

## PRZEKSZTAŁCENIA LOKALI NIEZGODNE Z KONSTYTUCJĄ

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że niektóre przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne z Konstytucją. Z wyroku wynika, że do końca 2009 r. będzie można przekształcać mieszkania spółdzielcze w odrębną własność na preferencyjnych zasadach. Takie możliwości dała spółdzielcom ustawa z 2007 r.

Trybunał z wyrokiem zwlekał ponad rok od złożenia wnio-

mocy publicznej, spółdzielca powinien ją spłacić w wysokości nominalnej. Przepisy te pozbawiły spółdzielnie mieszkaniowe przysługującego im prawa własności, bowiem przed wyodrębnieniem lokale mieszkalne stanowiły część składową budynku, którego właścicielem jest spółdzielnia.

Prościej mówiąc uwłaszczenia spółdzielców, mocą ustawy z 2007 roku, odbywały się po pierwsze – kosztem majątku spół-



Mieszkańcy budynków przy ul. Krasińskiego nie muszą wyjeżdżać do lasu, żeby poczuć zapach igliwia.

Foto: S. Zienkiewicz

sków o niekonstytucyjność niektórych przepisów ustawy przez Rzecznika Praw Obywatelskich, klub parlamentarny SLD i pytań sądu grodzkiego z Łodzi. Na posiedzeniu 17 grudnia 2008 r. rozpatrzył jedynie wątpliwości sądu grodzkiego. Nadal nie został rozpatrzony wniosek klubu SLD. Rzecznik Praw Obywatelskich wniosek swój wycofał.

Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjny art. 12 ust. 1 oraz 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r., że spółdzielnia zobowiązana jest do przekształcenia na żądanie spółdzielcy prawa lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność w zamian za co spółdzielca musi tylko spłacić bieżące zadłużenie i uiścić opłaty równe kosztom budowy lokalu. W razie przekształcenia prawa lokatorskiego w odrębną własność, jedynie gdy spółdzielnia korzystała z po-

dzielni, po drugie – bez zgody spółdzielców, wyrażonej w statucie czy uchwale. Takie wkraczanie w stosunki własnościowe spółdzielni Trybunał Konstytucyjny uznał za niedopuszczalne.

### Dylemat

Uznany za niekonstytucyjny zapis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma obowiązywać do końca 2009 r. Tak zdecydował Trybunał, uzasadniając swoją decyzję dobrem spółdzielców i obawą o utratę zaufania do państwa. Nikt w tym uzasadnieniu żadnego dobra nie widzi, ponieważ do końca roku uszczuplany będzie majątek spółdzielców, a państwo zaufanie spółdzielców już dawno straciło wprowadzając w życie legislacyjne buble.

# Za błędy ustawodawcy zapłaci całe polskie społeczeństwo

Rozmowa z prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
mgr inż. Kazimierą Szerszeniewską

**Jak Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjął orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, który 17 grudnia 2008 roku uznał, że uwłaszczenie spółdzielców za przysłowiową „złotówkę” jest niezgodne z Konstytucją?**

Wszyscy zdawaliśmy sobie sprawę, że niektóre zapisy znowelizowanej w 2007 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są kontrowersyjne, ponieważ naruszają dotychczasowe orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Takie wątpliwości miał Rzecznik Praw Obywatelskich, który wystąpił z wnioskiem do Trybunału Konstytucyjnego i grupa posłów, która również złożyła wniosek do Trybunału. Wnioski te odleżały się w Trybunale, który nie kwapił się z zajęciem stanowiska w tych istotnych dla całej polskiej spółdzielczości sprawach. Dopiero 17 grudnia ubiegłego roku Trybunał Konstytucyjny rozpatrzył wniosek złożony przez Sąd Grodzki w Łodzi i uznał, że niedopuszczalne jest uwłaszczanie wolą ustawy, a nie wolą członków spółdzielni. Za niekonstytucyjne uznał również karanie członków zarządów spółdzielni za niedotrzymywanie trzymiesięcznego terminu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własność odrębną. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków, a Trybunał Konstytucyjny już dwukrotnie wypowiedział się w tej sprawie. Ustawodawcy na tę fundamentalnie ważną sprawę nie zwrócili jednak uwagi i powstały zapisy w znowelizowanej ustawie z założenia sprzeczne z Konstytucją. Doszło do sytuacji, że niektórzy spółdzielcy mogą skorzystać z preferencyjnego przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

**W orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego czytamy, że dotychczasowy zapis ustawy o przekształcaniach będzie obowiązywał jeszcze przez dwanaście miesięcy.**

Ten fragment orzeczenia Trybunału skomplikował sprawę, bo jak rozumieć, że zapis, który jest niekonstytucyjny, będzie funkcjonował jeszcze przez rok. Nikt nie jest w stanie tej decyzji Trybunału Konstytucyjnego logicznie wytłumaczyć. Uzasadnienie do wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest bardzo długie, ale w większości nie dotyczy ono tych dwunastu miesięcy, w ciągu których ten niekonstytucyjny zapis ma jeszcze funkcjonować. Argumentem nie jest wyjaśnienie Trybunału, że przedłużenie o dwanaście miesięcy funkcjonowania niezgodnego z Konstytucją zapisu jest podyktowane tym, żeby społeczeństwo nie straciło zaufania do Państwa. Zaufanie do Państwa straciła już większość spółdzielców, którzy przekształcili swoje mieszkania za duże pieniądze przed wejściem w życie ustawy z niekonstytucyjnym zapisem.

**Media zarzucają zarządom spółdzielni opieszałość w realizacji wniosków, utwierdzając w tym przekonaniu niektórych członków spółdzielni.**

Na ten temat wypowiadałam się wielokrotnie i na łamach naszego pisma „Życie WSM” i w wywiadach dla prasy – opóźnienia w realizacji wniosków nie są zależne w naszej Spółdzielni od działań Zarządu. Powstały w wyniku różnego stanu prawnego gruntów, na przykład w nieruchomości są dwa stany prawne – to jest wieczyste użytkowanie i własność. Taka sytuacja prawna gruntów jest w osiedlu Wawrzyszew, w którym mieszka 5 tys. członków Spółdzielni. Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność z bonifikatą nie jest możliwe z powodu złej uchwały Rady m.st. Warszawy. Nawet gdyby taka bonifikata była możliwa do zastosowania, to koszt przekształcenia wyniósłby około 30 mln. zł. Tego nie udźwigną kieszenie członków Spółdzielni mieszkających w tym osiedlu.

W większości nieruchomości oprócz lokali mieszkalnych są lokale użytkowe, co uniemożliwia, zgodnie z wymienioną uchwałą Rady m.st. Warszawy, przekształcenie wieczystego użytkownika we własność z bonifikatą.

Drugim powodem nierealizowania wniosków o przekształcenie lokali jest zaskarżenie uchwał podziałowych do sądu przez członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dotyczy to osiedla Zoliborz IV, w którym mieszka około 4 tys. członków Spółdzielni. Skarżący żądają podziału na nieruchomości jednobudynkowe i przypisanie do lokalu mieszkalnego piwnic, jako pomieszczeń przynależnych. Spółdzielnia w pierwszej instancji sprawę wygrała. Sąd apelacyjny do dnia dzisiejszego spraw nie rozpoznał. Jeśli uzna on zasadność skarżących to istnieje obawa, że nie uda się w terminie dwunastu miesięcy uwłaszczyć członków mieszkających w tym osiedlu, którzy złożyli wnioski o przekształcenie lokalu. Podziały na nieruchomości jednobudynkowe i wpisanie ich do ksiąg wieczystych będzie trwało około dziesięciu miesięcy. Sporządzenie i uprawomocnienie się nowych uchwał to kolejne cztery miesiące, a przecież trzeba liczyć się z możliwością zaskarżenia również tych nowych uchwał o podziale, a to wydłuży czas realizacji wniosków.

Są jeszcze i inne przeszkody, ale dotyczą one niewielkich nieruchomości i mam nadzieję, że z tym problemem wkrótce się uporamy.

**Czy w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego wzrosła liczba wniosków o przekształcenie lokali?**

Wpływają nowe wnioski, a ci którzy złożyli je wcześniej chcą aby były one jak najszybciej zrealizowane. Znow mamy sytuację taką jak po wejściu w życie ustawy w 2007 r. Pracownicy Działu Członkowsko-Lokalowego nie nadążają z przyjmowaniem interesantów. Nowe wnioski w większości

dotyczą przekształcenia lokali w odrębną własność.

**Trudno się dziwić tym, którzy chcą przekształcić mieszkania za kilkanaście, czy kilkadziesiąt złotych. Taka okazja już się nie powtórzy.**

Trybunał Konstytucyjny swoim wyrokiem pogorszył jeszcze sytuację. Złożone do niego wnioski wskazujące na niekonstytucyjność niektórych zapisów ustawy z 2007 r., powinien rozpatrzyć zaraz po ich złożeniu, a nie po upływie prawie półtora roku funkcjonowania ustawy. Poza tym Trybunał Konstytucyjny ograniczył się do rozpatrzenia tylko jednego wniosku, to jest wniosku Sądu Grodzkiego z Łodzi. Nadal w Trybunale leży wniosek klubu parlamentarnego SLD. Rzecznik Praw Obywatelskich swój wniosek z Trybunału wycofał.

Ministerstwo Infrastruktury zapowiedziało, że już od stycznia 2009 r. rozpoczną się prace nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak do czasu nowelizacji ustawy z 2007 r. będą obowiązywały zapisy, co do których są zastrzeżenia, że są niezgodne z Konstytucją. Dotyczy to m.in. Walnych Zgromadzeń. W projekcie nowelizowanej ustawy jest mowa o tym, że mają zostać przywrócone Walne Zebrania Przedstawicieli i Zebrania Grup Członkowskich. Teraz będzie zależało od ustawodawcy jak ten zapis zostanie sformułowany. Jeżeli w znówelizowanej ustawie będzie wyraźnie powiedziane, że przestaje istnieć Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, a jego miejsce zajmie Zebranie Przedstawicieli, to sprawa będzie jasna. Natomiast jeżeli ustawodawca pozostawi dowolność wyboru w tym zakresie, wówczas to statut spółdzielni będzie określał jaką formę zebrań Spółdzielnia przyjmie. I tu może powstać problem. Zmiany w statucie muszą być podjęte uchwałą przez nadal obowiązujące Walne Zgromadzenie. Ci, którzy na to zebranie przyjdą i nie zechcą wprowadzić do statutu zapisu o powrocie do Zebrań Przedstawicieli, to w Spółdzielni będzie nadal obowiązywało Walne Zgromadzenie, czyli nic właściwie się nie zmieni.

Jeżeli zmiany w zapowiadanej nowelizacji dotyczyć będą przekształceń, to również i w tym zakresie nowelizacja ustawy nic nie wniesie, ponieważ

do czasu wejścia jej w życie uwłaszczenia w spółdzielniach zakończą się. Więc taka nowelizacja nie będzie już potrzebna. W ciągu dwunastu miesięcy działania niekonstytucyjnego zapisu członkowie Spółdzielni, którzy chcą się uwłaszczyć będą uwłaszczeni.

**Praktycznie Trybunał Konstytucyjny nie rozwiązał żadnej sprawy.**

Najgorsze jest w tym wszystkim to, że uwłaszczenie skomplikowały przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność. W chwili obecnej jeżeli członek spółdzielni posiadający odrębną własność złoży wniosek o przekształcenie gruntu i dowie się, że ma za to zapłacić około 3 tys. zł (przy mieszkaniu o powierzchni około 50 m kw.), długo będzie zastanawiał się czy warto takiego przekształcenia dokonać. Kolejny problem. Jak mamy postąpić w przypadku tych, którzy nie są jeszcze uwłaszczeni? Dajmy na to, że Spółdzielnia grunt wykupi, ale wówczas będzie musiała kwotą wydatkowaną na jego przekształcenie obciążyć hipotekę tych, którzy będą dopiero uwłaszczeni. To wymaga zgody członków przekształcających swoje lokale i nie sądzę, żeby byli oni zadowoleni z faktu, że już na wstępie mają obciążoną hipotekę. Jest to założenie teoretyczne. Moim zdaniem, członkowie spółdzielni nie zgodzą się na obciążanie hipotek. Z tej sytuacji zadowolony będzie jedynie Urząd m. st. Warszawy, który bez żadnych skrępowań będzie mógł podnieść opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, a żadna spółdzielnia w Warszawie nie będzie starała się, a właściwie nie będzie miała możliwości przekształcenia gruntów na własność.

**Dokonywanie przekształceń lokali zgodnie z ustawą z lipca 2007 roku, uznane przez Trybu-**

**nał jako niezgodne z Konstytucją, przyniosło Spółdzielni wymierne straty. Czy zostały one już oszacowane i czy Spółdzielnia zamierza wystąpić na drogę sądową o zwrot utraconych pieniędzy? Od kogo mogłaby wyegzekwować te należności?**

W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przed wejściem w życie kontrowersyjnej ustawy, 70 procent członków Spółdzielni posiadało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, za które musiało wyłożyć niemałe pieniądze. Średnio za przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe Spółdzielnia miała wpływy około 4 mln zł rocznie. Środki z tych przekształceń przeznaczane były na dofinansowanie większych prac remontowych, takich jak docieplanie budynków, wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, kanalizacji i instalacji gazowej.

Należy podkreślić, że 70 procent naszych zasobów mieszkaniowych zostało wybudowanych w latach 1950 – 1980. Remonty w tych budynkach, wykonane z środków pochodzących z przekształceń, znacznie podniosły wartość lokali. Dziś lokale o podwyższonej wartości za pieniądze tych, którzy dokonali przekształceń wcześniej, inni członkowie Spółdzielni praktycznie otrzymują za darmo.

Szacuje się, że Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa straciła z tytułu tych przekształceń około 20 mln zł – tyle stracili wszyscy członkowie Spółdzielni.

Jest podstawa prawna, aby dochodzić od państwa zwrotu tych należności, a członkowie Spółdzielni, którzy wcześniej wykupili lokale zmuszają Zarząd do podjęcia stosownych działań. Pamiętajmy jednak o tym, że za błędy ustawodawcy zapłaci całe polskie społeczeństwo.

**Rozmawiała Barbara Pietras**

## **Dane dotyczące wniosków o przekształcenie prawa do lokalu złożonych w Zarządzie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od grudnia 2008 r. do lutego 2009 r.**

Wnioski o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu .....	159
Wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności do lokalu .....	350
<b>Razem .....</b>	<b>509</b>

# Z prac Rady Nadzorczej

Rozmowa z Jerzym Kropaczem przewodniczącym Rady Nadzorczej  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



**Jakimi najważniejszymi sprawami zajmowała się Rada od początku 2009 roku?**

W styczniu Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy poszczególnych komisji. Na kolejnym posiedzeniu przyjęto plan pracy Rady Nadzorczej WSM do czerwca 2009 roku. Ustaliliśmy, że będą dwa posiedzenia w każdym miesiącu. W lutym spotkaliśmy się z Radami Osiedli Hery i Latyczowska. W maju zaplanowaliśmy spotkanie z Radą Osiedla Piaski.

Szczególnie interesowała nas praca Komisji Inwestycyjnej. Doszliśmy do wniosku, że Komisja ta powinna zająć się również innymi sprawami niż tylko przeglądami budynków. Wystąpiliśmy do Zarządu Spółdzielni, aby do 15 maja wprowadzono plan naprawczy w realizacji inwestycji prowadzonych przez WSM. Zarząd powinien bardziej aktywnie działać w tym zakresie.

Opóźnienia w realizacji inwestycji nie są spowodowane kryzysem gospodarczym. Budujemy na spółdzielczych gruntach za pieniądze przyszłych właścicieli.

Problemy są z przygotowaniem do realizacji inwestycji i pozwoleniami na budowę. Do tej pory decyzje w tych sprawach podejmowane były w Urzędzie m.st. Warszawy. Obecnie zapadają w dzielnicach. Doty-

czy to jednak tylko nowych decyzji. Wnioski o pozwolenia na budowę, które były złożone do Urzędu Miasta nadal tam są rozpatrywane, a obowiązkiem działu inwestycji WSM jest monitorowanie toku ich rozpatrywania.

Aktualnie w WSM prowadzone są trzy inwestycje: przy ul. Wolu-men na Wawrzyszewie, która lada moment zostanie oddana do użytku, przy al. Wojska Polskiego w osiedlu Żoliborz II, gdzie prace są w toku i inwestycja przy ul. Saperskiej na Żoliborzu IV, która ruszyła z opóźnieniem.

Praktycznie na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej poruszane są sprawy inwestycji w Spółdzielni.

**Jak członkowie Rady Nadzorczej zareagowali na wyrok Trybunału Konstytucyjnego?**

Po wyroku Trybunału Konstytucyjnego stwierdzającym niezgodność z Konstytucją zapisu dotyczącego przekształceń spółdzielczych mieszkań, Rada Nadzorcza zajęła stanowisko, które przekazano Zarządowi, w sprawie wstrzymania realizacji wniosków o przekształcenie prawa do lokalu do czasu opublikowania w Dzienniku Ustaw uzasadnienia do wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

Podjęcie takiej decyzji nie było łatwe. Liczyliśmy się z tym, że wielu członków Spółdzielni nie będzie z tego zadowolonych. Dotyczy to 30 procent członków Spółdzielni, którzy jeszcze nie przekształcili swoich mieszkań, a chcą to uczynić. Wzięliśmy jednak pod uwagę fakt, że dalsze przekształcanie lokali w Spółdzielni na podstawie niekonstytucyjnego zapisu w ustawie uszczupla jej majątek.

Po tygodniu, czyli po opublikowaniu uzasadnienia do wyroku Trybunału Konstytucyjnego, wystąpiliśmy

do Zarządu o wznowienie realizacji wniosków o przekształcenie prawa do lokali.

Z tego co mi wiadomo, realizacja wniosków o przekształcenie przebiega sprawnie.

Wszyscy chcą mieć przekształcone lokale na dotychczasowych zasadach, które mają obowiązywać jeszcze tylko do końca 2009 roku. Czasu więc jest mało.

**Ostatnio na rozmowy podczas dyżurów członków Rady Nadzorczej zgłasza się coraz więcej osób. Czym jest to, Pana zdaniem, spowodowane?**

Sprawy, z którymi przychodzą do nas członkowie Spółdzielni są różne. Najczęściej wynikają one z niezajomości i niezrozumienia przepisów obowiązujących w Spółdzielni.

Nie ma co się dziwić, że prawo spółdzielcze jest dla niektórych członków Spółdzielni niezrozumiałe, skoro nawet prawnicy mają problemy z interpretacją przepisów, jak chociażby tego, że Trybunał Konstytucyjny uznał zapis o przekształcaniach prawa do lokalu za niekonstytucyjny, dając jednocześnie rok na jego realizację.

Mnie osobiście daje ogromną satysfakcję, że podczas pełnionych dyżurów mogę wyjaśnić i pomóc w załatwieniu lub rozwiązaniu problemu.

Oto przykład.

Zgłosiły się do mnie dwie starsze osoby z osiedla Młociny. Były pewne, że mieszkanie, do którego mają spółdzielcze własnościowe prawo nie mogą aktem darowizny przekazać wnukowi. Taką informację uzyskały od... sąsiada. Natychmiast wyprowadziłem ich z błędu i tuż po rozmowie przekazałem sprawę do Działu Członkowsko-Lokalowego.

➔ Inny przykład.

Zgłosiła się do mnie podczas dyżuru grupa członków Spółdzielni z budynku w osiedlu Żoliborz III ze sprawą niezwykle skomplikowaną. Podczas rozliczania zużycia ciepła za centralne ogrzewanie w sezonie 2007/2008 wystąpiły ogromne różnice w poszczególnych lokalach.

Jedni mieli zwroty w wysokości od 1 zł do kilkuset złotych, inni niedopłatę w podobnej, a nawet sięgającej ponad trzy tysiące złotych kwocie. Wystąpiła ogromna dysproporcja. Ta sprawa została natychmiast skierowana do wyjaśnienia przez dyrektora osiedla, który ma się skontaktować z firmą rozliczającą zużycie ciepła na centralne ogrzewanie.

Trzeba wyjaśnić, że w budynku, w którym wystąpiły tak ogromne różnice w zużyciu ciepła za centralne ogrzewanie, zainstalowane są podzielniki kosztów zużycia ciepła. Odczytu dokonuje firma rozliczająca zużycie ciepła raz w roku drogą elektroniczną.

Wielu członków Spółdzielni przychodzi, aby porozmawiać na temat regulacji prawnej gruntu, na którym posadowiony jest ich budynek.

W większości są to mieszkańcy osiedla Wawrzyszew, gdzie sprawy gruntu, mimo starań Zarządu Spółdzielni, nie zostały jeszcze uregulowane. Wiąże się z tym również sprawa podziału tego osiedla na poszczególne nieruchomości. Sytuacja w tym zakresie jest skomplikowana i moim zdaniem wymaga szerszego omówienia na łamach „Życia WSM”.

Inną sprawą, zasygnalizowaną przez spółdzielców podczas pełnienia dyżurów przez członków Rady Nadzorczej, była propozycja zmiany w regulaminie dysponowania funduszem społeczno-kulturalnym. Konkretnie sprawa dotyczyła przyznawania zapomóg losowych i była ona jednym z punktów posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 16 lutego.

**Rozmawiała Barbara Pietras**

# Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej

*Zapisy telefonicznie w dziale organizacyjnym  
telefon 0-22 560 09 17*

16 marca	Janusz Obojski przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Henryk Rolek członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
23 marca	Barbara Krop członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Jadwiga Wnuk zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
30 marca	Józef Potrzebowski przewodniczący Komisji Inwestycyjnej Zbigniew Zieliński członek Komisji Inwestycyjnej
6 kwietnia	Zofia Paderewska przewodnicząca Komisji Organizacyjno-Samorządowej Halina Różańska członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
20 kwietnia	Jerzy Kropacz przewodniczący Rady Barbara Krop członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
27 kwietnia	Ryszard Czarnecki przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Andrzej Włodarczyk członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
4 maja	Edward Dybała członek Komisji Inwestycyjnej Janusz Obojski przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
11 maja	Henryk Rolek członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Danuta Wernic sekretarz Rady
18 maja	Józef Lewandowski zastępca przewodniczącego Rady Mariusz Smolarkiewicz zastępca przewodniczącego Rady
25 maja	Maria Bojanowska przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Jadwiga Wnuk zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
1 czerwca	Henryk Rolek członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Krzysztof Zybert członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
8 czerwca	Tomasz Małek członek Komisji Rewizyjnej Artur Szyndler zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
15 czerwca	Anna Pawlewska członek Komisji Rewizyjnej Józef Potrzebowski przewodniczący Komisji Inwestycyjnej
22 czerwca	Jan Staszewski członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej Artur Szyndler zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
29 czerwca	Tadeusz Cegielka członek Komisji Rewizyjnej Jerzy Kropacz przewodniczący Rady

# Parkowanie i porządek w osiedlach

Czy spotkania Rady Nadzorczej z Radami Osiedli zdają egzamin? Z całą stanowczością można powiedzieć, że tak. Udowodniono to na kolejnym spotkaniu 16 lutego 2009 r., z członkami Rad Osiedli Latyczowska i Hery.

Zebrań otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz. Na spotkaniu obecni byli członkowie Zarządu: prezes Kazimiera Szerszeniewska oraz wiceprezesi Elżbieta Tutak i Jerzy Krzemiński.

**Helena Łysiak przewodnicząca Rady Osiedla Latyczowska.** Mamy problemy z dłużnikami. Wywieszamy na klatkach schodowych listy z numerami mieszkań, w których mieszkają dłużnicy, podajemy nawet kwoty zadłużeń w opłatach za lokale na poszczególnych kondygnacjach.

Niewiele to pomaga. Listy są zrywane, a zadłużenia rosną. Czy jest możliwe, żeby Rada Nadzorcza w jakiś sposób nam pomogła? Interesuje nas także sprawa zapowiadanych podwyżek opłat i czego one będą dotyczyć. Jest jeszcze jedna sprawa. Sprzedany jest teren w sąsiedztwie naszego osiedla i bardzo boimy się, że wybudowany tam zostanie duży budynek. Prosimy o informacje o zamiarach budowlanych nowego właściciela terenu obok naszego osiedla.

**Jerzy Kropacz.** Problem z zadłużeniami występuje w każdym osiedlu WSM. W osiedlu Latyczowska sytuacja jest groźna, ponieważ jest to osiedle małe. Działania Rady Nadzorczej w zakresie ścigalności zadłużeń są ograniczone. Administracja osiedla może wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona spółdzielców dłużnika, który zalega z opłatami powyżej sześciu miesięcy.

Po otrzymaniu takiego wniosku zapraszamy dłużnika na posiedzenie Rady Nadzorczej na rozmowę. Po jej przeprowadzeniu i zapoznaniu się z jego wyjaśnieniami, co do przyczyn zadłużenia, podejmujemy przez głosowanie stosowną uchwałę.

Często zdarza się, że dłużnik po otrzymaniu wezwania, aby stawiał się na posiedzenie Rady Nadzorczej, zadłużenie spłaca lub zawiera ugodę z administracją osiedla, że zadłużenie spłaci w ratach o określonej wysokości i w określonym czasie.

**Wiceprezes Jerzy Krzemiński.** Teren w pobliżu osiedla Latyczowska kupił deweloper. Zgłosił się do nas jego przedstawiciel z prośbą o wytyczenie drogi pożarowej na naszym terenie. Dostał

odmowę. Zwrócił się do sąsiadów i tam też zgody nie uzyskał. Deweloper ma warunki zabudowy na 100 tys. metrów kwadratowych powierzchni.

Co zamierza wybudować? – nie wiemy. Podobno ma być to obiekt 8-kondygnacyjny.

Ponieważ będzie musiał zachować dość dużą odległość od granic swojej działki, więc powstanie tam bardzo wąziutki budynek. Tyle na ten temat wiemy. Nie ma jeszcze projektu. Podejrzewam, że nie powstanie on szybko z uwagi na kryzys gospodarczy.

Jeśli chodzi o zagospodarowanie terenu z drugiej strony osiedla Latyczowska na ten temat do tej pory nie mamy żadnych informacji. Wiemy tylko, że są tam zmiany własnościowe gruntu, natomiast nie mamy informacji żeby ktoś występował z propozycją zabudowy tego terenu.

Nie ma jeszcze projektu więc nie możemy protestować przeciwko zabudowie na sąsiedniej działce. Możemy zacząć działać jeżeli deweloper złoży pozwolenie na budowę, Spółdzielnia będzie wówczas stroną i będzie można złożyć protest.

**Prezes Kazimiera Szerszeniewska.** Jeśli chodzi o podwyżki, to w tej chwili nic nam na ten temat nie wiadomo. Nie przewidujemy podwyższenia opłat, które są zależne od Spółdzielni. Fundusz remontowy – to państwo decyduje o jego wysokości. Jeśli trzeba wykonać więcej remontów, to trzeba zwiększyć środki na tym funduszu.

Od stycznia obowiązują nowe, znacznie wyższe stawki na wywóz nieczystości. Ponieważ nie mamy gotowego planu, nie wiemy jak się on zamknie, nie wiemy czy konieczne będzie podwyższenie opłat.

**Helena Łysiak.** Chciałam podziękować za pozytywne załatwienie sprawy z naszymi bardzo uciążliwymi lokatorkami. W osiedlu zrobiło się spokojniej dzięki interwencji Rady Nadzorczej.

**Jerzy Kropacz.** Faktycznie, w ubiegłym roku zaprosiliśmy na posiedzenie

Rady Nadzorczej członka Spółdzielni, którego rodzina zakłócała spokój w osiedlu. Przeprowadziliśmy długą rozmowę i cieszy nas, że nasza interwencja pomogła.

**Helena Łysiak.** Mamy jeszcze jeden problem. Większość mieszkań w jednym z budynków w naszym osiedlu jest typu lokatorskiego. Na pięć klatek schodowych w tym budynku trzy są notorycznie dewastowane, a naprawy są kosztowne. W tym zakresie jest ogromna różnica między dwoma sąsiadującymi ze sobą budynkami.

Zastanawiamy się nad tym, czy całe osiedle ma pokrywać wysokie koszty dewastacji i napraw na tych trzech klatkach schodowych, które systematycznie są dewastowane, a mieszkańcy nie dbają o wspólne mienie.

**Jerzy Kropacz.** Osiedle jest zamknięte więc nikt obcy tych dewastacji nie dokonuje.

**Bogdan Chudzik, członek Rady Osiedla Latyczowska.** Mamy w osiedlu sporo problemów porządkowych. Walczymy z nieprawidłowym parkowaniem w osiedlu.

Jest to jednak walka z wiatrakami. Nie mamy możliwości zdyscyplinowania zmotoryzowanych mieszkańców naszego osiedla. Policja i straż miejska nie reagują na to co dzieje się w osiedlu, bo jest to teren prywatny.

**Krzysztof Jakubiak.** Jestem administratorem osiedla Latyczowska i Hery. Wróć do tematu parkowania. W tym zakresie ręce mamy związane. Straż miejska nie reaguje, policja również, ponieważ uważa, że jest to osiedle zamknięte i ma ochronę.

Nie wiem do końca czy straż miejska nie ma obowiązku reagować, bo na ten temat opinie i zdania są podzielone. Nie mam możliwości, żeby to zweryfikować.

Prosiłbym Radę Nadzorczą, aby wystosowała pismo do osób kompetentnych, które potrafiłyby udzielić rzetelnej informacji na ten temat. Taki problem mają nie tylko już istniejące osiedla zamknięte. Identyczna sytuacja będzie w osiedlach nowo powstających.

Straż miejska i policja tłumaczy się tym, że jest to nasze podwórko i problemy musimy sami rozwiązywać.

Wystosowaliśmy swego czasu pismo do Rady Nadzorczej w sprawie parkowa-

nia i dostaliśmy odpowiedź, że nie mamy prawa zakładać blokad na koła samochodów, które są zaparkowane w zamkniętym osiedlu niezgodnie z ustalonymi zasadami parkowania.

Zasięgnąłem języka w policji i w straży miejskiej – tłumaczono mi, że jeżeli jesteśmy osiedlem zamkniętym i ustalimy sobie taki regulamin wewnętrzny, to mamy prawo takie blokady zakładać.

Mamy wobec tego dylemat – z jednej strony są oczekiwania mieszkańców osiedla, aby problem właściwego parkowania samochodów rozwiązać i to jak najszybciej, z drugiej strony mamy związane ręce, nie mamy narzędzi, aby zmusić kierowców do właściwego, zgodnego z ustaleniami w osiedlu, parkowania samochodów.

**Jerzy Kropacz.** Mam prośbę do Zarządu Spółdzielni, a szczególnie do pana mecenasa, żeby tę sprawę jak najszybciej rozwiązać, czyli wystąpić do odpowiednich organów, czy to do straży miejskiej, czy do policji o dokładną interpretację przepisów.

**Andrzej Michałowski, członek Rady Osiedla Piaski i Rady Nadzorczej.** Mieszkam na Piaskach E. Osiedle jest ogrodzone i mamy ten sam problem z parkowaniem samochodów.

W naszym osiedlu tworzymy nie regulamin, a zasady parkowania i ruchu kołowego w osiedlu. Ponieważ w tych pracach uczestniczę bezpośrednio, zdaję sobie sprawę z problemów z jakimi się państwo borykacie.

Niewolno jednak poddawać się. Z tym po prostu trzeba walczyć. Nie jest tak, że policja czy służby miejskie nie mają obowiązku interwencji w wydzielonym osiedlu.

Obowiązek taki mają i jeżeli prosi się o interwencję, to ich obowiązkiem jest przyjechać i interweniować, jeżeli zachodzi taka konieczność.

**Prezes Kazimiera Szerszeniewska.** Zmusić policję czy służby miejskie do wejścia na teren ogrodzonego osiedla nie jest tak łatwo.

Czyniliśmy starania, żeby ochrona osiedli mogła zakładać blokady na koła samochodów. W jednym z osiedli ochrona zakupiła nawet blokady tylko ani razu nie zostały one użyte, ponieważ policja i służby miejskie stwierdziły, że ochroniarze nie mają uprawnień do ich zakładania.

Zastanawialiśmy się w jaki sposób uporządkować sprawę właściwego parkowania samochodów w osiedlach zamkniętych. Na ich terenach miejsca

do parkowania są w halach garażowych i na miejscach postojowych.

Problem polega na tym, że niektórzy wolą parkować tam, gdzie jest im wygodnie, nie zawsze tam, gdzie powinni. Nie dotyczy to osób, które przyjeżdżają z zewnątrz.

W nowym, wydzielonym osiedlu na Młocinach sprawa parkowania została rozwiązana w ten sposób, że ochrona pyta do jakiego lokalu samochód przyjeżdża i dopiero wpuszcza go na teren. Od czasu kiedy wprowadzono zasadę, że ochrona otwiera wjazd, po okazaniu karty wstępu, sytuacja poprawiła się znacznie – samochodów w osiedlu ubyło i problemów z parkowaniem również.

Na Piaskach parkują gdzie chcą, ponieważ nie dba o to ochrona – połowa szlabanu jest otwarta na stałe, a ochroniarz siedzi i nie zwraca uwagi kto do osiedla wjeżdża. Tak być nie może.

Sądzę, że w osiedlach Latyczowska i Hery takiej sytuacji nie ma. Tam problem stwarzają sami mieszkańcy, którzy nie chcą podporządkować się zasadom parkowania. Nad regulaminem parkowania w osiedlu Latyczowska pracowaliśmy bardzo długo.

Były różne pomysły: żeby przyklejać plakietki na samochody, których właścicielami byli mieszkańcy osiedla.

Trudno jednak zmusić mieszkańców osiedla do przestrzegania zasad i regulaminów w nim obowiązujących. Dotyczy to nie tylko parkowania, ale i porządku w osiedlu.

Na służby z zewnątrz nie mamy co liczyć. Musimy działać sami.

**Jerzy Kropacz.** Tak być nie może. Wszyscy płacimy podatki i wszyscy podlegamy tym samym zasadom.

Ochrona w zamkniętym osiedlu to dodatkowe zabezpieczenie, za które płacą wszyscy jego mieszkańcy. To nie zwalnia służb porządkowych, czyli policji i straży miejskiej z obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa i porządku w takim osiedlu.

**Prezes Kazimiera Szerszeniewska.** Ochrona może w każdej chwili wezwać czy to policję czy służby miejskie i prosić o interwencję. Nie musi tego robić mieszkańiec.

Ochrona na wniosek mieszkańca powinna wezwać służby, które przyjadą i na przykład założą blokadę na koła źle zaparkowanego samochodu.

**Mariusz Smolarkiewicz, członek Rady Osiedla Nowodwory i Rady Nadzorczej.** Na Nowodworach problem z parkowaniem samochodów rozwiązaliśmy w bardzo ciekawy sposób.

Zamówiliśmy dokument, przepara-

szam może przekreślić nazwę, plan ruchu drogowego, na podstawie którego został ustalony ruch drogowy w osiedlu. Jesteśmy w trakcie malowania żółtych pasów oznaczających drogę pożarową.

Jeżeli jakiś samochód dłużej się tam zatrzyma zostanie stamtąd wywieziony z mocy obowiązującego prawa.

Po trzech, czterech wywiezieniach pojazdów, kiedy zobaczą to inni mieszkańcy osiedla, w tych miejscach nikt nie będzie już parkował.

Na spotkaniu poruszono sprawę wywozu odpadków. Padła propozycja, aby podpisać umowę na wywóz odpadków z jedną firmą, która wywoziłaby je ze wszystkich spółdzielczych zasobów. Być może cena wywozu byłaby wówczas mniejsza.

**Jerzy Kropacz.** Tę sprawę już sygnalizowaliśmy przy ustalaniu planu finansowego.

To jest możliwe do realizacji tylko sprawa ta musi być rozważona przez wszystkich dyrektorów osiedli. Na pewno przy większej ilości wywożonych odpadków przez jedną firmę koszty wywozu byłyby mniejsze – można byłoby to łatwiej wynegocjować.

**Prezes Szerszeniewska.** Pomysł jest dobry, tylko daliśmy w tym zakresie dużą samodzielność osiedlom.

Rzeczywiście można byłoby ogłosić przetarg na wywóz odpadków z całego terenu WSM. Obecnie różnice w cenach są znaczące. Wszystkie firmy po podwyżce opłat za wywóz nieczystości wypowiedziały umowy i podpisały nowe z wyższą stawką.

Gdyby ten pomysł padł wcześniej mógłby być zrealizowany. Zarząd nie chciał narzucać osiedlom swojej woli.

Sądzę, że przy następnej podwyżce warto rozważyć tę propozycję – zebrać oferty z osiedli i później przeanalizować, która jest najlepsza.

Trzeba jednak wziąć pod uwagę fakt, że jedna firma wywożąca odpadki z całej Spółdzielni niekoniecznie obniżyłaby cenę. Jeżeli firma dałaby cenę najniższą jaka została wynegocjowana w jednym z osiedli, taką propozycję można rozważyć.

**Jerzy Kropacz.** Tą sprawą trzeba zająć się we wrześniu. Będziemy o tym pamiętać i powrócimy do sprawy po wakacjach.

Opracowano na podstawie nagrania ze spotkania Rady Nadzorczej z Radami Osiedli Latyczowska i Hery.

# Nie tylko za długi

Powszechny jest pogląd, że członek spółdzielni mieszkaniowej może być z niej wykluczony tylko za zadłużenie czynszowe. Nie jest to jedyny powód, a regulują to zapisy statutu spółdzielni.

Ktoś niezorientowany powie – a co to za różnica być, czy nie być członkiem spółdzielni. Wyjaśnijmy, że bycie członkiem spółdzielni, wbrew pozorom to przywilej, choć w ostatnich czasach, a to za sprawą naszych ustawodawców, coraz bardziej ograniczany. Jakie przywileje ma wobec tego członek spółdzielni?

Spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej, ale pieniądze mają.

Z czego? Głównie z wynajmowanych lokali użytkowych. Te pieniądze są przeznaczane na remonty spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, remonty dróg osiedlowych itp.

Dzięki tym funduszom czynsze nie rosną tak gwałtownie, a przeciętny Kowalski nie musi się martwić, że mu na głowę zacznie kapać, a spółdzielnia nie będzie miała pieniędzy, żeby dziurę w dachu załatać, bo sąsiad Kowalskiego od kilku miesięcy zalega z opłatami za użytkowanie swojego lokalu.

I tu dochodzimy do sedna sprawy.

Dlaczego Kowalski płacąc regularnie czynsz małożyć na utrzymanie sąsiada?

Dlatego jego sąsiad ma na równi z nim korzystać z pieniędzy, które spłynęły do spółdzielczej kasy np. za wynajem lokali użytkowych.

Kiedy zostanie za długi wykluczony z grona spółdzielców, automatycznie wzrasta mu czynsz, bo członkiem Spółdzielni już nie jest i z pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię korzystać nie może.

Zadłużenie nie jest jedyną przyczyną wykluczenia z grona spółdzielców. Członek spółdzielni może być wykluczony lub zawieszony w swoich prawach w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami zapisanymi w statucie lub z zasadami współzycia społecznego.

Statut spółdzielni szczegółowo określa z jakich powodów członek spółdzielni może zostać z niej wykluczony.

W § 15 Statutu WSM czytamy: „Członek może być wykluczony ze Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami, w szczególności:

- 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni;
- 2) narusza zasady współzycia społecznego lub narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin używania lokali i zasad porządku domowego;
- 3) narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 4) nie wykonuje zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega przez okres co najmniej sześć miesięcy z zapłatą należności wynikających z § 11 statutu;
- 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania nienależnych korzyści.”

Wykluczenie z grona spółdzielców z powodu rażącego lub uporczywego naruszania porządku domowego, zdarza się rzadko.

Ostatnio Rada Nadzorcza Warszaw-

skiej Spółdzielni Mieszkaniowej taką właśnie decyzję podjęła.

Dlaczego o tym piszę?

Ku przestrodze dla tych, którzy naruszając porządek domowy czują się bezkarni. Sądzą, że zapłacenie mandatu nałożonego przez służby porządkowe, np. za notoryczne zakłócanie ciszy nocnej, sprawę rozwiąże.

O nie! Muszą się liczyć z tym, że cierpliwość ich sąsiadów wreszcie się wyczerpie, a sprawa trafi do Rady Nadzorczej, która może podjąć uchwałę o wykluczeniu z członkostwa.

Rażące i uporczywe naruszanie porządku domowego nie musi dotyczyć tylko członka Spółdzielni, ale także osób z nim mieszkających lub tych, które przebywają w podnajmowanym przez niego lokalu.

Wedle powiedzenia – kowal zawił, cygana powiesili, odpowiedzialność spadnie na członka Spółdzielni, bo to on odpowiada za swój lokal.

Sama procedura wykluczenia z grona członków Spółdzielni nie jest dla wykluczanego przyjemna. Wyjaśnienia składane przed licznym gronem członków Rady Nadzorczej, odpowiedzi na zadawane przez członków tej Rady pytania, często bardzo osobiste, to nic w porównaniu z tym, że zgodnie z nowym statutem obowiązującym w Spółdzielni osoba, która została wykluczona z członkostwa w Spółdzielni przez Radę Nadzorczą, może odwołać się do Walnego Zgromadzenia i wówczas jej sprawa trafi pod obrady jeszcze większego gremium.

Wstyd, upokorzenie. Więc lepiej do takich sytuacji nie doprowadzać.

B.P.

## PRZEKSZTAŁCENIA LOKALI NIEZGODNE Z KONSTITUCJĄ

c.d. ze str. 1

### Co dalej z przekształceniami?

W Zarządzie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kolejka przed drzwiami do Działu Członkowsko-Mieszkaniowego znacznie się wydłużyła. Wnioski o przekształcenia realizowane są nadal. Przybywa nowych, bowiem okazja przekształcenia lokalu za „psi pieniądz” już się nie powtórzy. Najwięcej jest tych, którzy chcą przekształcić wła-

snościowe spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność. Znów nerwowa atmosfera – wszyscy chcą być załatwieni w pierwszej kolejności, bo nie mają już zaufania, ani do państwa, ani do ustawodawców, ani do Trybunału Konstytucyjnego i obawiają się, że przepisy z dnia na dzień mogą się zmienić.

### Nie dla psa kielbasa

Na przekształcenie lokali z pewno-

ścią nie mogą już liczyć członkowie Spółdzielni w osiedlu Żoliborz IV, gdzie zaskarżono do sądu uchwały podziałowe. Nie chciałabym być w skórze tych, którzy złożyli podpisy pod tymi pozwami, a są to w większości osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Chcieli dobrze, ale im nie wyszło – przez nich inni członkowie z tego osiedla szans na przekształcenie praktycznie nie mają.

Barbara Pietras



# Zasady podziału geodezyjnego gruntu w osiedlu Wawrzyszew

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła 26 stycznia 2009 r. uchwałę dotyczącą zasad podziału geodezyjnego gruntu w osiedlu Wawrzyszew.

Podjęcie takiej uchwały było konieczne ponieważ Zarząd Spółdzielni nie mógł uzyskać od członków Rady Osiedla Wawrzyszew istotnych, przy podziale geodezyjnym, zasad lub przebiegu granic poszczególnych nieruchomości, zgodnych z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

O tym jak bardzo skomplikowany jest stan prawny gruntów w osiedlu Wawrzyszew pisaliśmy niejednokrotnie na łamach „Życia WSM”.

Przypomnijmy. Na Wawrzyszewie jest wiele gruntów o różnorodnym stanie prawnym, czyli są grunty należące do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w użytkowaniu wieczystym. Są również działki, co do których toczy się postępowanie w sądzie o zasiedzenie, a także działki będące własnością miasta, co do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego.

Jakby tego było mało nie ma zgody wśród mieszkańców, członków Rady Osiedla i Zarządu Spółdzielni, co do projektu podziału geodezyjnego na nieruchomości.

Bez tego podziału nie jest możliwe utworzenie nieruchomości do wyodrębnienia własności lokali. Możliwe jest tylko, i to nie wszędzie, przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Uchwałą, podjętą w styczniu 2009 r., Rada Nadzorcza WSM określiła zasady podziału geodezyjnego w osiedlu Wawrzyszew poprzez utworzenie odrębnych nieruchomości w następujący sposób:

1. Nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, w którym ustanawia się odrębną własność lokali. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
2. Nieruchomości zabudowanych parkingami.

3. Nieruchomości stanowiących ulice.
4. Nieruchomości zabudowanych pawilonami handlowo-usługowymi lub administracyjnymi.
5. Nieruchomości służące do rekreacji i wypoczynku.

\* \* \*

Podział geodezyjny na nieruchomości to praktycznie początek regulacji prawnej gruntów. Jeżeli na Wawrzyszewie po podziale geodezyjnym zostaną utworzone działki ewidencyjne to trzeba będzie stworzyć dla nich pojedyncze księgi wieczyste.

Nie będzie to proste ponieważ, jak mówi Halina Troszczyńska, specjalista do spraw regulacji prawnych spółdzielczych gruntów, stworzenie jednej księgi wieczystej, w przypadku wawrzyszewskich gruntów, będzie wymagało w większości przypadków odłączenia części gruntu z jednej księgi i przyłączenia do drugiej.

Okazuje się, że może to zrobić jedynie właściciel gruntu, a jest nim miasto stołeczne Warszawa. Ponieważ WSM jest tylko użytkownikiem wieczystym sąd oddalił wniosek Spółdzielni o odłączenie gruntu z jednej księgi wieczystej i przyłączenie go do drugiej w celu ujednoczenia zapisu.

Powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 r., w której wyraźnie określono, że z wnioskiem takim może wystąpić wyłącznie właściciel gruntu, a nie jego użytkownik wieczysty. W związku z tym Spółdzielnia musi teraz zwracać się do Urzędu m.st. Warszawy, żeby występował z takimi wnioskami do sądu.

Miasto trudności w tym zakresie nie powinno czynić, bo jest to jego obowiązkiem, ponieważ decyzje podziałowe wydaje prezydent.

Prawdopodobnie projekty takich wniosków będzie musiała przygotować Spółdzielnia i dopilnować aby były one realizowane.

Uzależnienie się od miasta oznacza przeciąganie w czasie realizacji ujednoczenia stanu prawnego gruntów, szczególnie w osiedlu Wawrzyszew.

Przykładem może tu być budynek przy ul. Dantego 1. Jest on posadowiony na gruncie o różnych okresach użytko-

wania wieczystego, więc grunt pod tym budynkiem będzie wymagał, po podziale geodezyjnym, zrównania okresu użytkowania wieczystego.

W chwili obecnej działka, na której posadowiony jest budynek ma założone dwie księgi wieczyste: jedna księga na użytkowanie wieczyste gruntu z 1991 r., druga z roku 1997.

Ponieważ dla wyodrębnienia lokali niezbędny jest jednolity stan prawny gruntu, czyli musi być on zapisany w jednej księdze wieczystej, konieczne jest odłączenie części gruntu z jednej księgi wieczystej i przyłączenie go do drugiej.

Spółdzielnia musi więc zwrócić się do m. st. Warszawy, które jest właścicielem gruntu, aby wystąpiło z wnioskiem do sądu o utworzenie jednej księgi wieczystej dla wszystkich działek po uprzednim zrównaniu okresu użytkowania wieczystego.

Takich działek jak przy ul. Dantego 1 w osiedlu Wawrzyszew jest sporo.

Innym przykładem jest budynek przy ul. Szekspira 4. Jest on posadowiony na gruncie o trzech okresach użytkowania wieczystego oraz własności gruntu. Obecnie dla gruntu związanego z tym budynkiem są prowadzone cztery księgi wieczyste.

Po podziale geodezyjnym grunt będący w użytkowaniu wieczystym musi być przekształcony na własność. Na takie przekształcenie będą niezbędne środki finansowe. Dopiero po ujednoczeniu stanu prawnego gruntu na własność będzie możliwe wyodrębnienie własności lokali.

Istnieje jeszcze inna możliwość ujednoczenia stanu prawnego gruntów, polegająca na zamykaniu starych ksiąg wieczystych i zakładaniu nowych.

Podstawy prawne do tego są. Jest to jednak dla nas świeża sprawa wymagająca dokładnego przeanalizowania.

Problem polega na tym, czy wieczysty użytkownik, którym jest Spółdzielnia, będzie mógł wnioski w tej sprawie kierować bezpośrednio do sądu i czy będą one przez niego rozpatrywane. To znacznie przyspieszyłoby uregulowanie stanu prawnego gruntów w osiedlu Wawrzyszew.

Opracowała Barbara Pietras

### Przemoc w rodzinie

Kto znęca się fizycznie lub psychicznie nad osobą najbliższą lub nad inną osobą pozostającą w stałym lub przemijającym stosunku zależności, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5 (art. 207 k.k.)

Pamiętaj, że jest to przestępstwo ścigane z urzędu – policja ma obowiązek zawsze interweniować, a w przypadku stwierdzenia przemocy domowej założyć „Niebieską Kartę”, składającą się z dwóch części: notatki urzędowej dotyczącej przemocy w rodzinie oraz informacji dla ofiar przemocy w rodzinie.

### Informacja dla ofiar przemocy w rodzinie

Przemoc w rodzinie to zamierzone i wykorzystujące przemoc siły działanie skierowane przeciw członkowi rodziny naruszające prawa i dobra osobiste, powodujące cierpienie i szkody (psychiczne, fizyczne lub materialne).

Przemoc w rodzinie jest przestępstwem ściganym przez prawo. Jeśli Ty lub ktoś z Twoich bliskich stał się ofiarą przemocy ze strony członka rodziny, jeśli Twój partner/partnerka, dziecko lub inna osoba krzywdzi Ciebie lub Twoich bliskich:

### Nie wahaj się. Szukaj pomocy.

#### Prawo stoi po Twojej stronie.

Policjant jest zazwyczaj pierwszą osobą wzywaną w sytuacji przemocy w rodzinie. Do podstawowych zadań policji należą: ochrona życia, zdrowia i mienia przed bezprawnymi zamachami naruszającymi te dobra. Oznacza to obowiązek ochrony osób słabszych i krzywdzonych.

#### Każda osoba wzywająca policję ma prawo do:

- ▶ zapewnienia jej przez interweniujących policjantów doraźnego bezpieczeństwa (art. 15, ust. 1, pkt 3 ustawy o policji); policjanci wykonując czynności służbowe mają prawo zatrzymywania osób stwarzających w sposób oczywisty bezpośrednie zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego, a także dla mienia;
- ▶ uzyskania informacji, kto przyjechał na wezwanie – dlatego można i należy zapytać o numery identyfikacyjne policjantów, a także o nazwę i siedzibę jednostki, w której pracują policjanci podejmujący interwencje;
- ▶ wykorzystania dokumentacji interwencji policyjnych (nota-

tek urzędowych) jako dowodów w sprawie karnej przeciw sprawcy przemocy;

- ▶ zgłoszenia interweniujących policjantów na świadków w sprawie karnej przeciw sprawcy przemocy.

### Masz prawo żądać chronienia swoich praw także od policji

Masz prawo złożyć na policji lub w prokuraturze wniosek o wszczęcie postępowania karnego wobec osoby, która krzywdzi Ciebie i Twoją rodzinę.

Przypominamy jednak, że zgodnie z art. 234 k.k. podlega karze osoba, która przed organem powołanym do ścigania lub orzekania w sprawie o przestępstwo bądź wykroczenie, fałszywie oskarża inną osobę o popełnienie przestępstwa lub wykroczenia.

### Pamiętaj!

Sprawca przemocy wobec osób bliskich, gdy czuje się bezkarny, będzie dalej stosował przemoc, bez względu na składane obietnice – następnym razem może być znacznie gorzej!

**MOŻESZ ZATRZYMAĆ PRZEMOC!  
MOŻESZ UZYSKAĆ POMOC DLA SIEBIE  
I SWOICH BLISKICH!  
JEST TO JEDYNA DROGA  
DO NORMALNOŚCI  
W ŻYCIU TWOIM I TWOJEJ RODZINY!**

Jeśli przemoc w rodzinie jest związana z nadużywaniem alkoholu, zgłoś się do Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych, Poradni Odwykowej lub Klubu Abstynenta. Możesz zadzwonić też na numery telefonów:

- ▶ Ogólnopolskiego Pogotowia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie „Niebieska Linia” tel. 0-801-120-002 (płatny pierwszy impuls, czynny od poniedziałku do soboty w godzinach 10.00-22.00, w niedziele i święta w godzinach 10.00-16.00), tel. (0-22) 666-00-60 (linia płatna, czynna od poniedziałku do piątku w godzinach 10.00-22.00),
- ▶ Policyjnego Telefonu Zaufania tel. 0-800-120-226 (linia bezpłatna, czynna codziennie w godzinach 8.00 – 22.00).

*Komenda Stołeczna Policji*

## Policja bliżej mieszkańca



Na rogu ulic Broniewskiego i Perzyńskiego, w miejscu obok dawnego pawilonu handlowego, powstał nowoczesny budynek, w którym już wkrótce zamieszkać będzie sekcja prewencji Komendy Policji na Bielanych.

Placówka powstała z inicjatywy policji i miasta stołecznego Warszawy. Zatrudnionych tam będzie około 150 policjantów z sekcji prewencji, a kierować nią będzie inspektor Andrzej Miksa.

Usytuowanie placówki w pobliżu osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, takich jak Piaski, Bielany czy Wawrzyszew, z całą pewnością sprawi, że ich mieszkańcy będą mogli czuć się bezpieczniej.

Całodobowe patrole piesze i zmotoryzowane, zapewne częściej, z powodu bliższej odległości, będą zaglądały do spółdzielczych osiedli.

Termin oficjalnego otwarcia placówki nie jest jeszcze znany. Nowe telefony dzielnicowych podamy w następnym numerze „Życia WSM”.

**Tekst i foto Sylwester Zienkiewicz**

# Skąd się bierze ciepła woda?

Zacznijmy od najprostszego przykładu. Załóżmy, że nie mamy ciepłej wody w kranie, a jest nam ona potrzebna do zmycia naczyń po obiedzie.

Co robimy w takiej sytuacji?

Wlewamy zimną wodę do garnka, stawiamy go na palniku gazowym i podgrzewamy do odpowiedniej temperatury. Zużywamy w tym wypadku pewną ilość wody zimnej, za którą musimy zapłacić i gaz, zużyty do jej podgrzania, za który również musimy zapłacić. Suma kosztów zużytej wody i gazu określi nam koszt jaki wydatkowaliśmy na wodę podgrzaną w garnku do zmycia naczyń po obiedzie. Podobnie jest w przypadku ciepłej wody dostarczanej do naszych mieszkań. Obrazuje to szczegółowo zamieszczony schemat.

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji dostarcza do budynku zimną wodę, skrzętnie notując za pomo-

cą wodomierza ile metrów sześciennych zostaje zużytych.

Część tej wody trafia bezpośrednio do naszych mieszkań, a rozliczenie jej zużycia jest indywidualne, jeżeli w lokalu zainstalowany jest licznik.

Część zimnej wody trafia do znajdującego się najczęściej w piwnicy budynku węzła cieplnego, gdzie w wymienniku ciepła następuje jej podgrzanie. Podgrzana woda dostarczana jest do naszych mieszkań i z jej zużycia rozliczani jesteśmy również indywidualnie.

Energia ciepła do podgrzania wody jest dostarczana przez SPEC przez cały rok, a podgrzana woda krąży w instalacji budynku poprzez system cyrkulacji. W kosztach opłat za ciepłą wodę mamy więc koszt zużycia wody zimnej i koszt energii cieplnej zużytej do jej podgrzania oraz opłatę stałą.

Rozliczenie wody ciepłej jest więc

identyczne jak w podanym przykładzie z garnkiem, z jedyną różnicą, że zamiast gazu używana jest energia cieplna.

**Jak rozliczane są koszty energii cieplnej na podgrzanie wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych?**

Okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody ustala się w cyklu kwartalnym: styczeń – luty – marzec, kwiecień – maj – czerwiec, lipiec – sierpień – wrzesień, październik – listopad – grudzień, natomiast koszty dostawy energii cieplnej rozliczane są na koniec roku kalendarzowego.

Koszt dostawy ciepła do podgrzania wody wodociągowej dla danego budynku to suma:

- kosztów opłat stałych, wynikających z mocy zamówionej dla celów podgrzania wody użytkowej;
- kosztu zmiennego – iloczynu obowiązującej ceny oraz ilości energii cieplnej będącej różnicą pomiędzy zużyciem mierzonym przez ciepłomierz ogólny a zużyciem mierzonym przez ciepłomierz centralnego ogrzewania, zgodnie z regulaminem obowiązującym w WSM. Z opłaty tej 80 % stanowi koszt podgrzania metra sześciennego wody, 20 % stanowi koszt podgrzania wody cyrkulacyjnej rozliczany na metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania.

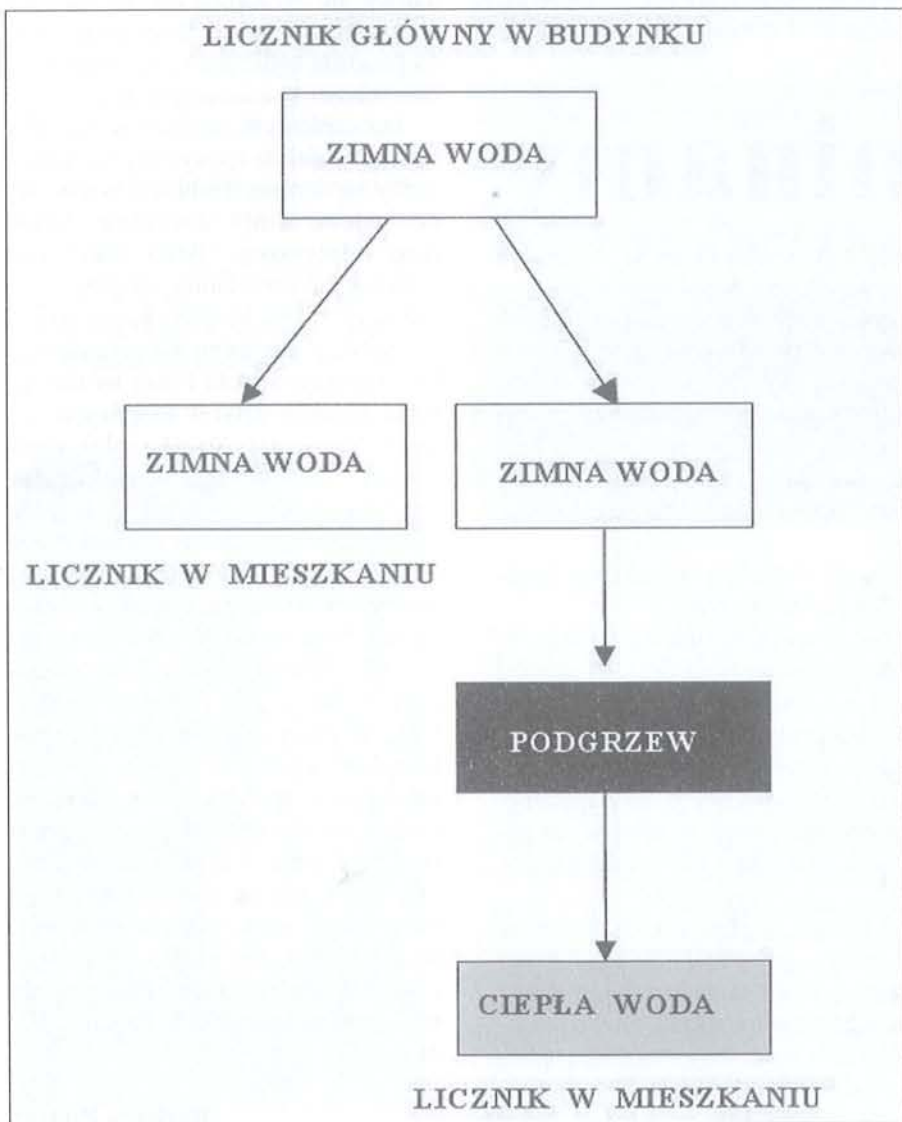
Ilość ciepłej wody (w metrach sześciennych), pobranej przez dany budynek, określa się jako sumę zużycia wody mierzonego przez indywidualne wodomierze w lokalach.

Natomiast koszt podgrzania metra sześciennego wody oblicza się jako iloczyn kosztu dostawy ciepła do podgrzania wody wodociągowej i ilości zużycia wody mierzonej przez wodomierz zużycia ciepłej wody zamontowany w węźle cieplnym.

Jeżeli w wyniku rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkami pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach, jest ona rozliczona w kosztach bezpośrednich budynku.

Zaliczkowy koszt podgrzania metra sześciennego ciepłej wody użytkowej obliczany jest z uwzględnieniem aktualnych cen dostawy energii cieplnej i prognozowanego zużycia energii cieplnej z uwzględnieniem 15% rezerwy. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Trzeba wiedzieć, że opłaty zaliczkowe ustalają Administracje Osiedli indywidualnie dla każdej nieruchomości.

(mix)



# Jak się zalać przed świętami wielkanocnymi

Proszę mi wierzyć – po takim zalaniu z czystym sumieniem można usiąść za kierownicą samochodu i pojechać dajmy na to na świąteczne śniadanie lub obiadek do teściowej, czy mamusi. Nawet jeżeli takiego zalanego delikwenta zatrzyma drogówka i każe mu dmuchać w „balonik” zaręczam, że promili on nie wykaże, a kontrolujący policjant zrobi oczy jak młyńskie koła i popuka się w czoło, jeżeli zatrzymany – zgodnie z prawdą – poinformuje go, że jest zalany.

Zalwanie się spółdzielców w okresie przed- i w trakcie świąt stało się regułą, o czym najlepiej wiedzą... hydraulicy zatrudnieni w Spółdzielni. Co zalany spółdzielca ma wspólnego z hydraulikiem? – postaram się pokrótce wyjaśnić.

Okres przedświąteczny, to czas porządków i wzmożonych prac kuchennych.

Pierzemy, sprzątamy, gotujemy, najczęściej wszystkie te czynności robiąc jednocześnie, bo nastaly czasy, że brakuje nam nie tylko pieniędzy, ale i czasu. Wiosna tuż, tuż, a ortopedzi przed świętami wielkanocnymi mają pełne ręce roboty, a właściwie gipsu i to nie z powodu oblodzonych, czy zaśnieżonych chodników, na których łatwo pośliznąć się i nadwerżyć lub złamać którąś z kończyn. Nie trzeba wychodzić z domu, wystarczy rozlać na kuchennej podłodze trochę oleju, zapomnieć o tym i nieszczęście murowane. Można też inaczej – podstawiając sobie chybotliwy stół, z którego chcemy umyć okno lub zawiesić czystą firankę. Ślizgają się więc w okresie przed- i świątecznym spółdzielcy i nie tylko, spadają z różnych wysokości, jak nie przymierzając ulęgalki z drzewa, doznając różnych

obrażeń. Taki „obrażony” ma wprawdzie mniejszą szansę na zalanie się, ale nawet z jedną nogą w gipsie może to zrobić, zgodnie z powiedzeniem Polak wszystko potrafi.

Powróćmy do sedna sprawy, czyli do niezalanego hydraulika spieszącego na pomoc zalanemu spółdzielcy. Pierwszy rzut oka fachowca i sprawa jest jasna. Ofiara, czyli zalany spółdzielca, tapla się w nieczystościach wypływających z rury kanalizacyjnej, a przy okazji jego sąsiad mieszkający pod nim też jest zalany – odgórnie, co widać na jego suficie. Pan hydraulik zabiera się rączy do pracy i wyciąga z rury kanalizacyjnej to co ją zatkało, a tym samym spowodowało niekontrolowane zalanie spółdzielcy. Różne są to rzeczy, wręcz szokujące, i przydałoby się w Zarządzie Spółdzielni zorganizować stałą ekspozycję tego co panowie hydraulicy wyciągają z zatkaných rur kanalizacyjnych.

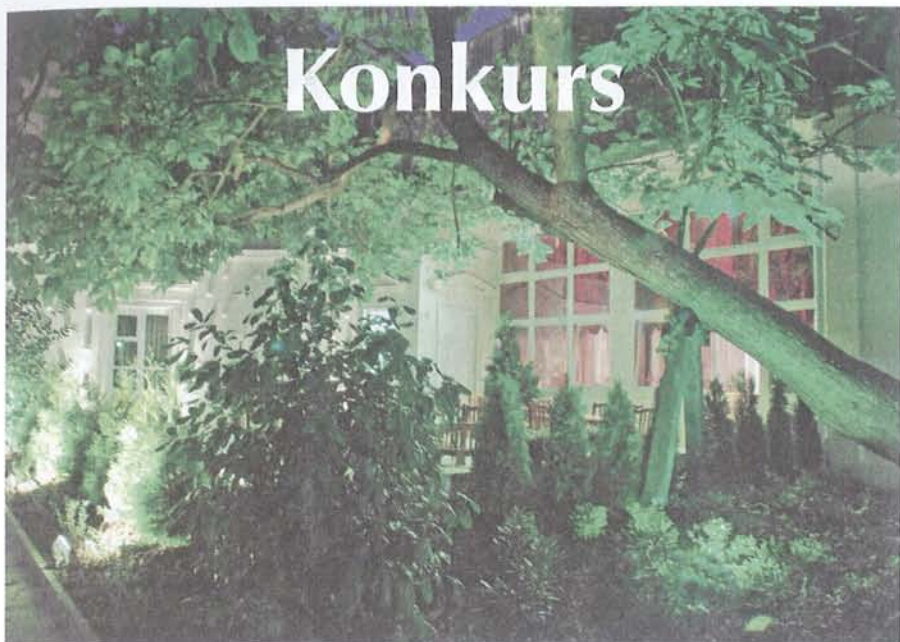
Na czołowym miejscu w tej ekspozycji w dziale spożywczym znajdowałby się korpus drobiowy, wrzucony do sedesu, który dokładnie zatkał rurę odpływową. Tylko specjalista – zoolog lub zootechnik, mógłby określić czyj to jest korpus: kaczy, kurzy czy indyjski, na pewno nie przepiórczy, bo to ptaszyna mała i rury by nie zatkała. Osobny dział w ekspozycji stanowiłaby odzież beztrąsko splukiwana z wodą w sedesie. Jego atrakcją byłby zapewne modny sweterek w kolorze niebieskim, spuszczone z wodą przez jedną z mieszkańek. Różnorodnością asortymentu wyróżniałby się w tej ekspozycji dział budowlany, a w nim cegły całe i ich kawałki, listwy, kawałki glazury, terakoty i tym podobne materiały, które przypadkowo trafiają do rur kanalizacyjnych lub w pełni świadomie są przez spółdzielców splukiwane z wodą, na zasadzie – a może się przez rurę przecisnąć. Ale rury kanalizacyjne z gumy nie są, stąd dla własnego dobra przed spuszczeniem wody warto zastanowić się, co tak na prawdę z tą wodą popłynie i czy z tego powodu my i nasi sąsiedzi nie będziemy zalani.

## Przypominamy

- ▶ Wszystkie urządzenia odbierające wodę z głównego pionu są własnością mieszkańców i to oni muszą zadbać o prawidłowe ich funkcjonowanie.
- ▶ Wszystkie elastyczne połączenia armatury z przewodami zasilającymi, czyli tak zwane wężyki, powinny być wymieniane przed upływem sześciu lat, ponieważ tylko na taki okres mają gwarancję. Dotyczy to elementów produkowanych przez renomowane firmy. Pęknięcie, czy uszkodzenie takiego elastycznego przewodu powoduje zalanie mieszkania nie tylko tego, w którym nastąpiła awaria, ale także mieszkań sąsiadów.
- ▶ Najczęstszą przyczyną zalań mieszkań są zapchane przewody odpływowe – kanalizacyjne. Aby uniknąć ich zatkania:
  - Nie wylewajmy do zlewozmywaków resztek kawy i herbaty. Nie wrzucamy przedmiotów i rzeczy, które mogą zatkać odpływ.
  - Podczas remontu łazienki i kuchni nie zostawiamy odkrytych rur kanalizacyjnych. Może się zdarzyć, że przypadkowo trafią do nich kawałki gruzu, czy inne elementy budowlane powodując ich niedrożność.
  - Nie wyrzucamy odpadków do muszli klozetowych i resztek żywności do zlewozmywaków. Na rynku są już urządzenia rozdrabniające instalowane w zlewozmywakach, ale jak na razie nie są one u nas popularne, choć wygodne i dające 100-procentową gwarancję, że odpływ nie zostanie zatkany. Poza tym urządzenia te są drogie i nie wszystkich stać na ich zakup.
- ▶ Każdy mieszkaniec powinien zwrócić uwagę na stan swoich liczników wskazujących zużycie ciepłej i zimnej wody – sprawdzać czy prawidłowo funkcjonują. Jeżeli stwierdzimy, że podczas poboru wody licznik nie obraca się, trzeba natychmiast o tym fakcie zawiadomić administrację. To leży w interesie każdego lokatora. Jeżeli uszkodzenie licznika stwierdzi osoba spisująca stan liczników rozliczenie zużycia wody będzie znacznie droższe.

Barbara Pietras

# Konkurs



## Gdzie zrobiono to zdjęcie?

Odpowiedzi prosimy nadsyłać na kartkach pocztowych z dopiskiem „Konkurs” na adres:

Dział Ogólno-Organizacyjny, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Elbląska 14, 01-731 Warszawa.

Termin nadsyłania odpowiedzi do 20 kwietnia 2009 r.

Wśród osób, które nadesłały prawidłowe rozwiązania rozlosowana zostanie nagroda rzeczowa.

### Podpowiadamy

Pokazane na zdjęciach miejsca, fragmenty obiektów dotyczą wyłącznie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Foto: S. Zienkiewicz

## Nagroda dla zwycięzcy

Tylko jedna osoba odpowiedziała prawidłowo na konkurs „Gdzie zrobiono to zdjęcie?”, ogłoszony w grudniowym numerze „Życia WSM”. Nie było więc potrzeby losowania nagrody. Otrzymała ją **Martyna Ejsmond**, uczennica drugiej klasy szkoły podstawowej, mieszkanka osiedla Wawrzyszew. Widać dobrze zna swoje osiedle, bo bez trudu odgadła, że pokazane na zdjęciu rybitwy siedzą na poręczy pomostu nad jednym ze stawów Brustmana.

Laureatce nagrodę wręczył przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz. Była to encyklopedia dla dzieci oraz słodycze i maskotka na szczęście.

Foto: S. Zienkiewicz



## Szanowni Państwo

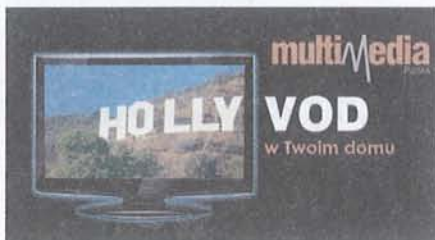
### Członkowie i Mieszkańcy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Dziękujemy wszystkim, którzy odpowiedzieli na nasz apel o przesyłanie wspomnień i zdjęć związanych z historią Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Sprawa nadal jest otwarta. Z tego co nam wiadomo zamieszczane na naszych łamach wspomnienia i zdjęcia zostały przez Czytelników przyjęte bardzo pozytywnie. Wszystkie nadsyłane prace są niezwykle ciekawe i będziemy starali się zaprezentować je na naszych łamach.

### Przypominamy

Szczegółowe informacje pod numerami telefonów redaktora prowadzącego „Życie WSM” 0-22 838 11 31 lub 0-607 465 682, a także w dziale Ogólno-Organizacyjnym WSM, ul. Elbląska 14, tel. 0-22 56 00 917.

## Koniec biernego oglądania TV



HollyVOD w Twoim Domu. Pod tym hasłem Multimedia Polska, ogólnopolski dostawca cyfrowej telewizji kablowej, internetu i telefonii stacjonarnej rozpoczął kampanię promującą usługę wideo na żądanie. Wyjaśniamy, co kryje się pod tajemniczymi trzema literami VOD.

Kablowa telewizja cyfrowa, którą oferują Multimedia Polska, to nie tylko lepsza jakość obrazu i dźwięku, ale także możliwość korzystania z nieograniczonej liczby usług dodanych. Przewagą cyfrowej telewizji kablowej nad platformami satelitarnymi jest możliwość komunikacji zwrotnej. **Oznacza to**, że abonent nie ruszając się sprzed telewizora, za pomocą pilota, może korzystać z interaktywnych aplikacji. Pierwsza z nich to właśnie VOD, czyli wideo na żądanie. Jest to wirtualna wypożyczalnia filmów, którą Multimedia Polska oferują jako jedyna sieć kablowa w kraju. **Jak to działa?** Wystarczy wcisnąć guzik „VoD” na pilocie, by zobaczyć liczącą kilkaset pozycji (w każdy piątek dodawane są nowe) listę dostępnych filmów, podzielonych na kategorie tematyczne. Duża ich część to produkcje renomowanych wytwórni: Universal, Miramax Films, Touchstone Pictures, czy Walt Disney Picture. W ofercie są również – za darmo! – czołowe filmy polskiego kina niezależnego, wspieranego od lat przez Multimedia Polska. Przed wyborem filmu możemy przeczytać jego opis oraz obejrzeć zwiastun. Potem wystarczy tylko potwierdzić i już przez 24 godziny możemy oglądać wybrany film. Oplata – od 0 do 9 złotych – zostanie dopisana do rachunku. Multimedia pracują nad kolejnymi aplikacjami, między innymi, do zakupów przez telewizję i interaktywnego czatu.

Tel. 0-801 706 801

[www.multimedia.pl](http://www.multimedia.pl)

Maria Nowicka

# Przeprowadzka na Żoliborz

Nie wiem jak doszło do decyzji o przeniesieniu się naszej rodziny do Warszawy. Na pewno poprzedziły to dyskusje i „przymiarki”. Za przeprowadzką do miasta przemawiało z pewnością wiele względów. Najważniejsze było to, że Tata nie będzie już musiał odbywać męczących podróży do pracy, a my – dzieci będziemy mogły chodzić do prawdziwej szkoły. Nie bez znaczenia była bliskość rodzin Mamy i Taty oraz przyjaciół, z którymi kontakt, kiedy mieszkaliśmy na wsi był utrudniony. I wreszcie grały pewna rolę wyгоды życia miejskiego (elektryczność, wodociąg, centralne ogrzewanie, gaz).

W Warszawie na Żoliborzu została utworzona przez grupę działaczy PPS pierwsza w Polsce spółdzielnia mieszkaniowa – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Miała na celu stworzenie godziwych warunków mieszkaniowych ludziom pracy, o skromnych możliwościach finansowych. Rozpoczęto w roku 1925 projektowanie, a następnie budowę pierwszej kolonii przy placu Wilsona. Oprócz mieszkań tworzone tam od razu warunki powstawania i rozwoju licznych, różnorodnych placówek gospodarczych, społecznych, wychowawczych i kulturalnych.

Rodziców wprowadził na członków Spółdzielni jeden z jej założycieli – Stanisław Szwalbe, kolega Mamy z czasów studenckich. Wierny przyjaciel na całe życie.

W roku 1928, kiedy zjechaliśmy do Warszawy, budowa pierwszej kolonii projektowanego społecznego osiedla robotniczo-inteligenckiego była już na ukończeniu. Większość mieszkań była już zasiedlona. Tam, w pierwszej kolonii WSM czekało na nas mieszkanie.

Zanim nadjechała fura z naszymi rzeczami, ciągniona przez Rzepicę, zanim się rozpakowaliśmy i urządzili w nowym mieszkaniu była już blisko połowa września.

**WSM – RTPD<sup>1</sup> – Szklane Domy<sup>2</sup>**

W szkołach: SRW<sup>3</sup>, u Kowalczyk-wien i w GTSS<sup>4</sup> żyliśmy pod znakiem krzyża (w każdej klasie), portretów Pana Marszałka i Pana Prezyden-

ta. Białą czerwoną flagą, sztandar z godłem państwowym (biały orzeł na czerwonym polu, z koroną, dziobem i szponami złotymi). Modlitwa, akademie patriotyczne – pieśni piosenki: „Jedzie, jedzie na Kasztance”, „Droga Pani Marszałkowie”, „Nie w purpurze i nie w złocie... miły Panie Prezydencie”, „Nie rzucim ziemi skąd nasz ród”. Msza św. w niedziele, codziennie modlitwy, wieczorny paciorek, spowiedź, komunie... To rano.

A po południu – „Straszny Tatar Rytypydy” (RTPD), „Szklane Domy, świetlica... „Nasz sztandar płynie ponad trony”, „Wyklęty powstań ludu ziemi” i „Jesteśmy młodą gwardią proletariackich mas”.

Nie zderzały się ze sobą te dwa światy pojęć, symboli, wartości, poglądów. Zgodnie współistniały we mnie, nie podlegały konfrontacjom. Było to w okresie kiedy miałam 9 – 14 lat.

Jednakowo wzruszały mnie pobożne pieśni „kościolowe”, modlitwy, kwiaty, kadzidła – jak i pieśni rewolucyjne i pochody z czerwonym sztandarem.

Uczestniczyłam w inscenizacjach, recytacjach i śpiewie pieśni patriotycznych, mszach niedzielnych i nabożeństwach majowych – jak i w pochodach pierwszomajowych.

„Cześć Maryi, cześć i chwała. Panie świętej cześć...” i „O cześć wam panowie magnaci za naszą niedolę kajdany...”. A do tego jeszcze pieśni rosyjskie o bradiagach, burłakach, Sybirii. Dramatyczne, melodyjne, groźne, czasem tragiczne, wzbudzające współczucie dla uciśnionych, inne – zagrzewające do walki, do buntu.

W szkole panien Jadwig – mimo serdeczności pani Czarnej – nie czułam się najlepiej, bo obyczaje i klimat tej szkoły zbyt daleko odbiegały od stosunków panujących z naszym domem, od przyjętych form. Do nauczycielek mówiło się Paniusiu. Przełożone całowało się w rękę, gdy przechodziły koło nas. Rygor w klasie, surowe, wymagające nauczycielki.

Było obco, dziwnie, trudno.

Za to po południu – zupełnie inny świat, inne życie. WSM – Szklane Domy – RTPD.

Biegaliśmy z zapalem korzystając ze wszystkich, co nam ofiarowały te dziwne wspaniałe instytucje, to środowisko.

Uczestniczyliśmy więc my – dzieciaki w zespołach, imprezach i działaniach, które nam proponowano: w chórze, rytmice, orkiestrze perkusyjnej, w malowaniu, gimnastyce, w zajęciach na Zagonkach. Pomagaliśmy robić kostiumy na różne występy i imprezy, korzystaliśmy z biblioteki, biegaliśmy na ślizgawkę i tor saneczkowy, chodziliśmy na wycieczki.

Chór prowadziła Basia Szejnbaum, wychowanka Domu Sierot doktora Janusza Korczaka. Śpiewaliśmy z zapalem o misiach, kukuleczkach, myszce, kogucie i o balu lalek. Pani Basia akompaniowała nam na pianinie. Była też primadonną teatru kukielkowego „Baj”.

To ona grała rolę królowej w sztuce Cioci Kownaci „O straszliwym smoku i dzielnym szewczyku, o pięknej królowej i królu Goździku”, rolę Kasi („O Kasi co gąski zgubiła”) i w wielu innych. Wyszła później za Igora Newerly Abramowa – pisarza i redaktora „Naszego Przeglądu” – pisma żydowskiego, wydawanego w języku polskim, a może i jidysz.

Ich syn Jarek bywał z rodzicami u nas – w naszym bielańskim domu, poszedł w ślady ojca – też pisze, choć głównie uprawia satyrę – również w swoich powieściach i sztukach teatralnych. Jeden z twórców STS (Studenckiego Teatru Satyrycznego).

Kiedyś zaniepokoił się o moją przyszłość.

– Czy Mała ma męża? Bo jeżeli nie, to ja się z nią ożenię.

Miał wtedy chyba pięć lat, a ja około dwudziestu.

*Dalszy ciąg wspomnień w następnym numerze „Życia WSM”.*

<sup>1</sup> Robotnicze Towarzystwo Przyjaciół Dzieci.

<sup>2</sup> Stowarzyszenie Wzajemnej Pomocy Lokatorów.

<sup>3</sup> Szkoła Rodziny Wojskowej przy ul. Śmiałej.

<sup>4</sup> Gimnazjum Towarzystwa Szkoły Średniej.

# Domowe archiwum

Jeden z wielu budynków przy ul. Kraśńskiego, z nową jasną elewacją, uporządkowanym otoczeniem.

W progu wita mnie pani Maria Nowicka. To ona poinformowała mnie telefonicznie, że ma materiały, które będzie można wykorzystać w kąci historycznym „Życia WSM”.

Na spotkanie zamierzałam poświęcić pół godziny. Pomyślałam – ot, wpadnę na chwilkę, zabiorę materiał i ewentualnie jakieś zdjęcie do niego, zamienię kilka słów z autorką i to wystarczy. Jakże się myliłam. Pół godziny przerodziło się w godzinę, a i tak czasu było za mało, bo część mieszkania pani Marii, to uporządkowane archiwum, w którym większość stanowią materiały związane z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową.

Pokazuję jubileuszowy numer „Życia WSM”, wydany z okazji 85-lecia istnienia Spółdzielni. Na trzeciej stronie zdjęcie Mariana Nowickiego na tle budynków pierwszej kolonii WSM przy placu Wilsona.

Pytam o związki rodzinne z osobą na zdjęciu. – To mój teść, ojciec mojego męża Jacka Nowickiego. Dziadek moich dzieci i pradziadek wnuków. Marian Nowicki był z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową związany od zarania.

– A od kiedy pani losy związały się z WSM?

– To jest historia zawiła. Od 1928 do 1930 r. mieszkalam jako dziecko z rodzicami

i rodzeństwem w I kolonii WSM, w budynku zburzonym w czasie okupacji niemieckiej. Później w kolonii IV. Kiedy moja rodzina powiększyła się, a WSM nie dysponowało dużymi mieszkaniami,



*Marian Nowicki (1893–1960) – działacz związkowy i spółdzielczy, od 1911 r. członek PPS. Za swoją działalność więziony w latach 1914–1917 przez władze rosyjskie. Silnie związany w okresie międzywojennym ze spółdzielczością mieszkaniową – od 1932 r. był prezesem Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Poseł na Sejm w latach 1928–1939. W okresie wojny działał w konspiracyjnym ruchu spółdzielczym.*

mi, przeprowadziliśmy się na Bielany do domu jednorodzinnego.

Po ślubie z Jackiem Nowickim mieszkaliśmy w domu na Bielanych, a kiedy został wybudowany dom przy ul. Filareckiej, zaprojektowany przez mojego męża Jacka Nowickiego, wróciłam do zasobów WSM. Był to rok 1959.

Zerkam na podane mi materiały i zdjęcia. Są to wspomnienia pani Marii z lat dzieciństwa. Rozdział zatytułowany: „Przeprowadzka na Żoliborz”, „WSM – RTPD – Szklane Domy”.

Już nie pytam o szczegóły życiorysu pani Marii, proszę o wypożyczenie fragmentu zapisanych na kilkudziesięciu stronach wspomnień. Są do nich zdjęcia – dużo zdjęć. Wybieram kilka do zrobienia odbitek.

\*\*\*

Jak cenny materiał otrzymałam, odkrywam dopiero w redakcji. Aż prosi się, żeby wspomnienia zamieścić w całości. Postanawiam podzielić otrzymany materiał na części, wybrać te fragmenty, które nie dotyczą bezpośrednio historii Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, bo jest ona znana z wielu publikacji, ale codziennego życia tych, których losy splotły się z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową – w przypadku pani Marii – na zawsze.

**Barbara Pietras**

## Co słyszeć w Klubie Piaski?

Klub Mieszkańców WSM Osiedle Piaski zaprasza do uczestniczenia w różnorodnych zajęciach o charakterze twórczym i kondycyjnym. Mamy propozycje i dla seniorów i dla dzieci. Działa tu od lat chór seniorów „Piaskowe Babeczki”, prowadzony przez Jana Piskorza i Iwonę Lenart, w którym śpiewa również kilku panów, a więc są to babeczki z rodzynkami.

Dla osób, które chcą rozwijać swoje uzdolnienia literackie prowadzone są przez Andrzeja Wodzińskiego, znanego poetę, warsztaty. Uczestnicy warsztatów z ubiegłego roku zostaną uhonorowani – wydany zostanie tomik poetycki z najlepszymi ich utworami.

W tym roku warsztaty są poświęcone 65. rocznicy Powstania Warszawskiego. Przez Radę Osiedla będzie ogłoszony konkurs poetycki „Powstańcze Znamie Stolicy – 65. rocznica Powstania Warszawskiego w poezji”. Konkurs ten przeznaczony jest dla młodzieży gimnazjalnej

i licealnej. Oczekujemy na wiersze, które wyrażają osobiste związki z Warszawą i jej przeszłością. Mamy nadzieję, że przeszłość naszej stolicy jest bliska również ludziom młodym, którzy nie doświadczyli bezpośrednio wojny.

Dzieci w wieku 6–10 lat zapraszamy na warsztaty plastyczne, które prowadzi Barbara Konopka. Pani Basia jest matematykiem, muzykiem, mistrzynią origami i wspaniałym pedagogiem. Zajęcia są ciekawe, gdyż przeplatają się na nich wyklejanki z piosenką i ruchem.

Warsztaty kabaretowe prowadzi Stanisław Klawe. Ich uczestnicy występowali już na osiedlowych imprezach plenerowych i na konkursie Chórów i Kabaretów Seniora. Na zajęcia zapraszamy nie tylko seniorów, ale wszystkich, którzy kochają żart, zabawę i chcą spróbować swoich sił w kabarecie „Piaskowe Klimaty”.

Na sali klubowej Diana Dudziak prowadzi zajęcia z gimnastyki dla seniorów w sześciu grupach, a na basenie zajęcia

prowadzą Żaneta Ekert i Anna Wachowicz.

W tym sezonie mamy jeszcze jedną wspaniałą propozycję. Od lutego Ewa Czartoryska-Stanisławska prowadzi warsztaty taneczne dla pań w wieku 55–70 lat. Ten rodzaj aktywności daje wspaniałe efekty zdrowotne i psychiczne u pań. Wzruszający to widok, kiedy wchodzi do klubu zmęczona, czasem przegnębiona panie, a wyfruwają śmiejące się, rozgadane i szczęśliwe. To wszystko zasługa instruktorki, która wspaniałym podejściem potrafi zachęcić wszystkich do wspólnej zabawy.

W stałych zajęciach klubowych bierze udział około 250 mieszkańców. Większość to uczestnicy gimnastyki (120 osób), chóru (40 osób) i tańca pań (50 osób).

W lutym zorganizowano teatrzyk dla dzieci, gdyż pogoda w ferie nie zachęcała do zabawy na dworze. Odbyło się przedstawienie „Smok Wawelski” dla 50 małych widzów.

**Magdalena Żuk**

*Co można zobaczyć w Klubie Piaski – str. 16.*

# Chrońmy ptaki

W 2008 roku władze dzielnicy Żoliborz, kontynuując zadania związane z ochroną środowiska, podjęły decyzję o rewitalizacji terenów zielonych w osiedlu Żoliborz III. Prace prowadzone będą na terenach fos, glinianek i istniejącego od 16 lat parku „Sady Żoliborskie”.

Na terenie osiedla Żoliborz III Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, od 1992 roku działa Stowarzyszenie Ochrony Parku „Sady Żoliborskie”, które współpracuje z Radą i Administracją osiedla, a także z Radą Nadzorczą i Zarządkiem WSM. Co roku Stowarzyszenie otrzymuje od władz Spółdzielni fundusze przeznaczone na rozwój i podnoszenie standardu tego zakątka zieleni znajdującego się w środku osiedla.

W 2008 roku z uwagi na podjęte prace i planowaną rewitalizację parku „Sady Żoliborskie”, Zarząd Stowarzyszenia postanowił przyznane fundusze przeznaczyć na przegląd, renowację i nowe budki lęgowe dla ptaków, a wykonanie tego zadania powierzył Lucynie Motyczyńskiej, która działa w Komisji Rewizyjnej Rady Osiedla Żoliborz III.

Stowarzyszenie nawiązało kontakt z warszawskim oddziałem Towarzystwa Przyrodniczego „Bocian”, reprezentowanym przez mgr inż. Mariusza Grze-

niewskiego, specjalistę do spraw ochrony przyrody. Na terenie parku jest co chronic, bo zdaniem ornitologów żyje tu kilkanaście gatunków ptaków.

W grudniu 2008 roku i w styczniu roku bieżącego dokonano przeglądu i inwentaryzacji budek lęgowych dla ptaków. Okazało się, że większość z nich jest zniszczona i wymaga pilnego uzupełnienia. Uczestniczący w przeglądzie przedstawiciel Towarzystwa Przyrodniczego pan Mariusz Grzeniewski zwrócił uwagę na doskonale warunki ornitologiczne nie tylko w samym parku, ale i na jego obrzeżach. Zaproponował zawieszenie budek lęgowych dla sikorek, mazurków i szpaków w całym osiedlu. Członkowie Stowarzyszenia zasięgnęli opinii mieszkańców, którzy projekt poparli. Podobne zdanie miała Rada i Administracja Osiedla. Podjęto więc decyzję, aby pieniądze przyznane Stowarzyszeniu przez Radę Osiedla w 2008 roku przeznaczyć na zakup i zawieszenie budek lęgowych dla ptaków na terenie całego osiedla. Do końca lutego zawieszono ich około 115.

Wykonanie tego zadania było rzeczą trudną i niezwykle uciążliwą, bowiem prace trzeba było wykonać w określonym przez ornitologów terminie, to znaczy



Lucyna Motyczyńska pomagała przy zawieszaniu budek dla ptaków  
Foto: S. Zienkiewicz

na przełomie stycznia i lutego, w niesprzyjających warunkach atmosferycznych. Stąd podziękowania od mieszkańców dla pani Lucyny Motyczyńskiej i pana Mariusza Grzeniewskiego, którzy przyczynili się do polepszenia warunków życia skrzydlatej braci w osiedlu Żoliborz III.

Ich praca nie poszła na marne, co było widać zaraz po zawieszeniu budek, którymi natychmiast zainteresowały się sikorki i szpaki.

Wiesława Borek

## Karpie uciekły z wigilijnego stołu



Populacja ryb w stawach Brustmana powiększyła się o kilkadziesiąt sztuk dorodnych karpia – w przeddzień wigilii Bożego Narodzenia, zgodnie z sześćcioletnią tradycją, ryby trafiły zamiast na stół – do wody.

Organizator imprezy „Dzień karpia” na Wawrzyszewie, Jerzy Kropacz, przewodniczący Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ryzykując kąpielą w lodowatej wodzie, pomagał wypuszczać ryby do wody.

## Co można zobaczyć w klubie Piaski



**ŻYCIE WSM**  
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
184 Lublina 1921

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