

## Jaki przewodniczący – takie zebranie

Członkowie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zebrania grup członkowskich mają już za sobą. W tym roku frekwencja była bardzo mała z kilku istotnych powodów. Zebrania odbywały się na przełomie marca i kwietnia w okresie wielkiego wydarzenia: choroby Ojca Świętego Papieża Jana Pawła II i narodowej żałoby po Jego śmierci. To spowodowało, że w zebraniach uczestniczyło mniej niż zwykle osób, a zebrania w osiedlu Wawrzyszew odbyły się w późniejszym terminie, po pogrzebie Jana Pawła II. Drugi powód niskiej frekwencji to – coraz mniej problemów, które wymagają omówienia i dyskusji na tych ważnych dla całej spółdzielczej społeczności zebraniach. Najwyraźniej problemów we wszystkich osiedlach WSM ubyło. Coraz mniej mówi się o awariach, niezbędnych do wykonania remontach. Coraz częściej padają wnioski dotyczące estetyki osiedli, dbałości o zieleń, poprawy bezpieczeństwa. Na tegorocznych zebraniach kluczowym tematem była termomodernizacja budynków, a więc prace związane z dociepleniemi budynków i wymianą stolarki okiennej na kłatkach schodowych. Dużo miejsca poświęcono

również sprawom regulacji stanu prawnego nieruchomości w spółdzielni.

Jak przebiegały zebrania? Prawie wszystkie sprawnie, zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Tam też kończyły się one wcześniej i większość przybyłych na zebranie nie opuszczała sali przed zakończeniem debaty. Na tegorocznych zebraniach znacznie wcześniej niż w latach poprzednich rozpoczęła działalność komisje wnioskowe. W tym roku bowiem wprowadzono nowy zapis do regulaminu zebrań grup członkowskich. Przy rozpatrywaniu poszczególnych wniosków i podczas ich głosowania musiała być na sali co najmniej połowa uczestników zebrania. Ten przepis regulaminu jest jak najbardziej zasadny, bowiem na wielu zebraniach w poprzednich latach wnioski były odczytywane przez przewodniczącego komisji wnioskowej bardzo późno, a w głosowaniu brała udział nieliczna grupa członków spółdzielni. Bywało i tak, że wniosek był odczytany, ale wnioskodawca już dawno siedział w domu przed telewizorem i zajał kolację.

Na przebieg każdego zebrania ogromny wpływ ma osoba wybrana na przewodniczącego. Od niej bowiem zależy czy czas trwa-

nia zebrania zostanie w pełni wykorzystany na debatę o istotnych dla spółdzielców sprawach, czy będzie to czas zmarnowany na czczą paplaninę. Niestety, na kilku zebraniach (tak było np. na zebraniu w osiedlu Wawrzyszew) na przewodniczących wybierano osoby przypadkowe – nie znające regulaminu zebrań grup członkowskich, mające mętne pojęcie o organizacji spółdzielni, nie wspominając już o znajomości chociażby podstawowych przepisów prawa spółdzielczego. Jeżeli dodamy do tego brak zdolności organizacyjnych i złą dykcję, o skutkach lepiej nie pisać. Takie zebrania przeciągały się do późnych godzin wieczornych, a ich uczestnicy wychodzili zawiadzeni, bowiem nie mogli wypowiedzieć się w ważnych dla nich sprawach, a musieli niestety wysłuchiwać zbędnych dyskusji i osobistych animozji niektórych uczestników spotkania. Nie trudno sobie wyobrazić, jak wyglądałyby tegoroczne zebrania w osiedlu Wawrzyszew, gdyby nie uczestniczyła w nich prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska, której obecność dyscyplinowała tych, którzy z zebrania grupy członkowskiej chcieli zrobić targowisko.

B.P.



Budynków z nowymi kolorowymi elewacjami w osiedlach WSM wciąż przybywa, ten przy ul. Broniewskiego 15 A otoczony zielenią prezentuje się wspaniale.

### W numerze:

- ◆ O ładnych elewacjach i termomodernizacji – rozmowa z prezes WSM Kazimierą Szerszeniewską .....str. 2
- ◆ Prawo spółdzielcze ..... str. 3
- ◆ Żoliborz III ..... str. 4
- ◆ Bielany ..... str. 5
- ◆ Młociny ..... str. 6
- ◆ Piaski ..... str. 7
- ◆ Nowodwory ..... str. 8
- ◆ Żoliborz II ..... str. 9
- ◆ Żoliborz IV ..... str. 10
- ◆ Łatyczowska ..... str. 11
- ◆ Wawrzyszew Nowy ..... str. 11
- ◆ Kto mieczem wojuje – ten od miecza ginie ..... str. 12
- ◆ Wawrzyszew ..... str. 13
- ◆ Hery ..... str. 14
- ◆ Dwie strony medalu ..... str. 16

# O ładnych elewacjach i termomodernizacji

Rozmowa z prezes WSM mgr Kazimierą Szerszeniewską

● Osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zmieniają się nie do poznania. Przybywa budynków z ładnymi elewacjami, co świadczy, że prowadzone są intensywne prace termomodernizacyjne. Na zebraniach członków spółdzielni mówiono, że wiele budynków docieplono z funduszu scentralizowanego WSM. Co to jest za fundusz, z jakich środków jest on tworzony i na co jest przeznaczony?

– Fundusz scentralizowany tworzony jest z przekształceń mieszkań lokatorski na własnościowe, ale pieniądze z tych przekształceń jest coraz mniej. Wkrótce nie będzie ich wcale, bowiem Trybunał Konstytucyjny orzeczeniem z 20 kwietnia 2005 r. zablokował możliwość przekształcania mieszkań. Środki z tego funduszu były dzielone proporcjonalnie na poszczególne osiedla WSM. Ponieważ w ostatnich trzech latach środków w tym funduszu nie było zbyt dużo, a potrzeby na docieplenie budynków i przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych są ogromne, Zarząd Spółdzielni zaciągał na ten cel kredyty. W 2003 r. dysponowaliśmy kwotą 3,3 mln zł. Oznaczało to, że dla małego osiedla można było przeznaczyć zaledwie 300 tys., dla średniego 500 tys. zł. Wawrzyszew, który jest dużym osiedlem otrzymał z tego funduszu ponad 800 tys. zł. Z tych pieniędzy niewiele udało się jednak zrobić. Dlatego Zarząd Spółdzielni wystąpił do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska o pożyczkę. Pożyczkę taką spółdzielnia otrzymała w wysokości 7,7 mln zł, co pozwoliło na wykonanie dociepleń i prac termomodernizacyjnych za 12,770 mln zł, wliczając w to 3,3 mln zł z funduszu scentralizowanego Zarządu Spółdzielni i 628 tys. zł, pochodzących z środków jakie poszczególne osiedla wnoszą do funduszu scentralizowanego. Zaciągnięta pożyczka zastała rozdzielona proporcjonalnie na poszczególne osiedla.

● Co za te pieniądze w 2003 r. wykonano i ile pozostało do spłacenia z zaciągniętej pożyczki?

– Docieplono 42 budynki w różnych osiedlach. Pożyczka z WFOŚ została spłacona w 50 proc. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska umorzył nam 15 proc. zaciągniętej pożyczki, ale Zarząd Spółdzielni czyni starania o dalsze jej umorzenie. Można więc śmiało powiedzieć, że ta zaciągnięta w 2003 r. pożyczka została już spłacona. Trzeba zaznaczyć, że spłatą tej pożyczki nie było obciążone żadne osiedle. Spłacił ją Zarząd Spółdzielni. Tak więc dociepleń tych 42 budynków w 2003 r. przeprowadzono nie obciążając członków spółdzielni.

● Również w 2004 r. dużo budynków w WSM otrzymało nowe elewacje. Gdzie znalaziono na ten cel fundusze?

– W 2004 r. docieplono 59 budynków. Było

to możliwe dzięki kolejnej pożyczce. W tym miejscu trzeba wyjaśnić, że kredyt termomodernizacyjny, w którym umarzone jest 25 proc. po realizacji przeprowadzonych prac, można zaciągnąć tylko wówczas, kiedy w danym budynku został przeprowadzony audyt energetyczny określający, jakie prace są konieczne do przeprowadzenia, aby obniżone zostało zużycie energii cieplnej. Termomodernizacja określa więc kompleksowe przeprowadzenie prac w danym obiekcie, a nie tylko docieplenie ścian budynków. Na samo docieplenie ścian kredytu termomodernizacyjnego nie można uzyskać. Taki kredyt w pełni termomodernizacyjny został zaciągnięty dla osiedla Żoliborz III, ponieważ właśnie w tym osiedlu były prowadzone kompleksowe prace termomodernizacyjne, czyli wymiana instalacji, wymiana stolarki na klatkach schodowych, a także docieplenia budynków i stropów. W przypadku kiedy docieplano tylko ściany budynków, a w 2004 r. było ich przecież bardzo dużo, skorzystano z kredytu z Banku Ochrony Środowiska, oprocentowanego stawką 3 proc. W 2004 r. wykonano dociepleń na dosyć dużą kwotę prawie 19 mln zł, w tym 7,7 mln zł stanowił oprocentowany stawką 3 proc. kredyt z Banku Ochrony Środowiska. Ponieważ wszystkim zależy na przyspieszeniu i szybkim zakończeniu dociepleń budynków, niektóre osiedla zwróciły się do Zarządu Spółdzielni, aby ten w ich imieniu zaciągnął kredyty na ten cel (osiedla nie mają osobowości prawnej do zaciągania kredytów). O takie kredyty Zarząd Spółdzielni wystąpił i dzięki temu osiedla Bielany i Piaski otrzymały po 1 mln zł. Żoliborz III, gdzie były przeprowadzone audyty termomodernizacyjne uzyskał kredyt w wysokości przeszło 2,6 mln zł.

● Są to ogromne kwoty. Kto będzie je spłacał?

– Kredyt zaciągnięty w 2004 r. w wysokości 7,7 mln zł z Banku Ochrony Środowiska, oprocentowany stawką 3 proc., który otrzymały proporcjonalnie wszystkie osiedla, Zarząd zamierza spłacić sam. Osiedla tym kredytem nie będą obciążone, a zatem nie będą nim obciążeni również członkowie spółdzielni. Dodatkowym kredytem obciążone są tylko osiedla: Bielany, Piaski i Żoliborz III.

W poprzednich latach w spółdzielni docieplano pojedyncze budynki. Od 2003 r. dociepla się je sukcesywnie. W WSM jest 388 budynków z czego połowa jest już ocieplona. Są osiedla, które mają już wszystkie ocieplone budynki np. Młociny, kończy się docieplanie budynków w osiedlu Żoliborz II.

● Jakie są plany na rok 2005?

– W bieżącym roku Zarząd na docieplenia budynków przeznaczył kwotę około 3 mln zł z funduszu scentralizowanego. Podjęto też uchwałę o zaciągnięciu kredytów. Na jeden

z nich (3 proc.) już są złożono wnioski do Banku Ochrony Środowiska. Tam, gdzie wykonano audyty termomodernizacyjne zamierzamy wystąpić o kredyty termomodernizacyjne, w których umarzone jest 25 proc. Wnioski są złożone na około 6 mln zł do BOŚ (kredyt 3-procentowy) na docieplenia budynków. Z tego kredytu skorzystają wszystkie osiedla, z wyjątkiem osiedla Młociny, bowiem tam proces termomodernizacyjny został zakończony.

Kredyty zaciągane w roku bieżącym niestety będą musiały spłacać osiedla. Zarząd sam nie będzie w stanie ich spłacić.

● Czy oznacza to, że spłatą zostaną obciążeni członkowie spółdzielni?

– Nie. W żadnym wypadku. Przed zwróceniem się do Zarządu Spółdzielni o zaciągnięcie kredytu, w każdym osiedlu przeprowadzono analizę kosztów. Na podstawie tej analizy określono ile osiedle zbierze pieniędzy na fundusz remontowy i ile z tej kwoty może przeznaczyć na spłatę kredytu. Nie można bowiem zapominać, że oprócz dociepleń budynków czy przeprowadzania kompleksowej termomodernizacji, w osiedlach muszą być wykonywane inne remonty takie np. jak naprawa dachów, malowanie klatek schodowych. Pozostałe pieniądze można dopiero przeznaczyć na spłatę zaciągniętego kredytu.

● Na zebraniach grup członkowskich mówiono, że niektórym członkom spółdzielni podniesiono stawki na fundusz remontowy i że jest to związane z docieplaniem budynków oraz przeprowadzanymi pracami termomodernizacyjnymi.

– Prawdą jest, że stawka odpisu na fundusz remontowy jest podniesiona o 30 gr. Tak ustaliła Rada Nadzorcza, ale tylko w budynkach już docieplonych, w których przeprowadzono prace termomodernizacyjne. Jest to logiczne ponieważ w tych budynkach członkowie spółdzielni będą płacili mniej za dostarczone ciepło. Tę podwyżkę rekompensuje w całości kwota z tytułu oszczędności zużycia ciepła, a więc opłat za centralne ogrzewanie. W budynkach docieplonych jest przecież mniejsze zużycie ciepła. Decyzja Rady Nadzorczej o podwyżce odpisu na fundusz remontowy w budynkach docieplonych jest często błędnie interpretowana. Patrząc na rachunki mieszkańcy zauważają podwyżkę opłat na fundusz remontowy, ale nie widzą obniżonej kwoty za centralne ogrzewanie. Np. W budynku docieplonym na fundusz remontowy odpis wynosi 1,30 zł/m kw., a w budynku niedocieplonym 1 zł. Ale porównując opłaty za centralne ogrzewanie w budynku nieocieplonym i docieplonym wyraźnie widać, że koszty są w przypadku docieplonego budynku znacznie niższe. W ostatecznym rozrachunku nic się nie zmienia, a dzięki temu będzie można docieplać kolejne budynki. ➔

# Prawo spółdzielcze

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych budziła wiele kontrowersji i powszechnie uważano ją za legislacyjny bubel. Nic więc dziwnego, że już dwa lata później 19 grudnia 2002 r. znowelizowano ją po raz kolejny. Ale na tym nie koniec. Mamy połowę roku 2005 i znów czekają nas zmiany w prawie spółdzielczym. Lada moment wejdzie w życie nowa ustawa. Prawo spółdzielcze nie ma szczęścia, bowiem w swojej historii ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych była nowelizowana kilkanaście razy. Zmianami w ustawie zajmujemy się w momencie, kiedy będzie ona ogłoszona w Dzienniku Ustaw. Teraz warto prześledzić zmiany jakie w ustawie spowodowały orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, ponieważ jeżeli stwierdzi on, że dany przepis ustawy jest niezgodny z Konstytucją, drugi raz uchwalić go nie można.

Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 30 marca 2004 r., dotyczącym powiązania prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych z członkostwem w spółdzielni stwierdził, że uzależnienie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcą w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej (art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r.) jest niezgodne z Konstytucją. To samo spotkało art. 17<sup>8</sup> ust. 1 tej ustawy, w którym jest mowa o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po upływie 6 miesięcy od ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, jeśli prawo to nie zostało zbyte na rzecz osoby, która złożyła deklarację członkowską. W tym samym dniu ogłoszono wyroki, w których Trybunał uznał za niekonstytucyjne: obowiązek członka spółdzielni mieszkaniowej wyczerpania drogi postępowania wewnątrz spółdzielczego przed

wystąpieniem na drogę sądową w celu zakwestionowania podwyższenia przez spółdzielnię opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości (art. 4, ust. 8 ustawy z 15 grudnia 2000 r.) oraz pozbawienie najemców lokali użytkowych nie należących do spółdzielni roszczenia o nabycie od spółdzielni mieszkaniowej własności tego lokalu (art. 39, ust. 1). W uzasadnieniu do orzeczenia czytamy m.in., że Trybunał nie widzi konieczności powiązania członkostwa z nabywaniem prawa do lokalu na rynku wtórnym, uznając w tym powiązaniu instrument nadmiernego oddziaływania władz spółdzielni na jej członków.

Wielu specjalistów z zakresu prawa spółdzielczego uważa, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego jest dalszym krokiem do osłabienia powiązania spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem. Faktem stało się, że w związku z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstała luka. Jak egzekwować opłaty od osób nie będących członkami spółdzielni? Osób, które nie są członkami spółdzielni nie można przecież z niej wykluczyć. W stosunku do nich trudno znaleźć jakąś podstawę do wymuszenia obowiązku wnoszenia opłat. Pozostaje jedynie stosowanie w drodze analogii przepisu dotyczącego właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni. I to jest zadanie dla ustawodawcy, aby tę sprawę jak najszybciej uregulować.

Do Trybunału Konstytucyjnego trafiły także inne wnioski. Były to wnioski poselskie połączone w jedną całość, a dotyczyły około połowy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bądź ustawy nowelizującej. Podstawową kwestią było przywrócenie w znowelizowanej ustawie z 19 grudnia 2002 r. możliwości pier-

wotnego ustanawiania przez spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zdaniem wnioskodawców przepis ten naruszał podstawową konstytucyjną zasadę równości. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności członkowie ponoszą dokładnie takie same koszty przypadające na dany lokal. W efekcie członkowie otrzymują dwie różne kategorie prawne: ograniczone prawo rzeczowe i prawo odrębnej własności. Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się już w tej sprawie w orzeczeniu z 2001 r., uznając te dwie kategorie za nierównoważne, a potwierdził to w orzeczeniu z marca 2004 r., uznając, że z punktu widzenia ekonomicznego jest to ta sama kategoria.

W dniu 20 kwietnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny uchylił osiem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sędziowie zakwestionowali m.in. zasady ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Za niezgodne z Konstytucją uznano przepisy mówiące, że członek spółdzielni, aby kupić nowe mieszkanie musi zapłacić za nie tyle samo pieniędzy, co za lokal mający odrębną własność.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego niezgodne są również przepisy umożliwiające spółdzielni przedłużanie terminu, w jakim ma określić przedmiot odrębnej własności. Prościej mówiąc, chodzi tu o przyspieszenie prac związanych z wyodrębnieniem własności dla każdego lokalu i przypadającej do niego części działki.

Wiadomo jednak, że te opóźnienia nie powstają z winy zarządów spółdzielni, ale są przyczyną nieuregulowanych stanów prawnych spółdzielczych gruntów. Przykładem tego niech będzie osiedle Wawrzyszew, gdzie nie można ustanawiać własnościowego prawa do lokali z powodu nieuregulowanych w tym osiedlu spraw własności gruntu.

B.P.

➤ Część członków, którzy mieszkają w budynkach docieplonych, którym podniesiono odpisy na fundusz remontowy zapomina o tym, że zużyte ciepło rozlicza się po sezonie. Regułą jest, że po dociepleniu budynku administracja osiedla występuje natychmiast do SPEC o obniżenie mocy zamówionej, co automatycznie zmniejsza stawkę płaconą za zużycie ciepła o około 10, 20, a nawet 30 proc. Już więc samo zmniejszenie zamówionej mocy obniża znacznie koszty związane z dostawą energii cieplnej, a przecież do tego trzeba doliczyć także obniżenie kosztów zużycia tej energii

● **Każdy zaciągany przez spółdzielnię kredyt wymaga zabezpieczenia. Członkowie spółdzielni obawiają się, że zabezpieczeniami będą ich domy. Ta sprawa była podnoszona na wielu zebraniach grup członkowskich.**

– Obawy członków są nieuzasadnione. Zarząd Spółdzielni nie może bez zgody członków spółdzielni dokonać zabezpieczenia kredytu budynkiem mieszkalnym, ale może – i to właśnie czyni – zabezpieczyć go wpływami z lo-

kali użytkowych, co oznacza, że jeżeli kredyt nie byłby spłacany, to bank może sięgnąć tylko i wyłącznie po wpływy z lokali użytkowych.

● **Docieplenie budynków i prace termomodernizacyjne przebiegają w osiedlach WSM sprawnie. Jednak na zebraniu w osiedlu Żoliborz III mówiono, że tam prace termomodernizacyjne wstrzymano. Co jest tego przyczyną?**

– Budynki w osiedlu Żoliborz III – Sady były projektowane przez prof. Skibniewską, która obecnie wręcz uniemożliwia przeprowadzenie docieplenia budynków w tym osiedlu. Nie wyraża zgody, aby budynki były docieplane styropianem, a przecież jak dotąd nikt nie wymyślił innej metody docieplenia budynków. Prowadzone w tej sprawie rozmowy Zarządu Spółdzielni z pełnomocnikiem prof. Skibniewskiej, nie przyniosły żadnych efektów, mimo że Zarząd zobowiązał się zachować wszystkie detale architektoniczne w tych budynkach, łącznie z elementami cegiełek oraz kolorystyką. A przecież przemierzanie w tych budynkach następuje właśnie przez tę sili-

katową cegiełkę, która najbardziej chłonie wilgoć. Ta argumentacja do prof. Skibniewskiej nie dociera. Te budynki trzeba docieplić i to w trybie pilnym, bowiem znajdujące się tam lokale są zawilgocone i występują w nich przemarzania. Prof. Skibniewska widać zapomniała, że to osiedle projektowała dla ludzi, a nie na pokaz, że ci ludzie chcą żyć w przyzwyczajonych warunkach, a nie w zagrzybionych i zimnych mieszkaniach.

Nie ma co się więc dziwić, że mieszkańcy są zdenerwowani, bo przez upór jednej osoby wstrzymano tak potrzebne docieplenia budynków. Najpierw mówiło się, że budynki w osiedlu Żoliborz III są zabytkowe, co jest nieprawdą. Zarząd Spółdzielni sprawdził – budynki nie są żadnym zabytkiem. Niestety projekt docieplenia budynku musi być zaopiniowany przez projektanta tego osiedla. Może więc dojść do tego, że w całej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wszystkie budynki będą docieplone tylko nie w osiedlu Żoliborz III – Sady, ale to już nie z winy Zarządu Spółdzielni.

Rozmawiała: Barbara Pietras

# Będzie ładniej i bezpieczniej

Coroczne zebranie grupy członków WSM z osiedla Żoliborz III odbyło się 17 marca w sali Spółdzielczego Domu Kultury przy ul. Próchnika. Zarząd spółdzielni reprezentowała prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska. Dużo miejsca na zebraniu poświęcono sprawom bezpieczeństwa, bowiem zostali na nie zaproszeni przedstawiciele policji i straży miejskiej.

Po opuszczeniu sali obrad przez przedstawicieli służb bezpieczeństwa i porządku, jako pierwszy głos zabrał przewodniczący Rady Nadzorczej WSM Mirosław Mikielski, który przedstawił sprawozdanie z działalności tego organu spółdzielczego w roku 2004. Natomiast prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska skoncentrowała się na sprawach dotyczących osiedla Żoliborz III.

Osiedle Żoliborz III jest w WSM osiedlem najuboższym w lokale użytkowe, wobec czego korzyści z nich są minimalne. To dlatego stawka eksploatacyjna w osiedlu jest wysoka. Zarząd spółdzielni widząc ogromne potrzeby osiedla stara się pomóc przeznaczając pieniądze na remonty z funduszu scentralizowanego.

Osiedle Żoliborz III ma możliwość skorzystania z kredytu na termomodernizację. Jednak do jego uzyskania niezbędne jest przeprowadzenie audytów energetycznych. Przeprowadzono je dla 27 budynków. Obecnych na zebraniu interesowała sprawa zabezpieczenia spłaty kredytu, bowiem członkowie spółdzielni obawiają się, że zabezpieczeniem będą budynki, w których mieszkają. Prezes WSM uspokoiła wszystkich, stwierdzając, że zaciągane na termomodernizację kredyty zabezpieczane są hipoteką pawilonów handlowych, czyli obiektami będącymi własnością WSM.

Tak się składa, że w osiedlu Żoliborz III takiego obiektu nie ma więc Zarząd może zabezpieczyć kredyt np. budynkiem, w którym odbywało się zebranie, czyli Spółdzielczym Domem Kultury. W żadnym wypadku nie będzie to dom mieszkalny.

Istotną sprawą, o której mówiła prezes Kazimiera Szerszeniewska są zaległości w opłatach. Na tle innych osiedli WSM na Żoliborzu III sytuacja nie jest najgorsza. Duża w tym zasługa Rady Osiedla i administracji.

Działania Rady Osiedla zrelacjonował jej przewodniczący Jerzy Woliński.

Ponieważ w ubiegłym roku na terenie osiedla prowadzono dużo remontów dużo pracy miała komisja - gospodarki mieszkaniowej. Dobrze się stało, że w jej skład weszli fachowcy z zakresu budownictwa i pokrewnych mu dziedzin. Członkowie komisji GZM uczestniczyli w przeglądzie technicznym osiedla, brali udział w ogłaszaniu wyników przetargów i wyborze wykonawców. Prowadzili także nadzór społeczny nad przebiegiem prac remontowych i uczestniczyli w ich odbiorach.

Na brak pracy nie narzekała również komisja pomocy społecznej. W 2004 r. rozpatrzono 150 wniosków o zapomogi, z czego pozytywnie – 146. Większość zapomóg kierowana była na pokrycie zadłużeń czynszowych dla osób, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.

Potrzeby remontowe osiedla są realizowane systematycznie od wielu lat. W opracowanym projekcie potrzeb remontowych na lata 2004 – 2008 zakres prac niezbędnych do wykonania znacznie wykracza poza realizowany corocznie program remontowy, ograniczony możliwościami finansowymi osiedla. Potrzeby ocenione zostały na około 20 mln zł, a mogą

być aktualnie realizowane za kwotę 2,5 mln zł rocznie. W celu obniżenia kosztów wykonania remontów co roku zwiększa się zakres robót (zarówno remontów bieżących, jak i kapitalnych) wykonywanych przez własne ekipy remontowe, które oprócz konserwacji instalacji i urządzeń, prowadzą również prace związane z wymianą sieci kanalizacyjnej, malują klatki schodowe, konserwują dachy itp.

W roku 2005 wprowadzono podział osiedla na 6 nieruchomości, co ma znaczenie przy ustalaniu składników opłat czynszowych. W przyjętej na rok bieżący stawce eksploatacyjnej wynoszącej od 4,05 do 4,55 zł/m kw. odpis na fundusz remontowy wynosi 1,05 do 1,55 zł/m kw. Odpis w wysokości 1,55 zł/m kw. dotyczy budynków już w całości docieplonych. Uzyskane w ten sposób fundusze w wysokości 0,50 zł/m kw. przeznaczone będą na docieplenie następnych budynków i spłatę kredytów. Zasada ta będzie obowiązywać do czasu docieplenia wszystkich budynków w osiedlu. W budynkach już docieplonych obniżono zaliczki na centralne ogrzewanie od 0,20 do 0,50 zł/m kw. w związku ze zmniejszeniem zużycia ciepła w tych budynkach. Na wysokość stawki eksploatacyjnej duży wpływ mają koszty niezależne od administracji osiedla. Są to między innymi podatek od nieruchomości oraz podatek gruntowy, które wynoszą 9 proc. wymiaru stawki czynszowej.

W roku 2004 przewidziano zróżnicowanie opłat za zimną wodę. Dla budynków z wodomierzami w lokalach przyjęto normę 6 m<sup>3</sup> na osobę, dla pozostałych 8,0 m<sup>3</sup> na osobę i stan ten zostanie utrzymany.

W 2005 r. zaplanowano m.in: remonty pokryć dachowych w 6 budynkach, remont 2 dźwigów w jednym budynku oraz wymianę ekranów balkonowych w kolonii III – zakończenie prac (40 szt.). Z funduszu osiedla zaplanowano wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 4 budynkach. W 5 budynkach będą wyremontowane klatki schodowe.

W 2004 r. administracja osiedla Żoliborz III opracowała, a Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała program oszczędnościowy, którego efektem będzie obniżenie kosztów utrzymania osiedla z przeznaczeniem uzyskanych rezerw na remonty. Jednym z punktów programu jest likwidacja kasy w budynku administracji i uruchomienie w budynku przy ul. Sady Żoliborskiej 3 Agencji PKO, która przyjmuje opłaty czynszowe od mieszkańców osiedla bez opłat manipulacyjnych oraz świadczy inne usługi bankowe na ogólnie przyjętych zasadach.

W sprawozdaniu Rady Osiedla nie mogło zabraknąć informacji dotyczących zadłużeń czynszowych. Na koniec 2004 r. kwota zaległości w lokalach mieszkalnych wynosiła ponad 1,461 mln zł i utrzymywała się na poziomie 2003 r. Lokale użytkowe zalegały z opłatami na kwotę prawie 157 tys.

Opracowała: Barbara Pietras

*Budynek przy ul. Braci Żałuskich nie będzie miał ładnej elewacji. Dlaczego? Wyjaśnia to prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska na str. 2 i 3.*



# Nie ma już azbestu

W tym roku członkowie WSM z osiedla Bielany spotkali się na corocznym zebraniu 1 kwietnia. W porównaniu do lat ubiegłych w tym roku udział w zebraniu wzięło niewiele osób – na liście zapisano się 44 członków spółdzielni. Powodem był zły stan zdrowia Ojca Świętego Jana Pawła II – większość członków spółdzielni, nawet tych uczestniczących w zebraniu z niepokojem czekała na wieści z Watykanu.

Na przewodniczącego zebrania wybrano jednogłośnie Jerzego Sinicyna. On też z profesjonalizmem je poprowadził, dzięki czemu mimo wielu poruszonych spraw zakończyło się ono wcześniej. Zmieniono porządek obrad, ponieważ na zebranie przybyli przedstawiciele policji i straży miejskiej. Mieszkańcy wskazywali miejsca w osiedlu, w których nie jest bezpiecznie. Przedstawicielowi policji wręczono też listę postulatów dotyczących poprawy bezpieczeństwa w osiedlu. Poruszono także sprawę kotów i psów w osiedlu. Przedstawicielka straży miejskiej wyjaśniła, że wprawdzie istnieje przepis zmuszający właścicieli psów do sprzątnięcia po swoich pupilach, ale jest to przepis martwy, bowiem nikt nie pomyślał o wystawieniu pojemników, do których właściciele mogliby wrzucać zbierane do torebek psie odchody. Tym samym problem długo jeszcze pozostanie nierozwiązany.

Po opuszczeniu sali przez przedstawicieli policji i straży miejskiej większością głosów przyjęto porządek zebrania. O pracach Zarządu WSM mówiła obecna na zebraniu prezes Kazimiera Szerszeniewska. Uczestników zebrania interesowała sprawa – dlaczego zwiększono odpisy na fundusz remontowy w docieplonych budynkach, natomiast pozostały one na tym samym jak dotychczas poziomie w budynkach, które takich dociepień jeszcze nie mają. Ponieważ taka podwyżka została wprowadzona prawie we wszystkich osiedlach WSM, tę sprawę wyjaśniła prezes Kazimiera Szerszeniewska w wypowiedzi zamieszczonej na str. 2 i 3.

W zebraniu uczestniczyła także Halina Trosczyńska-Smyczyńska, która mówiła o przekształcaniach własnościowych lokali i uregulowaniach prawnych gruntów w osiedlu.

Sprawozdanie Rady Osiedla przedstawił jej przewodniczący Jerzy Sinicyn.

Od stycznia 2004 r. zmieniły się zasady ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych. Do grudnia 2003 r. podstawą do ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych była kalkulacja kosztów sporządzana dla całego osiedla, a więc dla wszystkich budynków w osiedlu była ona jednakowa. W 2004 r. osiedle Bielany, zgodnie z zapisami w księgach wieczystych, podzielone zostało na 17 nieruchomości, w tym 13 nieruchomości zabudowanych jest budynkami mieszkalnymi. W wyniku tego podziału wysokość opłat eksploatacyjnych w 2004 r. oraz plan na rok 2005,

ustalone zostały indywidualnie dla każdej nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonej w 2004 r. analizy poniesionych kosztów stwierdzono, że pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami wystąpiły znaczne różnice w wysokości kosztów ponoszonych na eksploatację, na które zasadniczy wpływ mają: wysokość podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wynikające z rodzaju zabudowy oraz wartości poszczególnych działek, a także wielkość uzyskiwanych w poszczególnych nieruchomościach wpływów z użytków np. z reklamy czy wynajmu dachu. W przypadku garaży i boksów w koszt eksploatacji wliczony został 22 % podatek VAT, który do tej pory rozliczany był na innych zasadach.

W minionym roku koszty działalności eksploatacyjnej w osiedlu Bielany wyniosły 12.273.816 zł i zamknęły się wynikiem ujemnym, a niedobór powstał między innymi w wyniku dokonania odpisu aktualizującego należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i mieszkalne.

W 2003 r. w osiedlu Bielany rozpoczęto największą od wielu lat inwestycję – termomodernizację (docieplenie) budynków mieszkalnych. Rada Osiedla postawiła sobie za cel nadrzędny kontynuację tego procesu, planując zakończenie prac w 2007 r.

Poza inwestycjami termomodernizacyjnymi w osiedlu kontynuowano prace remontowe związane z wymianą dachów, instalacji gazowej, instalacji ciepłej i zimnej wody oraz remontem dźwigów. W 2004 r. zakończono także prace związane z demontażem i utylizacją płyt azbestowych na budynkach w rejonie ulicy Magiera, kończąc tym samym sprawę azbestu w osiedlu. Wszystkie zaplanowane na 2004 r. remonty zostały zakończone i rozliczone na kwotę prawie 5,212 mln zł. Najważniejsze prace to:

- docieplenie 5 budynków: ul. Żeromskiego 4b, 4c, 4d, 4e, ul. Magiera 14;
- docieplenie wraz z wymianą ślusarki okiennej 5 budynków: ul. Żeromskiego 21, 25, ul. Perzyńskiego 8, ul. Magiera 16, ul. Fontany 12;
- docieplenie wraz z wymianą ślusarki okiennej i drzwiowej na klatkach 3 budynków: ul. Jarzębskiego 1, ul. Starej Baśni 3, ul. Daniłowskiego 6;
- remont dachów w 9 budynkach: ul. Daniłowskiego 1, ul. Starej Baśni 6, 8, 14, ul. Perzyńskiego 8, ul. Żeromskiego 16/20, ul. Jasnorzewskiej 1, ul. Magiera 9a i 12 oraz w kompleksie garaży przy ul. Księgarzy 2 i 4;
- wymiana instalacji gazowej w 2 budynkach: ul. Daniłowskiego 6, ul. Magiera 7;
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku: ul. Magiera 12a;
- remont 2 dźwigów w budynku: ul. Starej Baśni 5;
- malowanie klatek schodowych w 5 budynkach: ul. Magiera 9a, 12, 16, ul. Podczażyńskiego 4, ul. Fontany 12.

Źródłami finansowania prac remontowych w 2004 roku były:

- fundusz remontowy osiedla – 3.119.000 zł;
- kredyt i fundusz scentralizowany – 2.092.988 zł, w tym:
  - kredyt do spłaty z funduszu osiedla – 1.000.000 zł;
  - kredyt do spłaty z funduszu scentralizowanego spółdzielni – 1.092.988 zł.

Ważnym zadaniem realizowanym przez radę osiedla Bielany była działalność społeczno-kulturalna. W 2004 r. w funduszu osiedla zgromadzone zostały środki na te cele w wysokości 84.349 zł. Wykorzystano tylko 29.498 zł, w tym na sfinansowanie pomocy sąsiedzkiej przeznaczono 8.100 zł. Pozostałe środki przeniesiono na realizację zadań w 2005 r.

Nadal dużym problemem są zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych. Na dzień 31 grudnia 2004 roku zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych wynosiły ponad 1,125 mln zł (w tym zadłużenia bieżące – ponad 392 tys. zł, sporne – prawie 109 tys. zł i zasądzone – blisko 624 tys. zł). Co prawda, w stosunku do roku 2003 zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 14,4 proc., jednak łączna kwota zadłużeń jest nadal ogromna.

W 2004 r. kontynuowano działalność windykacyjną wysyłając upomnienia oraz monity do mieszkańców zalegających z opłatami, prowadzono także rozmowy z dłużnikami, podczas których informowano ich, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia kierowane będą wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z szeregu członków WSM i do sądu. W szczególnych przypadkach, po rozpoznaniu przyczyn zaistniałych sytuacji, wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia na warunkach uzgodnionych przez obie strony. Informowano także o możliwościach otrzymania pomocy z innych źródeł np. z dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej. W wyniku działań windykacyjnych z szeregu członków spółdzielni wykluczono 12 osób, z tego 4 osoby spłaciły zaległości na łączną kwotę 31.828 zł. W ubiegłym roku do sądu skierowano 25 spraw na łączną kwotę 174.698 zł. Na poczet spraw sądowych (konto sporne i zasądzone) w 2004 roku wpłacono kwotę 124.355 zł. W ramach prowadzonych działań windykacyjnych w lutym ubiegłego roku w budynkach umieszczono informacje określające stan zadłużenia na dzień 31 grudnia 2003 r. w podziale na klatki schodowe. Dodatkowo, co kwartał, wywieszane były w budynkach informacje określające stan zadłużenia ze wskazaniem lokali zalegających w opłatach czynszowych ponad 2 miesiące.

Przewodniczący Rady Osiedla na zakończenie swojej wypowiedzi podziękował dyrekcji i pracownikom administracji osiedla za dobrą współpracę, umożliwiającą realizację zamierzeń podejmowanych przez Radę Osiedla.

Ta informacja została nagrodzona okłaskami przez uczestników zebrania.

Opracowała: Barbara Pietras

# Koty są w niezłej formie

Zebrań członków WSM w osiedlu Młociny odbyło się 31 marca, tak jak każdego roku w szkole przy ul. Szegedyńskiej. Tęgo roku w zebraniu udział wzięło tylko 80 osób. Tuż przy wejściu na salę obrad ustawiono tablicę, na której umieszczono informacje dotyczące realizacji prac wykonanych w osiedlu w 2004 r. i zaplanowanych do wykonania w 2005 r. Ciekawość wszystkich wchodzących na salę budziły dane dotyczące zadłużeń czynszowych w poszczególnych budynkach. Nic dziwnego, bowiem umieszczona pod spodem łączna kwota zadłużenia wynosiła 1.137.029,10 zł, w niektórych wywoływała zawrót głowy. Wróćmy jednak do spraw bardziej przyjemnych, a mianowicie do remontów. W 2004 r. w osiedlu Młociny wykonano ich bardzo dużo i nie mniej zaplanowano na rok 2005. Te, zaplanowane na rok bieżący, najbardziej zainteresują zapewne tych, którzy w zebraniu z różnych powodów nie uczestniczyli. Każdy, bowiem jest ciekawy, jakie remonty planowane są w budynku, w którym mieszka. Oto wykaz remontów zaplanowanych w 2005 r. W osiedlu Młociny:

- wymiana instalacji gazowej: ul. Przy Agorze 3, ul. Wrzeciono 6;
- wymiana pokrycia dachowego w technologii papy termozgrzewalnej: ul. Wrzeciono 6, garaże ul. Wrzeciono 10 B, 54, ul. Szegedyńska 3A, 3 B;
- malowanie klatek schodowych: ul. Wrzeciono 52, ul. Marymoncka 131, ul. Szegedyńska 10;
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej: ul. Szubińska 6 (12 pionów), ul. Szegedyńska 1, ul. Wrzeciono 12;
- remont części docieplenia (remont awaryjny): ul. Wrzeciono 6;
- wymiana opasek: ul. Wrzeciono 50, 55 A, 57, Szegedyńska 4;
- remont dźwigów: ul. Wrzeciono 6;
- wymiana instalacji elektrycznej: ul. Szegedyńska 8;
- wymiana okien (częściowa): przychodnia przy ul. Wrzeciono 10 C;
- wyłożenie grysem wejść do budynków: ul. Wrzeciono 6, ul. Szegedyńska 5, ul. Przy Agorze 3;
- wymiana drzwi awaryjnych: ul. Wrzeciono 52.

W 2005 r. planowana jest także wymiana instalacji centralnego ogrzewania (1/2 budynku) przy ul. Szegedyńskiej 5 A. Prace te będą wykonane z funduszu WSM.

Na zebraniu Zarząd Spółdzielni reprezentował Jerzy Krzemieński. Towarzyszyła mu Halina Troszczyńska-Smyczyńska, która zajmuje się sprawami regulacji stanu prawnego spółdzielczych gruntów i ten temat był przez nią szczegółowo omówiony.

Sprawozdanie Rady Osiedla Młociny odczytał jej przewodniczący Andrzej Porzycki.

W 2004 r. rada działała w czterech stałych komisjach: rewizyjnej; gospodarki zasobami

mieszkańcowi; zdrowia, pomocy sąsiedzkiej i młodzieży; członkowsko-mieszkańczej i rozjemczo-dyscyplinarnej. W celu lepszego gospodarowania funduszami przeznaczonymi na zielen, infrastrukturę wewnątrz osiedla, poprawę jakości handlu i usług oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym na terenie osiedla i na ulicach go otaczających, Rada Osiedla w grudniu 2004 r. powołała dodatkowo komisję infrastruktury, handlu i usług, której przewodniczącym został Janusz Pochmurski.

Na terenie osiedla pracuje pięć komitetów kolonijnych, które są organami pomocniczymi rady osiedla i pierwszym szczeblem w kontakcie mieszkańców z administracją i radą osiedla.

W 2004 r. Rada Osiedla Młociny odbyła 10 posiedzeń plenarnych i 13 posiedzeń prezydium. Podjęto 13 uchwał, które dotyczyły m.in. planów remontów, wynajmu lokali użytkowych, pomocy osobom samotnym, a także obniżenia składników czynszu. Wszystkie uchwały zostały zrealizowane.

Rada Osiedla pracowała według przyjętego, rocznego planu pracy oraz „Raportu o stanie technicznym zasobów mieszkaniowych na lata 2003 – 2006”.

Wzorem lat ubiegłych dokonano przeglądów jesiennych i wiosennych osiedla, a członkowie rady uczestniczyli w komisjach odbioru remontów i komisjach przetargowych.

W ubiegłym roku rozpatrzono 61 wniosków o zapomogi, z tego 47 pozytywnie, 14 wniosków oddalono. Średnia zapomoga wynosiła 615 zł. Rada Osiedla utrzymuje stały kontakt ze służbą zdrowia w osiedlu. Wznowiono też dostarczanie posiłków dla osób najuboższych. Członkowie rady uczestniczyli w postępowaniach ugodowych między zwaśnionymi lokatorami oraz brali udział w pracach komisji windyacji.

W celu poprawy bezpieczeństwa w osiedlu rada organizowała spotkania mieszkańców z policją i strażą miejską. Być może dzięki temu daje się zauważyć, nieznaczny wprawdzie, poprawę w tym zakresie.

Rada osiedla uczestniczyła także w spotkaniach z radnymi dzielnicy Bielany, na których były omawiane sprawy: Ośrodka Pracy Pozaszkolnej „Jordanek” oraz modernizacji basenu przy Liceum im. Lotnictwa Polskiego. Przedstawiciele Rady Osiedla wzięli także udział w posiedzeniu Rady Dzielnicy Bielany, na którym omawiano sprawę przeznaczenia pomieszczeń w hotelu „Agora” przy ul. Szegedyńskiej 13, na mieszkania dla eksmitowanych rodzin z całej Warszawy. Rada Osiedla w imieniu członków WSM z osiedla Młociny złożyła w tej sprawie protest, który niestety został odrzucony.

Najpilniejsze zadania dla młocińskiej Rady Osiedla w najbliższej przyszłości to m.in.: nadzór nad realizacją prac wynikających z „Ra-

portu o stanie technicznym zasobów na lata 2003 – 2006”, utrzymanie zakresu wymiany instalacji gazowych na poziomie lat poprzednich, a także instalacja wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych. Planowana jest dalsza współpraca z policją i strażą miejską w celu poprawy bezpieczeństwa w osiedlu.

Jak zwykle obszernie i ciekawie mówił o pracy administracji osiedla jej dyrektor Jerzy Kwaśniewski. Mimo ogromnego zaangażowania administracji i Rady Osiedla nie udało się zmniejszyć zadłużenia czynszowego. Niepokojąco wzrasta liczba dłużników zalegających z opłatami do 1 miesiąca. W związku z tym zarówno administracja jak i rada osiedla podejmie działania zmierzające do poprawy ściągłości zadłużeń czynszowych. Dyrektor Kwaśniewski zapowiedział, że wobec dłużników nie będzie litości; będą kierowane wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona spółdzielców, a sprawy uporczywych dłużników będą kierowane do sądów. Tam, gdzie tylko będzie to możliwe lokatorzy zalegający z opłatami będą przekwaterowywani do mniejszych mieszkań.

Dyrektor Kwaśniewski mówił również o realizacji wniosków zgłoszonych na ubiegłorocznym zebraniu. Większość udało się zrealizować, a te niezrealizowane to między innymi wnioski w sprawie remontu kładki przy ul. Dewajtis – ZDM odmówił remontu, twierdząc, że jej stan techniczny jest zadowalający. Natomiast urząd dzielnicy Bielany odmówił modernizacji czerpalnego ujęcia wody oligoceńskiej przy zbiegu ulic Wrzeciono i Lindego, tłumacząc się brakiem na ten cel funduszy. Ubiegłoroczne wnioski dotyczyły także tworzenia nowych miejsc do parkowania samochodów. Niestety i w tej sprawie niewiele dało się zdziałać. Urząd dzielnicy Bielany odmówił zorganizowania miejsc parkingowych przy ul. Wrzeciono 10 ze względu na bliskość szkoły. Natomiast sprawa miejsc parkingowych przy ul. Szegedyńskiej 4 – Wrzeciono 50, będzie rozpatrzona w latach 2005 – 2006.

Na zakończenie swojej wypowiedzi dyrektor Kwaśniewski poruszył, ważny dla mieszkańców osiedla Młociny „koci problem”. Wprawdzie osoba, która w swoim niewielkim mieszkaniu trzymała kilkadziesiąt kotów zmarła, ale problem nie przestał istnieć, bowiem kotów nadal jest w osiedlu dużo, a to za sprawą dokarmiających je mieszkańców. Koty karmione są co prawda na zewnątrz budynków, ale swoje legowiska, łęgowiska i toalety mają w piwnicach. Na nic się zdało wezwanie Sanepidu, aby sprawą się zajął i pomógł w rozwiązaniu tego problemu. Dyrektor Kwaśniewski był wstrząśnięty, kiedy przeczytał notatkę sporządzoną przez fachowców, których zadaniem powinna być dbałość o stan sanitarny nie tylko osiedla Młociny, ale i całej Warszawy. W notatce przeczytał, że... „KOTY SĄ W NIEZŁEJ FORMIE”.

Opracowała: Barbara Pietras

## Z bambusem na zebranie

Jak co roku w osiedlu Piaski zorganizowano dwa zebrania członków WSM z tego osiedla. Na obu Zarząd Spółdzielni reprezentował Jerzy Krzemieński, któremu w spółdzielni podlegają sprawy inwestycji. Ten temat dominował zatem w jego sprawozdaniu. Jak zwykle wyczerpujące i dokładne było sprawozdanie Rady Osiedla, która w obecnym składzie działa już dwa lata.

W 2004 r. rada odbyła 14 posiedzeń. Wspólnie z administracją osiedla starano się rozwiązywać najpilniejsze potrzeby mieszkańców. W każdym posiedzeniu rady uczestniczyli przewodniczący czterech kolonii oraz przedstawiciele Rady Nadzorczej prezentujący problemy osiedla na forum Zarządu WSM.

Dla lepszego kontaktu z mieszkańcami członkowie Rady Osiedla pełnią dyżury w każdy czwartek w siedzibie administracji osiedla. Ze spotkań tych sporządzane są każdorazowo notatki, wpisywane w księdze dyżurów, analizowane podczas posiedzeń Rady Osiedla.

Jedną z najważniejszych spraw, którymi zajmowała się Rada Osiedla w ubiegłym roku, był podział osiedla na odrębne nieruchomości, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Z podziałów tych wynikają rozliczenia finansowe i koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości. Był to pierwszy rok funkcjonowania tego systemu, a mieszkańcy nadal zglaszają uwagi dotyczące podziału poszczególnych nieruchomości.

Dużo miejsca w pracach rady w roku ubiegłym zajmowały remonty i termomodernizacja budynków. Osiedle Piaski ma ponad 30 lat, jego zasoby starzeją się, w związku z czym wzrasta liczba remontów niezbędnych do przeprowadzenia. Ponieważ w czasach kiedy było ono budowane nie myślało się o oszczędzaniu energii cieplnej, budynki nie zapewniały należytej ochrony przed jej utratą. Dziś, kiedy ceny energii cieplnej wzrosły, koniecznością stało się przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji budynków. I takie działania w osiedlu Piaski podjęto. Nie wszystkie remonty, konieczne do wykonania można było przeprowadzić za przysłowiowym „jednym zamachem”. Ich koszty przekraczają możliwości finansowe jakimi dysponuje osiedle. To dlatego, działająca w strukturze Rady Osiedla, komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustaliła kryteria i kolejność remontów i termomodernizacji (docieplenia budynków). Wszyscy członkowie spółdzielni chcieliby mieszkać w wyremontowanych budynkach o ładnych elewacjach, ponaglają więc radę i administrację, aby ich budynek był wyremontowany w pierwszej kolejności, aby broń Boże nie został pominięty. Docieplenie budynków niskich nie stanowi problemu i w tym zakresie w osiedlu Piaski w ostatnim czasie zrobiono bardzo dużo. Problem jest jednak z budynkami 10-piętrowymi, gdzie koszty termomodernizacji są bardzo wysokie. Zarząd WSM podjął starania o uzyskanie korzystnych kredytów na ten cel. Dzięki tym

kredytem w 2004 r. udało się docieplić aż 14 budynków, w tym dwa 10-piętrowe.

Członkowie komisji GZM brali też udział w przetargach, w których wylaniano firmy przeprowadzające wymianę instalacji gazowych, remonty pokryć dachowych, a także firmy przeprowadzającej remont kapitalny dźwigu. Uczestniczyli także przy odbiorach prac.

Istotną sprawą, którą zajmowała się Rada Osiedla w ubiegłym roku była sprawa poprawy bezpieczeństwa. Przy współpracy z komitetami kolonijnymi sporządzono mapę miejsc najbardziej niebezpiecznych w osiedlu. Zorganizowano także spotkanie z przedstawicielami policji i straży miejskiej, podczas którego omówiono sprawy związane z bezpieczeństwem w osiedlu. Zarówno policja, jak i straż miejska zobowiązały się do intensyfikacji nadzoru. We wszystkich budynkach w osiedlu na klatkach schodowych wywieszono są numery telefonów alarmowych.

Dużo pracy miała w ubiegłym roku komisja rewizyjna. Zajmowała się ona m.in. opiniowaniem rocznych planów finansowo-rzeczowych osiedla i kontrolą ich realizacji. Takie oceny i kontrole przeprowadzano co kwartał. Analizowano koszty zużycia ciepła i wody, eksploatacji dźwigów i ich konserwacji, a także remontów bieżących oraz remontów kapitalnych. Ponieważ użytkownicy parkingów zgłaszali szereg uwag dotyczących regulaminu obowiązującego użytkowników parkingów, a przede wszystkim kosztów parkowania na społecznie strzeżonych parkingach, komisja stwierdziła, że zachodzi potrzeba opracowania nowego regulaminu, dostosowanego do potrzeb mieszkańców. Taki wniosek złożono do Zarządu WSM.

Komisja rewizyjna badając osiedle pod kątem finansowym uznała, że jego kondycja jest zadowalająca. Zadłużenie za lokale mieszkalne uległo zmniejszeniu. Pozytywnie oceniono również wykonanie planu rzeczowego. Nadal brak jest środków na wykonanie pozostałych prac termomodernizacyjnych. Członkowie komisji rewizyjnej analizowali zasady kalkulacji stawek opłat za lokale mieszkalne. Zasady ich naliczania są jednakowe dla wszystkich nieruchomości w osiedlu, różnice w opłatach dla poszczególnych budynków wynikają z podziału osiedla na odrębne nieruchomości.

Komisja handlu i usług odbyła w ubiegłym roku 15 spotkań. W zależności od potrzeb członkowie komisji brali udział w negocjacjach dotyczących wynajmu lokali użytkowych, opiniowali wysokości stawek opłat za lokale użytkowe, dzierżawę terenu oraz powierzchni pod reklamy. W celu zmniejszenia zadłużeń w opłatach za wynajem lokali użytkowych wysyłano 128 monitów do dłużników, a zadłużonych na wyższe kwoty zapraszano na rozmowy w celu ustalenia warunków spłaty zobowiązań. W wyniku tych działań zadłużenie bieżące zmniejszyło się, natomiast wzrosła kwota zadłużenia zasądzonego w lokalu przy ul. Bro-

niewskiego 59A, ponieważ wynajmująca ten lokal firma znajduje się w stanie upadłości.

Sprawami związanymi z zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne zajmowała się komisja do spraw windykacji. Na dzień 31 grudnia 2004 r. zadłużenie w osiedlu Piaski dla lokali mieszkalnych wynosiło: za czynsze bieżące ponad 562 tys. zł, zadłużenia sporne kierowane do rozpatrzenia przez sąd – prawie 218 tys. zł, a zadłużenia już zasądzone – powyżej 220 tys. zł. Aby zmniejszyć zadłużenia członkowie komisji windykacyjnej przeprowadzili prawie 200 rozmów z osobami zalegającymi z opłatami, proponując rozłożenie zaległości na raty, jednocześnie informując o możliwości uzyskania pomocy finansowej dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. W 9 przypadkach wystąpiono z wnioskami do Rady Nadzorczej WSM o wykluczenie dłużników z grona członków spółdzielni. Do 33 osób skierowano ostrzeżenie, że sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. W przypadkach kiedy sąd zasądził eksmisję występowało do władz dzielnicy o przyznanie lokalu socjalnego, a w sytuacji kiedy władze dzielnicy odmówiły przyznania takiego lokalu, przejęcie obowiązku opłat czynszowych przez dzielnice.

Pocieszającą jest informacja, że w osiedlu Piaski w porównaniu do roku 2003 zadłużenie lokali mieszkalnych znacznie spadło.

Komisja społeczno-wychowawcza w 2004 r. dysponowała kwotą prawie 114 tys. zł, pochodzącą z odpisów na fundusz społeczno-kulturalny. Środki te zostały wykorzystane na pomoc socjalną (zapomogi zdrowotne, dopłaty do czynszu dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej) oraz na bieżącą działalność klubu osiedlowego, w tym na gimnastykę dla seniorów, spotkania wigilijne i wielkanocne, organizację Dnia Seniora oraz na przygotowanie 230 pączek świątecznych. Warto poinformować, że w klubie działa chór „Piaskowe Babeczki” oraz zespół wokalny-teatralny dla najmłodszych dzieci. W ramach działalności kulturalno-oświatowej zorganizowano festyny z okazji Dnia Dziecka i Matki, uroczyste zakończenie wakacji, podczas którego oceniano prace nadesłane na konkurs „Róża osiedla”. Warto dodać, że urząd dzielnicy Bielany kwotą 6,78 tys. zł wsparł zajęcia gimnastyczne dla seniorów i wyjścia na basen, a także dołożył się do zorganizowanej na terenie osiedla imprezy „Zakończenie wakacji”.

Komisja społeczno-wychowawcza i spraw socjalnych od stycznia 2005 r. monitoruje koszty związane z funkcjonowaniem klubu osiedlowego, stara się też o pozyskanie sponsorów, by oszczędniej gospodarować funduszem społeczno-kulturalnym.

W maju 2004 r. została powołana w ramach Rady Osiedla Piaski komisja zajmująca się sprawami zieleni, która współpracuje z administratorami i komitetami kolonijnymi, aby osiedle zyskało jeszcze ładniejszy wygląd. Komisja zajmuje się także wyborem firm do prac renowacyjnych przy budynkach, gdzie zostały zakończone prace termomodernizacyjne.

*c.d. str. 8*

# Psi problem

Coroczne spotkanie członków WSM z osiedla Nowodwory odbyło się 18 marca, a stawilo się na nie 30 osób. Zebranie otworzył, reprezentujący Zarząd Spółdzielni, Jerzy Krzemiński, który w ogromnym skrócie przedstawił sprawozdanie Zarządu, koncentrując się na sprawach, którymi zajmuje się na co dzień, czyli inwestycjami. Sprawnie wybrano prezydium zebrania i poszczególne komisje w tym komisję mandatową, ponieważ w tym roku trzeba było przeprowadzić wybory uzupełniające do Rady Osiedla (jedna osoba zrezygnowała z pracy). Nowym członkiem rady został Mariusz Smolarkiewicz. Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla odczytał jej przewodniczący Eugeniusz Nowak.

Jedną z najważniejszych spraw, która wymagała pilnego załatwienia, było zaangażowanie nowej firmy do usunięcia usterek w trzecim roku rękojmi w budynkach przy ul. Ciołkosza 6 i przy ul. Książkowej 9, ponieważ firma NADBUD nie wywiązała się z tego obowiązku. Na wniosek Rady Osiedla Zarząd WSM powołał wykonawcę zastępczego.

W osiedlu Nowodwory w 2004 r. wykonano wiele prac remontowych. Między innymi: usunięto załamania tras kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Ciołkosza; wymieniono poziomy ciepłej i zimnej wody w budynkach przy ul. Ciołkosza 2, 2A, 4, 4 A. W budynkach położonych przy tej samej ulicy wykonano szereg prac dekarских. Ponieważ mieszkańcy budynku przy ul. Książkowej 9, zgłaszali konieczność zainstalowania daszków nad balkonami położonymi na najwyższej kondygnacji, takie zabezpieczenie zostało wykonane. W budynku tym przeprowadzono także częściową modernizację instalacji wentylacji mechanicznej oraz instalacji elektrycznej, aby zmniejszyć zużycie energii elektrycznej.

Z funduszu scentralizowanego WSM docieplono szczyty i ściany narożne w budynku przy ul. Ciołkosza 1.

Wystąpiono również do Zarządu WSM o wykorzystanie funduszu scentralizowanego na wymianę okien na klatkach schodowych w budynkach przy ul. Ciołkosza 2, 2A, 4 i 4A.

Przeprowadzono także konsultacje z mieszkańcami w sprawie wykonania dodatkowego wejścia do lokalu użytkowego w celu jego podziału. Na wynajem mniejszych pomieszczeń użytkowych jest bowiem więcej chętnych.

Zgodnie z wnioskiem grupy członków osiedla Nowodwory rada poparła starania o zastosowanie współczynników LAF w budynkach przy ul. Ciołkosza 3, 5, 6 oraz przy ul. Książkowej 9. Właśnie w tych budynkach znajdują się mieszkania usytuowane „mniej korzystnie” pod względem komfortu cieplnego. Są to mieszkania tzw. „skrajne”, nad nie ogrzewanymi piwnicami, na ostatnich kondygnacjach itp. Warto w tym miejscu wyjaśnić, że chodzi tu o współczynnik stosowany przy indywidualnym rozliczaniu zużytego do ogrzania mieszkania ciepła. Zastosowanie współczynników redukcyjnych LAF umożliwi bardziej sprawiedliwe naliczanie zużycia ciepła. Współczynniki te są zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie.

Rada Osiedla współpracuje z Radą i Zarządem dzielnicy Białołęka, głównie w tematach, które dotyczą członków osiedla WSM Nowodwory. Przedstawiciele rady i administracji osiedla wzięli udział w spotkaniu, na którym była omawiana sprawa modernizacji Wału Wiślanego. Wystosowano nawet pismo dotyczące bezpiecznego wejścia na wał przeciwpowodziowy. Zarówno rada jak i administracja osiedla jest zainteresowana poprawą bezpieczeństwa mieszkańców, dlatego przedstawiciele rady biorą udział w spotkaniach „Bezpieczne osiedle”.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych w osiedlu Nowodwory jest dość wysokie. To dlatego rada osiedla postanowiła aktywnie uczestniczyć w egzekwowaniu zaległości, oceniając możliwości spłaty zadłużeń i prowadząc rozmowy z zalegającymi z opatami.

Rada pozytywnie zaopiniowała dziesięć podań, w których mieszkańcy zalegający z opłatami zwracają się o umorzenie odsetek naliczanych do długu.

Z funduszu społeczno-wychowawczego, po przeprowadzeniu rozpoznania, przyznano sześć zapomóg osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej.

Z powodu nie przedłużenia umowy z agentem pocztowym, który nie wywiązywał się z umowy najmu wobec WSM, Rada Osiedla Nowodwory wystąpiła do Zarządu WSM o natychmiastowe wypowiedzenie umowy najmu i poparła starania administracji osiedla i Rady Dzielnicy Białołęka o utworzenie w tym lokalu oddziału Poczty Polskiej.

Zebranie członków WSM z osiedla Nowodwory nie trwało długo, bowiem poważniejszych problemów w osiedlu nie ma. Przybyli na zebranie mieszkańcy narzekali tylko na właścicieli psów, którzy nie mają nawyku sprzątnięcia po swoich pupilach. Nie pomagają monity administracji osiedla, nie pomaga zwracanie uwagi właścicielom psów, które spuszczone są ze smyczy lub biegają swobodnie po terenie osiedla, zanieczyszczając nie tylko trawniki, ale i chodniki.

Na tegorocznym zebraniu padł wniosek, aby Rada Osiedla i administracja zwróciły się do władz, odpowiedzialnych za ruch kołowy na ulicach Odkrytej, Nowodworskiej i Książkowej. Kierowcy nie przestrzegają przepisów ruchu drogowego ograniczającego prędkość samochodów na tych ulicach. Mieszkańcy sądzą, że mogą ich zdyscyplinować tylko muldy położone w poprzek tych ulic.

Na zakończenie jeszcze jedna informacja, która zapewne ucieszy mieszkańców osiedla Nowodwory. Renegocjowano umowę z firmą konserwującą domofony przy ul. Ciołkosza i przy ul. Książkowej i uzyskano obniżenie ceny za usługę o 14,29 zł. Renegocjowano także umowę na wywóz nieczystości stałych z nieruchomości przy ul. Ciołkosza i uzyskano obniżenie ceny za usługę o 25 proc. Uzgodniono też, że gabaryty będą wywożone bezpłatnie raz na kwartał.

(I)

## Osiedle Piaski

c.d. za str. 7

Za sukces członkowie tej komisji uważają wynegocjowanie z firmą „Flora” pięć nieodpłatnych projektów renowacji zieleni. Projekt te złożono w Urzędzie m.st. Warszawy z wnioskiem o dofinansowanie. W wyniku działań komisji zawieszono na kasztanowcach 56 budek dla sikorek, które żywią się szkodnikami atakującymi właśnie te drzewa. Środki finansowe zaoszczędzone i niewykorzystane na utrzymanie zieleni w osiedlu w 2004 r. przeniesiono do funduszu remontowego. W 2005 r. komisja zaproponowała podział środków na zieleni na poszczególne kolonie, proporcjonalnie do wpływu.

Pisząc o pracach rady osiedla trzeba poinformować, że wszystkie uchwały przez nią podejmowane są udostępnione na tablicy informacyjnej przed budynkiem administracji osiedla oraz na tablicach znajdujących się na terenach poszczególnych kolonii.

Na zebraniach grup członkowskich w osiedlu Piaski o wykonaniu zadań rzeczowych w 2004 r. i planach na rok 2005, mówiła dyrektor osiedla Grażyna Grygoruk. Szczegółowe omawianie tego tematu nie było potrzebne, bowiem przed wejściem na salę obrad każdemu członkowi spółdzielni wręczano karteczkę, na której czarno na białym było wypisane, co w osiedlu zrobiono i co zamierza się zrobić w roku bieżącym. Wszystkich najbardziej interesowały plany na rok 2005, a w szczególności ujęta w planie termomodernizacja, czyli docieplenie budynków. W roku 2005 przewidziano, że termomodernizowane będą budynki: przy

ul. Kochanowskiego 17A i 24 oraz przy ul. Broniewskiego 39, 53, 55.

Zebrania w osiedlu Piaski miały rzeczowy i spokojny przebieg. Uczestnicy pierwszego zebrania, które odbyło się 21 kwietnia byli mocno zdziwieni widokiem jednego z członków spółdzielni z osiedla Piaski, który przyszedł na zebranie z długim kijkiem bambusowym. Prześcigano się w domysłach do czego mu ten bambusowy patyk ma służyć. Sprawa wyjaśniła się już podczas pierwszego głosowania nad wyborem przewodniczącego zebrania. Przewodniczący osiedla Piaski, aby nie nadwierać ręki przy głosowaniach, umieścił swój mandat na końcu bambusowego kijka. Kto wie czy inni nie zechcą pójść w jego ślady na przyszłorocznych zebraniach i przynosić pomysły do urzędzenia ułatwiającego głosowania.

Opracowała: Barbara Pietras



# Zgodnie z planem

Zebrań grup członkowskich w osiedlu Żoliborz II odbyły się w dwóch terminach. Członkowie spółdzielni z kolonii „Serek” spotkali się 12 kwietnia, a z kolonii „Dymińska – Południe” 15 kwietnia. Na obu zebraniach Zarząd Spółdzielni reprezentowała prezes Elżbieta Tutak. Z ramienia Zarządu w zebraniach uczestniczyła także Halina Troszczyńska-Smyczyńska, która wyjaśniała zawilości spraw związanych z regulacją prawną spółdzielczych gruntów.

Na obu zebraniach szybko i sprawnie wybrano prezydium, a przewodniczący zebrania poprowadzili je ze znajomością rzeczy, przez co ich przebieg był wartki i zgodny z zaplanowanym porządkiem obrad.

Sprawozdanie Rady Osiedla przedstawił jej przewodniczący Antoni Łępicki.

W drugim roku kadencji rada pracowała w 21 osobowym składzie wybranym w kwietniu 2003 r.

Działające w ramach rady poszczególne komisje na swoich posiedzeniach przygotowywały problemowe sprawy w formie wniosków i opinii przedkładając je prezydium i radzie do rozpatrzenia i podjęcia stosownych uchwał. Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w lipcu i sierpniu nie przerywała swojej działalności, ponieważ w tym okresie prowadzono intensywne prace remontowe i konserwacyjne.

Rada, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, uznając za priorytetową sprawę docieplenia budynków, realizowane z funduszu scentralizowanego Zarządu WSM i środków osiedla, postanowiła odłożyć na inne terminy takie prace remontowe, jak np. malowanie klatek schodowych, wymianę drzwi wejściowych do budynków, z ograniczeniem tylko do przypadków awaryjnych.

W 2004 r. docieplono łącznie 7 budynków z środków funduszu osiedla i funduszu scentralizowanego Zarządu, natomiast w roku 2005 planuje się zakończenie prac z tym związanych w całym osiedlu. Nie byłoby to możliwe bez zwiększenia odpisu na fundusz remontowy o 0,30 zł/m kw. mieszkańcom budynków, które zostały już docieplone (szczegóły w wywiadzie z prezes WSM Kazimierą Szerszeniewską, str. 2 i 3).

Osiedle Żoliborz II otrzymało propozycję ze strony Zarządu WSM, aby przy al. Wojska Polskiego 41, w miejscu obskurnych pawilonów, powstała nowa inwestycja, budynek mieszkalno-usługowy, który byłby wizytówką osiedla. Rada wyraziła zgodę, stawiając warunek, aby mieszkańcy

Żoliborza II mieli pierwszeństwo w nabywaniu mieszkań w nowym budynku.

Plan gospodarczo-finansowy w osiedlu został opracowany, zgodnie z założeniami wynikającymi z uchwały Rady Nadzorczej WSM z zastosowaniem przepisów art. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. W związku z tym członkowie spółdzielni z osiedla Żoliborz II, partycypować będą jedynie w kosztach związanych z utrzymaniem zajmowanych przez nich lokali i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie spółdzielni. W oparciu o tę ustawę wysokość zaliczek opłat eksploatacyjnych ustalana jest indywidualnie dla każdej z 13 nieruchomości mieszkalnych na terenie osiedla.

Jednocześnie rada pozytywnie zaopiniowała wniosek dyrekcji osiedla, aby koszty wywozu nieczystości stałych zaliczyć do kosztów bezpośrednich eksploatacji nieruchomości, dla których jednostką rozliczeniową jest m.kw. powierzchni mieszkalnej. Tym samym zrezygnowano z oddzielnej opłaty z tego tytułu.

Starzejące się zasoby osiedla wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty. Dotyczy to wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Wprawdzie spora w tym zakresie zrobiono, ale potrzeby są nadal duże.

Pisząc o pracach Rady Osiedla trudno pominąć sprawę pomocy udzielanej członkom spółdzielni, znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej. Pomocy takiej udzielano głównie osobom samotnym i w podeszłym wieku. Oprócz pomocy finansowej, tradycją jest, że co roku z okazji Świąt Bożego Narodzenia osobom najuboższym doręczane są osobiste przez członków komisji społecznej paczki świąteczne.

Rada Osiedla, co miesiąc analizuje stan zadłużeń mieszkańców. Dzięki działaniom podjętym wspólnie z administracją osiedla kwota zadłużeń zmniejszyła się. Komisja społeczna rady osiedla i pracownicy administracji prowadzą z dłużnikami rozmowy, co jak się okazało przynosi wymierne efekty. Ta forma windykacji będzie kontynuowana, bowiem spada liczba wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej WSM o wykluczenie dłużnika z członkostwa w spółdzielni. Zmniejszyła się też liczba spraw kierowanych do sądu o eksmisję z lokali.

O realizacji planu rzeczowo-finansowego w 2004 r. oraz o planowanych w 2005 r. remontach mówił zastępca dyrektora osiedla do spraw technicznych Edward Bożyk.

W kolonii „Serek” w 2004 r. przepro-

wadzono remonty i konserwacje na łączną kwotę 847 tys. zł. Najważniejsze prace wykonane w tym okresie to: docieplenie ścian i remont dachu w budynku przy ul. Broniewskiego 6 oraz malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. ks. Popiełuszki 7 i 7A. Ponadto z funduszu scentralizowanego Zarządu WSM docieplono ściany zewnętrzne budynków przy ul. Broniewskiego 4 oraz przy ul. Krasieńskiego 37 i 39.

Najważniejsze remonty w tej kolonii zaplanowane na rok 2005 to:

- remont dachu w budynku przy ul. Broniewskiego 4;
- remont schodów zewnętrznych w budynkach przy ul. ks. J. Popiełuszki 3, 7, 7A, ul. Broniewskiego 4, 6, ul. Krasieńskiego 33, 33B;
- malowanie klatek schodowych wraz z wymianą okien i drzwi zewnętrznych w budynku przy ul. Broniewskiego 8A, kl. II;
- naprawa balkonów i wymiana okien na klatkach schodowych w budynku przy ul. ks. Popiełuszki 1.

Z funduszu scentralizowanego WSM zaplanowano w tym roku docieplenie budynków przy ul. Krasieńskiego 35, 33, 33B.

W kolonii „Dymińska i Południe” w 2004 r. na remonty główne i bieżące wydano ponad 1,136 mln zł. Natomiast na konserwację instalacji c.o., c.c.w. i wodno-kanalizacyjne (w tym na kanalizację zewnętrzną budynków mieszkalnych i użytkowych), konserwację zieleni, konserwację dźwigów osobowych i drobne prace wykonywane przez firmy wydano ponad 437 tys. zł.

W roku 2005 w kolonii planowane jest m.in. wykonanie prac:

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej wraz z doposażeniem w c.c.w. w budynku przy al. Wojska Polskiego 39 (dokończenie) i rozpoczęcie prac (etap I) w budynku przy al. Wojska Polskiego 35;
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej ul. Dymińska 6a (etap I);
- odcinka wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej pionów i w lokalach według zgłoszeń i protokołów o konieczności wykonania tych prac;
- wymiana poziomów wodnych w piwnicach wraz z uziemieniem w budynkach przy ul. gen. Zajęczka 17, 19, 21, 23;
- remonty dachów w budynkach: ks. T. Boguckiego 3, gen. Zajęczka 17 i 19;
- remont klatki schodowej w budynku przy ul. Dymińskiej 9B;

Ponadto w 2005 r. przewiduje się wykonanie z funduszu scentralizowanego WSM dociepleń ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych: ul. ks. T. Boguckiego 3, 4, 6 oraz likwidację luksferów i wymianę ślusarki okiennej na klatce schodowej w budynku przy ul. Dymińskiej 2.

Opracowała: Barbara Pietras

# Przede wszystkim remonty

Członkowie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z osiedla Żoliborz IV spotkali się na corocznych zebraniach grup członkowskich w dwóch terminach: z kolonii „Rudawka” – 21 kwietnia, a z kolonii „Zatrąsie” dzień później 22 kwietnia. W tym roku podczas obydwu zebrań odbyły się wybory uzupełniające do Rady Osiedla: w kolonii „Rudawka” wybrano jedną osobę – Dariusza Borutę, a w kolonii „Zatrąsie” dwie osoby: Adama Zieniuka i Mariana Szajkowskiego.

W obu zebraniach Zarząd Spółdzielni reprezentowała prezes Elżbieta Tutak. Natomiast o pracach Zarządu WSM związanych z regulacją prawną gruntów i o przekształceniach własnościowych lokali mówiła Halina Trosczyńska-Smyczyńska.

Po zapoznaniu zebranych w ogromnym skrócie z działalnością Zarządu WSM i Rady Nadzorczej, przyszła kolej na sprawozdanie Rady Osiedla. Oto najistotniejsze zawarte w nim informacje.

Rada osiedla Żoliborz IV prowadzi swoją działalność z pomocą pięciu komisji: rewizyjnej; lokali mieszkaniowych i użytkowych z windykacją; kulturalno-oświatowej i pomocy sąsiedzkiej; komisji infrastruktury, bezpieczeństwa i porządku publicznego; komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Pierwsza z tych komisji – komisja rewizyjna analizowała m.in. wykonanie planu gospodarczo-finansowego, przeprowadzała też analizę umów na wywóz nieczystości. W wyniku działania tej komisji zrezygnowano z usług prywatnego przewoźnika i po ogłoszeniu przetargu gabaryty wywożone są przez MPO.

Przeanalizowano także umowy ze SPEC na dostawę ciepła w celu zredukowania zamówionej mocy w budynkach już docieplonych. Wystąpiono też z wnioskiem o zmianę umowy z firmą METRONA dotyczącej rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkań.

Komisja lokali mieszkalnych i użytkowych z windykacją ustaliła m.in. wysokość stawek za wynajem lokali użytkowych, wybierając najkorzystniejsze oferty. Szkoda, że w sprawozdaniu zabrakło informacji dotyczących działań podjętych przez komisję, dotyczących windykacji zadłużeń.

Z informacji uzyskanych od dyrektor osiedla Elżbiety Narożyńskiej zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31 grudnia 2004 r., wynosiło ponad 1,946 mln zł. Zmalało ono wprawdzie w stosunku do 2003 r. o 14 proc., ale nadal jest wysokie. Zarząd Spółdzielni i administracja osiedla zapowiada, że podejmowane będą w stosunku do uporczywych dłużników bardziej drastyczne metody egzekwowania należności. Zalegający w opłatach mogą się spodziewać nakazów przekwaterowania do lokali niepełnowartościowych, w których będzie przypadało 5 m kw. na osobę.

Działająca w ramach Rady Osiedla Żoliborz IV komisja kulturalno-oświatowa i pomocy sąsiedzkiej zajmowała się głównie organizacją okolicznościowych imprez kulturalnych dla dzieci i dorosłych takich m.in. jak Dzień Dziecka, akcja „Lato w mieście”. W tym zakresie współpracowano z klubem osiedlowym „Zatrąsie”. Przy współudziale żoliborskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zorganizowano zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży oraz gimnastykę dla dorosłych. W 2004 r. komisja rozpatrzyła 48 wniosków o zapomogi. Po analizie przyznało je 39 osobom. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że aby otrzymać zapomogę trzeba spełniać kryteria ustalone w regulaminie.

Dużo pracy miała komisja infrastruktury. Wspólnie z administracją osiedla członkowie tej komisji dokonali przeglądu budynków, w wyniku którego wytypowano budynki, w których niezbędne jest przeprowadzenie pilnych remontów, takich jak naprawa schodów, podestów do klatek schodowych oraz opasek i cokołów wokół budynków. Komisja zainteresowała się także znakami drogowymi na terenie osiedla. Po przeprowadzonym przeglądzie stwierdzono, że konieczne jest nawiązanie kontaktu z inspektorem nadzoru ruchu drogowego w celu sporządzenia właściwego planu rozmieszczenia znaków w osiedlu.

W ubiegłym roku w kolonii „Rudawka” ogrodzono plac zabaw dla dzieci, zainstalowano także 14 sztuk lamp parkowych. Ponieważ stan chodników w osiedlu pozostawia wiele do życzenia podjęto decyzję o sukcesywnej wymianie dotychczasowych płyt chodnikowych na elegancką kostkę Bauma.

Komisja infrastruktury współpracowała także z policją i strażą miejską w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców. Dzięki tej współpracy zwiększono w osiedlu liczbę patroli.

W 2004 r. Rada Osiedla Żoliborz IV podjęła kilkanaście uchwał. Dotyczyły one m.in. zmniejszenia zaliczek miesięcznych:

- za wywóz nieczystości o 2,40 zł od osoby;
- za centralne ogrzewanie w 10 docieplonych budynkach i w 7 budynkach niedocieplonych;
- zmniejszenia normy zużycia zimnej wody z 7 do 6 m<sup>3</sup> na osobę.

Ponadto podjęto uchwały m.in. o zwiększeniu zakresu remontów balkonów, oświetleniu terenu osiedla poprzez zamontowanie dodatkowych wolnostojących lamp sodowych.

Ponieważ w osiedlu wielu mieszkańców założyło przydomowe ogródki, rada postanowiła te sprawę uporządkować podejmując uchwałę dotyczącą regulaminu zakładania i użytkowania ogródków przydomowych. Podjęto też uchwałę w sprawie ustalenia podstawowych czynności porządkowych obowiązujących w osiedlu Żoliborz IV.

W 2004 r. w osiedlu Żoliborz IV wykonano wiele remontów i konserwacji, o których warto wspomnieć. Najważniejsze prace budowlane to m.in.:

- wymiana na nowe drzwi wejściowych do klatek (23 szt.): ul. Przasnyska 10 (7 szt.), 16A (2 szt.), 16C (2 szt.), 18 (2 szt.), 20 (2 szt.), 22 (1 szt.), ul. Elbląska 67 (1 szt.), 65 (1 szt.), ul. Broniewskiego 33 (1 szt.), ul. Krasieńskiego 42 (4 szt.);
  - wymiana pokryć dachów na papę termozgrzewalną: ul. Przasnyska 16a, 16b, 14A, 22, ul. Izabelli 8, ul. Elblaska 63, ul. Krasieńskiego 38C, 40A, 38, ul. Broniewskiego 7 (garaże);
  - przeprowadzono remonty balkonów (5.708 szt.), polegające na wymianie betonowych płyt stanowiących zagrożenie z uwagi na erozję betonu i zbrojenia; nowe elementy płyt są lekkiej konstrukcji stalowej z wypełnieniem pełnym z profilowanej blachy stalowej powlekanej emalią proszkową;
  - wykonano docieplenia ścian w 13 budynkach w systemie Jobi-System tj. pokrycia zewnętrznych ścian budynków płytami styropianowymi i wykonaniu na nich warstwy z zaprawy klejacej, zbrojonej siatką szklaną oraz warstwy wyprawy tynkarskiej: przy ul. Przasnyskiej 12 A, ul. Elbląskiej 59, ul. Elbląskiej 57 (zadania realizowano z funduszu remontowego osiedla, za kwotę 340 tys. zł); w budynkach przy ul. Izabelli 18, 20, ul. Jasnodworskiej 11, 12, 13, 14, 16, przy ul. Elbląskiej 55 oraz przy ul. Broniewskiego 11 i 15a prace wykonano z funduszu scentralizowanego WSM, na łączną kwotę ponad 1,527 mln zł;
  - przeprowadzono remonty termomodernizacyjne polegające na wymianie stolarki i ślusarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach wysokich: przy ul. Elbląskiej 45 i 47 oraz przy ul. Krasieńskiego 38C i ul. Karasińskiego 40A;
  - ogrodzono plac zabaw dla dzieci przy ul. Jasnodworskiej;
  - wykonano remonty i wymianiono instalacje centralnego ogrzewania m.in. w budynkach: przy ul. Elbląskiej 41, ul. Broniewskiego 23 i ul. Krasieńskiego 40;
  - całkowicie wymianiono instalację gazową wraz z wyniesieniem gazomierzy na zewnątrz lokali w budynkach: przy ul. Broniewskiego 7, 11B, 13A, przy ul. Przasnyskiej 16, 16B, przy ul. Elbląskiej 53, 65, ul. Krasieńskiego 38B i ul. Jasnodworskiej 2.
- Osiedle Żoliborz IV starzeje się, w związku z czym jego zasoby wymagają przeprowadzenia wielu remontów. Dużo się w tym zakresie w ostatnich latach zrobiło, ale potrzebny są jeszcze ogromne. W roku 2005, tak jak w roku ubiegłym, kontynuowane będą w osiedlu prace termomodernizacyjne. Ponieważ środki z odpisów na fundusz remontowy wystarczają właściwie tylko na przeprowadzenie najważniejszych remontów, na termomodernizację konieczne było zaciągnięcie kredytów. Najlepszy okazał się kredyt termomodernizacyjny, w którym po zakończeniu prac umarzone jest 25 proc. Taki kredyt może być jednak zaciągnięty jedynie w przypadku kompleksowej modernizacji w budynkach, w których przeprowadzono audyt energetyczny.

Opracowała: Barbara Pietras

# Niesolidny wykonawca

Jeszcze niedawno o osiedlu Latyczowska pisaliśmy – nowe, a na zebrania przychodziło dużo osób, bo i problemów było dużo, jak to bywa w niedawno zasiedlonych budynkach. Usterki, zagospodarowanie terenu, problemy z ochroną osiedla – to były główne tematy tamtych zebrań. Na zebraniu tegorocznym już te tematy nie były pierwszoplanowe, co świadczy, że życie mieszkańców ustabilizowało się, a i frekwencja nie była wysoka – nieco powyżej 20 osób.

Zarząd WSM reprezentował prezes do spraw inwestycji Jerzy Krzemiński.

Wyczerpujące informacje o osiedlu zawierało sprawozdanie jego rady.

W 2004 r. Rada Osiedla Latyczowska zajmowała się głównie oceną wykonania kosztów i dochodów określonych planem gospodarczo-finansowym. Opracowano już plan gospodarczo-finansowy na rok bieżący. W związku z tym, że od stycznia 2005 r. wzrosły koszty energii elektrycznej oraz gazu, mające pośredni wpływ na koszty wytworzenia ciepła, nie wyklucza się podwyżki opłat w drugim półroczu br.

Kondycja finansowa osiedla uzależniona jest od bieżącego wnoszenia opłat czynszowych, a z tym w osiedlu Latyczowska nie jest najlepiej. Mimo podejmowanych działań, takich jak systematyczne wysyłanie

monitów do dłużników, składanie wniosków do Rady Nadzorczej o ich wykluczenie z grona spółdzielców, a także sądowe ściąganie należności, istotnego spadku zadłużeń, jak dotąd nie widać. Pod koniec 2004 r. wynosiły one w osiedlu Latyczowska prawie 110 tys. zł.

W ubiegłym roku w osiedlu zainstalowano dodatkowe liczniki umożliwiające podział kosztów związanych z dostawą ciepła potrzebnego do podgrzania wody krążącej w rurach centralnego ogrzewania i do podgrzania ciepłej wody, a w celu poprawy bezpieczeństwa zainstalowano w osiedlu kamery.

Członkowie Rady Osiedla nie kryją zadowolenia z udanej imprezy zorganizowanej z okazji Dnia Dziecka. To już druga taka impreza zorganizowana w osiedlu, ciesząca się wśród dzieci i młodzieży ogromnym zainteresowaniem. Rada Osiedla o dzieciach pamięta, bowiem w latyczowskim osiedlu wciąż ich przybywa. Niestety o ile dzieci są pociechą i radością, o tyle problemem jest stale rosnąca liczba psów w osiedlu, których właściciele nie bacząc na przepisy regulaminu porządku w osiedlu i na rozwieszane plakaty, wciąż wprowadzają swoich pupilków na znajdujące się w osiedlu tereny zielone, czyniąc z nich psie toalety. Jest to przyczyną ciągłej dewastacji istniejącej zieleni i wzrostu kosztów na jej pielęgnację i modernizację.

W trakcie zebrania okazało się, że wykonawca – firma MITEX – nie usunął wszystkich usterek, a na dodatek jest niesolidny. Zdarzyło się, że te same usterki usuwa dwu- lub trzykrotnie, a efektu nie widać. Tak dzieje się np. z płytkami na schodach i z glazurą na klatkach schodowych, która po krótkim czasie opada. Zgłoszonych usterek w osiedlu jest jeszcze dużo. W budynku 2 przy ul. Kompasowej odpadają płytki na schodach zewnętrznych, a brak odpowiedniego spadku w prześwicie budynku powoduje, że woda z opadów wpływa na klatkę schodową. Wadliwie wykonana dylatacja na elewacji budynku jest przyczyną wilgoci w mieszkaniach i przenikania zimna.

W budynku 3 przy ul. Międzyborskiej 17 woda z opadów przedostaje się do garażu oraz do przejścia w podziemiu między klatką I a wejściem do garażu. Natomiast niezgodny z projektem montaż metalowych osłon przy oknach na klatce schodowej uniemożliwia mycie okien.

Usterki są także w garażach. Popękane posadzki, przecieki wody na jednym ze stanowisk, zbyt płytkie kanały odprowadzające wodę – utrudniają życie użytkownikom garaży.

Wiele do życzenia pozostawiają także płyty i chodniki w osiedlu – ubytki, odpryski, a nawet zapadliny są niebezpieczne dla mieszkańców.

Ponieważ w spotkaniu uczestniczył prezes WSM do spraw inwestycji, padła propozycja, aby Zarząd Spółdzielni rozważył możliwość naprawy usterek we własnym zakresie, obciążając kosztami niesolidnego wykonawcę.

Opracowała: Barbara Pietras

## Wawrzyszew Nowy

# Obiecanki, cacanki

Nie taki on nowy, bowiem w skład tego osiedla weszły budynki, które do nowych trudno zaliczyć. Stare osiedle „Wawrzyszew” oddało nowemu kilka budynków w jego skład do tej pory wchodzących. Utworzono nową administrację i 26 maja 2004 r. powołano nową Radę Osiedla. W skład osiedla wchodzi budynki przy ul.: Andersena 1, 1A, 1B i 8; Czechowa 1, Petofiego 1A, 2A, 5 i 7; Sokratesa 2, 4, 6 i 8, Wolumen 10, 10A, 12, 14, 14A, 16, 16A, 18, 20 i 22.

Zebranie członków WSM z osiedla „Wawrzyszew Nowy” odbyło się 29 kwietnia. Na liście zapisało się ponad 50 osób, ale na sali było ich znacznie więcej, bowiem w zebraniu udział wzięli również członkowie Rady Osiedla ze „starego” Wawrzyszewa i mieszkańcy z innych wawrzyszewskich kolonii.

Już na początku zebrania wiadomo było, że jego przebieg nie będzie wartki, bowiem wybrana na przewodniczącą zebrania osoba nie знаła regulaminu zebrań grup członkowskich i musiała się w pierwszej kolejności z nim zapoznać.

Zarząd Spółdzielni reprezentował prezes

Jerzy Krzemiński. Obecna na zebraniu Halina Troszczyńska-Smyczyńska, zajmująca się w WSM sprawami regulacji prawnych gruntów, właśnie temu tematowi poświęciła swoje wystąpienie.

Rada Osiedla „Wawrzyszew Nowy” po raz pierwszy wzięła czynny udział w przygotowaniu planu gospodarczo-finansowego na rok 2005. Zebranych szczególnie interesowała sprawa wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Przewodnicząca rady stwierdziła, że mieszkańcy muszą się liczyć z podwyżkami spowodowanymi wzrostem podatku od nieruchomości oraz wzrostem opłat (o około 18 proc.) za garaże i miejsca garażowe. Padła propozycja, aby każdy budynek znajdujący się w osiedlu był rozliczany indywidualnie.

Dużo mówiło się też o usterek w nowych budynkach. Narzekano, że do tej pory wykonawca nie wywiązał się z obowiązku ich usunięcia, a czas rękojmi już minął.

Atmosfera zebrania od początku była napięta. Wyczuwało się wyraźny podział na tych ze „starych” i tych z „nowych” bu-

dynek. Dano temu wyraz piętnując tych zalegających z opłatami w starym zasobie, choć prawie takiej samej wysokości zadłużenia mają mieszkańcy z nowych budynków. Padł nawet zarzut, że to Rada Osiedla podsycła rozdziewki między tymi dwiema grupami mieszkańców.

Jeden z uczestników zebrania przypomniał, że w ubiegłym roku, kiedy wybierana była po raz pierwszy Rada Osiedla „Wawrzyszew Nowy”, wybierane do tego spółdzielczego organu osoby deklarowały, że nie będą pobierały diet. W rzeczywistości, wbrew obietnicom, członkowie rady diety pobierają i zdaniem wielu uczestników zebrania, żadne tłumaczenie tego stanu rzeczy nie usprawiedliwia, bo nie ma w spółdzielni przymusu pobierania diet przez członków rad osiedli.

Na zebraniu padła propozycja, żeby ogrodzić budynki ze starego zasobu, czyli te przy ul. Andersena. Problem tkwi jednak w tym, że budynek przy ul. Andersena 8 jest od pozostałych budynków, czyli Andersena 1, 1A i 1B, oddalony i trzeba będzie go ogrodzić osobno. Czy na taką inwestycję stać będzie członków zamieszkałych w tym osiedlu i skąd na to wziąć fundusze? Szkoda, że nikt z biorących udział w zebraniu odpowiedzi na to pytanie nie usłyszał.

Opracowała: Barbara Pietras

# Kto mieczem wojuje, ten od miecza ginie

Ta stara łacińska sentencja o mały włos nie sprawdziłaby się podczas zwołanego na 10 marca nadzwyczajnego zebrania członków WSM z osiedla Wawrzyszew, kolonia B. Na początku lutego 2005 r. do Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wpłynął wniosek w formie dwóch list, podpisany przez 201 członków spółdzielni z dwóch budynków w kolonii B w osiedlu Wawrzyszew. Podpisane pod wnioskiem osoby wnosili o zwołanie zebrania w celu odwołania członków rady osiedla Wawrzyszew. W oparciu o ten wniosek, Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze swoimi statutowymi uprawnieniami, zwołał zebranie, a informacje o tym fakcie wraz z porządkiem obrad były wywieszane na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

Duża sala gimnastyczna w szkole przy ul. Tołstoja 2, z ledwością pomieściła zainteresowanych zebraniem, bowiem oprócz 91 członków spółdzielni, którym wydano karty do głosowania, przyszło wiele osób spoza kolonii B – mieszkańców osiedla Wawrzyszew. Zebranych powitał dyrektor osiedla Wawrzyszew Krzysztof de Pourbaix. W nerwowej atmosferze wybrano prezydium zebrania. Po odczytaniu przez nowo wybranego przewodniczącego zebrania porządku obrad, veto podstawił sam przewodniczący rady osiedla Wawrzyszew Janusz Obojski, który nie zgadzał się na ustalony porządek obrad, zaproponował swój, wyjaśniając zebranych, że odwołanie ma dotyczyć tylko rady osiedla, a nie delegatów na Walne Zebranie Przedstawicieli. Nie pomogły wyjaśnienia radcy prawnego spółdzielni, że wprowadzenie innych punktów do porządku zebrania nie jest możliwe. Przewodniczący Janusz Obojski nie dawał za wygraną, obstając przy swojej wersji, popierany przez nieliczną, ale bardzo aktywną grupę zwolenników. W efekcie powstało ogromne zamieszanie, a przewodniczący zebrania trzy-, czy nawet czterokrotnie podejmował próby rozpoczęcia głosowania nad przyjęciem lub odrzuceniem zaproponowanego przez Zarząd Spółdzielni porządku zebrania. Część osób zgromadzonych na sali domagała się wyjaśnienia, po co właściwie zebranie zostało zwołane – niektórzy sądzili, że przyszli na coroczne zebranie grupy członkowskiej w osiedlu Wawrzyszew.

Po długich sporach odczytano wreszcie uzasadnienie wnioskodawców o odwołanie ze składu rady osiedla czterech osób: Janusza Obojskiego, Ryszarda Gibałę, Piotra Botwińskiego i Michała Bożyka i powoła-

nie na ich miejsce nowych członków, a także delegatów na Walne Zebranie Przedstawicieli. Zdaniem wnioskodawców wymienione osoby zawiadyły ich zaufaniem i całkowicie nie sprawdziły się w działalności organów statutowych. Ich niekompetencja przejawiała się m.in. na aroganckim zachowywaniu się w stosunku do członków spółdzielni, nieudzielaniu odpowiedzi na pytania dotyczące istotnych dla członków spółdzielni spraw, bądź udzielaniu odpowiedzi nieprecyzyjnych, a nawet odbiegających od tematu. Dalsze zarzuty to: nieprzestrzeganie regulaminu rady osiedla, a nawet dokonywanie nieprawidłowych, wręcz szkodliwych dla mieszkańców interpretacji tego regulaminu, nieprzestrzeganie statutu WSM, podejmowanie uchwał, które z powodu niezgodności z regulaminem rady osiedla i ze statutem WSM są odrzucane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wnioskodawcy twierdzili, że obecna rada osiedla podejmowała działania niekorzystne dla członków spółdzielni z osiedla Wawrzyszew. Dotyczyło to m.in. rozliczeń za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę. Na domiar złego, członkowie spółdzielni byli wypraszeni zebrań rady osiedla i to w sposób mało kulturalny, pod pretekstem tajności zebrania. Wnioskodawcy mieli także zastrzeżenia dotyczące sprawowania kontroli rady nad działalnością administracji osiedla.

Trzeba przyznać, że zarzuty były dużego kalibru, ale kiedy się im lepiej przyjrzymy to... niczym się nie różniły od tych, jakie dwa lata temu stawiano ówczesnej radzie osiedla. Tylko że wówczas wśród wnioskodawców o odwołanie ówczesnej „byłej” rady były nazwiska wymienionych powyżej panów. Czyli historia się powtórzyła, z tą różnicą, że tym razem rady osiedla nie udało się odwołać. Nie wiadomo jak by się sprawa potoczyła, gdyby wnioskodawcy byli lepiej do zebrania przygotowani. Być może obecnej radzie sprzyjała opatrność, powodująca ciągle awarie sprzętu nagłaśniającego, który działał bez zarzutu w momentach kiedy mikrofon trzymał w ręku przewodniczący rady osiedla lub ktoś go popierający, a psuł się natychmiast, gdy przejmowała go osoba z opozycji.

Widzowie (przepraszam członkowie spółdzielni przybyli na zebranie nadzwyczajne), znudzeni kiepskim spektaklem, uatrakcyjnianym jedynie obelgami, w stylu „ja ci pokaże”, „stul pysk” i innymi, powoli zaczęli rozchodzić się do swoich domowych pieleszy, zapewne z uczuciem niesmaku

i rozgoryczenia za zmarnowany czas, bowiem do końca przewodniczącemu zebrania nie udało się rozpocząć głosowania nad porządkiem obrad.

\*\*\*

Czy przedstawione wobec rady osiedla zarzuty są słuszne czy nie, nie mnie to osądzać. Jednak skłonna jestem wierzyć wnioskodawcom w punkcie dotyczącym niekulturalnego, godzącego w dobre imię spółdzielni zachowania jednego z członków rady osiedla Wawrzyszew. Zarzut ten sprawdził się podczas spotkania z Bartłojem Szrajberem posłem na Sejm RP, które odbyło się w niedługim czasie po zebraniu nadzwyczajnym – 15 marca i to na dodatek w tym samym miejscu – w szkole przy ul. Tołstoja 2. Na spotkanie z posłem przybyło niewiele osób, a szkoda, bowiem omawiane były na nim istotne dla spółdzielców sprawy dotyczące nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd WSM reprezentowała Halina Troszczyńska-Smyczyńska, specjalista do spraw regulacji stanu prawnego nieruchomości WSM. Osiedle Wawrzyszew reprezentował przewodniczący rady osiedla Janusz Obojski.

Nowelizacja ustawy to sprawa niezwykle ważna i o niej głównie mówił poseł Szrajber, ale dyskusja dotyczyła nie tylko tego tematu. Halina Troszczyńska-Smyczyńska poruszyła bardzo ważną sprawę, która jak dotąd, mimo usilnych starań i ogromnego zaangażowania Zarządu WSM nie została do końca rozwiązana, dotyczącą uregulowań własności gruntów spółdzielczych. Temat szczególnie istotny właśnie w osiedlu Wawrzyszew, gdzie z powodu zaniedbań władz miasta nie można dokonać przekształceń prawa własności lokali, li tylko z powodu nieuregulowanych spraw własności gruntu. Niestety, głos przedstawiciela Zarządu był głosem jedynym w tej tak istotnej dla członków spółdzielni z osiedla Wawrzyszew, sprawie. Nie poparł jej obecny na zebraniu przedstawiciel rady osiedla Wawrzyszew. Wołał opowiedzieć panu Bartłojowi Szrajberowi, posłowi na Sejm RP, o swoich „sukcesach” w walce z Zarządem i Radą Nadzorczą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

No cóż panie przewodniczący rady osiedla Wawrzyszew, niedobry to ptak, który własne gniazdo kala.

*Barbara Pietras*

# Zgoda buduje – niezgoda rujnuje

Coroczne zebrania grup członkowskich w osiedlu Wawrzyszew zaplanowano na 5, 6 i 7 kwietnia, jednak ze względu na żalobę narodową po śmierci Ojca Świętego Jana Pawła II, Zarząd Spółdzielni postanowił przesunąć terminy tych zebrań na 12, 13 i 14 kwietnia.

### Kolonia A

W zebraniu uczestniczyło 72 członków spółdzielni. Szybko i sprawnie wybrano prezydium zebrania. Nie było natomiast chętnych do pracy w poszczególnych komisjach. Ponieważ w kolonii A trzeba było przeprowadzić wybory uzupełniające do rady osiedla, a chętnych do pracy w komisji wyborczej brakowało, postanowiono, że członkiem rady będzie osoba, która otrzymała największą liczbę głosów podczas wyborów do Rady Osiedla Wawrzyszew z kolonii A w 2003 r. Tym samym w skład rady wszedł Romuald Kolankowicz.

### Kolonia B

Grupa członków spółdzielni z osiedla Wawrzyszew, kolonia B, spotkała się 13 kwietnia w sali gimnastycznej szkoły przy ul. Tolstoja. Frekwencja w porównaniu z zorganizowanym miesiąc wcześniej zebraniem nadzwyczajnym nie była wysoka. Na liście zapisało się tylko 45 osób, ale na sali było ich znacznie więcej, ponieważ na zebranie przyszli mieszkańcy z innych wawrzyszewskich kolonii. Już sam ten fakt świadczył, że zebranie będzie burzliwe i takie było. Zupełnie nietrafny był wybór przewodniczącej zebrania, która nie panowała nad jego przebiegiem i sama nie przestrzegала przepisów regulaminu zebrań grup członkowskich.

Tak jak na zebraniu w kolonii A, tak i tu miały się odbyć wybory uzupełniające do Rady Osiedla, ale z powołania komisji wyborczej zrezygnowano i przez głosowanie wybrano osobę, która w wyborach w 2003 r. zajmowała wysoką lokatę, ale nie weszła w skład Rady Osiedla. Nowym członkiem wawrzyszewskiej rady został Jerzy Sacewicz.

Zgodnie z przewidywaniami i na tym spotkaniu poruszono sprawy, które były powodem zwołania zebrania nadzwyczajnego.

### Kolonia C

W zebraniu tej grupy członków spółdzielni uczestniczyło około 50 osób. Na salę przybyła też spora grupa osób z innych kolonii. I tu wybór przewodniczącego zebrania nie był trafny – prawie przez godzinę ustalano skład poszczególnych komisji, bowiem i na tym zebraniu miały się odbyć wybory uzupełniające do rady osiedla. Wiele osób, które przyszły na zebranie, widząc zamieszanie już po godzinie wymykało się z sali. Jedną z nich, skwitowała panujący na zebraniu nastrój znanym przysłowiem – zgoda buduje – niezgoda rujnuje.

\*\*\*

Na wszystkich zebraniach Zarząd Spółdzielni reprezentowała prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Kazimiera Szerszeniewska, której towarzyszyła Halina Troszczyńska-Smyczyńska zajmująca się sprawami dotyczącymi regulacji stanu prawnego gruntów w WSM. Ona też te zawile sprawy, szczególnie ważne w przypadku osiedla Wawrzyszew, które jako jedyne w WSM ma nieuregulowaną własność gruntów, dokładnie przybyłym na zebranie wyjaśniała.

Ważną częścią każdego zebrania jest sprawozdanie rady osiedla. Na każdym z zebrań odczytywał je przewodniczący rady Janusz Obojski.

W 2004 r. w strukturze organizacyjnej osiedla nastąpiły istotne zmiany. Utworzono nową administrację Wawrzyszew Nowy, w skład której weszły 23 budynki będące poprzednio w strukturze osiedla Wawrzyszew. W związku z tym z rady osiedla ubyty trzy osoby, na miejsce których dokooptowano zgodnie ze statutem spółdzielni nowych członków: Bogusława Czaplarskiego, Edwarda Bernolaka i Jadwigę Wyszomirską. Rada osiedla w 2004 r. odbyła 25 posiedzeń plenarnych, a poszczególne komisje rady spotkały się 64 razy. W 2004 r. podjęto rekordową liczbę uchwał – 153. Podobnie jak

w roku 2003 rada koncentrowała swoje prace m. in. na obniżeniu kosztów bieżącej działalności osiedla i efektywności gospodarowania jego finansami, m.in. członkowie rady uczestniczyli w charakterze obserwatorów przy przetargach i odbiorach wykonywanych robót. W efekcie stosowania wdrożonych w 2003 r. zasad udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi uzyskano dalsze obniżenie kosztów remontów i konserwacji. W wyniku działań Rady Osiedla, zgodnie z życzeniem mieszkańców, doprowadzono do zmian w strukturze organizacyjnej administracji osiedla. W 2004 r. rozpatrzone około 50 wniosków o najem lokali użytkowych, wybierając najkorzystniejsze oferty.

W celu poprawy bezpieczeństwa w osiedlu rada nawiązała stały kontakt z policją i strażą miejską oraz z urzędem dzielnicy Bielany. W trosce o bezpieczeństwo dzieci ogrodzono trzy place zabaw, a młodzieży zapewniono pomoc w uprawianiu sportu. Wspólnie z urzędem dzielnicy Bielany zorganizowano festyn „Bezpieczne osiedle”.

W ubiegłym roku do wawrzyszewskiej rady osiedla wpłynęło 135 wniosków o zapomogi finansowe i dotacje, z czego 36 wniosków rozpatrzono pozytywnie. Na pomoc społeczną wydatkowano prawie 132 tys. zł, z czego ponad 26 tys. zł przeznaczono na pomoc sąsiadką, 23 tys. na kolonie dla dzieci (organizowane przez Radę Osiedla po raz drugi), przeszło 11 tys. przeznaczono na zapomogi losowe, a za kwotę 9,5 tys. zł zakupiono materiały na place zabaw dla dzieci. Pozostałą kwotę otrzymały różne, działające na terenie osiedla, instytucje m.in. osiedlowy klub seniora.

O sprawach organizacyjnych i technicznych mówił natomiast dyrektor administracji osiedla Wawrzyszew Krzysztof de Pourbaix. W zakresie remontów i konserwacji w 2004 r. wykonano wszystkie zaplanowane prace na łączną kwotę 6,3 mln zł. Do najważniejszych należały m.in. prace termomodernizacyjne polegające na wymianie okien na klatkach schodowych oraz wymianie drzwi wejściowych do klatek schodowych (121 szt.). Naprawiano także schody zewnętrzne do budynków i wyremontowano wnętrza wiatrołapów w 9 budynkach wieloklatkowych. Przeprowadzono remont 10 kabin dźwigów wraz z wymianą aparatury sterowniczej na elektroniczną. Prace te przeprowadzono przy ul. Petofigo 1-8. W budynkach przy ul. Tolstoja 1 i Reymonta 21 wymieniono odcinki instalacji gazowej w mieszkaniach (od pionu do gazomierza).

Do najważniejszych prac wykonanych w zakresie konserwacji zasobów mieszkaniowych zleczanych firmom zewnętrznym trzeba zaliczyć naprawę nawierzchni dróg osiedlowych, coroczną kontrolę szczelności instalacji gazowej i drożności przewodów wentylacyjnych, a także kontrolę instalacji odgromowej i elektrycznej w budynkach i mieszkaniach.

Wiele prac wykonała własna ekipa administracji osiedla. M. in. ogrodzono część placów

*c.d. na str. 14*

*Budynek przy ul. Dantego 7*



## W czynie społecznym

Kilka lat temu, kiedy oglądałam projekt osiedla przy ul. Hery i później odwiedziłam teren jego budowy, miałam mieszane uczucia. Po pierwsze pomyślałam – daleko od centrum Warszawy, w szczerym polu, a i projekt mnie nie zachwycał. Tymczasem – osiedle Hery, bo taką nazwę przyjęło od ulicy, przy której się znajduje jest jednym z najładniejszych osiedli w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a co najważniejsze – tego samego zdania są jego mieszkańcy, którzy nie tak dawno się do niego wprowadzili.

O tym mówiło się m.in. na tegorocznym zebraniu członków WSM z osiedla „Hery”. Na sali konferencyjnej w budynku Zarządu WSM zasiadło ponad 40 mieszkańców tego osiedla – w większości młodych ludzi, którzy w tym osiedlu albo kupili mieszkania i są ich właścicielami, albo zajmują mieszkania typu lokatorskiego, budowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Jak się okazało na zebraniu nie stawiła się żadna osoba z grona członków oczekujących. Od kilku lat obserwuje się prawie całkowity brak zainteresowania sprawami Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wśród tej grupy, która przecież do grona spółdzielców

należy. Być może dlatego zebranie potoczyło się wartko i ograniczyło do jednego tematu – osiedla „Hery”.

Nie długo trzeba było czekać, aby przekonać się, że te kilkadziesiąt osób biorących udział w zebraniu bardzo dobrze się zna, więc nic dziwnego, że zebranie po części oficjalnej przerodziło się w spotkanie towarzyskie.

W zebraniu z ramienia Zarządu WSM uczestniczyła prezes Elżbieta Tutak, zajmująca się spółdzielczymi finansami, bowiem większość spraw poruszonych na tym zebraniu właśnie ich dotyczyła. Przybyłych na spotkanie interesowała sprawa kredytów, ich oprocentowania i poszukiwania najlepszych kredytodawców. Prezes Elżbieta Tutak zapowiedziała, że do końca II kwartału, czyli już w czerwcu Zarząd Spółdzielni dokona indywidualnych rozliczeń kredytowych, a wykonawca osiedla firma MITEK zobowiązała się do końca sierpnia 2005 r. usunąć zgłoszone usterki. Czy wiąże się z obietnicą? Na to pytanie nikt – ani z Zarządu, ani z Rady Osiedla odpowiedzieć nie potrafił.

Wielu uczestników spotkania, którzy zajmują lokale typu lokatorskiego, budowane

z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, było zainteresowanych możliwością wykupu mieszkań. Niestety, tego typu mieszkań wykupić nie można, ale... przepisy mogą się zmienić.

Dużo miejsca poświęcono zadłużeniom. Okazało się, że są one niemałe – na koniec ubiegłego roku była to kwota 40 tys. zł, a ich przyczynę upatruje się w złym zaplanowaniu finansów młodych ludzi mieszkających w tym osiedlu. Zobowiązania kredytowe często przerastają ich możliwości finansowe. Niektóre osoby rezygnują nawet z mieszkań lokatorskich. Z opłatami od 3 do 6 miesięcy zalega 30 lokali, więc jak na tak małe osiedle jest to liczba bardzo duża.

Na spotkaniu dużo mówiło się o zagospodarowaniu terenu osiedla. Tak jak w każdym nowym osiedlu za mało jest zieleni, prowadzone są więc nowe nasadzenia drzew i krzewów, ale na efekty trzeba będzie jeszcze trochę poczekać.

Młodzi mieszkańcy z osiedla „Hery”, chętnie przejmują inicjatywę we własne ręce – w czynie społecznym uporządkowali teren pod plac zabaw. Jak zapowiada administrator osiedla Krzysztof Jakubiak już w czerwcu nastąpi uroczyste otwarcie placu. Mieszkańcy osiedla zapowiadają, że nie jest to jedyna akcja społeczna przeprowadzona w osiedlu – będą następne, bowiem chętnych do udziału w pracach upiększających osiedle nie brakuje.

Opracowała: Barbara Pietras

## Osiedle Wawrzyszew

c.d. ze str. 13

zabaw dla dzieci, wykorzystując do tego celu balustrady zdemontowane z klatek schodowych w związku z przeprowadzaną termomodernizacją. Jak zapowiada dyrektor osiedla prace te będą kontynuowane w 2005 r.

W ramach kredytu zaciągniętego przez Zarząd WSM docieplono 2 budynki: przy ul. Andersena 2 i Dantego 7.

Zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców administracja osiedla zawarła porozumienie z firmą „Wodomiar” dotyczące montażu oraz wymiany wodomierzy lokalowych. Z oferty tej skorzystało jednak niewielu członków spółdzielni: w około 200 mieszkaniach zainstalowano wodomierze, a w około 500 wymieniono na posiadające ważną legalizację. W 2005 r. prace te będą kontynuowane.

**W celu zainstalowania lub wymiany wodomierzy należy złożyć wniosek do administracji osiedla. W uzasadnionych wypadkach, jeżeli zainteresowany członek spółdzielni nie zalega z opłatami czynszowymi, istnieje możliwość rozłożenia kosztów zainstalowania wodomierzy na dogodnie raty.**

W 2004 r. kontynuowano działania zmierzające do obniżenia kosztów. I tak dla wielu budynków wystąpiono do SPEC o zmniejszenie mocy zamówionej na centralne ogrzewanie, co obniżyło opłaty stałe. Wystąpiono również do SPEC/ZEC o przejęcie na ich rzecz rozliczania cen-

tralnego ogrzewania i ciepłej wody w 5 węzłach, w których podliczniki były dotychczas własnością administracji. Teraz ZEC założy w tych węzłach nowe podliczniki na własny koszt. Istotne oszczędności uzyskano angażując do prac własną ekipę. W trakcie prowadzonych przetargów na wykonanie robót konserwacyjnych bądź remontowych po wybraniu najkorzystniejszej oferty lub ofert prowadzono dodatkowe negocjacje mające na celu uzyskanie dodatkowej obniżki ceny, wprowadzenia lepszej technologii lub zastosowania lepszych materiałów.

**Powaznym problemem w osiedlu są zadłużenia czynszowe**, które na koniec 2004 r. wynosiły przeszło 3,727 mln zł, w tym bieżące – ponad 2,753 mln zł, pozostałe – ponad 975 tys. zł – to koszty zasądzone. W stosunku do roku 2003 nastąpił wzrost zadłużeń o około 12 proc. Istnieje obawa, że przy tak dużym zadłużeniu osiedle może stracić płynność finansową. Coraz więcej członków i najemców w wawrzyszewskim osiedlu zalega z opłatami powyżej 12 miesięcy. Trzeba zwrócić uwagę na fakt, że w latach 2003 – 2004 kwota zadłużeń zasądzonych wzrosła z około 107 tys. zł do około 975 tys. zł, a więc ośmiokrotnie. Świadczy to o właściwie prowadzonej windykacji, ale nie przynosi wymiernych efektów. Potwierdzeniem tego faktu może być stwierdzenie komornika, że „...majątku należącego do dłużnika, z którego można by było prowadzić egzekucję nie zdołano ustalić”. Obniżenie w 2004 r. zadłużeń bieżących o 2 proc. nikogo nie może satysfakcjonować. Administracja w celu poprawy ściągalności zadłużeń m.in. przeprowadza z dłużnikami rozmowy, rozkłada

zadłużenia na dogodne raty, kieruje wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona spółdzielców. Większość spraw kierowanych do komornika o egzekucję zadłużenia wraca z adnotacją o baraku możliwości egzekucji z majątku dłużnika.

**Plany na rok 2005** został opracowany przez administrację na bazie założeń zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. I tak w 2005 r. administracja osiedla zamierza przeprowadzić kompleksową termomodernizację kolejnych długich budynków przy udziale środków własnych oraz kredytów. Prowadzone są rozmowy i uzgodnienia w zakresie możliwości zaciągnięcia na ten cel kredytów. Administracja osiedla wnioskuje o docieplenie trzech budynków: przy ul. Szekspira 2 i 4 oraz przy ul. Reymonta 23. Kontynuowane będą miejscowe remonty instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych (likwidacja połączeń skręcanych). Prowadzone będą także remonty dźwigów, w tym wynikające z zaleceń technicznych, najbardziej zdewastowanych i zużytych technicznie. Tak jak w roku ubiegłym naprawiana będzie nawierzchnia jezdni na osiedlowych uliczkach.

Zarówno Rada Osiedla jak i administracja zdają sobie sprawę, że plan na 2005 r. nie zaspokoi wszystkich potrzeb, szczególnie w zakresie poprawy stanu technicznego budynków, ale plan ten jest oparty na możliwościach finansowych osiedla, gdzie głównym źródłem dochodów są opłaty wnoszone przez mieszkańców oraz opłaty wnoszone przez użytkowników lokali.

Opracowała: Barbara Pietras

# Zebranie Przedstawicieli WSM

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 77 statutu Spółdzielni, zwołuje na 4 czerwca 2005 r. o godz. 10.00 w sali nr 1 SDK w Warszawie przy ul. Próchnika 8a, Zebranie Przedstawicieli WSM z następującym projektem porządku obrad:

1. Otwarcie zebrania i wybór przewodniczącego.
2. Wybór prezydium ZP.
3. Przyjęcie regulaminu ZP.
4. Przyjęcie porządku obrad ZP.
5. Wybór Komisji ZP:
  - mandatowo-skrutacyjnej,
  - wyborczej,
  - wnioskowej.
6. Rozpatrzenie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej i podjęcie uchwał w tym przedmiocie.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.
8. Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2004 r.
9. Informacja nt. realizacji wniosków ZP 2004 r.
10. Informacja nt. zaleceń pokontrolnych.
11. Wybory uzupełniające członka Rady Nadzorczej
12. Dyskusja
13. Podjęcie uchwały w sprawie:
  - a) zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego,
  - b) udzielenia absolutorium Zarządowi WSM,
14. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 20/03 ZP w sprawie podziału Spółdzielni.
15. Podjęcie uchwały w sprawie podziału Spółdzielni (wydzielenie segmentów w os. Młociny).
16. Podjęcie uchwały w sprawie zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy.
17. Przyjęcie wniosków przedstawicieli Zebrania Przedstawicieli.
18. Zamknięcie obrad.

## „Życie” znów w WSM

Aby obniżyć koszty wydania „Życia WSM” Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanowił wydawać pismo samodzielnie, bez udziału obcych wydawnictw. Po wielu latach ten historyczny tytuł pisma powrócił do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ogromna w tym zasługa prezesa WSM Kazimiera Szerszeniewskiej.

Zmieniła się nie tylko szata graficzna pisma. Jego łamy rada programowa, w skład której wchodzi członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, postanowiła w większym zakresie udostępnić wszystkim członkom spółdzielni. Będziemy zatem pisali nie tylko o sprawach dotyczących działalności spółdzielni i poszczególnych osiedli w jej skład wchodzących. Będziemy pokazywać to, co dzieje się w spółdzielni, pisać o rzeczach dobrych i złych, prezentować sylwetki ciekawych osób mieszkających w zasobach WSM, prezentować dorobek artystów,

poetów et cetera. Przypomnimy trochę historii, pokażemy wyciągnięte z lamusa i z archiwów zdjęcia – może ktoś je rozpozna, może napisze o tym w jakich okolicznościach zostały zrobione. Będziemy organizować różnego rodzaju konkursy edytorskie i plastyczne dla dorosłych, młodzieży i dzieci, a najlepsze wyłonione przez jury prace być może nagradzać, a już na pewno prezentować na łamach „Życia WSM”.

Listy do redakcji prosimy kierować na adres Zarządu WSM, Dział Organizacyjny z dopiskiem „Życie WSM”, ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa. Można je też przynosić do Działu Organizacyjnego osobiście lub korzystać z poczty elektronicznej [wsm@wa.onet.pl](mailto:wsm@wa.onet.pl)

W planach jest umieszczenie „Życia WSM” na stronie internetowej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej [www.wsm.home.pl](http://www.wsm.home.pl)

## Cześć Jego Pamięci

Przełom marca i kwietnia był dla wszystkich Polaków okresem szczególnym. Ciężka choroba Ojca Świętego Jana Pawła II – z niepokojem czekaliśmy na wieści z Watykanu, sądząc, że zdarzy się cud.

W sobotę 2 kwietnia o godzinie 21.37, rozdzwoniły się dzwony we wszystkich polskich kościołach, zawyły syreny oznajmiając, że odszedł od nas Wielki Człowiek, Wielki Polak. Każdy z nas tę smutną wiadomość odbierał inaczej, ale cały Polski Naród łączyło jedno – ogromny ból i żal, że odszedł ktoś nam wszystkim bardzo bliski. Nikt tak jak On w całej polskiej historii nie potrafił przyciągnąć do siebie rzeszy młodych ludzi, dla których był Ojcem – kochającym, nauczającym, a czasami i karcącym. To dla Niego ci młodzi ludzie przyjeżdżali z Wawrzyszewa, Młocin, całego Żoliborza i innych dzielnic Warszawy na ulicę nazwaną Jego imieniem, aby tu oddać mu hołd zapalając znicze i śpiewając Jego ulubione piosenki „Barke” i „Czarną Madonnę”. Jak ogromna musiała być ich miłość do Niego, kiedy w jednej chwili podejmowali decyzję, żeby jechać do Rzymu, żeby towarzyszyć Mu w ostatniej drodze.

A starsi – nie kryli łez, Jego odejście przeżywali w milczeniu, wyrażając swój żal w różny sposób. Niektórzy – tak jak Tadeusz Polański, mieszkaniec osiedla Młociny – wierszem.

### Słowo Miłość

*Czy miłość to dziecko świata tego?*

*Czy miłość to owoc człowieka?*

*To młodość, cierpienie i starość  
każdego*

*To życie człowieka na tej ziemi pięknej*

*Czy miłość to uczucie człowieka  
do drugiego?*

*To przesłanie Ojca Świętego dla świata  
całego*

*Niestrudzony Pielgrzym ziemi  
zamieszkałej przez ludzi*

*Do miłości wszystkich budzi*

*Gasi ogniska wojny, nienawiści i złości*

*Wyciąga ramiona pełne miłości*

*Prosi Pana Najwyższego o pokój*

*I miłość dla świata całego*

*Wszystko przemienie duch Jego  
nie zgaśnie*

*Niech wstąpi w nas otucha*

*„Nie gaśmy Ducha”*

*To słowa Jego do narodu swego.*

**Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Żoliborskie Centrum Handlowe  
ul. Mieczysława Niedzielskiego – „Żywiciela” 2  
tel. 633 85 10**

- ◆ materiały budowlane ◆ glazura ◆ terakota ◆ marmury ◆ granity
- ◆ parkiety ◆ boazeria ◆ akcesoria elektryczne ◆ armatura
- ◆ wyposażenie mieszkań ◆ kotły c.o. ◆ grzejniki ◆ okna drzwi ◆ narzędzia
- ◆ artykuły metalowe

**Czynne: poniedziałek – piątek godz. 9.00 – 18.00, sobota godz. 9.00 – 14.00.**

**ŻYCIE WSM**   
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

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

# Dwie strony medalu

Pisać każdy może, jeden lepiej drugi gorzej, a papier wszystko przyjmie. Taka myśl nasunęła mi się po przeczytaniu artykułu pt. „Fachowcy?” (bogato ilustrowanego), zamieszczonego na łamach „Informatora Żoliborza”, nr 1 z 2005 r. Autor tego materiału mocno się napracował, aby dostarczyć czytelnikom sensacji o... cytuję dosłownie „*następnej aferze w spółdzielni WSM*”. Po tym tak wciągającym wstępie następuje wyliczanka uchybień podczas prowadzenia prac remontowych w budynku przy ul. Broniewskiego 15 A. Autor, nota bene z zawodu mgr pedagogiki, stara się udowodnić, że sprawy inżynierii budowlanej nie są mu obce. Wprawdzie płytę gipsową myli ze styropianem, ale już o zlikwidowanych (cytuję) „*tw. wykuszach*” pisze ze znajomością tytułowego fachowca. Choć po mgr mam jeszcze inż., ale na „*wykuszach*” się nie znam, postanowiłam zasięgnąć informacji w tej sprawie, wcale nie u magistra lub inżyniera, ale u technika „*budowlańca*”. Ten w kilku słowach wyjaśnił, jaka jest różnica między wykuszem\*, a uskokiem między konstrukcją nośną ściany w postaci pionowych pasów utworzonych przez sztorce ścian poprzecznych i poziomych wieńców międzypiętrowych, a jej wypełnieniem otynkowanym murem z bloczków gazobetonowych.

Wyjaśnienie fachowe, choć skomplikowane, ale ponoć jak ulał pasujące do uskokiów w budynku przy ul. Broniewskiego 15A. Mój rozmówca dodał jeszcze, że likwidacja tych uskokiów podczas docieplenia ścian budynków jest prawie w każdym przypadku konieczna i to wcale nie z powodu, jaki podaje w swoim artykule nasz domorosły „*budowlaniec*” (cytuję dosłownie), że „*...pseudofachowcy poszli po najmniejszej linii oporu. Zamiast męczyć*

*się z tzw. wykuszami i mozólnie docinać płyty do wystających elementów budynku, postanowili pójść po całości i położono płyty na przysłowiowe pudełko.*”

Dawniej budowano szybko i niechlujnie (z resztą teraz też) więc najczęściej owe uskoki były nierówne. Siadało na nich ptactwo, zakładało nawet gniazda, zanieczyszczało elewacje i robiło wzorki na szybach położonych niżej okien. Ptasie guano szczególnie w upalne dni rozkładało się gwałtownie, a skutki tego rozkładu zatykały, co poniekąd, dech w piersiach. To dlatego zaleca się likwidację tych uskokiów poprzez stosowanie styropianu o zwiększonej grubości i zrównanie całej warstwy izolacyjnej na ścianie w jedną płaszczyznę. Dla odzworowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku w postaci pionowych i poziomych pasów, powierzchni ocieplonych ścian malowanie są odmiennym kolorem. I tak się stało w budynku przy ul. Broniewskiego 15A.

Pozostaje do wyjaśnienia jeszcze sprawa balkonów. Gdyby autor artykułu zamieszczonego na łamach „Informatora Żoliborza” wiedział, co to jest rzetelność dziennikarska, uważniej słuchałby osób, które w tej sprawie mają dużo do powiedzenia, a ich wypowiedzi nie wypaczałby na łamach „*tak poczytnego pisma*”.

Sprawa złego stanu technicznego balkonów w tym budynku powstała podczas prowadzenia prac dociepleniowych. To z myślą o mieszkańcach doraźnie zabezpieczono odpadające elementy, a ponieważ prace dociepleniowe w tym budynku zbliżyły się do końca, ocenę stanu i remontu balkonów zlecono innej firmie wykonawczej. Przeprowadzono także ekspertyzę stanu zbrojenia płyt balkonowych, mocowań marek i konstrukcji balustrad przez uprawnioną do tego osobę. Prace prowadzone były dwu-

etapowo ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne. W pierwszej kolejności zlikwidowano ewentualne zagrożenia. Jest to chyba lepsze rozwiązanie niż wycięcie zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców balkonów i zabicie wyjść na nie deskami, jak to ma miejsce w innych warszawskich budynkach.

Remont balkonów, ze względu na konieczność wykonania barierek, przeciągnął się w czasie poza termin prac termomodernizacyjnych przeprowadzanych w tym budynku. Zamieszczone w „Informatorze Żoliborza” zdjęcia pokazują fazę przejściową nie zakończonych jeszcze prac. Niestety tego wyjaśnienia w artykule zabrakło. Widać jego autor wolał te informacje przemilczeć, bo materiał byłby za mało sensacyjny.

Na zakończenie jeszcze jedna uwaga, tym razem skierowana do mieszkańców WSM. Nim wezwiecie na pomoc, kogoś z „*prasy*” przyjdzie do administracji osiedla lub do Zarządu WSM, porozmawiajcie z osobą odpowiedzialną za przeprowadzanie remontów, specjalistą od spraw rozliczania zużycia ciepła, członkiem Zarządu, który Was wysłucha i będzie się starał sprawę wyjaśnić. Nie zlecajcie załatwienia swoich spraw prasie, bo z reguły nic dobrego z tego nie wynika. Niestety sporo mamy w tej chwili pseudodziennikarzy, którzy nic nie wiedzą o etyce dziennikarskiej, młodych gniewnych, gonących tylko za sensacją, nazywanych przez stare pokolenie dziennikarskie „*pampersami*”. Dlaczego? Tego nikomu nie trzeba chyba wyjaśniać.

Barbara Pietras

\* *Wykusz: 1) dobudówka nadwieszona na zewnętrznej ścianie budynku, podtrzymywana wspornikami, z oknami lub otworami strzelniczymi, nakryta oddzielnym dachem. Wykusz wywodzi się z architektury Bliskiego Wschodu; 2) przykryta osobnym daszkiem nadwieszona część budynku, która występuje z lica ściany na wysokości jednej lub kilku kondygnacji nad parterem.*

\* *Wykusz: bud. element architektoniczny budynku utworzony przez wysunięcie powyżej parteru poza lico ściany małego fragmentu kondygnacji. W swej formie wykusz zbliżony jest do obudowanego ścianami balkonu, dla jednej lub kilku kondygnacji. Płyta wykuszu w rzucie poziomym ma kształt prostokąta, wieloboku lub wycinka koła. Zgodnie z PN-69/B-02360 kubaturę wykuszu niezależnie od wysięgu i powierzchni zalicza się w 100 % do kubatury ogólnej budynku, licząc powierzchnię i wysokość wg zewnętrznego obrysu elementów wykuszu.*



Tak prezentują się obecnie wyremontowane balkony w budynku przy ul. Broniewskiego 15A. Na stronie 1 zamieściliśmy zdjęcie tego budynku od frontu – specjalnie, żeby pokazać jak jest tam ładnie.

Zareklamuj się w „*Życiu WSM*”  
„*Życie WSM*” jest pismem bezpłatnym,  
docierającym do ponad 30 tys. członków  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,  
której zasoby położone są w różnych  
dzielnicach Warszawy.

To najprostsza i najtańsza forma  
zaprezentowania Twojej firmy.  
Informacje: tel. 607 465 682.