingowych. Niektórzy właściciele nie chcą miejsc parkingowych, twierdząc, że nie mają samochodu. Ale problemu z tym dużego nie ma, ponieważ coraz częściej rodziny mają po dwa pojazdy.

W 2008 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa planuje rozpoczęcie kilku kolejnych inwestycji.

## **Saperska** **Budynek 1**

52 mieszkania, 3.628 m<sup>2</sup> powierzch-

ni użytkowej mieszkań, 961 m<sup>2</sup> biura, 221 m<sup>2</sup> handlowo-usługowe, 47 miejsc postojowych w hali garażowej. Przewidywany okres realizacji II kwartał 2008 r. – IV kwartał 2009 r. Projekt budowlany został złożony do zatwierdzenia i wydania pozwolenia na budowę.

Do końca 2008 r. przewidywane jest wykonanie robót ziemnych, stanu „0” oraz części konstrukcji tj. parter i 1 piętro.

## **Budynek 2**

12 mieszkań, 838 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 22 miejsca postojowe w hali garażowej. Przewidywany okres realizacji II kwartał 2008 r. – III kwartał 2009 r.

Projekt budowlany został złożony do zatwierdzenia i wydania pozwolenia na budowę. Do końca 2008 r. przewidywane jest wykonanie robót ziemnych, stanu „0” oraz części konstrukcji 3 piętra.

## **Piaski F (Niedzielskiego)**

307 mieszkań, 21.355 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 771 m<sup>2</sup> handlowo-usługowe, 299 miejsc postojowych w halach garażowych. Przewidywany okres realizacji: etap 1 – III kwartał 2008 r. – I kwartał 2010 r. (około 30 % wymienionych lokali), etap 2 – pozostałe 70 % lokali; rozpoczęcie w 2009 r. Spółdzielnia ma decyzję o warunkach zabudowy.

Rozpoczęto prace nad projektem budowlanym. Rozpoczęcie robót na 1 budynku planowane jest na II połowę 2008 r. tj. wykonanie wykopu i rozpoczęcie stanu „0”.

Przed rozpoczęciem robót konieczne jest usunięcie z terenu przyszłej budowy istniejących pawilonów handlowych po byłym Centrum Handlowym.

## **Braci Żałuskich**

19 mieszkań, 1.831 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 23 miejsca postojowe w hali garażowej i 11 indywidualnych garaży, 171 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-usługowej, nowy pawilon poboru wody ze studni oligoceńskiej ze stacją trafo.

Rozpoczęcie planowane jest po wykonaniu i uruchomieniu nowego poboru ujęcia wody oligoceńskiej w III kwartale 2008 r.

Przewidywane zakończenie budowy I kwartał 2010 r. Spółdzielnia posiada pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego i punktu poboru wody oligoceńskiej. Ze względu na wysoką



# Gdzie dwóch się bije, tam trzeci korzysta

Miało osiedle Żoliborz IV na Rudawce przy ul. Jasnodworskiej teren idealny pod zabudowę, ale już go nie ma. Miało osiedle Żoliborz IV na Rudawce na tym terenie plac zabaw dla dzieci, ale już go mieć nie będzie. Sąd orzekł, że teren wraca do właściciela czyli miasta stołecznego Warszawy, który może go teraz sprzedać każdemu.

## A mogło być inaczej.

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpił z propozycją, żeby zgodnie z planem zagospodarowania na terenie tym postawić budynek – niewielki, nieuciążliwy dla okolicznych mieszkańców. W 1988 r. Urząd Dzielnicowy Warszawa Żoliborz wydał decyzję oddając WSM teren o powierzchni 3.521 m kw. przy ul. Jasnodworskiej w użytkowanie wieczyste, na podstawie decyzji lokalizacyjnej pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Sporządzono dokumentację na budowę i ogrodzono teren, ale w tym miejscu do akcji wkroczyli mieszkańcy osiedla Żoliborz IV. Wkroczyli, ostro sprzeciwiając się budowie. Protestujący spalili ogrodzenie, doszło do przepychanek i nawet bijatyki. Na nic się zdało wyjaśnianie mieszkańcom, że budowa przyniesie osiedlu wymierne korzyści w postaci nie tylko nowych mieszkań dla dzieci członków Spółdzielni, ale i pieniędzy, tak bardzo potrzebnych osiedlu na remonty. Prezes Kazimiera Szerszeniewska

powiedziała na jednym z zebrań grup członkowskich, na którym kategorię nie zapowiedziano, że mieszkańcy nie dopuszczą do budowy – „Nie dacie wybudować spółdzielczego budynku, przyjdą czasy kiedy wybuduje go ktoś inny nie pytając nikogo o zdanie”. To były prorocze słowa, ale prorokiem nie trzeba było być, tylko logicznie i perspektywicznie myśleć. Tej logiki zabrakło mieszkańcom Żoliborza IV. Z drugiej strony nie ma co się im dziwić. Wystarczyło kilku „krzykaczy”, aktywistów z nazwy (a nie z czynów) i ziarno nienawiści do nowej inwestycji w osiedlu wśród mieszkańców Rudawki zakiełkowało. A że nienawiść jest hamulcem logicznego myślenia – stało się jak się stało.

Zarząd Spółdzielni z budowy zrezygnował. Rozebrano resztki nadpalonego ogrodzenia i życie wróciło do normy. „Krzykacze” i pseudoaktywiści znaleźli inne pole działania, bo w lokalnym środowisku zawsze znajdzie się dla takich osób jakiś temat, a to śmietnik, a to kratka wentylacyjna na docieplonym budynku, a to gołąb na dachu...

I tak dobrnęliśmy do czasów dzisiejszych. Prorocze słowa prezes Kazimiera Szerszeniewskiej urzeczywistniły się w postaci pozwu Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy o zwrot terenu w osiedlu Żoliborz IV, który nie został zagospodarowany zgodnie z wymogami planu zagospodarowania

terenu, bo huśtawkę dla dzieci budowlą nazwać nie można.

Tuż przed rozprawą prezes Kazimiera Szerszeniewska osobiście zadała pytanie przewodniczącemu Rady Osiedla Żoliborz IV – jak Zarząd ma się bronić przed odebraniem tego terenu? Czy ma powiedzieć, że Spółdzielnia wybuduje tam budynek? Tylko takie zapewnienie dałoby szansę, aby teren ten pozostał w spółdzielczych zasobach. Przewodniczący odpowiedział, że to wykluczone, że nie zgodzą się na to mieszkańcy Rudawki. W związku z tym obrona Spółdzielni na rozprawie sądowej była żadna. Argumentacja, że teren ten będzie wykorzystany jako plac zabaw dla dzieci nie mogła być brana pod uwagę.

W pierwszej instancji Spółdzielnia proces przegrała. Odwołała się od wyroku, bo ludzono się nadzieją, że sąd zmieni zdanie, ponieważ Spółdzielnia przez wiele lat z tego terenu korzystała i odprowadzała podatek. Ale sąd decyzji nie zmienił. Teren przeszedł w ręce miasta.

Członkowie Spółdzielni z Żoliborza IV wielokrotnie na łamach gazet lokalnych, a także „Życia WSM” zarzucali Zarządowi i Administracji osiedla niegospodarność. Jak to się ma wobec tego, że w środku spółdzielczego osiedla ktoś obcy wybuduje budynek i będzie miał z tego niezły dochód. I kto tu jest niegospodarny?

**Barbara Pietras**

cenę wykonania budynku mieszkalnego obiekt został przeprojektowany celem zmniejszenia kosztów. W II – III kwartale 2008 r. planowane jest wybudowanie nowego punktu poboru wody oligoceńskiej z przeniesieniem instalacji, rozbiórkę istniejącego pawilonu handlowego i istniejącego punktu poboru wody oligoceńskiej. W IV kwartale 2008 r. zaplanowane jest rozpoczęcie stanu „0”.

## Talarowa (Tarchomin)

Okolo 400 mieszkań, o powierzchni okolo 30.000 m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie budowy na przełomie 2008/2009 r. Decyzja o warunkach zabudowy jest w końcowej fazie uzgodnienia w Wydziale Architektury Urzędu m. st. Warszawy. W 2008 r. przewiduje się wykonanie części dokumentacji projektowej.

## Lindego (Wrzeczono)

Okolo 74 mieszkań, 5.713 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, 1.372 m<sup>2</sup>

handlowo-usługowych, 471 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, 126 miejsc w hali garażowej. Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy. Znalaziono nową lokalizację Administracji Osiedla Młociny. W 2008 r. planowane jest wykonanie adaptacji istniejącego pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Wrzeczono 14A na potrzeby Administracji oraz rozpoczęcie prac projektowych.

Zarząd Spółdzielni nadal poszukuje wolnych terenów nadających się pod inwestycje. Dużo jednak zależy od tego, jak lokalne społeczności podejść do nowej inwestycji. Do tej pory na nowe inwestycje patrzono niechętnie. W chwili obecnej kiedy za niezagospodarowany teren w osiedlu trzeba płacić wysoki podatek, a członkowie Spółdzielni przekonali się o korzyściach jakie przynosi im nowa inwestycja, sami zgłaszają za pośrednictwem Rad Osiedli tereny nadające się pod budownictwo mieszkaniowe.

Budynki mieszkalne mogą również

powstać w miejscach administracji osiedli, na przykład na Wawrzyszewie czy Żoliborzu IV.

Minęły czasy, kiedy w administracjach znajdowały się warsztaty np. stolarskie.

Teraz administracje osiedli to biura i z powodzeniem mogą znajdować się w lokalach użytkowych nowo wybudowanego budynku.

Spółdzielnia poszukuje również nowych terenów, ale z tym jest trudniej, ponieważ nie może konkurować z deweloperami. Gdyby przyszło jej zapłacić 2 – 3 tys. zł za m kw. powierzchni gruntu pod budowę, wówczas nie byłoby to budownictwo spółdzielcze, ale komercyjne. Niestety, o znaczącej roli spółdzielczości mieszkaniowej w zaspokajaniu głodu mieszkaniowego władze zapomniały i wszystko na to wskazuje, że spółdzielczość nie uzyska żadnych preferencji w tym zakresie.



# Spotkanie Rady Nadzorczej WSM z Radą Osiedla Żoliborz III

O potrzebie powrotu do zwyczajnych spotkań Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z Radami Osiedli, mówiło się od dawna. W końcu jednak zdecydowano się na taki krok i dobrze, bowiem już pierwsze spotkanie, które odbyło się 6 marca bieżącego roku przyniosło wymierne efekty. Ponieważ obrady dotyczyły spraw istotnych nie tylko dla członków WSM z osiedla Żoliborz III, ale i dla całej spółdzielczej społeczności warto przytoczyć najistotniejsze fragmenty prowadzonej dyskusji.

Na spotkaniu, oprócz członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla Żoliborz III, obecny był Zarząd Spółdzielni: prezes **Kazimiera Szerszeniewska** i wiceprezesi: **Elżbieta Tutak** oraz **Jerzy Krzemiński**, a także dyrektor osiedla Żoliborz III **Mirosław Mikielski**.

Zebanie otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej **Jerzy Kropacz**, który powitał przybyłych i zaapelował o rzeczową dyskusję dotyczącą relacji Rady Nadzorczej z Radą Osiedla Żoliborz III. Potwierdził, że wszystkie regulaminy opracowywane przez Radę Nadzorczą są konsultowane z Radami Osiedli. Dotyczy to również wszystkich podejmowanych przez nią uchwał. Każdy wniosek z Rad Osiedli jest przez właściwą komisję Rady Nadzorczej rozpatrywany pod względem zgodności z prawem i pod kątem dobra dla członków Spółdzielni.

Jako pierwszy w dyskusji zabrał głos dyrektor osiedla Żoliborz III **Mirosław Mikielski**. Zaapelował do Rady Nadzorczej o jak najszybsze dopracowanie regulaminu zamówień publicznych. W obowiązującym regulaminie nikt nie wziął pod uwagę sytuacji, że ogłaszane przetargi trzeba unieważniać ponieważ nie wpływają żadne oferty. Drugą sprawą, którą, jego zdaniem, powinna zająć się Rada Nadzorcza to zwiększenie limitu na zamówienia, bowiem 10 tys. zł z podatkiem VAT jest przy dzisiejszych cenach na usługi kwotą bardzo małą. Teraz koszty wykonania nawet najdrobniejszych prac remontowych znacznie przekraczają ten limit, a administracja musi absorbować czas Rady Nadzorczej na zwiększenie kosztów wykonania robót. Dyrektor stwierdził również, że w prezydium Rady Nadzorczej nie są reprezentowane wszystkie osiedla.

**Jerzy Kropacz** poinformował, że Rada Nadzorcza podjęła już decyzję i w posiedzeniach prezydium Rady będą uczestniczyć przewodniczący Rad Osiedli, które nie mają w nim swoich reprezentantów. Dotyczy to trzech osie-

dli: Żoliborza III, Piasków i Bielán. Wyjaśnił, że prezydium Rady Nadzorczej nie podejmuje żadnych uchwał.

Zaproponowano, aby Rady Osiedli mogły opracować własne regulaminy, które byłyby dostosowane do potrzeb danego osiedla.

**Jerzy Kropacz** poinformował, że zgodnie ze statutem Spółdzielni we wszystkich osiedlach muszą obowiązywać te same regulaminy, choć dopuszczalna jest ich modyfikacja, dostosowująca regulamin do specyficznych warunków panujących w danym osiedlu.

**Halina Różańska**, członek Rady Nadzorczej z osiedla Wawrzyszew Nowy, odniosła się do prac prezydium Rady Nadzorczej. W prezydium nie ma przedstawiciela z tego osiedla i jak stwierdziła nie ma takiej potrzeby, ponieważ wszystkie sprawy omawiane są na plenum.

Jeden z uczestników spotkania podjął sprawę regulaminu Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni i regulaminu Walnego Zgromadzenia. W regulaminie Zebrań Mieszkańców nie określono liczby mandatów do Rady Osiedla i Rady Nadzorczej przypadających na daną nieruchomości, albo liczby mieszkańców przypadającej na jeden mandat.

Wyjaśniła to **Maria Mossakowska**, członek Rady Nadzorczej z osiedla Piaski. – *To na Zebraniu Mieszkańców powinno zostać ustalone z ilu przedstawicieli będzie się składała Rada Osiedla. Określenie Rada Osiedla w znowelizowanej ustawie nie istnieje. Jest to zatem organ pozaustawowy. Liczbę członków Rad Osiedli można ustalać w dowolny sposób. Oczywiście racjonalny.*

Padł głos, aby w regulaminie Zebrań Mieszkańców było podane ilu członków ma liczyć Rada Osiedla, tak jak było to do tej pory w regulaminie Zebrań Grup Członkowskich.

**Jerzy Kropacz** poinformował, że zarówno regulamin Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni, jak i regulamin Walnego Zgromadzenia mogą zmienić się radykalnie po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, do którego zaskarżono niektóre przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szerzej na ten temat wypowiedziała się prezes **Kazimiera Szerszeniewska**. – *To spotkanie powinno przynieść dobre efekty w postaci lepszej współpracy Rady Osiedla Żoliborz III z Radą Nadzorczą. Każda Rada Osiedla ma prawo do indywidualnej organizacji swojej pracy. W obecnej kadencji do Rady Osiedla Żoliborz III wybrano wiele nowych osób, które wcześniej nie pracowały w organach*

*samorządowych. Dobrze było by zorganizować szkolenie dla tych, którzy w tym organie samorządowym stawiają pierwsze kroki. Pomoc w tym zakresie zaoferował Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i wyraził zgodę na przeprowadzenie takich szkoleń. Nieporozumienia między Radą Nadzorczą i Radą Osiedla Żoliborz III wynikają z braku doświadczenia. Zarówno członkowie Rady Osiedla, jak i Rady Nadzorczej czy Zarządu muszą działać na rzecz członków Spółdzielni, ale zgodnie z przepisami.*

*Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zamiast dotychczasowego Zebrania Przedstawicieli, Walne Zgromadzenie, w którym może wziąć udział każdy członek Spółdzielni. W tak dużej Spółdzielni jak WSM konieczne było podzielenie tego zebrania na części. Rada Nadzorcza zdecydowała, że będzie ich sześć. Zorganizowanie tych częstych Walnych Zebrań jest bardzo trudne – trudno przewidzieć ilu członków Spółdzielni zechce w nich wziąć udział. W Spółdzielni jest 30 tys. członków. Co będzie jeżeli tylko 10 % członków zechce wziąć w nich udział. Na jednym zebraniu będzie wówczas 500 osób. Jest to liczba niewyobrażalna, ponieważ sala Społecznego Domu Kultury takiej liczby osób nie pomieści. Sądzę, że sprawę rozwiązać mające się wkrótce rozpocząć Zebrania Mieszkańców.*

Co do formy Zebrań Mieszkańców, prezes **Kazimiera Szerszeniewska** jest za utrzymaniem tego co zostało wypracowane i sprawdzone na Zebraniach Grup Członkowskich. – *Liczba członków Rad Osiedli nie może być odnoszona do liczby nieruchomości w danym osiedlu, bowiem nieruchomości są różne. Jedna nieruchomość jest ogromna, inna liczy zaledwie kilkudziesięciu mieszkańców. Znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wprawdzie podział na nieruchomości, ale w praktyce reprezentowanie każdej z nich we władzach spółdzielni nie jest możliwe. Ilu członków liczyła by wówczas Rada Osiedla? Wybory do organów samorządowych w WSM będą dopiero za trzy lata. Do Trybunału Konstytucyjnego złożono między innymi skargę na niekonstytucyjność artykułu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym zlikwidowano istniejące dotychczas w spółdzielniach organy – Zebrania Przedstawicieli i Zebrania Grup Członkowskich. Wprowadzono przepis, że w każdej spółdzielni mieszkaniowej najwyższym organem jest wyłącznie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Tam, gdzie liczba członków jest większa niż 500 Walne Zgromadzenie*



może odbywać się w częściach. Uznano, że ten przepis jest sprzeczny z konstytucyjną zasadą równości i narusza wolność zrzeszania się. Być może Trybunał Konstytucyjny przychylił się do wniosków i uznał ten i inne zapisy ustawy za niekonstytucyjne. Prawdopodobnie już w kwietniu Trybunał Konstytucyjny ma się w tej sprawie wypowiedzieć.

Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zarejestrowany w styczniu 2008 r. i stał się dokumentem obowiązującym w Spółdzielni. Spółdzielnia weszła zatem w całą procedurę Walnych Zgromadzeń. Zebrania Mieszkańców powinny odbyć się przed Walnymi Zgromadzeniami. Te zebrania powinny być odpowiednikami Zebrań Grup Członkowskich.

Prezes Kazimiera Serszeniewska liczy na to, że członkowie Rad Osiedli właśnie na tych zebraniach poinformują członków Spółdzielni, jak należy obradować na Walnym Zgromadzeniu. Większość członków Spółdzielni nigdy nie uczestniczyła w Zebraniach Przedstawicieli i nie wie o procedurach obowiązujących na tych zebraniach, które będą podobne jak na Walnym Zgromadzeniu.

– Na Zebraniach Mieszkańców powinny być poruszane wszystkie sprawy dotyczące danego osiedla, jakie do tej pory były tematem obrad zebrań grup członkowskich. W tym zakresie to Rada Osiedli powinna zadbać o stronę organizacyjną tych zebrań.

Prezes Kazimiera Serszeniewska poruszyła również sprawę wniosków o przekształcenie lokali.

– Wniosków wpłynęło bardzo dużo i są one realizowane sukcesywnie. Członkowie Spółdzielni nie są w stanie zrozumieć, że realizacja wniosków nie jest sprawą prostą. Zarząd Spółdzielni od dawna sygnalizował, że ich realizacja w ustawowym terminie nie będzie możliwa. Dużo osób odwołuje się do sądu, zgłasza na policję. Marnowany jest czas na wyjaśnianie w organach ścigania dlaczego nastąpiła zwłoka w realizacji wniosku.

Prezes zaapelowała do członków Rady Osiedla, aby uspokajali mieszkańców, że wszystkie złożone wnioski będą sukcesywnie realizowane. Członkowie Rad Osiedli powinni wiedzieć, że nikt nie zaskarżył do Trybunału Konstytucyjnego znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształcenia prawa do lokali.

**Krzysztof Zybort** przewodniczący Rady Osiedla Żoliborz III, wyraził zadowolenie z inicjatywy szkolenia członków Rady Osiedla. Uznał, że zobowiązanie Rady Nadzorczej do przekazywania Radzie Osiedla informacji z posiedzeń Rady Nadzorczej poprawi relację tych dwóch organów. – Rada Osiedla powinna mieć czas na zaopiniowanie czy wprowadzenie swoich uwag, na przykład

do regulaminów. Dotychczas termin ten był zbyt krótki, a Rada Osiedla nie była w stanie zwołać posiedzenia, żeby sprawę przedyskutować. Dotyczy to między innymi poprawek w statucie.

**Jerzy Kropacz** wyjaśnił, że ...wprowadzenie zmian w statucie było sprawą niezwykle pilną. Ustawodawca określił dokładnie termin kiedy statut ma trafić do sądu rejestrowego. Zmian było bardzo dużo.

Uwagę przewodniczącego Rady Osiedla Żoliborz III, Jerzy Kropacz uznał za słuszną. Zaproponował 3-tygodniowy

termin na zapoznanie się na przykład z projektami regulaminów. Większość uczestników spotkania potwierdziło, że termin ten będzie wystarczający.

**Andrzej Sternicki**, członek Rady Osiedla Żoliborz III, wyraził uznanie dla Zarządu Spółdzielni za sprawnie prowadzoną realizację wniosków o przekształcenie lokali. O tym informowani są członkowie Spółdzielni, którzy kontaktują się w tej sprawie z Radą Osiedla. Poprosił o wyjaśnienie jakimi

c.d. na str. 14

## Wejście z rozmachem

**multimedia**  
Polska



**Multimedia Polska**, ogólnopolski operator cyfrowej telewizji kablowej, dostawca internetu i telefonu stacjonarnego rozpoczął świadczenie swoich usług w Warszawie. Firma rozbudowuje zasięg swoich sieci, dzięki czemu liczba jej abonentów rośnie w szybkim tempie. Teraz pełny pakiet swoich usług Multimedia zaoferuje 8 tysiącom gospodarstw

domowych **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. Dyrektor nowego Regionu Warszawa, Tomasz Bartel, uważa, że warszawiacy lubią nowości, a oferta Multimediów doskonale wpisuje się w te oczekiwania. *Mamy najlepsze usługi, najbogatszą ofertę programową i profesjonalną obsługę klientów. Wchodzimy do Warszawy z rozmachem. W końcu jesteśmy najlepsi i udowodnimy to kolejny raz* – podkreśla Bartel.

O tym, że są o krok przed konkurencją, Multimedia udowodniały nie raz. To spółka innowacyjna, która śmiało wdraża nowe technologie. Jako pierwszy operator kablowy w Polsce Multimedia udostępniły swoim abonentom **cyfrową telewizję kablową w wysokiej rozdzielczości oraz usługę wideo na żądanie (VoD)**. Teraz, również jako pierwszy, zaoferuje telewizję cyfrową i VoD dla mieszkańców WSM. Telewizja cyfrowa zapewnia nieograniczoną liczbę **usług interaktywnych**. Ucieszy również kibiców, którzy będą mogli obejrzeć rozgrywki Euro2008 w cyfrowej jakości. W ofercie Multimedia znajdzie się wiele ciekawych programów, w tym kilka nowości, niedostępnych u innych operatorów. Abonenci, którzy zdecydują się na ofertę Multimedia znajdą w niej wiele atrakcji, m.in. pakiet 3 tysięcy minut na rozmowy telefoniczne oraz dostęp do internetu 1GB za 0,05 zł.

W najbliższym czasie Przedstawiciele Handlowi Multimedia odwiedzą mieszkańców WSM i przedstawią szczegółową ofertę operatora. Wkrótce Multimedia otworzą także nowoczesne **Biuro Obsługi Klienta** w Babka Tower, obok galerii handlowej Arkadia, w którym będzie można podpisać umowę oraz uzyskać niezbędne informacje na temat oferty. Do dyspozycji klientów pozostaje również kilkuset profesjonalnych konsultantów Call Center dyżurujących po numerem 0 801 706 801.

Dyrektor Bartel, zakłada, że do końca roku nie będzie w mieście i okolicy żadnej spółdzielni mieszkaniowej i żadnego developera, który nie znalazł oferty Multimediów. Celem operatora na ten rok jest przyłączenie do swojej sieci minimum 50 tys. gospodarstw domowych.



# Spotkanie Rady Nadzorczej WSM z Radą Osiedla Żoliborz III

c.d. ze str. 13

względnymi kieruje się Rada Nadzorcza nie przychylając się do wniosku o podział Spółdzielni. – *Działamy wszyscy dla dobra Spółdzielców – gdzie tu jest dobro Spółdzielców? Jakie korzyści będzie miało osiedle z wydzielenia się z zasobów WSM, a jakie może to przynieść straty?*

**Jerzy Kropacz** wyjaśnił, że *...Rada Nadzorcza nie podejmowała żadnej uchwały, ani decyzji w tym zakresie, ponieważ decyzja o podziale Spółdzielni, czy wydzieleniu z jej zasobów osiedla nie leży w kompetencjach Rady Nadzorczej.*

*Każde osiedle ma możliwość wydzielenia się z WSM. Decyzję w tej sprawie mogą podjąć tylko i wyłącznie członkowie Spółdzielni z danego osiedla, a nie Rada Nadzorcza, nie Rada Osiedla czy grupa członków Spółdzielni. Taką decyzję może podjąć większość, czyli ponad 50 procent członków Spółdzielni. Decyzja o wydzieleniu się ze spółdzielczych zasobów jest decyzją trudną.*

Przytoczył przykład budynków przy ul. Marymonckiej, które wydzieliły się z WSM w poprzedniej kadencji Rady Nadzorczej. – *Temu wydzieleniu nie sprzeciwiała się Rada Nadzorcza, nie sprzeciwiał się Zarząd, nie sprzeciwilo się także Zebranie Przedstawicieli. Po krótkim czasie okazało się, że przeprowadzono złą kalkulację i wydzielenie się z WSM było decyzją niekorzystną dla członków nieruchomości. Dlatego dokonanie właściwej kalkulacji czy wydzielenie z zasobów WSM przyniesie osiedlu wymierne korzyści jest sprawą podstawową. I taką kalkulację trzeba przedstawić wszystkim członkom osiedla, którzy sami zdecydują co dla nich jest bardziej opłacalne, ale taką kalkulację powinna przeprowadzić Rada Osiedla.*

**Prezes Kazimiera Szerszeniewska** przypomniała, *...że w 2004 r. Zarząd złożył wniosek na Zebraniu Przedstawicieli, bo taką miał możliwość, aby z WSM wydzielić osiedle Wawrzyszew. I cóż się okazało – członkowie WSM mieszkający w tym osiedlu nie chcieli się wydzielać. Podobnie jest z przekształceniami lokali w pełną własność. Wielu członków Spółdzielni złożone wnioski wycofuje, ponieważ obawia się, że w ich budynku może powstać wspólnota mieszkaniowa. Wspólnoty mieszkaniowe nie cieszą się dobrą opinią i stąd ich obawa.*

**Ewa Nawrot**, członek Rady Osiedla Żoliborz III mówiła o tym, że Zebranie Przedstawicieli w czerwcu 2007 r. odrzuciło kandydata do Rady Nadzorczej, który otrzymał dużą liczbę głosów podczas wyborów na Zebraniu Grupy Członkowskiej. Na jego miejsce wybra-

no osobę nieakceptowaną przez Radę Osiedla.

Sprawę wyjaśnił **Jerzy Kropacz**. – *W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział członkowie z różnych osiedli. Fakt, że kandydat preferowany przez Radę Osiedla Żoliborz III nie wszedł do Rady Nadzorczej to wynik demokratycznego głosowania. Nikt głosującym nie narzucał na kogo mają głosować. Poza tym dwie osoby z Żoliborza III, które weszły w skład Rady Nadzorczej zrezygnowały z członkostwa już po kilku miesiącach. Jedna z nich praktycznie w ogóle nie uczestniczyła w pracach Rady.*

**Jerzy Kropacz** przypomniał, że to nie pierwszy przypadek kiedy wybrany na Zebraniach Grup Członkowskich kandydat nie został zaakceptowany przez Zebranie Przedstawicieli. – *Na Zebrania Grup Członkowskich przychodziło ostatnio mało osób.*

*Podobnie było na zebraniach, na których odbywały się wybory. Wystarczyło, że aktywna osoba zdołała zgromadzić wokół siebie większość członków i jej kandydatura z dużą liczbą głosów została przyjęta. W miejsce popieranego przez Radę Osiedla Żoliborz III kandydata do Rady Nadzorczej została wybrana osoba o ogromnej wiedzy, zaangażowana w pracę Rady. Takie osoby w tym ważnym organie spółdzielczym są potrzebne. Poza tym wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzono zgodnie z prawem, które – choć mamy do niego zastrzeżenia – trzeba respektować.*

**Andrzej Sternicki**, członek Rady Osiedla Żoliborz III powrócił do sprawy wydzielenia się osiedla z zasobów WSM. Uznał, że *...przebieg styczniowych zebrań członków WSM z osiedla Żoliborz III, na których miała być podjęta uchwała w sprawie rozpoczęcia procedur związanych z wydzieleniem się osiedla Żoliborz III z zasobów WSM, był dla niego osobistą porażką, ponieważ to on był inicjatorem tego przedsięwzięcia. Mieszkańcy nie zgodzili się na podjęcie uchwały z tego powodu, że nie mieli pewności jak przebiegnie podział majątkowy. Nikt z Rady Osiedla nie był w stanie na to pytanie odpowiedzieć.*

**Jerzy Kropacz** – potwierdził, że decyzję o wydzieleniu się z zasobów WSM muszą podjąć członkowie osiedla. Jeśli chodzi o podział majątku spółdzielczego to jest to sprawa niezwykle skomplikowana.

**Józef Lewandowski**, członek Rady Nadzorczej z osiedla Żoliborz II. mówił o przywiązaniu członków do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Większość z nich nie chce zmian.*

*Nie chcą podejmować ryzyka związanego z wydzieleniem się ze spółdzielczych zasobów. Biorą pod uwagę tradycję, dobre zarządzanie majątkiem spółdzielczym. Jeśli chodzi o współpracę Rady Osiedla Żoliborz III z Radą Nadzorczą, to jak będzie się układała ta współpraca zależy od obu stron. Po to właśnie jest organizowane to zebranie, aby określić drogę działania. Tylko w spokojnej rzeczowej atmosferze można rozwiązać praktycznie każdy problem. Rada Osiedla Żoliborz III ma obecnie dobrego i zaangażowanego przewodniczącego, który potrafi zmobilizować członków Rady do pracy i współpracy z Radą Nadzorczą. Zarówno Rada Nadzorcza jak i Rady Osiedli pełnią służebną rolę dla członków całej spółdzielczej społeczności.*

**Teodor Glowacki**, członek Rady Osiedla Żoliborz III, mówił o podziale pożytków, które były budowane za pieniądze wszystkich członków Spółdzielni. Jeśli dochodzi do ich podziału są problemy.

**Jerzy Kropacz** – *W osiedlu Żoliborz III wiele lokali użytkowych zostało sprzedanych, a pieniądze wykorzystano w osiedlu. Sprzedaje się tylko raz – więc jak tu mówić o uczciwym podziale pożytków. Poza tym osiedla inwestują w lokale użytkowe np. w pawilony, przeprowadzając ich remonty. Sprawa podziału pożytków jest sprawą niezwykle trudną. Ten temat był poruszany w poprzedniej kadencji Rady Nadzorczej i będzie on tematem w obecnej kadencji. Czy zdołamy go rozwiązać? – trudno powiedzieć. Ale na ten temat trzeba podjąć rzeczową dyskusję.*

**Zbigniew Zieliński**, członek Rady Nadzorczej z osiedla Piaski stwierdził, że *...zgodnie z przyjętym statutem Spółdzielni o wydzieleniu się z zasobów WSM decyduje Walne Zgromadzenie. Nie leży więc to w kompetencjach Rady Nadzorczej, a tym bardziej Rady Osiedla. W związku z tym uważa, że dyskusja dotycząca wydzielenia się osiedla Żoliborz III z zasobów WSM jest dyskusją jałową.*

**Jerzy Kropacz** sprzeciwił się takiemu określeniu. Jego zdaniem każda dyskusja na tematy dotyczące Spółdzielni i jej członków coś wnosi.

**Krzysztof Zybert** podziękował w imieniu Rady Osiedla Żoliborz III za inicjatywę zorganizowania takiego spotkania, które wniesie dużo do pracy Rady Osiedla i Rady Nadzorczej. Takie spotkania, zdaniem przewodniczącego Rady Osiedla Żoliborz III, powinny być kontynuowane.

**Opracowała na podstawie nagrania z posiedzenia Barbara Pietras**



## Szanowna Redakcjo

List ten piszę nie tylko w swoim imieniu, ale również w imieniu moich sąsiadów i znajomych – członków WSM z osiedla Żoliborz III. Jestem członkiem Spółdzielni i pilnie śledzę to co dzieje się nie tylko w moim osiedlu, ale i w całej WSM. Na palcach jednej ręki mogę policzyć zebrania grup członkowskich, w których nie uczestniczyłem, a do nowego budynku na „Sadach Żoliborskich” sprowadziłem się wraz z rodziną jako jeden z pierwszych. Nasze pismo „Życie WSM”, czytam dokładnie, bo dzięki temu mam pojęcie co dzieje się w naszej Spółdzielni. Najpierw obowiązki zawodowe, a po przejściu na emeryturę obowiązki rodzinne uniemożliwiały mi czynny udział w samorządzie osiedlowym, ale moi znajomi przez wiele lat działali w Radzie Osiedla i Radzie Nadzorczej. Byłem i jestem pełen podziwu dla ich zaangażowania i naprawdę ciężkiej pracy.

Pamiętam czasy kiedy na zebrania grup członkowskich przychodziły tłumy, bo i problemów było bardzo dużo. Zaraz po zasiedleniu borykaliśmy się z usterkami w lokalach i w budynkach. Narzekaliśmy na niezagospodarowane i nieuporządkowane otoczenie, na brak ciepłej wody i zimne kaloryfery. To już przeszłość, ale do czasów tych wracam często myślami i w rozmowach ze znajomymi, którzy tę „gehennę” razem z mną przeszli, bo były to czasy naszej młodości, których nie wspomina się źle. Mieszkamy teraz w pięknie odrestaurowanych, docieplonych budynkach, nie mamy przerw w dostawach ciepłej wody, nie marzniemy w niedogrzanych lokalach, a parku „Sady Żoliborskie” zazdroścą nam mieszkańcy innych warszawskich dzielnic. Wydawać by się mogło, że osiągnęliśmy wszystko co mieszkańcowi do „szczęścia” jest potrzebne. Gdyby jeszcze czynsze były mniejsze i nie nadwierały skromnej emeryckiej kieszeni, ale na to w dzisiejszych czasach nie ma co liczyć bo drożeje wszystko.

W ostatnich latach chodziliśmy ze znajomymi na zebrania grup członkowskich bardziej z przyzwyczajenia niż potrzeby. Ale w 2006 roku, kiedy rozpoczęły się prace związane z dociepleniem naszych budynków na „Sadach Żoliborskich”, nasz spokój został zakłócony. Pamiętam burzliwe zebranie zwołane jesienią 2006 roku, które dotyczyło przeciągających się w czasie prac związanych z termomodernizacją. Ja również na tym zebraniu byłem,

jako osoba zainteresowana, ponieważ za moimi oknami widziałem rusztowanie, a nie widziałem pracowników, którzy mieli mój budynek docieplić. Tak jak inni, którzy przyszli na to zebranie myślałem, że uzyskam informację kiedy nasza udręka się skończy. Niestety moja i moich sąsiadów ciekawość nie została zaspokojona, bo obecnego na zebraniu prezesa Spółdzielni do głosu nie dopuszczono. O konkretach przeczytałem dopiero w Życiu WSM, a było to bodajże w listopadzie 2006 roku, tuż przed wyborami do samorządu dzielnicy. Szybko policzyłem, że i w naszej Spółdzielni niedługo też będą wybory, bo wiosną 2007 r. kończy się kadencja rady osiedla i Rady Nadzorczej i doszedłem do wniosku, że to nic nie wnoszące wrześnieowe zebranie w sprawie ślamazarnie ciągnącego się docieplania naszych budynków, to nic innego jak przedwyborcza aktywność tych, którzy mają zamiar kandydować do władz samorządowych nie tylko w naszej dzielnicy, ale i do władz samorządowych w naszej Spółdzielni. Zaczęłem badać sprawę, z ciekawości, i okazało się, że trafilem w dziesiątkę. Potwierdzeniem tego było to co wydarzyło się na jednym z zebrań grupy członkowskiej w naszym osiedlu wiosną 2007 r. „Aktywista”, który zgromadził wokół siebie spore grono mieszkańców „zerwał” zebranie, a ponieważ było to zebranie wyborcze grupa nie miałaby swojego reprezentanta w radzie osiedla i Radzie Nadzorczej. Na szczęście zwołano kolejne zebranie, „aktywista” nieco spokojniej i już w spokojniejszej atmosferze odbyły się wybory. Oczywiście ów „aktywista” kandydował do władz samorządowych Spółdzielni – a mierzył wysoko, bo do Rady Nadzorczej. W składzie Rady Nadzorczej na szczęście jego nazwiska nie zauważyłem, z czego się cieszę, bo w tym najważniejszym organie spółdzielczym pieniacyzmy nie potrzeba.

Wybrano nową radę osiedla. Efekty pracy każdej rady są dla mieszkańców wymierne wręcz namacalne, na przykład w postaci nowej altany śmietnikowej. Ale istnieją również efekty niewymierne w postaci zaskakujących decyzji. Do takich można zaliczyć decyzję rady osiedla o podjęciu działań zmierzających do odłączenia się Żoliborza III od WSM. Informacja o zebraniu w tej sprawie, wywieszona na klatce schodowej, zaskoczyła mnie, moich sąsiadów i zapewne większość mieszkańców Żoliborza III. Zadawaliśmy sobie z pytanie – co u licha ważnego się stało, że taką decyzję podjęto? Domysły były różne, a ciekawość jeszcze większa, więc w styczniowe popołu-

dnie wraz z moimi sąsiadami wybraliśmy się do SDK-u, gdzie miało się odbyć zebranie naszej grupy w sprawie wydzielenia się z WSM. Wystrój sali, gdzie odbywało się zebranie był balowy – nie uprzątnięto jeszcze sylwestrowych dekoracji, ale nastrój na sali był zupełnie nie balowy. Zwisające z sufitu balony, przywodziły na myśl powiedzenie, że nasza nowo upieczona Rada Osiedla zrobiła nas w przysłowiowego balona, ponieważ decyzja rady osiedla o wystąpieniu z WSM nie była poparta żadnymi konkretami. Każdego z biorących udział w zebraniu interesowała głównie sprawa najbardziej istotna – co zyskamy na wydzieleniu się z Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej? Niestety, na to pytanie nikt z rady osiedla, odpowiedzieć nie potrafił. Z zebrania wyszliśmy zniesmaczeni. Zmarnowany czas, zmarnowane pieniądze na wynajęcie sali i na organizację zebrania. Ja i moi sąsiedzi, a zapewne i większość uczestników tego bezproduktywnego zebrania odnieśliśmy wrażenie, że nasza nowa rada osiedla albo obraziła się na Radę Nadzorczą, a może i na Zarząd i chce ich ukarać wydziałając się z WSM-u, albo jej członkowie mają wygórowane ambicje i nie chcą już działać w Radzie Osiedla tylko w Radzie Nadzorczej nowej spółdzielni mieszkaniowej, na przykład pod nazwą „Sady Żoliborskie”. Brzmi to ładnie, nieprawdą. Tylko szanowni działacze, zapomnieliście o jednym – Spółdzielnia to nie Rada Osiedla, czy Rada Nadzorcza i Zarząd, to jej członkowie i z ich opinią powinniście się liczyć, a swoje wygórowane ambicje zaspokajać w inny sposób. Podejmując decyzję o wydzieleniu się z WSM, nie zrobiwszy wcześniej rachunku ekonomicznego, zignorowano mieszkańców, potraktowano ich jak bezrozumną masę, której każdą ciemnotę można wcisnąć i którą można manipulować dla osiągnięcia sobie wiadomych celów.

Proszę o niepublikowanie mojego imienia i nazwiska.

Imię i nazwisko autora listu oraz adres znane redakcji.

**ŻYCIE WSM**   
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rok założenia 1957

Redaguje i wydaje Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa  
Strona internetowa WSM:  
[www.wsm.home.pl](http://www.wsm.home.pl)  
e-mail: [wsm@wa.onet.pl](mailto:wsm@wa.onet.pl)  
Nr rejestru prasowego: 446/05



# Pokłosie konkursu

We wrześniu 2007 r. park „Sady Żoliborskie” obchodził 15-lecie swego istnienia. Oprawą artystyczną uroczystości były prace uczniów nagrodzone w konkursie dotyczącym parku, zorganizowanym w Szkole Podstawowej nr 267 przy ul. Braci Żałuskich 1. Twórców wyróżnionych w konkursie prac nagrodzono dyplomami i nagrodami książkowymi, które wręczał burmistrz dzielnicy Żoliborz Janusz Warakomski.

Nagrodzone, przepiękne prace, wykonane różnymi technikami malarskimi zapewne trafiłyby do lamusa, gdyby

nie działacze ze Stowarzyszenia Ochrony Parku „Sady Żoliborskie”, a głównie pani Wiesława Borek i wspomagająca ją w działaniach Lucyna Motyczyńska. I w ten sposób w Bibliotece Publicznej w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, która ma swoją siedzibę w należącym do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Społecznym Domu Kultury przy ul. Słowackiego 19a (dawniej Próchnika), zorganizowano pokonkursową wystawę. Jej wernisaż odbył się 19 marca z udziałem Marka Zakrzewskiego, dyrektora Szkoły Podstawowej nr 267, który podziękował Wiesławie Borek za włożony trud i organizację wystawy, a także za prowadzoną przez nią szeroko zakrojoną działalność społeczną. Obecna na spotkaniu naczelnik Wydziału Kultury Urzędu Dzielnicy Żoliborz Ewa Krajka poinformowała, że zgodnie

z obietnicą burmistrza dzielnicy Janusza Warakomskiego zostaną zakupione sztalugi, na których będą mogły być prezentowane prace uczniów na terenie parku „Sady Żoliborskie”.

Oczywiście na wernisażu nie mogło zabraknąć twórców prezentowanych dzieł i inicjatorki przedsięwzięcia Barbary Stębelkiej, która wśród swoich uczniów rozbudziła pasję twórczą.

Po wernisażu była okazja do rozmowy na temat działalności artystycznej uczniów szkoły i możliwości jej prezentacji w dzielnicy Żoliborz.

– Od lat wraz z młodzieżą szkolną, którą uczę, biorę udział w przeglądach artystycznych, proponowanych przez inne dzielnice i z zazdrością przyglądam się jak kwitnie tam aktywne życie artystyczne młodych – powiedziała Barbara Stębelka. – Niestety, choć pod tym względem Żoliborz nie pozostaje w tyle, brak jest miejsca, gdzie młodzież mogłaby kompleksowo prezentować swoje osiągnięcia np. na przeglądach lub konkursach artystycznych. Może Rada Nadzorcza i Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogli by nas wesprzeć w inicjatywie dotyczącej wyszukania i stworzenia stałego, reprezentacyjnego miejsca, gdzie można byłoby prezentować na szerszą skalę bogatą twórczość artystyczną naszej zdolnej, żoliborskiej młodzieży. Wierzę, że dzięki wspólnej inicjatywie udało by się stworzyć taką przyjazną „przystań” tu, na Żoliborzu, żebyśmy mogli stać się konkurencją dla innych dzielnic Warszawy.

Barbara Stębelka z grupą uczniów



Nad Stawami Brustmana na Wawrzyszewie szczególnie w weekendy widać wędkarzy, którzy zaspokajają swoją pasję nie wyjeżdżając z Warszawy. A ryby w stawach są, co było widać podczas organizowanych od dwóch lat zawodów wędkarskich. Mistrzowie w ciągu dwóch godzin potrafili wylowić z wody ponad 30 ryb. Były to wprawdzie rybki niewielkie, ale na tych zawodach nie liczyła się ani ich wielkość, ani jakość. Oprócz drobnicy rybiej w stawach są szczupaki i karpie. O ile te pierwsze rzadko podpływają pod powierzchnię wody, o tyle te drugie, czyli karpie od czasu do czasu można zobaczyć gołym okiem, majestatycznie przepływające pod mostkiem.

O to żeby ryby w Stawach Brustmana były dbają wędkarze, którzy przywożą różnego rodzaju narybek złowiony przez nich w innych akwenach, oto dba również Rada Osiedla Wawrzyszew, i Administracja Osiedla, i Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w osobie jej przewodniczącego Jerzego Kropacza (inicjatora tego przedsięwzięcia), organizując od pięciu lat w wigilię Wigilii Bożego Narodzenia „Dzień Karpia”.

W 2007 r. dzień przed Wigilią Bożego Narodzenia (a była to niedziela), w samo południe nad stawami Brustmana na Waw-



rzyszewie zaczęli zbierać się mieszkańcy osiedla. Przychodzili z różnego rodzaju pojemnikami: wiadrami, a nawet torbami plastikowymi napełnionymi wodą, w których były żywe karpie. Moment wpuszczania ryb do wody budził szczególne zainteresowanie wśród dzieci i zgromadzonej na brzegu młodzieży. Większość uczestników imprezy bierze w niej udział od początku, czyli od 2003 r.

– Przez pięć lat uratowano w ten sposób około 150 karpie – mówi inicjator „Dnia

Karpia” – Jerzy Kropacz. – Ale nie o to mi chodziło, bo trudno zerwać z tradycją podawania karpia na świąteczny wigilijny stół. Taka impreza sprzyja integracji mieszkańców. Jest okazją do składania sobie życzeń.

Tak było również w „Dniu Karpia” w 2007 r. Po wypuszczeniu ryb do wody Jerzy Kropacz złożył mieszkańcom życzenia świąteczne i noworoczne oraz wręczył wszystkim zebrany drobne prezenty, a czternastoletni Robert, który jako pierwszy przyszedł z karpem nad wodę otrzymał piłkę.