

■ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI WSM

Rozvodu nie będzie

Mieszkańcy osiedla Wawrzyszew, którzy byli przeciwni podziałowi spółdzielni, mogą spać spokojnie. Punkt dotyczący podziału spółdzielni został zdjęty z porządku obrad Zebrania Przedstawicieli.

Trochę historii. W 2003 r. w osiedlu Wawrzyszew zawiązała się niezwykle aktywna grupa mieszkańców niezadowolonych z pracy rady i administracji osiedla. Na wiosnę tegoż roku wybrano do rady nowych członków wywodzących się z grupy "niezadowolonych". Po przeprowadzeniu czystki na własnym podwórku rada osiedla w nowym składzie wzięła się za Radę Nadzorczą i Zarząd WSM. Konflikt zaostrzał się. Kiedy naczelne organy spółdzielni stwierdziły, że nie mogą sprostać, niemożliwym do spełnienia żądaniom wawrzyszewskiej rady, bowiem ich realizacja spowoduje dominację jednego osiedla, oczywiście kosztem innych, a wszyscy mieli już

dosyć ciągłych oskarżeń i pozywania do sądów psujących dobry wizerunek spółdzielni, postanowiono, że najlepiej będzie jeżeli osiedle Wawrzyszew przejdzie na własny garnuszek, czyli wydzieli się ze struktur WSM. Z takiego obrotu sprawy nie byli jednak zadowoleni mieszkańcy i w pełni wykorzystano to rada i dyrekcja osiedla. Osoby, które tak walnie przyczyniły się do powstania konfliktu nagle zmieniły front. Zaczęły występować w imieniu i w obronie mieszkańców osiedla, którego Rada Nadzorczą i Zarząd chce się pozbyć.

Sprawa wyodrębnienia osiedla Wawrzyszew trafia w końcu do porządku obrad Zebrania Przedstawicie-

li, organu, który dla osiedla Wawrzyszew ma mieć głos decydujący – "Być, albo nie być".

Dobrze się stało, że tuż przed podjęciem, tak istotnej dla Wawrzyszewa decyzji, jego rada poszła po rozum do głowy i "dogadała się" z Radą Nadzorczą, a punkt o podziale spółdzielni zdjęto z porządku obrad, dochodząc do wniosku, że więcej pożytku obu stronom przyniosą spokojne rozmowy i dobrze opracowany plan współpracy.

Po ogłoszeniu przez przewodniczącego Rady Nadzorczej Mirosława Mikielskiego decyzji o zdjęciu z porządku obrad sprawy Wawrzyszewa, na sali obrad dało się wyczuć ogromne odprężenie, a żądni sensacji przedstawiciele warszawskiej i lokalnej prasy, pośpiesznie ją opuścili. Dalszy przebieg obrad odbywał się już bez żadnych zakłóceń, jednak niektórzy przedstawiciele osiedla Wawrzyszew podczas głosowania uchwał, mimo że nie dotyczyły one bezpośrednio osiedla Wawrzyszew, zajmowali odmienne stanowisko niż inni, lub wstrzymywali się od głosu, dając tym wyraz negatywnego stosunku tej grupy do działań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.



Warto przeczytać:

- Wawrzyszew – Koniec konfliktu?..... str. 3
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej str. 4
- Wystąpienie prezes WSM Kazimierzy Szerszeniewskiej na Zebraniu Przedstawicieli str. 5 – 6
- Sprawozdania z zebrań grup członkowskich:
 - Żoliborz III str. 7
 - Młociny str. 8
 - Członkowie oczekujący str. 8
 - Żoliborz IV str. 9
 - Żoliborz II str. 10
 - Nowodwory str. 10
 - Piaski str. 11
 - Łątczowska str. 12
 - Bielany str. 14
 - Wawrzyszew str. 15
- Napisali o nas str. 16

Najważniejsze sprawy

Zadłużonych członków w spółdzielni jest wielu, ale ci, których sprawy były rozpatrywane na zebraniu są rekordzistami. Aż trudno uwierzyć, że można dopuścić do zadłużenia sięgającego prawie 30 tys. zł.

Na przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli WSM jednogłośnie wybrano Józefa Lewndowskiego, któremu dzielnie pomagał Marek Fronczak.

Znaczą część zebrania poświęcono odwołaniom członków spółdzielni od decyzji Rady Nadzorczej wykluczającej ich z grona spółdzielców. Głównym powodem wykluczeń, choć w tym roku nie jedynym, były zaległości czynszowe. Spośród jedenastu osób, których odwołania rozpatrywano, tylko jedna zadłużenie spłaciła. Pozostali nie uczynili nic lub niewiele, aby dług zniwelować. Nic więc dziwnego, że Zebranie Przedstawicieli dzisiaj decyzji utrzymało w mocy. W jednym przypadku odwołanie dotyczyło decyzji Rady Nadzorczej w sprawie rozliczenia kosztów budowy. Odwołującą się osoba ma zastrzeżenia co do wysokości kosztów budowy zajmowanego przez nią lokalu w oddanym do użytku w pierwszym kwartale 1997 r. budynku w osiedlu Wawrzyszew. Referując swoją sprawę na zebraniu niewiele jednak mówiła o rozliczeniach kosztów, lecz o usterkach. Stanowisko Rady Nadzorczej uzasadnił prezes spółdzielni do spraw inwestycji Tadeusz Kot. Stwierdził on między innymi, że od oddania lokalu do użytku minęło osiem lat, był więc czas na zgłaszanie usterek. Jeśli chodzi o koszty inwestycji, to składają się na nie koszty rzeczywiste poniesione i rozliczone w czasie jej realizacji. Rozliczenie robót, zgodnie z zawartymi umowami, prowadzone było na podstawie kosztorysów powykonawczych i protokołów odbioru robót. Rzadko kiedy udaje się inwestorowi zmieścić w zaplanowanych kosztach. Czasami jest on mniejszy lub większy od założonego. W przypadku odwołujących się chodzi o kwotę około 8 tys. zł wraz z odsetkami, które wciąż rosną z powodu nieregulowania należności. Przewodniczący Rady Mirosław Mikielski przypomniał, że kilka lat temu podobna sprawa została skierowana do sądu i osoba nie zgadzająca się na dopłatę sprawę przegrała.

Większością głosów zebrani decyzję Rady Nadzorczej utrzymali w mocy.

W dalszej części zebrania wysłuchano sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Po przerwie rozpoczęła się dyskusja, której głównym tematem była sprawa zadłużeń i trudności w egzekwowaniu należności. Padło pytanie. Jak wyegzekwować je od osób, które mieszkają w zasobach WSM, są właścicielami mieszkań, ale nie są członkami spółdzielni. Prezes spółdzielni Kazimiera Szerszeniewska wyjaśniła, że jest to problem. Osoby

takiej wykluczyć ze spółdzielni nie można, bowiem nie jest jej członkiem. Pozostaje tylko droga sądowa, której efektem jest eksmisja osoby zadłużonej.

W dyskusji nie zabrakło głosów skarżących się, że rady osiedli mają za mało kompetencji. Z tym stwierdzeniem nie zgodził się Marek Fronczak, wieloletni działacz spółdzielczy. Jego zdaniem, to od członków spółdzielni zależy kogo wybiorą do rad osiedli i jak te rady będą później pracować. Często zdarza się, że do rady wybierane są osoby mające dużo do powiedzenia na zebraniach grup członkowskich. Kiedy zostają wybrane ich energia słabnie, a wraz z nią chęć do pracy. O braku kompetencji rad osiedli mówi się tam, gdzie rady nie są aktywne lub ich aktywność skierowana jest na inne działania niż dobro mieszkańców. Przewodniczący Rady Nadzorczej Mirosław Mikielski przypomniał, że wiele kosztów zależy od rad osiedli i to one w tych sprawach powinny podejmować decyzje. Jako przykład podał rozliczanie kosztów wywozu nieczystości. W osiedlach, w których rady wspólnie z administracjami wzięły się ostro do pracy, koszty znacznie obniżono. Więc kompetencje są tylko trzeba je właściwie wykorzystać.

Jeden z dyskutantów wystąpił z propozycją ograniczenia liczby kadencji osób powoływanych do rad osiedli i rady nadzorczej. Nie podobało mu się, że w spółdzielczym samorządzie działają osoby z wieloletnim stażem. W odpowiedzi na tę propozycję głos zabrał młody człowiek wybrany w ubiegłym roku do rady osiedla Bielany. Nie dyskutował w przedmówcą – podziękował swoim starszym, doświadczonym kolegom, działającym od lat w bielańskiej radzie za wsparcie i pomoc w pracy.

Miłym akcentem podczas dyskusji było wystąpienie jednego z członków oczekujących. Zanim podjął decyzję o zamieszkaniu w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, sprawdził dokładnie komu powierza swoje pieniądze. Ponieważ jest z natury bardzo dociekliwy, rozmawiał nawet z wykonawcami inwestycji. Stwierdził, że WSM, mimo że nie prowadzi kampanii reklamowej, ma zbyt na budowane przez siebie mieszkania. Jeszcze przed wbiciem w ziemię pierwszej łopaty pod nową inwestycję, wszystkie mieszkania są sprzedane. Wiarygodność i rzetelność to gwarancja, że w zasobach WSM będzie mu się mieszkało spokojnie i wygodnie.

Zdziwienie osób nie będących członkami WSM wzbudziło wystąpienie przedstawiciela z osiedla Wawrzyszew, który narzekał na wy-

soki odpis na fundusz remontowy. Szkoda, że narzekający nie zainteresował się jak wysokie są te koszty w budynkach wspólnie mieszkaniowych, które same finansują wszystkie remonty. Tam 2 lub więcej złotych płaconych z metra kwadratowego na fundusz remontowy nie budzi już zdziwienia.

Po dyskusji przyszła pora na podjęcie dwóch ważnych dla spółdzielni uchwał: zatwierdzenie sprawozdania finansowego i udzielenie absolutorium członkom Zarządu WSM. Nie było żadnych pytań i uwag dotyczących sprawozdania finansowego. Na 57 osób biorących udział w głosowaniu, tylko jedna wstrzymała się od głosu. Pozostali uchwałę podjęli. Padł wniosek z osiedla Wawrzyszew, aby utajnić głosowanie nad udzieleniem absolutorium Zarządowi. Przepadł on jednak w głosowaniu.

Głosowano na każdego członka Zarządu oddzielnie. I w przypadku tych głosowań część przedstawicieli z osiedla Wawrzyszew miała odmienne niż inni zdanie. Niemniej jednak zdecydowaną większością zgromadzeni absolutorium zarządowi udzieliли, a wyznik nagrodzili gromkimi brawami.

Ostatnią uchwałą podjętą na tegorocznym zebraniu była uchwała w sprawie oznaczenia nakładów na modernizację przy określaniu przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uchwałę przyjęto większością głosów, uznając tym samym jako modernizację nakłady poniesione na całkowite ocieplenie ścian zewnętrznych budynków oraz doposażenie budynków w instalacje centralnej ciepłej wody. Nakłady te obejmują okres dziesięcioletni, a ich wysokość powinna być urealniona poprzez zastosowanie wskaźników wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, podawanych przez Główny Urząd Statystyczny. Jednocześnie upoważniono Zarząd Spółdzielni do dokonania korekty dotychczas podjętych uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach.

Najdłuższą częścią Zebrania Przedstawicieli było przyjęcie wniosków. Miała na to wpływ nie tylko duża ich liczba, ale przede wszystkim ich niestaranne przygotowanie. Wiele wniosków było niejasnych, źle sformułowanych. Dużo czasu zajmowało też wyjaśnianie o co chodziło wnioskodawcy.

Wśród wniosków zgłaszanych na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli pojawiły się nowe, wnikające z naszej przynależności do Unii Europejskiej. Między innymi dotyczyły one możliwości pozyskania funduszy unijnych na rewitalizację zasobów mieszkaniowych Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I jeszcze jedna nowość na tegorocznym zebraniu. Po raz pierwszy od wielu, wielu lat na zakończenie podziękowano wszystkim, którzy przyczynili się do wspaniałej jego organizacji. Trzeba przyznać, że była ona wzorowa, tak jak każdego roku.

An

Koniec konfliktu?

Poniedziałek 7 czerwca – na pierwszych stronach gazety donoszą: "Wawrzyszew uratowany". Dowiadujemy się, że dzięki publikacjom szefostwo WSM wycofało się z pomysłu wyrzucenia osiedla poza nawias spółdzielni. Ciekawe ile jeszcze osób i podmiotów przypisze sobie zasługę uratowania Wawrzyszewa. Będąc w centrum tych wydarzeń, winien jestem wszystkim członkom WSM, jak również podmiotom i osobom przekonanym o swoim wkładzie w "uratowanie Wawrzyszewa", chronologię wydarzeń ostatniego tygodnia przed Zebraniem Przedstawicieli WSM.

Poniedziałek, 31 maja – pięć dni przed Zebraniem Przedstawicieli – apogeum kryzysu. Rada osiedla Wawrzyszew rozsyła do wielu instytucji i osób z Prezydentem RP na czele apel, w którym trudno znaleźć kilka prawdziwych informacji. Organem statutowym WSM zarzuca się brak kompetencji i wzajemne powiązania. Później usłyszymy, że pismo powstało w akcie desperacji, bez przemyślenia jego skutków. Rada Nadzorcza i Zarząd WSM otrzymują pismo od rady osiedla o braku akceptacji rozliczenia funduszu scentralizowanego z przekroczeniami w osiedlu za rok 2003. Konfrontacyjna postawa rady osiedla zostaje ostro skrytykowana przez Radę Nadzorczą. Podział spółdzielni wydaje się nieunikniony.

Wtorek, 1 czerwca – 4 dni do ZP – po publikacjach prasowych, spotkaniach delegacji mieszkańców z prezes Zarządu, wszyscy zdają sobie sprawę z powagi sytuacji. W mediacje angażuje się radny Bielan J. Wąsik. Telefoniczne wieczorne rozmowy nie przekreślają możliwości porozumienia.

Środa, 2 czerwca – trzy dni do ZP – rada osiedla wybiera trzyosobową delegację do rozmów z prezes Zarządu i przewodniczącym Rady Nadzorczej; w jej skład wchodzi: radny J. Wąsik oraz Z. Paderewska i T. Małek. O tej decyzji prezes Zarządu i przewodniczący Rady dowiedzą się następnego dnia rano...

Czwartek, 3 czerwca – dwa dni do ZP – termin rozmów zostaje ustalony na godz. 18.30. Rozmowy rozpoczynają się punktualnie. Wszyscy zdają sobie sprawę z odpowiedzialności; jeżeli nie będzie porozumienia, za dwa dni spółdzielnia będzie liczyła kilka tysięcy członków mniej. Pierwszy raz mówi się o konieczności zmian zarówno w polityce rady osiedla, jak i zmian personalnych. Wszyscy zgadzają się z tezą, że ostatnie medialne działania rady osiedla były nieodpowiedzialne. Przewodniczący Rady Nadzorczej deklaruje zdjęcie punktu dotyczącego podziału spółdzielni z porządku obrad ZP, jeżeli złożone tego dnia deklaracje Rada Nadzorcza otrzyma na piśmie jako stanowisko rady osiedla. Jest godzina 21 z minutami, pierwszy raz widać światelko w tunelu, wszystko zależy od rozsądku i odpowiedzialności rady osiedla.

Piątek, 4 czerwca – jeden dzień do ZP – dzień pełen niepewności, burzliwe obrady rady osiedla kończą się bardzo późno, ani Rada Nadzorcza, ani Zarząd WSM nie znają ostatecznego stanowiska, jakie przyjęła rada osiedla.

Sobota, 5 czerwca – Zebranie Przedstawicieli.

O godz. 9.45 Rada Nadzorcza i Zarząd otrzymują pisma wyrażające stanowisko rady osiedla. Już po bieżącej lekturze wskazuje na to, że w radzie osiedla rozpoczął się pro-

ces zmian. Po otwarciu obrad i wyborze prezydium, przewodniczący Rady Nadzorczej składa wniosek o przerwę i zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej. Odczytuje pisma skierowane do Rady i Zarządu, z których wynika, że styl pracy rady powinien ulec zmianom. Pomimo braku pewnych sformułowań uzgodnionych wcześniej, rada osiedla akceptuje rozliczenie funduszu scentralizowanego za rok 2003 wraz z przekroczeniami, wnioskuje i bierze odpowiedzialność za obsługę kredytu na termomodernizację w roku 2004. Trzecie pismo, to deklaracja współpracy na zasadach określonych w statucie i regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Wniosek o zdjęcie punktu dotyczącego wydzielenia osiedla Wawrzyszew z porządku obrad, Rada podejmuje prawie jednogłośnie.

O godz. 11.00 Przewodniczący Rady Nadzorczej wnioskuje w imieniu Rady do ZP o zdjęcie z porządku obrad punktu dotyczącego podziału spółdzielni. T. Małek w imieniu przedstawicieli Wawrzyszewa prosi o poparcie wniosku, składa podziękowania prezes Zarządu, przewodniczącemu Rady Nadzorczej oraz radnemu J. Wąsikowi za doprowadzenie do porozumienia. Wszyscy zebrani słyszą deklarację współpracy rady osiedla – mającą przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami – dla dobra całej spółdzielni. Przedstawiciele prawie jednomyślnie popierają wniosek Rady Nadzorczej, decyzję zgromadzeni przyjmują brawami.

Był to z pewnością najdłuższy tydzień w mojej 6-letniej działalności w Radzie Nadzorczej. Zakończenia sprawy nie można rozpatrywać w kategoriach zwycięstw i porażek. Jeżeli już – to wszyscy odnieśliśmy sukces i zdaliśmy egzamin z odpowiedzialności. Następnym krokiem będzie realizowanie deklaracji podjętych nie tylko dla dobra mieszkańców osiedla Wawrzyszew, ale i całej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Mirosław Mikielski
Przewodniczący Rady Nadzorczej WSM

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za okres czerwiec 2003 - czerwiec 2004

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się 9 czerwca 2003 r. Na przewodniczącego rady wybrano Mirosława Mikielskiego z osiedla Bielany. Zastępcami zostali Teresa Dyl z Żoliborza II i Jacek Sielski z osiedla Wawrzyszew. Na sekretarza powołano Danutę Wernic z Żoliborza IV. Dodatkowo skład prezydium uzupełniają przewodniczący stałych komisji statutowych.

W okresie sprawozdawczym rada pracowała w pełnym składzie osobowym. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni realizowane były na podstawie półrocznych planów pracy. Zgodnie z regulaminem prace rady odbywały się głównie na posiedzeniach plenarnych i posiedzeniach komisji. Prezydium koordynowało prace rady oraz opiniowało najważniejsze projekty uchwał. W omawianym okresie odbyły się 23 posiedzenia Rady Nadzorczej i 6 posiedzeń prezydium rady.

W pierwszym okresie pracy Rada Nadzorcza przystąpiła do przygotowania i uchwalenia zmian w regulaminach wynikających z nowych zapisów w Statucie. Wszystkie komisje zaangażowane były w prace nad nowelizacją regulaminów. Ostatnie regulaminy zostały uchwalone 31 maja br. Z tego miejsca chciałbym podziękować całej radzie za pracę włożoną przy nowelizacji regulaminów.

Wnioski zgłoszone na ubiegłorocznym Zebraniu Przedstawicieli oraz formę ich realizacji przedstawiliśmy Państwu w przesłanych materiałach.

Rada Nadzorcza za pośrednictwem komisji rewizyjnej przeprowadziła okresową szczegółową ocenę gospodarki finansowej spółdzielni. Ogólna ocena kondycji finansowej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest pozytywna, a spółdzielnia jest podmiotem o ustabilizowanej sytuacji finansowej. Potwierdza to zarówno opinia biegłego rewidenta, badającego roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni, jak i protokół z lustracji przeprowadzonej w biurze Zarządu oraz w osiedlach: Wawrzyszew, Żoliborz

IV i Piaski. W roku bieżącym kolejne osiedla poddane zostaną lustracji.

Kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię z WFOŚ został w 50 proc. spłacony, a Zarząd wystąpił z wnioskiem o umorzenie pozostałej części. Całość środków, 12 mln zł, została przeznaczona na kompleksowe docieplenia budynków mieszkalnych. W założeniach do planu na rok 2004, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o utworzeniu dodatkowego odpisu na fundusz remontowy od lokali w budynkach docieplonych. Biorąc pod uwagę rozpoczęcie kompleksowego docieplania budynków w spółdzielni, słuszny jest proporcjonalny wzrost w strukturze funduszu remontowego środków przeznaczonych na kompleksową termomodernizację.

Przekroczenia przez osiedla kwot z funduszu scentralizowanego związane z poszerzeniem zakresu termomodernizacji, powinny być uzupełnione z własnych funduszy remontowych do końca roku, w którym fundusz był dzielony. Rada zobowiązała Zarząd do finansowania termomodernizacji z funduszu scentralizowanego przy udziale kredytu z BOŚ, tylko do wysokości środków zaplanowanych w planie na rok 2004. Każde przekroczenie zakresu rzeczowego wymaga podjęcia stosownej uchwały przez radę osiedla z jednoczesnym przeznaczeniem środków z funduszu remontowego na ten cel.

Działalność statutowa niektórych rad osiedli wykroczyła poza ich statutowe uprawnienia. Uchwały podejmowane niezgodnie z obowiązującym Statutem, lub sprzeczne z uchwałami Rady Nadzorczej były przez radę uchylane.

Plan gospodarczo-finansowy dla osiedla Wawrzyszew został uchwalony przez Radę Nadzorczą, ponieważ rada osiedla uchwaliła plan, według opinii Zarządu, niezgodny z ogólnymi założeniami do planu, przyjętymi przez Radę Nadzorczą i szczegółowymi wytycznymi Zarządu w tej sprawie.

Poziom zadłużenia spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych na koniec III kwartału 2003 r., wynosił 14,5 mln zł. W stosunku do III kwartału 2002 r. zanotowano wzrost aż o 25 proc. W niektórych osiedlach mogło to zagrozić płynności finansowej.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd i podmioty mu podległe do wdrożenia skutecznych procedur windykacyjnych w spółdzielni. Pierwsze efekty są widoczne już po analizie całego roku 2003. Zadłużenie w całej spółdzielni zostało obniżone po czterech kwartałach do 13,85 mln zł. Czyli o 650 tys. zł. W okresie sprawozdawczym podjęto 62 uchwały wykluczające członków ze spółdzielni za zaległości w opłatach. Dla porównania w poprzedniej 4-letniej kadencji takich uchwał podjęto 188. Przywrócono uprawnienia 25 członkom po spłacie zadłużenia i złożeniu pisemnego wniosku. Od 2004 r. wprowadzono opłatę za czynności prawne związane z przywróceniem członkostwa w spółdzielni w wysokości 200 zł.

Działalność inwestycyjna spółdzielni jest wysoko oceniana przez komisję inwestycyjną. Potwierdzeniem tej tezy jest całkowite zabezpieczenie umowami z członkami na prowadzone inwestycje. Spółdzielnia rozpoczyna w 2004 r. nowe inwestycje w czterech osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Szanowni Przedstawiciele

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając prace Zarządu WSM, wnioskuję o udzielenie absolutorium jego członkom w osobach:

- Prezes Zarządu Pani Kazimiera Szerszeniewska
- Wiceprezes Zarządu Pani Elżbieta Tutak
- Wiceprezes Zarządu Pan Tadeusz Kot.

Przewodniczący Rady Nadzorczej WSM
Mirosław Mikielski

Wystąpienie prezes WSM Kazimierzy Szerszeniewskiej na Zebraniu Przedstawicieli

Panie Przewodniczący

Szanowni Państwo

Dzisiejsze Zebranie Przedstawicieli WSM z powodu spraw objętych porządkiem obrad będzie wyjątkowo trudne.

Rolą Zarządu jest przedstawienie sprawozdania z działalności za rok ubiegły oraz sytuacji finansowej spółdzielni. Szczegółowe informacje w tym zakresie otrzymaliście Państwo w materiałach na dzisiejsze Zebranie Przedstawicieli.

W moim dzisiejszym wystąpieniu chciałabym zwrócić uwagę Państwa jedynie na zagadnienia węzłowe.

Podstawowa działalność spółdzielni jaką jest działalność eksploatacyjna prowadzona jest w 10 organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach zlokalizowanych na terenie dzielnic: Żoliborz, Bielany, Białołęka i Praga Południe. Zasoby mieszkaniowe obejmują 463 budynki, z których 382 to budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.248.875 m kw. z 25,7 tys. mieszkań. Liczby te mówią o wielkości naszej spółdzielni, która jest największa w Warszawie i druga co do wielkości w Polsce.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, obejmująca również działalność remontową, jest prowadzona przez administrację osiedli na zasadach odrębności gospodarczej pod profesjonalnym nadzorem Zarządu i samorządową kontrolą rad osiedli. Działalność ta jest prowadzona w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą plany.

Oplaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie kalkulacji i zależą nie tylko od poziomu ponoszonych w osiedlach kosztów (których istotnym elementem jest wysokość odpisu na fundusz remontowy), ale również od otrzymywanych dochodów z lokali użytkowych, reklam, odsetek itp., które znacząco obniżają koszty finansowane przez mieszkańców.

Wysokość opłat za eksploatację podstawową kształtowała się na poziomie od 1,95 do 3,81 zł za m kw. miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 2,15 zł za m kw.

W roku 2003 opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe ustalone przez rady osiedli zapewniły spółdzielni pełne pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Niedobory nie zagrażające sytuacji finansowej powstały jedynie w osiedlach: Żoliborz II, Żoliborz III, Żoliborz IV i Bielany wskutek zwiększenia zakresu rzeczowego remontów w osiedlu Żoliborz II i Żoliborz III, jak również w wyniku dokonania odpisów aktualizacyjnych należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i mieszkalne.

Oceniając sytuację finansową poszczególnych osiedli należy uwzględnić wskaźnik zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, który w stosunku do 2002 r. zwiększył się o 0,9 proc. w lokalach mieszkalnych i o 1,8 proc. w lokalach użytkowych. Stan zaległości na 31 grudnia 2003 r. wynosi 13,9 mln zł, co stanowi 10,6 proc. rocznego wymiaru opłat.

Szanowni Państwo

Zadaniem priorytetowym w spółdzielni jest utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

W ramach osiedlowych funduszy remontowych wykonano remonty o łącznej wartości 8,5 mln zł, w tym między innymi ocieplenie ścian zewnętrznych w 3 budynkach, wymianę instalacji c.o. w 6 budynkach oraz wymianę ślusarki okiennej na klatkach schodowych.

W systemie scentralizowanym wykonano ocieplenie ścian zewnętrznych w 42 budynkach mieszkalnych w łącznej wysokości nakładów 12,8 mln zł.

Źródłem finansowania tych remontów było 7,7 mln zł – pożyczka z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, 3,3 mln zł stanowił scentralizowany fundusz remontowy spółdzielni, 1,8 mln zł pochodziło z funduszu remontowego osiedli.

Udzielona pożyczka z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska została terminowo rozliczona, przedterminowo spłacona w 50 proc. Aktualnie Zarząd wystąpił z wnioskiem o umorzenie pozostałych 50 proc.

W roku bieżącym planujemy ocieplić 52 budynki, z których 34 finansowanych będzie z funduszu scentralizowanego (2 mln zł) oraz kredytu bankowego (8 mln zł) i 18 budynków w osiedlach Bielany i Piaski finansowanych ze środków osiedlowych funduszy remontowych (0,5 mln zł) i kredytu Banku Ochrony Środowiska (2 mln zł).

Po wykonaniu tych prac (docieplenie 94 budynków w ciągu dwóch lat) wygląd zewnętrzny naszych osiedli ulegnie znacznej poprawie, ale wnętrza budynków ciągle jeszcze pozostawiają wiele do życzenia.

Tak istotne przyspieszenie wykonawstwa prac remontowych, w znacznej mierze sfinansowanych kredytem bankowym, wymagać będzie utrzymania dyscypliny finansowej w następnych okresach, aby zapewnić środki na spłatę zacięgniętych zobowiązań.

Pomimo ogromu potrzeb remontowych i nie najlepszej estetyki, nasze mieszkania wciąż są w cenie i zbycie przez członków lokalu nie jest problemem. W roku 2003 w wyniku zbycia skreślono i przyjęto w poczet członków 799 osób.

Działalność ogólna spółdzielni obejmuje zadania statutowe wykonywane bezpośrednio przez Zarząd i jego komórki funkcjonalne na użytek i dla dobra całej spółdzielni w zakresie:

- prowadzenia, organizacji i nadzoru nad realizacją inwestycji budownictwa mieszkaniowego;
- obsługi członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych;
- ewidencji wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz prowadzenia rozliczeń z członkami z tego tytułu;
- obsługi kredytów mieszkaniowych i prowadzenia ewidencji indywidualnych zadłużeń członków;

- obsługę prawną wszystkich jednostek organizacyjnych spółdzielni;
- prowadzenie i nadzorowanie oraz rozliczenie prac remontowych finansowanych ze środków scentralizowanych;
- prowadzenie kompleksowej ewidencji księgowej dla wszystkich jednostek;
- nadzór, instruktaż, szkolenie i poradnictwo dla wydziałonych jednostek organizacyjnych spółdzielni.

Ponadto w komórkach funkcjonalnych Zarządu realizowane są zadania związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w zespole mieszkaniowym Nowodwory, Latyczowska, Społeczny Dom Kultury WSM, Centrum Handlowym WSM oraz prowadzenie eksploatacji budynku przy ul. Elbląskiej 14. W roku bieżącym przybył nam budynek przy ul. Hery i w wyniku podziału osiedla Wawrzyszew, osiedle Wawrzyszew Nowy. Bezpośrednią przyczyną dokonania tej zmiany struktury organizacyjnej były diametralnie różne warunki eksploatacji oraz rozbieżność interesów członków zamieszkałych w starych i nowych zasobach. Inicjatywę zmiany podjęli mieszkańcy zadania Wawrzyszew IX oraz budynków przy ul. Andersena.

Dobre dotychczasowe doświadczenia w prowadzeniu na odrębnych zasadach małych zespołów mieszkaniowych spowodowały, że decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej budynki wybudowane po 1990 r. przejęte zostały pod administrację Zarządu – są to zasoby o powierzchni 61,5 tys. m kw. z 855 lokalami. Decyzja ta została bardzo dobrze przyjęta na zebraniu grupy członkowskiej w dniu 20 maja, na którym mieszkańcy wybrali własną radę osiedla.

W roku 2003 działalność inwestycyjna prowadzona była w zadaniach: Bemowo – budynek przy ul. Hery 11; Wrzeciono – budynki 1, 2, 3 i 4; Piaski E, cz. II – budynki 11, 12 i 15.

W IV kwartale ubiegłego roku zakończono realizację pierwszego budynku w zespole mieszkaniowym "Wrzeciono" z 77 mieszkaniami o powierzchni 3.916,1 m kw., z 2 halami garażowymi na 88 stanowisk postojowych oraz 6 garażami indywidualnymi. W I kwartale bieżącego roku oddano do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Hery ze 127 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 6,8 tys. m kw., 2 lokalami użytkowymi o powierzchni 84,5 m kw. oraz 132 stanowiskami postojowymi w 3 halach garażowych.

Jednostkowy koszt budowy dla mieszkań oddanych do eksploatacji w 2003 r. wynosił średnio 3.147 zł za m kw. powierzchni użytkowej.

Realizowana działalność inwestycyjna finansuje ponad 20 proc. kosztów ogólnych i znacząco poprawia sytuację finansową spółdzielni.

cd. na str. 6

Sprostac' zadaniom

W roku 2003 Zarząd skoncentrował prace nad przygotowaniem pod względem prawnym nieruchomości w celu umożliwienia zainteresowanym członkom wyodrębnienie lokali – zgodnie z Ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Na skutek podziałów geodezyjnych i scalań powstało 96 nieruchomości. Ilość ta może się zwiększyć, albowiem trwają dalsze podziały na wniosek członków.

Zarząd podjął 24 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla 7.338 lokali. I tak:

- osiedle Żoliborz II – łącznie 17 nieruchomości, w tym 12 nieruchomości mieszkalnych; podjęto 5 uchwał dla 1.029 lokali;
- osiedle Żoliborz III – łącznie 13 nieruchomości, w tym 7 nieruchomości mieszkalnych; podjęto 5 uchwał dla 2.527 lokali;
- osiedle Żoliborz IV – łącznie 5 nieruchomości, w tym 2 nieruchomości mieszkalne; uchwał nie podjęto;
- osiedle Piaski – łącznie 17 nieruchomości, w tym podjęto 4 uchwały dla 1.303 lokali; 1 nieruchomość na wniosek członków jest w trakcie podziału geodezyjnego;
- osiedle Młociny – łącznie 16 nieruchomości, w tym 9 nieruchomości mieszkalnych; podjęto 5 uchwał dla 1.617 lokali;
- osiedle Bielany – łącznie 19 nieruchomości, w tym 14 nieruchomości mieszkalnych z zespołem garaży; podjęto 5 uchwał dla 862 lokali;
- osiedle Nowodwory – łącznie 5 nieruchomości; 2 nieruchomości zostaną scalone po nabyciu na własność gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym, 2 nieruchomości inwestycyjne, Książkowa – nieruchomość zabudowana lokalami typu lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- osiedle Latyczowska – 1 nieruchomość;
- Hery – 1 nieruchomość;
- Bryłowska 4A – nieruchomość inwestycyjna;
- Bysławska (Wawer) – nieruchomość inwestycyjna;
- Wawrzyszew – nieruchomość zabudowana ul. Czechowa nr 1, 5, 7.

W zdecydowanej większości teren w osiedlu Wawrzyszew uregulowany jest decyzjami administracyjnymi, z czego 1 decyzja dotycząca powierzchni 391.472 m kw. została unieważniona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze na wniosek dawnego właściciela. Zarząd WSM decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego zaskarżył do sądu.

W osiedlu Wawrzyszew dla 44 nieruchomości (działek) w 2003 r. Zarząd WSM skierował do sądu wnioski o zasiedzenie tych nieruchomości, korzystając z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, III Wydział Cywilny wydał postanowienie z dnia 30.03.2004 r. stwierdzając zasiedzenie na rzecz WSM własności 27 działek (nieruchomości) na ogólną powierzchnię gruntu 9.493 m kw. W stosunku do pozostałych wniosków toczy się postępowanie w sądzie. Równocześnie Zarząd w 2003 r. wystąpił do Rady i Prezydenta m. st.

Warszawy o podjęcie uchwały w sprawie udzielenia 99 proc. bonifikaty od sprzedaży gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym WSM. Przedstawiciel Zarządu uczestniczył w pracach nad projektem uchwały Komisji Rady m. st. Warszawy oraz na sesji Rady m. st. Warszawy, wnosząc uwagi do projektu i przedstawiał argumenty co do zasadności udzielenia bonifikaty.

Rada m. st. Warszawy 15 kwietnia 2004 r. podjęła Uchwałę nr XXVIII/534/2004 na mocy której Prezydent m. st. Warszawy zbywając na rzecz spółdzielni grunt będący w użytkowaniu wieczystym pobierze od spółdzielni 1 proc wartości gruntu. Realizacja przez Prezydenta m. st. Warszawy uchwały rady przyczyni się do obniżenia opłat za lokale o kwotę około 1 zł/m kw. miesięcznie – kwoty te będą znacznie zróżnicowane w poszczególnych osiedlach, a członkowie spółdzielni, którzy wyodrębnią własność lokalu staną się współwłaścicielami do własności gruntu i nie będą ponosić opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Z uwagi na przedłużające się prace nad projektem uchwały przez Prezydenta i Radę m. st. Warszawy, Zarząd WSM nie wyodrębnił dotychczas żadnego lokalu pomimo podjętych uchwał, ponieważ kluczową sprawą dla naszych członków jest nabycie własności gruntu z bonifikatą.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu 16 kwietnia 2004 r. podjęła 53 uchwały dla 57 nieruchomości o nabycie gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym WSM, zabudowanego budynkami mieszkalnymi. Uchwały wraz z aktami notarialnymi zostały przekazane w ślad za wnioskami do Prezydenta m. st. Warszawy.

Tegoroczne zebrania grup członkowskich były zdominowane niezadowolaniem członków z powodu obciążenia lokali nakładami poniesionymi na modernizację. Zastanawiające jest, że przeciwko obciążeniom protestowali zarówno mieszkańcy budynków zmodernizowanych, jak i nie zmodernizowanych.

Art. 17¹⁴ Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 03.119.1116 mówi "... na pisemne żądanie członka posiadającego lokal, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu art. 6¹ ust. 5. Artykuł ten stanowi, że za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu". Ponieważ ustawa nie określa jakie roboty należy uznać za modernizację w Statucie spółdzielni w § 23¹ ust. 2 wymieniono konkretne roboty, tj.... wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz termomodernizacji, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.

Sporządzone i wyłożone do wiadomości członkom spółdzielni uchwały o odrębnych własnościach zawierały kwoty ciężące na lokalu, które w momencie przejścia na odrębną własność byłyby wymagalne. Sprzeciw członków

i brak jednoznacznych interpretacji, gdzie przebiega granica pomiędzy remontem a modernizacją Rada Nadzorcza i Zarząd uznały, że właściwe byłoby ograniczenie obciążeń lokali do zwrotu nakładów poniesionych na pełne ocieplenie budynków i likwidację piecyków gazowych. Ponieważ jest to ograniczenie przepisu statutowego pragniemy uzyskać akceptację Zebrania Przedstawicieli. Jeżeli uchwała zostanie podjęta Zarząd dokona stosownego zmniejszenia obciążeń w uchwalę o odrębnych własnościach.

Osiedla Wawrzyszew, ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntu ten, problem nie dotyczy.

Zakres wykonywanych prac remontowych i starania o pozyskanie środków na ich sfinansowanie oraz przygotowanie uchwał w sprawie odrębnej własności spowodowały, że był to wyjątkowo pracowity okres w naszej działalności. Ale uzyskane efekty stanowią na pewno powód do satysfakcji zawodowej.

To dzięki wspólnym działaniom wszystkich organów udało się stworzyć spółdzielnię mającą wysoką pozycję rynkową i wiarygodność ekonomiczną. Dzięki tej pozycji uzyskujemy kredyty, rozdzielamy mieszkania, współpracujemy z najlepszymi firmami.

Niestety nie same satysfakcjonujące wydarzenia miały miejsce. Spółdzielnia nasza znalazła się w stanie poważnego kryzysu. Kryzysu, którego skutecznym udało się unikać przez co najmniej dziesięć lat. Wprowadzenie do dzisiejszego porządku obrad tematu wydzielenia się osiedla Wawrzyszew ze struktur spółdzielni, to nie kara dla nieposłusznych tylko próba zabezpieczenia interesów pozostałych osiedli, próba niedopuszczenia do dominacji jednego osiedla.

Osiedle Wawrzyszew jest w stosunku do osiedli powstałych przed 1990 r., osiedlem najnowszym, jednak już prawie trzydziestoletnim. Budynki wybudowane w nienajlepszej technologii na pewno wymagają dużych nakładów finansowych, tak jak wszystkie inne budynki spółdzielni. I dlatego proces przeznaczenia wszystkich wolnych środków na remonty trwa już od 1990 r. Osiedle Wawrzyszew zawsze proporcjonalnie uczestniczyło w podziale tych środków, a więc miało źródło finansowania remontów według priorytetów ustalanych przez władze osiedla. W uznaniu potrzeb remontowych Zarząd niejednokrotnie przyznawał wewnętrzne pożyczki w celu przyspieszenia prac i zabezpieczenia zasobów przed dekapitalizacją.

W tej sytuacji naprawdę trudno jest pościć Zarząd o złą wolę i brak zrozumienia potrzeb osiedla. Przyszłej szczerze, w imieniu własnym i moich zastępców, że bardzo wysoko cenimy sobie funkcje pełnione w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dlatego dokładamy wszelkich starań aby efekty naszej pracy jak najlepiej służyły spółdzielni, a przede wszystkim jej członkom.

Myszę, że do chwili obecnej udawało się nam sprostać wymaganiom jakie niesie ze sobą trudna sytuacja gospodarza tym kraju, jak i naszych członków. Świadczy o tym pozycja rynkowa, potencjał gospodarczy i finansowy naszej spółdzielni oraz łatwość dostępu do środków kredytowych.

Wymogi prawa spółdzielczego powodują, że każdego roku jesteśmy poddawani ocenie. Dotychczasowe pozytywne oceny stanowiły dla nas motywację do dalszej pracy.

Dzisiaj również mamy nadzieję, że zasłużyliśmy na Państwa zaufanie i sprawiedliwy osąd.

Dziękuję za uwagę.

Szukają oszczędności

Zebranie grupy członkowskiej w osiedlu Żoliborz III zainauguowało coroczne zebrania w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarząd reprezentowała prezes WSM Kazimiera Szerzeniewska. Istotnym punktem zebrania miało być omówienie stanu bezpieczeństwa w osiedlu i jego poprawa. To dlatego na spotkanie zaproszono przedstawicieli policji i straży miejskiej. I chyba źle się stało, że grupa wyjątkowo aktywnych mieszkańców, wprost wyprosiła zaproszonych gości z zebrania. Niewiele też osób miało możliwość wysłuchania sprawozdania rady osiedla, którego obszernie fragmenty przytaczamy.

Dziewiętnastoosobowa, wybrana w ubiegłym roku rada, ukonstytuowała się w składzie: przewodniczący – Jerzy Woliński, na wiceprzewodniczących wybrano Dariusza Dereńko i Krzysztofa Zybarta. Sekretarzem została Teresa Raczkowska.

W okresie sprawozdawczym rada osiedla odbyła osiem posiedzeń plenarnych i osiem posiedzeń prezydium – w tym jedno specjalnie zwołane posiedzenie plenarne i jedno prezydium rady osiedla. Dodatkowe posiedzenia zwołano na wniosek organów dzielnicy Żoliborz. Dotyczyły one zagospodarowania terenów fos i górtek, spraw bezpieczeństwa w osiedlu oraz zamontowania w pobliżu budynku przy ul. Broniewskiego 26, urządzeń telefonii komórkowej.

W radzie osiedla działają cztery komisje problemowe: komisja rewizyjna, komisja gospodarki mieszkaniowej, pomocy społecznej oraz komisja pojednawcza. Członkowie komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi brali udział w przeglądach technicznych osiedla, uczestniczyli w przetargach na prace remontowe, poszukiwali i docierali do wykonawców. Dla prawidłowego przeprowadzenia przetargów i ustalenia konkurencyjnych cen opracowano odpowiednie kosztorysy inwestycyjne.

Dużo pracy miała komisja pomocy społecznej. Zbierała się ona raz w miesiącu rozpatrując wnioski o udzielenie zapomóg, opiniując podania o dotacje oraz umorzenie odsetek od zadłużeń.

W okresie sprawozdawczym rozpatrzono 153 wnioski o zapomogi, z czego 146 pozytywnie. Oprócz udzielania pomocy finansowej osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej, z funduszu społeczno-wychowawczego dofinansowano akcję leni w 2003 r. zorganizowaną przez Związek Harcerstwa Polskiego działający przy Szkole Podstawowej nr 267 oraz działania Komitetu Ochrony Parku "Sady".

W okresie sprawozdawczym poszerzono zakres zadań komisji pojednawczej. Oprócz zażegnania konfliktów i sporów między mieszkańcami, z których większość udało się pogodzić, tematykę poszerzono o sprawy bezpieczeństwa. Komisja opracowała, przyjęty uchwałą rady osiedla, plan współpracy z organami bezpieczeństwa i porządku publicznego w dzielnicy. Nawiązała też współpracę z komisją bezpieczeństwa i inicjatyw społecznych dzielnicy Żoliborz oraz z policją i strażą miejską.

Obszerną część sprawozdania rady osiedla zajęło omówienie realizacji wniosków, przyjętych na ubiegłorocznym zebraniu grupy członków w osiedlu Żoliborz III oraz na Zebraniu Przedstawicieli.

Wiele z nich dotyczyło bezpieczeństwa w osiedlu. To dlatego na tegoroczne zebranie zaproszono przedstawicieli policji i straży miejskiej, którzy mieli wyjaśnić jakie działania zostały podjęte w celu poprawy bezpieczeństwa i porządku w osiedlu. Choć goście w tych sprawach na zebraniu nie mogli się wypowiedzieć, wiadomo, że wznowione zostały dyżury policji w budynku administracji. Przedstawiciele policji i straży miejskiej zapraszani są na posiedzenia rady osiedla. Natomiast przedstawiciel rady osiedla został oddelegowany do programu "Bezpieczne osiedle", powołanego przez biuro bezpieczeństwa w urzędzie dzielnicy Żoliborz.

Trudne do zrealizowania były wnioski dotyczące uregulowania sprawy parkowania samochodów w osiedlu i dewastacji wind i urządzeń będących wspólną własnością. W tym zakresie rada osiedla współpracuje ze strażą miejską.

Na ubiegłorocznym zebraniu padł wniosek dotyczący budowy miejsc postojowych w kolonii V przy ul. Tolwińskiego. Został on formalnie załatwiony, jednak dotychczas nie zawiązała się grupa inicjatywna do realizacji tego przedsięwzięcia. Koszt budowy miejsca postojowego powinni pokryć użytkownicy.

Jeśli chodzi o finansowanie kosztów eksploatacji studni wody oligoceńskiej – sprawa jest w toku. Została skierowana do urzędu dzielnicy Żoliborz, a decyzja zapadnie podczas uchwalania budżetu dzielnicy. Również do urzędu dzielnicy wystąpiono w sprawie remontu ul. Tolwińskiego. Dzielnica wniosek odrzuciła twierdząc, że ulica ta jest osiedlową drogą wewnętrzną i jej konserwacja leży w obowiązkach WSM. Koszty związane z naprawą nawierzchni na tej ulicy ponosi więc osiedle. W 2003 r. wydatkowano na ten cel 20 tys. zł. Natomiast sprawę przebudowy wjazdu z ulicy Broniewskiego w ul. Braci Żaluskich skierowano do Zarządu spółdzielni.

To tylko niektóre z wniosków zrealizowanych lub będących w trakcie realizacji.

Poważnym problemem w osiedlu są zadłużenia czynszowe. Na 31 grudnia 2003 r. zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło 1.459.653 zł, natomiast lokali użytkowych 137.886 zł. Na wniosek administracji osiedla Rada Nadzorcza WSM pozbawiła członkostwa 10 osób. Dokonano też trzech eksmisji orzeczonych wyrokami sądowymi. Do Rady Nadzorczej skierowano także 33 wnioski o pozbawienie członkostwa. Rada osiedla podjęła działania zmierzające do odzyskania należności. Jednak w większości dłużnicy zapraszani na rozmowy nie stawiają się na nie. Wkrótce podjęte zo-

staną działania zmierzające do pozbawiania praw członkowskich wszystkich zalegających z opłatami powyżej sześciu miesięcy.

W ostatniej części sprawozdania rady osiedla omówiono wykonanie planu w 2003 r. oraz przedstawiono plan na rok bieżący.

W roku 2003 przeprowadzono w osiedlu wiele remontów. Między innymi wymieniono 50 pionów kanalizacyjnych w 5 budynkach (z funduszy własnych), oraz instalacje centralnego ogrzewania, a w 6 przeprowadzono remont dachów. W 7 budynkach wyremontowano klatki schodowe, w jednym wymieniono dźwig. Z funduszu scentralizowanego docieplono 6 budynków. W ciągu roku przeprowadzono także przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej.

Plany na rok 2004. W przyjętej na ten rok stawce eksploatacyjnej wynoszącej od 4,05 do 4,35 zł/m kw. – 1,05 do 1,35 zł/m kw. stanowi odpis na fundusz remontowy. Najwyższy odpis mają mieszkańcy budynków docieplonych. Uzyskane w ten sposób fundusze umożliwią docieplenie innych budynków. Zasada ta będzie obowiązywała do czasu wykonania docieplenia wszystkich budynków w osiedlu. Na wysokość stawki eksploatacyjnej duży wpływ mają koszty niezależne od administracji osiedla. Są to, między innymi, podatek od nieruchomości oraz podatek gruntowy, które łącznie stanowią 9 proc. wymiaru stawki. W planie na rok 2004 przewidziano zróżnicowane opłaty za zimną wodę: dla budynków, w których zainstalowano indywidualne mierniki zużycia wody przyjęto normę 6 m sześciennych na osobę, dla pozostałych 8 metrów. Zróżnicowano także opłaty za centralne ogrzewanie w zależności od zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach. Wynoszą one od 2,40 do 3,00 zł/m kw.

W roku 2004 przewiduje się między innymi, wykonanie pokryć dachowych w 9 budynkach, remont dźwigów w 2 budynkach (4 dźwigi) oraz zakończenie wymiany ekranów balkonowych w budynkach kolonii III. Centralne ogrzewanie zostanie wymienione w 2 budynkach (z funduszu własnego), wyremontowanych zostanie 6 klatek schodowych i docieplonych 13 budynków w kolonii I.

W wyniku starań Zarządu WSM zaciągnięto kredyt z BOŚ w kwocie 1,6 mln zł, który przeznaczono uchwałą rady osiedla na docieplenie budynków w kolonii I, połączone z usunięciem płyt azbestowych z filarek międzyokiennej.

Administracja osiedla opracowała, a rada osiedla zaakceptowała pozytywnie program oszczędnościowy, który będzie realizowany w roku 2004 i w latach następnych. Efektem wdrożenia tego programu będzie obniżenie kosztów utrzymania osiedla z przeznaczeniem uzyskanych rezerw na remonty.

Jednym z punktów programu jest likwidacja kasy w budynku administracji osiedla (co obniży koszty bankowe) i uruchomienie w budynku przy ul. Sady Żoliborskiej agencji PKO, która będzie przyjmować opłaty czynszowe od mieszkańców bez prowizji oraz świadczyć inne usługi na ogólnych zasadach.

Dla podniesienia efektywności gromadzonych środków z odpisów na fundusz remontowy coraz więcej remontów przeprowadzanych jest przez własną ekipę, która oprócz prac konserwacyjnych wymienia kanalizację, maluje klatki schodowe i zajmuje się konserwacją dachów. Remonty wykonywane przez ekipę własną przynoszą wymierne korzyści ekonomiczne.

An

Mniej dłużników

Zebranie grupy członkowskiej w osiedlu Młociny odbyło się 25 marca. Licznie przybyłych mieszkańców (około 130 osób) powitała prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska, która stwierdziła, między innymi, że mieszkańcy osiedla Młociny mają najniższe czynsze w spółdzielni. Jest to, jej zdaniem, zasługa rady i dyrekcji osiedla. Dobra gospodarność i troska o mieszkańców przyniosą wymierne efekty.

O dobrej pracy zarówno rady jak i dyrekcji osiedla świadczą także materiały przygotowane na zebranie, do których mieli wgląd wszyscy mieszkańcy. Rzetelność i dokładność informacji o działaniach, przejrzyste plany, obszerne omówienie spraw istotnych dla osiedla i mieszkańców, to świadectwo zaangażowania osób odpowiedzialnych za osiedle.

W marcu 2003 r. wybrano nowy skład rady osiedla "Młociny". Jej przewodniczącym został Andrzej Porzycki i to jemu powierzono odczytanie sprawozdania.

Rada osiedla ukonstytuowała się 10 kwietnia 2003 r. Wybrano dwóch wiceprzewodniczących: Jerzego Celejewskiego i Józefa Potrzebowski. Sekretarzem została Magda Czapińska. Na przewodniczącą komisji rewizyjnej wybrano Marię Milewską, natomiast przewodniczącym komisji GZM został Stanisław Michalczuk. Pracami komisji zdrowia, pomocy sąsiedzkiej i młodzieży, kieru-

je Andrzej Chalecki, a komisji członkowsko-mieszkańcовой, bezpieczeństwa i rozjemczo-dyscyplinarnej Krzysztof Witkowski. W październiku 2003 r. przeprowadzono wybory do pięciu komitetów kolonijnych. Komitety kolonijne są organami pomocniczymi rady osiedla i służą do pierwszego kontaktu mieszkańców z radą osiedla.

W okresie sprawozdawczym, czyli od kwietnia 2003 r. do marca 2004 r., rada odbyła 10 posiedzeń plenarnych i 10 posiedzeń prezydium. Podjęto 28 uchwał. Dotyczyły one m. in. planów remontów, wynajęcia lokali użytkowych oraz stawki opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

Rada pracowała według przyjętego planu pracy oraz "Raportu o stanie technicznym zasobów mieszkaniowych na lata 2004 – 2006". Raport ten jest głównym dokumentem służącym do opracowania rocznych planów remontów. Plan remontów na rok 2003 został wykonany. Przyjęto też plan remontów na rok 2004.

Rada rozpatrzyła 52 wnioski o zapomogi, z tego 48 zostało rozpatrzonych pozytywnie. Średnia wysokość zapomogi wynosiła 535 zł. Na "Gwiazdkę" w 2003 r., 55 członków WSM z osiedla "Młociny" otrzymało po 100 zł.

Od września 2003 r. w budynku przy ul. Wrzeciono 10c (przychodnia służby zdrowia), działa Klub Seniora, przeniesiony z ul. Marymonckiej 123. Rada osiedla utrzymuje także stały kontakt z przychodnią zdrowia działającymi na terenie osiedla. Kontynuowana jest akcja dostarczania posiłków przez młodzież z liceum im. Lotnictwa Polskiego. Prowadzone są też rozmowy z dyrekcją szkoły przy ul. Szegedyńskiej, dotyczące dostarczania pełnych obiadów.

Członkowie rady uczestniczyli także w postępowaniu ugodowym między zwaśnionymi lokatorami.

Dzięki zaangażowaniu pracowników administracji i członków rady udało się zmniejszyć zadłużenie czynszowe o 8 proc. Jednak jest ono w dalszym ciągu duże i stanowi równowartość czynszu za 30 dni. Takie działania będą kontynuowane, bowiem osiedle "Młociny" jest jedynym osiedlem WSM, w którym zadłużenie zostało zmniejszone.

Na ubiegłorocznym zebraniu grupy członków w osiedlu Młociny zgłoszono 22 wnioski. Większość z nich została zrealizowana. Do końca nie udało się zrealizować dwóch wniosków. Pierwszy dotyczył bezpieczeństwa w okolicach Ośrodka Pracy Pozaszkolnej. Zwiększenie patroli policji i straży miejskiej w osiedlu osłabiło wprawdzie działalność grup wandalii, ale do pełnego bezpieczeństwa w tej okolicy jeszcze daleka droga. Drugi wniosek, dotyczący ogrodzenia szkolnego boiska, według zapewnienia dyrektora szkoły, zostanie już wkrótce zrealizowane.

Według oceny rady stan techniczny osiedla jest zadowalający, podobnie jest ze stanem finansowym. Dobrze układała się współpraca rady z dyrekcją i administracją osiedla.

Za najbliższe zadania w najbliższym czasie rada uznała zwiększenie zakresu wymiany instalacji gazowych, instalacje wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych i dokończenie montażu zaworów termoregulacyjnych w lokalach.

Bardzo obszerne było sprawozdanie administracji osiedla. Z niektórymi jego fragmentami warto zapoznać członków osiedla nieobecnych na zebraniu.

Niezwykle interesujące są działania podejmowane przez administrację i radę osiedla mające na celu zniwelowanie zadłużeń. I tak w roku 2003 wysłano łącznie 1068 upomnień do dłużników, do 706 osób skierowano monity. Do ostatecznej zapłaty wezwano 122 dłużników. Do sądu skierowano pozwy przeciwko 13 osobom zalegającym z opłatami na kwotę przeszło 98 tys. zł (w tym odsetki od nieterminowych wpłat wynoszą prawie 18 tys. zł). Z konta spraw sądowych odzyskano dług od 8 osób na kwotę prawie 30 tys. zł. Z 21 osób zaproponowanych do wykluczenia z członkostwa w spółdzielni, 12 osób złożyło podania o rozłożenie zaległości na raty, 5 osób spłaciło dług, a 4 osoby zostały pozbawione członkostwa. Kolejne pięć osób czeka na wykluczenie. Dobrej efekt przyniosła tzw. "akcja odsetkowa" umożliwiającą umorzenie odsetek pod warunkiem spłaty zadłużenia – 15 osób uregulowało zaległości.

An

CZŁONKOWIE OCZEKUJĄCY

Nowi w spółdzielni

W jednej z sal Społecznego Domu Kultury przy ul. Próchnika spotkali się 14 kwietnia członkowie oczekujących i mieszkańcy nowo zasiedlanego osiedla przy ul. Hery na Bemowie. Tym razem na zebranie przybyło prawie 40 osób, co w porównaniu do ubiegłego roku, kiedy to w zebraniu uczestniczyło zaledwie 5 osób, było liczbą zawrotną. Najliczniejsza była grupa nowych członków spółdzielni z nowego budynku przy ul. Hery.

Zebranie otworzyła prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska. Pierwszą część swojej wypowiedzi poświęciła członkom oczekującym. Stwierdziła, że nie interesują ich nowe mieszkania, głównie z powodu braku pieniędzy, a szkoda bowiem spółdzielnia buduje zarówno mieszkania własnościowe, jak i lokatorskie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Nie są zainteresowani także mieszkańcami z tzw. odzysku ponieważ ich cena niewiele różni się od ceny mieszkań nowych.

Nieco więcej miała do powiedzenia mieszkańcom wprowadzającym się do budynku przy ul. Hery. Poinformowała ich, że ze względu na małą liczbę lokali (126), administrację i księgowość będzie prowadził Zarząd. Takie rozwiązanie zdało już egzamin w innych małych osiedlach. Łącznikiem między mieszkańcami a Zarządem będzie miesz-

kający na miejscu administrator. Powołana zostanie też rada osiedla.

Zainteresowanym możliwością uzyskania odrębnej własności lokalu, prezes wyjaśniła, że taka możliwość istnieje, ale dotyczy to jedynie członków mających lokale własnościowe. Rozliczenie inwestycji nastąpi w ciągu trzech miesięcy od całkowitego jej zakończenia.

Na zakończenie spotkania podano nazwiska delegatów na Zebranie Przedstawicieli, wybranych w tajnym głosowaniu:

Jarosław Cetens
Sylwin Dąbłowski
Andrzej Gorczyca
Andrzej Kaliński
Marek Kamiński
Małgorzata Raczyńska
Edward Żyniewicz.

Własne kosiarki

Zebrania grup członkowskich w osiedlu Żoliborz IV odbyły się w dwóch terminach. Pierwsze, dla Zatrasia, 22 kwietnia, drugie, dzień później dla mieszkańców Rudawki. Na obu zebraniach zarząd WSM reprezentowała Elżbieta Tutak. Podczas zebrań przeprowadzono także wybory uzupełniające do rady osiedla. Ponadto w osiedlu Zatrasię wybrano delegata na Zebranie Przedstawicieli. Została nim Teresa Grodzicka. Głównymi tematami poruszonymi podczas dyskusji na obu zebraniach były: obniżenie kosztów eksploatacji i administrowania osiedlem oraz wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. Zebranych interesowała także sprawa wyodrębnienia własności lokali.

Rada osiedla, wybrana na zebraniach grup członkowskich "Zatrasia" i "Rudawka", ukonstytuowała się 15 kwietnia 2003 r. Jej przewodniczącym został Andrzej Piotrowski. Na skutek jego rezygnacji z członkostwa w radzie 30 września 2003 r. na przewodniczącego rady osiedla powołano Andrzeja Krasnopolskiego.

Swą działalność statutową rada osiedla prowadziła za pomocą pięciu komisji: komisji rewizyjnej, komisji lokali mieszkaniowych i użytkowych z windyacją, komisji kulturalno-oświatowej i pomocy sąsiedzkiej, komisji infrastruktury, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Komisja rewizyjna zajmowała się analizą planu gospodarczo-finansowego. Jej pierwszoplanowymi zadaniami było ograniczenie funduszu bezosobowego – obowiązku przestrzegania planowanego funduszu płac, a także zmniejszenie ujemnego wyniku na koniec 2003 r.

W okresie sprawozdawczym komisja ta przeprowadziła analizę umów na wywóz nieczystości. Wynikiem przeprowadzenia kontroli było wystąpienie o zmianę dotychczasowego prywatnego przewoźnika. W przetargu wyłoniono nowego. Na wywóz gabarytów wybrano MPO.

Przeprowadzono także analizę umów ze SPEC na dostawę ciepła oraz analizę możliwości zredukowania w 2003 r. zamówionej mocy w docieplonych budynkach. Wystąpiło także z wnioskiem o zmianę umowy z firmą "METRONA" na rozliczanie kosztów ogrzewania mieszkań. Komisja sprawdziła także prawidłowość naliczania podatków od nieruchomości.

Komisja lokali mieszkalnych i użytkowych z windyacją na bieżąco analizowała zadłużenia mieszkańców oraz najemców lokali użytkowych. Organizowała także spotkania z dłużnikami. Jak wynika ze sporządzonej przez Zarząd WSM "Informacji o kosztach i ich rozliczeniu za 2003 r." zadłużenie osiedla nie tylko nie zmalało, ale w niepokojący sposób wzrosło. Wzrost zadłużenia o 18 proc., to jest do kwoty przeszło 2,260 mln zł, każe z niepo-

kojem myśleć o tym jakie skutki może to przynieść dla całego osiedla. Sprawy zadłużeń muszą się więc stać priorytetowymi, zarówno w działalności rady, jak i administracji osiedla.

Poza tym komisja ta zajmowała się opiniowaniem ofert na wynajęcie lokali użytkowych i wnioskowała wysokość opłat za ich wynajem. Stawiała też wnioski o rozwiązanie umów najmu i dochodzenie spłaty zadłużenia na drodze sądowej. Kontrolowała na bieżąco windyację zadłużeń prowadzoną przez administrację osiedla.

Komisja kulturalno-oświatowa i pomocy sąsiedzkiej zorganizowała wspólnie z klubem "Zatrasię" imprezę z okazji Dnia Dziecka oraz uczestniczyła wraz z tym klubem w organizacji "Lata w mieście". Ponadto zorganizowała m. in. koncerty, w tym jeden dla seniorów, zabawę "Andrzejkową" dla dzieci i młodzieży oraz wieczorek taneczny dla mieszkańców osiedla. Zakupiła sprzęt dla dzieci na place zabaw oraz podjęła uchwałę w sprawie zakupu sprzętu rehabilitacyjno-sportowego dla klubu "Zatrasię".

Do komisji wpłynęło 67 wniosków o zapomogi z czego wnioskowano o przyznanie ich dla 44 osób. Przygotowano także 326 paczek świątecznych.

Komisja infrastruktury przeprowadziła przegląd osiedla, w wyniku którego przygotowano 24 wnioski z czego dotychczas zrealizowano 16. Członkowie tej komisji aktywnie uczestniczyli w przykazywaniu uwag wykonawcy, odpowiedzialnemu za zagospodarowanie i pielęgnację terenów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych. Komisja kontrolowała też wydatki na te cele. Kontrolowano także prace gospodarzy budynków organizując zebrania dla mieszkańców, podczas których mieli oni możliwość wypowiedzenia się na temat utrzymania porządku.

Na wniosek komisji rada osiedla zdecydowała o zakupie sprzętu do pielęgnacji terenów zielonych, o który dbać będą wytypowani gospodarze. W ten sposób wyeliminowani zostali obcy wykonawcy, a zatem obniżono znacznie koszty tych prac.

Na zorganizowanym przez komisję spotkaniu z udziałem służb odpowiedzialnych za

bezpieczeństwo i porządek, postanowiono zwiększyć liczbę patroli w tym pieszych, co najbardziej ucieszyło mieszkańców, ponieważ policja i straż miejska jest nareszcie widoczna w osiedlu.

Podczas wiosennego przeglądu osiedla sporządzono wykaz ciągów pieszych i kołowych, które w pierwszej kolejności będą zakwalifikowane do naprawy. Sprawdzono także stan placów zabaw dla dzieci.

Komisja zasobami mieszkaniowymi brała udział w odbiorze robót budowlanych i remontowych przeprowadzanych na terenie osiedla, nadzorując jakość i rzetelność wykonania usług.

Po zapoznaniu się ze stanem technicznym osiedla określała potrzeby w zakresie remontów, proponując harmonogram przeprowadzanych prac. Członkowie komisji brali udział w posiedzeniach komisji przetargowych, nadzorując prawidłowość wyboru wykonawców do realizacji robót.

Po przeprowadzeniu dyskusji w komisji podjęto uchwałę w wyniku której ustalono, że odpis na fundusz remontowy będzie wynosił 1,19 zł na m kw. powierzchni użytkowej, a odpis na konserwację 0,75 zł na m kw. powierzchni użytkowej. Takie same kwoty zatwierdziła rada w planie gospodarczo-finansowym osiedla na rok 2004. W kwietniu rada postanowiła dla lokali w docieplonych budynkach ustalić odpis na fundusz remontowy w wysokości 1,49 zł za m kw. powierzchni użytkowej bez zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej.

W okresie sprawozdawczym rada osiedla podjęła kilka istotnych uchwał:

- o zmniejszeniu zaliczki miesięcznej za wywóz nieczystości o 2,40 zł od osoby;
- o zmniejszeniu opłaty za centralne ogrzewanie w 10 docieplonych budynkach i 7 niedocieplonych od 0,15 do 0,50 zł za m kw. powierzchni użytkowej;
- o zmniejszeniu norm zużycia zimnej wody z 7 do 6 m sześciennych.

Rada osiedla rozpatrzyła i zrealizowała 40 proc. wniosków zgłoszonych na grupach członkowskich.

W radzie poza statutowymi komisjami działały dwie komisje specjalne: komisja do spraw firmy "METRONA" oraz komisja do spraw oceny pracy administracji osiedla. Pierwsza z nich zajmowała się analizą dotychczasowej umowy z firmą METRONA oraz badała prawidłowości kosztów rozliczania zużycia ciepła w wytypowanych budynkach. W wyniku podjętych działań komisja opracowała projekt nowej umowy z firmą METRONA. Projekt został przez tę firmę przyjęty i podpisany. Po sprawdzeniu prawidłowości naliczanych kosztów ogrzewania komisja nie stwierdziła matematycznych błędów świadczących o nieprawidłowościach.

Nowością pracy rady osiedla jest składanie mieszkańcom pisemnej okresowej (wywieśzanej w gablotach na klatkach schodowych) informacji o pracy rady, organizowanie dla mieszkańców tzw. "Dni otwartych".

To

Będą docieplać budynki

Zebrania grup członkowskich osiedla Żoliborz II odbyły się jak co roku w dwóch terminach. Na pierwsze, 5 kwietnia, stawilo się około 55 osób z kolonii Serek, na drugie, dwa dni później około 75 osób z kolonii Południe i Dymińska. Zarząd WSM reprezentowała prezes Kazimiera Szerszeniewska. Na przewodniczącego zebrania w kolonii Serek wybrano Józefa Lewandowskiego, który, większością głosów, został zaakceptowany jako przewodniczący zebrania również w kolonii Południe i Dymińska.

Zebrania obydwu kolonii miały podobny przebieg. Przedstawiając zebranym sprawozdanie Zarządu, prezes Kazimiera Szerszeniewska zwróciła uwagę na niepokojący wzrost zadłużenia członków spółdzielni, które wzrosło o około 25 proc.

Wyczerpujące informacje o obydwu koloniach zawarte było w sprawozdaniach rady i dyrekcji osiedla.

W pierwszym roku kadencji rada osiedla pracowała w 21 osobowym składzie, wybranym w kwietniu 2003 r. (w poprzedniej radzie działało 30 osób). Przypomnijmy, że wybory do rady osiedla były przeprowadzone na dwóch oddzielnych zebraniach grup członkowskich – na zebraniu kolonii "Serek" wybrano 7 osób, a na zebraniu kolonii "Południe

i Dymińska" – 14 osób. Na przewodniczącego rady wybrano Antoniego Łępickiego z kolonii "Południe". Jego zastępcami zostali: Józef Lewandowski (z kolonii "Serek") i Jerzy Nosarzewski (kolonia "Południe i Dymińska"). Na sekretarza powołano Annę Wolanin (kolonia "Południe") Przewodniczącą komisji rewizyjnej została Zuzanna Rzewuska z kolonii "Dymińska", komisji gospodarki zasobów Mieszkańczych Ryszard Czarnecki z kolonii "Południe", a komisji społecznej Krystyna Kostrzewa z kolonii "Serek". W porównaniu do poprzednich kadencji liczbę komisji zmniejszono z 6 do 3, kompensując zakresy ich działalności.

W okresie sprawozdawczym rada osiedla odbyła 22 posiedzenia, w tym 10 plenarnych, na których podjęto 23 uchwały. Komisje rady

zbierały się w zależności od planowanych do rozpatrzenia spraw i bieżących potrzeb, średnio raz w miesiącu z wyłączeniem miesięcy wakacyjnych. W tym czasie pracowała jedynie komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która właśnie w lipcu i w sierpniu ma najwięcej pracy, bowiem w tym okresie prowadzone są prace remontowe i konserwacyjne.

Za priorytetowe zadanie rada osiedla uznała kontynuowanie dociepleń budynków realizowanych z środków osiedla oraz z funduszu scentralizowanego Zarządu WSM. W 2003 r. docieplono 8 budynków, w tym 3 z środków osiedla i 5 z funduszu scentralizowanego. W roku 2004 planuje się docieplenie kolejnych 6 budynków. Nie byłoby to możliwe bez zwiększenia odpisu na fundusz remontowy o 30 groszy za m kw. miesięcznie w budynkach już docieplonych. Dodatkowo środki na ten cel w wysokości około 230 tys. zł przeznaczone zostały i wykorzystane zostaną wyłącznie na docieplenie budynków. Pozwoli to na szybszą realizację tego zadania w całym osiedlu.

Wykonanie dociepleń, jak i realizację innych tak potrzebnych zadań remontowych blokuje niestety nieterminowe płacenie czynszu przez mieszkańców.

W 2003 r. nastąpił wzrost zadłużeń z tytułu należności za lokale mieszkalne w porównaniu do 2002 r. Według stanu na 31 grudnia 2003 r. zadłużenie wzrosło o około 126 tys. zł i wynosi około 605 tys. zł.

Zadłużenia za lokale użytkowe w 2003 r. wzrosło o około 18 tys. zł. Według stanu na 31 grudnia 2003 r. wynosiło ono około 210 tys. zł (w 2002 r. około 192 tys. zł). Rada osiedla co miesiąc analizuje stan zadłużeń i prowadzi rozmowy z dłużnikami. Wobec uporczywych dłużników kierowane są wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa. W następnej kolejności sprawy kierowane są do sądu.

W okresie sprawozdawczym zarówno rada jak i dyrekcja osiedla szczególną uwagę zwracały na kształtowanie kosztów zlecanych robót oraz ich bilansowanie.

W osiedlu Żoliborz II są 52 obiekty budowlane, w tym budynki mieszkalne wybudowane w większości w latach 1961 – 1969. Mimo wysokich nakładów na remonty potrzeby w tym zakresie są nadal duże. Szczególnie dotyczy to wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Plan remontów w 2004 r. z środków osiedla oraz z funduszu scentralizowanego został już opracowany i zatwierdzony przez radę. W tym roku oprócz dociepleń budynków większość remontów dotyczyć będzie instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej.

W osiedlu nie brakuje osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej. Są to w większości osoby samotne i w podeszłym wieku. Najbardziej potrzebującym w ramach funduszu społeczno-kulturalnego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą WSM, udzielono pomocy materialnej. Z okazji świąt Bożego Narodzenia tradycyjnie już członkowie komisji społecznej własnoręcznie dostarczyli paczki najuboższym mieszkańcom osiedla.

■ NOWODWORY

Uszczuplona rada

Zebranie grupy członkowskiej z osiedla Nowodwory odbyło się 22 kwietnia, tradycyjnie już w przedszkolu przy ul. Strumykowej. Przybyło na nie 56 osób. Na przewodniczącego wybrano Wojciecha Szmyda. Zarząd spółdzielni reprezentował wiceprzewodniczący Tadeusz Kot.

Odczytane na zebraniu sprawozdanie rady ograniczyło się do poinformowania zabranych o realizacji ubiegłorocznych wniosków. Tak więc w okresie sprawozdawczym uzupełniono plótki wewnątrzosiedlowe między innymi w budynkach przy ul. Ciołkosza 3, 6 i 1. Zawarto również umowę z bankiem w sprawie najmu powierzchni dachowej pod reklamę oraz umowę na konserwację wentylacji w mieszkaniach i garażach. Wiele prac wykonano w garażach. I tak w garażu przy ul. Książkowej 9 zainstalowano podliczniki energii elektrycznej. Wykonano zabezpieczenie antypoślizgowe zjazdu do garażu, a jego oświetlenie przystosowano do zainstalowania czujnika ruchu.

Na ubiegłorocznym zebraniu wiele mówiono o bezpieczeństwie w osiedlu i niewłaściwego parkowania samochodów. W tym celu zainstalowano automat otwierający i zamykający bramę wjazdową od ul. Światowida, umożliwiającą bezpieczniejsze parkowanie pojazdów na przyległym parkingu.

W budynkach przy ul. Ciołkosza 3, 5 i 6 wymieniono i zalegalizowano wodomierze, nato-

miast w budynkach przy ul. Ciołkosza 1 i 6 zainstalowano dodatkowe oświetlenie.

Po wysłuchaniu sprawozdań przeszedł czas na dyskusję. Padło pytanie – dlaczego w osiedlu Nowodwory są tak wysokie czynsze? Wiceprezes Tadeusz Kot wyjaśnił, że w osiedlu jest mało lokali użytkowych, których czynsze zasilają budżet osiedla. Na wielkość czynszu wpływa wiele czynników. Na większość z nich nie ma wpływu ani rada osiedla, ani Zarząd. Wątpliwości zebranych budziła także uchwała Rady Nadzorczej z lutego 2004 r., która ich zdaniem dyskryminuje mieszkańców. Ci, którzy nie zainstalowali w swoich mieszkaniach liczników, muszą płacić za centralne ogrzewanie według niekorzystnego dla nich regulaminu.

Jednym z wniosków zgłoszonych w dyskusji było odwołanie z Rady Nadzorczej osoby, która nie wypełnia swoich obowiązków. W wyniku tajnego głosowania (28 osób za, 10 przeciw, przy 10 osobach wstrzymujących się) wniosek o odwołanie został przyjęty.

An

To

Porządek i estetyka

Dla członków WSM z osiedla Piaski w tym roku zorganizowano tylko jedno zebranie. Nic więc dziwnego, że frekwencja była wysoka (około 180 osób). Radę Nadzorczą reprezentował Jerzy Górecki, natomiast Zarząd wiceprezes Elżbieta Tutak oraz Halina Troszczyńska, która przekazała informacje o stanie prawnym gruntów w osiedlu. Poinformowała również, że Zarząd spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla czterech nieruchomości (1.303 lokali).

W marcu 2003 r. na zebraniach grup członkowskich wybrano 30 przedstawicieli do rady osiedla, wśród których było 15 nowych osób. Na inauguracyjnym posiedzeniu, 15 marca 2003 r., w tajnym głosowaniu na przewodniczącą rady wybrano Marię Mossakowską. Wiceprzewodniczącymi zostali: Romualda Płatkowska i Piotr Jabrzykowski, a sekretarzem Teresa Adamczyk-Grzęda.

W okresie sprawozdawczym członkowie rady spotkali się jedenaście razy, podjęto 29 uchwał. W pracach przygotowawczych do posiedzeń rady wykorzystywano opinie komitetów kolonii. W radzie osiedla Piaski działają cztery komisje.

Kondycja finansowa osiedla Piaski jest dobra. Plan finansowy w 2003 r. był zbilansowany na poziomie 16.154.359 zł. Poważnym problemem jest zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych. W stosunku do 2002 r. nastąpił wzrost zadłużenia, w związku z czym podjęto działania mające na celu przyspieszenie windykacji należności.

Środki finansowe na konserwację i remonty wydatkowane były zgodnie z planem. Brakuje jednak pieniędzy na najpilniejsze prace, tj. m. in. na wymianę instalacji gazowej, docieplenie budynków i remonty dróg osiedlowych. Rada osiedla opowiedziała się za wzięciem w 2004 r. kredytu umożliwiającego docieplenie większej liczby budynków.

Działająca w radzie osiedla komisja rewidacyjna wniosła o wzmożenie nadzoru nad pracami konserwacyjnymi, zwłaszcza nad koszeniem trawy, przycinaniem drzew i krzewów, ponieważ osiedle ponosi wysokie koszty związane z wywozem odpadów po wycinkach i koszeniu traw. Komisja na wniosek mieszkańców wystąpiła o ograniczenie sadzenia nowych żywopłotów wewnątrz osiedla, które nie dość, że są drogą w utrzymaniu, to ograniczając widoczność stwarzają niebezpieczeństwo dla przechodniów. W zakresie konserwacji zieleni powołano w radzie zespół do spraw zieleni, który w porozumieniu z komitetami kolonii oraz firmą wybraną w drodze przetargu, opracuje plan zagospodarowania terenu.

Opiniowaniem planów i ich realizacji zajmowała się komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jej członkowie uczestniczyli w przetargach, dokonując wyboru najkorzystniejszych ofert na roboty związane z wymianą instalacji gazowej, remontu kapitalnego dźwigu, drzwi frontowych do budynku administracji osiedla oraz wywozu nieczystości. Ponadto członkowie komisji byli obecni przy odbiorze robót wykonanych w osiedlu, m. in. docieplenia 10 budynków, wymienionej instalacji gazowej i pomalowanych klatek schodowych.

Wiele pracy miała komisja windykacji należności, pracując nawet w czasie wakacji. Na rozmowy o spłacie zaległości zaproszono 1213 osób. Rozkładano należności na dogodne raty i występowano z wnioskami o podanie dłużników do sądu. Na wniosek komisji rada osiedla zwróciła się do Zarządu w sprawie skrócenia procedur załatwiania spraw zadłużeń wewnątrz spółdzielni. Złożono także wniosek o wyegzekwowanie od władz Warszawy opłat czynszowych za osoby, które wyrokiem sądu mają przyznane lokale socjalne.

Na koniec 2003 r. zaległości w opłatach czynszowych w osiedlu Piaski wynosiły 1.014.717 tys. zł, w tym sprawy zasądzone 211.936 zł, sprawy sporne 188.334 zł oraz czynsz bieżący 614.446 zł. Sprawy sporne i zasądzone dotyczą 57 lokali. Najwięcej lokali (1.221) ma zaległości do 3 miesięcy. Są to zadłużenia na kwotę prawie 300 tys. zł. Najemcy 50 lokali zalegają z opłatami w przedziale od 6 do 12 miesięcy i ich sprawy są w trakcie przekazywania do sądu. Osiemnaście spraw dotyczy zaległości czynszowych za użytkowanie garaży, w tym trzy mają zaległości powyżej 12 miesięcy.

Do osób zalegających z opłatami czynszu za dwa miesiące wysyłane są upomnienia. W przypadku zalegania z opłatami za trzy miesiące wysyłany jest monit oraz wezwanie na spotkanie i rozmowę z komisją windykacji.

Członkowie komisji windykacyjnej chwalą sobie współpracę z działem finansowo-księgowym administracji osiedla. Ułatwia to ściąganie należności.

Stan zasobów lokali użytkowych sprawdzała komisja handlu i usług. Wraz

z przedstawicielami administracji sprawdzano stan techniczny tych lokali, przeprowadzono także analizę ich zadłużeń. Komisja przedstawiła propozycje stawek czynszowych obowiązujących w 2004 r. za lokale użytkowe, dzierżawę terenów i reklamy znajdujące się na terenie osiedla. Rozpatrywała także i opiniowała oferty składane przez osoby zainteresowane wynajmem lokali przy ul. Kochanowskiego 1 i 10A oraz Broniewskiego 37. Zajęła się też skargą komitetu kolonii I, dotyczącą uciążliwego dla mieszkańców punktu gastronomicznego przy ul. Broniewskiego 85A. Sprawa została przekazana do zaopiniowania radcom prawnym WSM i do Sanepidu.

Wiele czasu rada osiedla poświęciła sprawom społeczno-kulturalnym. W 2003 r. fundusz osiedla na cele społeczno-kulturalne, pochodzący przede wszystkim z odpisów opłat czynszowych mieszkańców osiedla, wynosił 62 tys. zł. Zarząd spółdzielni przekazał na ten cel z funduszu scentralizowanego przeszło 8 tys. zł, a urząd dzielnicowy 2,5 tys. zł. Część pieniędzy pozyskano także z reklam znajdujących się na terenie placu zabaw przy ul. Kochanowskiego 22. Zgromadzone środki przeznaczono na pomoc socjalną dla mieszkańców osiedla znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. Dofinansowano także zakup sprzętu, stanowiącego wyposażenie placów zabaw dla dzieci. Część pieniędzy przeznaczono na zajęcia stałe oraz imprezy organizowane dla mieszkańców osiedla. Komisja społeczno-kulturalna akceptowała i wносиła propozycje wydatkowania środków finansowych na działalność Klubu Osiedlowego "Piaski".

Na terenie osiedla przeprowadzono konkurs na najpiękniej ukwiecony balkon i ogródek. Inicjatorzy tego konkursu nie przypuszczali, że przystąpi do niego tak wielu mieszkańców. Właścicielom najładniejszych obiektów w finale konkursu przyznano nagrody.

Zdaniem rady osiedla do realizacji pozostaje jeszcze wiele trudnych zadań i problemów. Najpilniejsze sprawy dotyczą docieplenia budynków mieszkalnych, co w rezultacie wpłynie na obniżenie ilości zamawianej energii cieplnej, a więc obniży opłaty czynszowe.

Poważnym problemem w osiedlu jest dewastacja jego zasobów i bezpieczeństwo. Opracowano już mapę miejsc niebezpiecznych, które będą lepiej nadzorowane przez policję i straż miejską. Jednak do walki z wandalami potrzebna jest współpraca z mieszkańcami. Niestety sprawami osiedla mało zainteresowani są młodzi ludzie. Dlatego rada osiedla apeluje o większą aktywność i zainteresowanie sprawami osiedla. Tylko wspólne działania sprawią, że w osiedlu będzie się żyło wygodnie i bezpiecznie.

An

Nie chcą boiska

Zebranie grupy członkowskiej w osiedlu Latyczowska odbyło się 31 marca, niestety z udziałem niewielkiej liczby mieszkańców. Osiedle jest małe w stosunku do innych wchodzących w skład WSM, ale 20 osób to zbyt mało. Niską frekwencję można tłumaczyć nie tyle brakiem zainteresowania mieszkańców sprawami osiedla, ale faktem, że problemów w tym nowym osiedlu ubyto, a przedstawiciele mieszkańców, wybrani do rady osiedla w ubiegłym roku, wywiązują się dobrze z powierzonych im obowiązków.

Na prowadzącą zebranie wybrano jednogłośnie przewodniczącą rady osiedla Hanę Chmielewską. Zarząd spółdzielni reprezentowała wiceprezes Elżbieta Tutak. Poinformowała ona zebranych, że problemem osiedla Latyczowska są zadłużenia czynszowe. Dla osiedla będącego na własnym rozrachunku gospodarczym duże zadłużenia czynszowe mogą oznaczać, że wkrótce utraci ono płynność finansową. Rozwiązaniem tego problemu jest lepsza współpraca rady osiedla z administracją, mająca na celu szybkie wyegzekwowanie zadłużeń. Występując w imieniu Zarządu prezes zapowiedziała akcję pozabawiania członkostwa tych, którzy zalegają w opłatach. Za niesolidność i nierzetelność nie mogą odpowiadać ci, którzy płacą czynsz regularnie.

O zadłużeniach była również mowa w przedstawionym przez radę osiedla sprawozdaniu.

Głównym przedmiotem zainteresowania rady osiedla Latyczowska była przede wszystkim ocena wykonania zadań określonych planem gospodarczo-finansowym zarówno pod względem rzeczowym, jak i finansowym, a także analiza zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz realizacja wniosków, a także inne sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

Wykonanie planu kosztów i dochodów

W 2003 r. według oceny rady osiedla gospodarka prowadzona była prawidłowo z dużą troską o jego finanse. Plan kosztów i dochodów zamknął się wynikiem dodatnim. Z założeń planu gospodarczo-finansowego na rok 2004, wynika, że nie będzie podwyżek opłat czynszowych. Wystąpią tylko nieznaczne przesunięcia w kosztach.

Kondycja finansowa osiedla, to najważniejsza sprawa, która ma wpływ na zakres podejmowanych przedsięwzięć na terenie osiedla. Jest ona uzależniona od bieżącego wnoszenia opłat.

Zaległości czynszowe

Niestety wielu członków spółdzielni w osiedlu "Latyczowska" nie wnosi opłat w terminie. Zaległości czynszowe według stanu na 31 grudnia 2003 r. wynosiły 132 tys. zł.

Jest to ponad 12 procentowy wzrost w stosunku do ubiegłego roku. W związku z tym rada osiedla zapowiada rygorystyczne podjęcie działań, zgodnych ze statutem spółdzielni, mających na celu ściąganie należności. W roku ubiegłym za zaległości czynszowe w osiedlu "Latyczowska" 3 osoby zostały pozbawione praw członkowskich. Jedna z nich podjęła starania o ich przywrócenie, druga złożyła zobowiązanie i obecnie spłaca ostatnią ratę zadłużenia. Są jednak osoby, którzy takie zobowiązania złożyły w radzie osiedla, jednak jak dotąd z nich się nie wywiązały. Wobec tych osób zostaną skierowane wnioski do Rady Nadzorczej WSM o pozbawienie praw członkowskich.

Windykacja należności jest więc priorytetowym zadaniem radu osiedla, tym bardziej, że od IV kwartału 2003 r., osiedle "Latyczowska" ma oddzielny rachunek bankowy i gromadzone na nim środki finansowe muszą wystarczyć na regulowanie należności finansowych i zaspokojenie potrzeb osiedla. Jeżeli wpływy z opłat czynszu będą mniejsze niż potrzeby osiedla grozi utrata płynności finansowej, a w konsekwencji na przykład wyłączenie dostawy energii cieplnej. Tak więc koszty zaległości grupy członków spółdzielni zalegających z opłatami poniosą wszyscy mieszkańcy.

Realizacja wniosków

Na ubiegłorocznym zebraniu członków WSM w osiedlu "Latyczowska" zgłoszono szereg wniosków, które starano się zrealizować. I tak wykonano nawierzchnię, oświetlenie i odwodnienie ul. Międzyborskiej. Sukcesywnie, z większymi lub mniejszymi przerwami, wykonawca budynków usuwa usterki zgłaszane przez mieszkańców.

Przedmiotem szczegółowej analizy jest rozliczanie kosztów energii cieplnej. Rada osiedla zapowiada, że sezon grzewczy 2003/2004 będzie rozliczony w oparciu o zainstalowane dodatkowe liczniki zużycia ciepła na ogrzanie mieszkań i ciepłej wody, co spowoduje bardziej sprawiedliwy podział kosztów na poszczególne lokale.

Sprawa ochrony osiedla omawiana była wielokrotnie na posiedzeniach rady. W efekcie podjęto działania mające na celu poprawę bezpieczeństwa w osiedlu. Wprowadzono nowe przepustki, które uniemożliwiają wjazd

na teren osiedla obcych samochodów. Szkoda, że około 40 osób od października ubiegłego roku, czyli od czasu ich wprowadzania nie podało danych do wyrobienia nowych przepustek. Postój samochodów na terenie osiedla, określony na 30 min., w zasadzie jest przestrzegany. W stosunku do osób, które do tego przepisu nie chcą się dostosować wprowadzono zasadę naklejania kartek na szyby samochodowe.

Wobec pracowników ochrony, którzy zaniedbują swoje obowiązki ich zwierzchnicy stosują kary pieniężne. Poprawiło to w znacznym stopniu dyscyplinę pracy i ma wpływ na poprawę bezpieczeństwa w osiedlu. Z firmą ochroniarską prowadzone są obecnie negocjacje w sprawie zainstalowania kamer w osiedlu w ramach dotychczasowych opłat.

Trudne do zrealizowania były wnioski dotyczące czystości na terenie osiedla, bowiem w głównej mierze zależy ona od samych mieszkańców. Wygląd klatek schodowych nie jest związany ze złą pracą gospodarzy, czy brakiem odpowiednich środków czystości, lecz wynika np. z nowego zwyczaju panującego wśród mieszkańców, wystawiających na klatki schodowe worków ze śmieciami, z których wycieka płynna zawartość, trwale odbarwiająca terakotę.

Sprawą trudną do rozwiązania jest też zanieczyszczanie osiedla przez psy. Jest ich w osiedlu około 30. Właściciele zaledwie kilku czworonogów dostosowali się do apelu o wyprowadzanie ich poza teren osiedla lub do sprzątnięcia po nich.

W roku ubiegłym rada osiedla dwukrotnie zorganizowała spotkania mieszkańców, na których omawiana była sprawa dostosowania terenu przylegającego do osiedla do gry w piłkę. Na ubiegłorocznym zebraniu wielu mieszkańców skarżyło się na grających w piłkę na terenie osiedla. Niestety, mimo zwiezienia ziemi do wyrównania terenu nie było chętnych do zorganizowania boiska, a udział rodziców, których dzieci grając w piłkę na terenie osiedla zakłócają spokój i dewastują teren, był praktycznie żaden. Starania rady osiedla i poniesione koszty na zorganizowanie boiska poza terenem osiedla poszły na marne.

W roku ubiegłym, przy dużym zaangażowaniu mieszkających w osiedlu nauczycielek, rada zorganizowała Dzień Dziecka. Dla wszystkich dzieci, a jest ich w osiedlu około stu, przygotowano upominki i nagrody za udział w konkursach. Celem organizatorów było rozpowszechnienie innych zabaw na terenie osiedla niż tylko gra w piłkę. Jednak komетки i skakanki nie wzbudziły większego zainteresowania wśród milusińskich.

An

Od kwietnia 2004 r. rada osiedla "Latyczowska" modyfikuje prowadzenie dyżurów przez członków rady. Ze względu na znikome zainteresowanie mieszkańców nie będą one pełnione tak jak dotychczas raz w miesiącu. Obecnie osoba, która będzie chciała spotkać się z członkiem rady musi ten fakt zgłosić w administracji osiedla i umówić się na konkretny termin.

W obiektywie naszego reportera



Prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska...



...i Jej zastępcy na początku zebrania zadawali sobie pytanie - wydział Wawrzyszew ze spółdzielni, czy też nie?



Dyrektor osiedla "Młociny", Jerzy Kwaśniewski (w środku), ma powód do radości. Jego osiedle ma najniższe czysne i coraz mniej dłużników.



Przewodniczący Rady Nadzorczej Mirosław Mikielski pokazuje Danucie Wernic jak mało brakowało, aby Wawrzyszew przeszedł na własny garnuszek.



Zebranie Przedstawicieli to kilka godzin intensywnej pracy, ale i okazja do spotkania znajomych i przyjaciół.



Marek Fronczak z osiedla "Nowodwory" nigdy nie traci humoru.

Fot. Max

Coraz mniej azbestu

W czwartek, 15 kwietnia, członkowie spółdzielni z osiedla Bielany spotkali się na corocznym zabranii, aby wysłuchać sprawozdań rady osiedla i Zarządu WSM z działalności w 2003 r. oraz porozmawiać o sprawach, które uważają za najpilniejsze do rozwiązania. Wątpliwości budziły zasady rozliczania opłat za energię ciepłą. Starał się je wyjaśnić Ryszard Syncyn, przewodniczący rady osiedla.

Przedmiotem działalności rady były zadania wynikające ze Statutu WSM i regulaminu prac rady, do których w głównej mierze należały: ocena planu finansowo-gospodarczego oraz jego wykonania, ocena planu i wykonania remontów, udział przy wyborze ofert na remonty, przy wyborze wykonawców, przy kontroli realizacji prac oraz udział w odbiorach prac. Ponadto członkowie rady uczestniczyli przy wyborze ofert na wynajem lokali użytkowych, analizowali zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych. Rada osiedla zajmowała się też organizowaniem pomocy i opieki społecznej dla mieszkańców osiedla. Podejmowała również inne działania wynikające nie tylko z działalności statutowej, ale i z bieżących potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

Wszystkie wymienione tu sprawy były realizowane w poszczególnych komisjach, omawiane na spotkaniach prezydium rady i przedstawiane do akceptacji na plenum rady.

Działalność eksploatacyjna

Zamknęła się ona wynikiem ujemnym. Niedobór powstał na skutek odpisu aktualizującego należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i mieszkalne. Koszty działalności eksploatacyjnej wyniosły 13 178 872 zł, co stanowi 95 proc. planu rocznego.

Istotnym problemem działalności eksploatacyjnej osiedla jest zamrożenie środków w wyniku nieterminowego wnoszenia opłat zarówno przez członków spółdzielni, jak i najemców lokali użytkowych. W części dotyczącej lokali mieszkalnych zaległości wynosiły 1 346 564 zł, natomiast w części dotyczącej lokali użytkowych – 1 251 815 zł.

Remonty w osiedlu

Zostały one zgodnie z planem zakończone i rozliczone na kwotę 4 285 tys. zł. W zakresie przeprowadzonych remontów wykonano m. in.: ocieplenie i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych w trzech budynkach; remont kapitalny dachów w czterech budynkach, wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 1 budynku; wymianę instalacji zimnej wody, gazu, kanalizacji oraz doposażenie w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody

w trzech budynkach, remont kapitalny dźwióg w jednym budynku. Zdjęto także płyty azbestowe i ocieplono ściany szczytowe w sześciu budynkach.

Źródła finansowania: 3 185 tys. zł pochodziło z funduszu remontowego osiedla, 330 tys. ze scentralizowanego funduszu remontowego spółdzielni, 770 tys. zł stanowiła pożyczka z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Ponadto w kolonii I zakończono modernizację związaną z likwidacją pieców gazowych i doposażeniem budynków w instalację ciepłej wody oraz rozpoczęto demontaż płyt azbestowych na budynkach w rejonie ulicy Magiera. Prace te będą kontynuowane w roku 2004.

Rozpoczęto także największą od wielu lat inwestycję – termomodernizację (docieplenie) wszystkich budynków mieszkalnych w osiedlu Bielany. Zadanie to rozpoczęto w 2003 r. i rada osiedla postawiła sobie za cel nadrzędny zakończenie tego ogromnego procesu inwestycyjnego do końca 2007 r., z sukcesywnym obniżaniem składki na fundusz remontowy.

Działalność społeczno-kulturalna

W okresie sprawozdawczym na ten cel zgromadzone zostały środki w wysokości 128 391 tys. zł. Wykorzystano 83 526 zł, w tym na pomoc sąsiedzką przeznaczono 21 366 zł. Pozostałe środki przeniesiono na realizację zadań w 2004 r.

Zadłużenia czynszowe

Istotnym problemem w osiedlu są zadłużenia czynszowe. Według stanu na 31 grudnia 2003 r., w lokalach mieszkalnych wynosiły one 1 346 564 zł (w tym bieżące 706 069 zł, sporne 185 831 zł i zasądzone 454 664 zł). W stosunku do roku 2003 stanowi to wzrost o 83 553 zł, tj. o prawie 7 proc.

Ponieważ tak wysoki niedobór mógł zakłócić płynność finansową, w 2003 r. rada osiedla prowadziła działalność mającą na celu poprawę windykacji należności. Wysłała monity do mieszkańców, przeprowadzano rozmowy z dłużnikami. Wzywane osoby informowano o skutkach niepłacenia czynszu, łącznie z możliwością wystąpienia o wyklu-

czenie z grona członków spółdzielni i skierowania sprawy na drogę sądową.

W szczególnych przypadkach, po rozpoznaniu przyczyn powstania zaległości czynszowych, wyrażano zgodę na spłatę zadłużenia na warunkach uzgodnionych przez obie strony, np. w ratach. Informowano także o warunkach i możliwościach otrzymania pomocy z innych źródeł, np. z dzielnicowego ośrodka pomocy społecznej.

W wyniku podjętych działań przekazano do Rady Nadzorczej WSM listę osób wytypowanych do wykluczenia z grona spółdzielców. Na liście tej znalazło się 35 nazwisk, z tego 23 osoby zostały wykluczone, 4 spłaciły zadłużenie na kwotę 31 882 zł, natomiast 7 osobom przedłużono terminy spłat na uzgodnionych warunkach.

Do sądu skierowano 37 spraw na łączną kwotę 361 133 zł, w tym odsetki na kwotę 84 482 zł. Na poczet spraw sądowych (konto sporne i zasądzone) w 2003 r. wpłacono kwotę 53 438 zł.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych w listopadzie ubiegłego roku w budynkach umieszczono informacje określające stan zadłużenia na 30 września 2003 r. w skali danego budynku z podaniem ilości osób mających ponad 2-miesięczne zaległości w opłatach czynszowych.

W grudniu 2003 r. do wszystkich mieszkańców mających zaległości w opłatach wysłano informacje o stanie zadłużenia na 30 listopada 2003 r.

Rozliczanie zużycia energii ciepłej

Ponieważ sprawa tych rozliczeń budziła ogromne emocje zarówno wśród mieszkańców osiedla, jak i członków rady wprowadzono istotne zmiany. Zmiana zasady rozliczania zużycia energii ciepłej nastąpiła na skutek zmiany przepisów w tym zakresie. Aktualnie rozliczenie zużycia wszystkich mediów, w tym energii ciepłej dokonywane jest dla każdego budynku oddzielnie, według faktycznych wpływów i kosztów np. wystawionych faktur.

Aby pozbyć się wątpliwości co do sposobu rozliczania kosztów zużycia energii ciepłej komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi przy współpracy z administracją osiedla podjęły się opracowania dokumentu, w którym przedstawione zostały jednolite zasady rozliczania kosztów zużycia energii ciepłej i wody jakie obowiązują mieszkańców osiedla Bielany. Dokument przygotowany jest w formie ogólnodostępnej informacji i obejmuje określenie i przedstawienie mieszkańcom jednolitych zasad rozliczeń w tym zakresie i sposobu ich przedstawiania. Zawiera także będzie informacje o zainstalowanych urządzeniach pomiarowych zarówno w węzłach ciepłowniczych w poszczególnych budynkach, jak i w poszczególnych lokalach użytkowych. Prace nad tym dokumentem są już bardzo zaawansowane i w niedługim czasie powinien on dotrzeć do wszystkich mieszkańców.

An

Istotne zmiany

Od dwóch lat w zebraniach grup członkowskich w osiedlu Wawrzyszew bierze udział liczna grupa mieszkańców. W tym roku zainteresowanie było tym większe, że ważyły się losy osiedla. Większość mieszkańców była przeciwna wydzieleniu się osiedla ze struktur Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Winą za to obarczono Radę Nadzorczą i Zarząd spółdzielni i nie dano dojść do głosu tym, którzy twierdzili, że to rada osiedla walnie się do tego przyczyniła. Mniej zorientowani w sprawie byli nawet za wydzieleniem się twierdząc, że sami dadzą sobie radę. Inni chcieli wiedzieć jakie "wiano" dostanie osiedle od "macierzy". Zarówno zwolenników wydzielenia się ze spółdzielni, jak i przeciwników, a także tych niezdecydowanych zajętych dyskusją we własnych gronach nie interesowały sprawozdania Rady Nadzorczej, Zarządu i rady osiedla. Szczególnie to ostatnie sprawozdanie warto przytoczyć, choć we fragmentach, bowiem jego rejestracja w hałasie nie była możliwa.

Rada osiedla wybrana na zebraniach grup członkowskich w lutym i marcu 2003 r. ukonstytuowała się 4 kwietnia 2003 r. W głosowaniu tajnym zostało wybrane prezydium rady. Przewodniczącym został Janusz Obojski. Na wiceprzewodniczących powołano Jana Grochowskiego i Ryszarda Gibalę. Na sekretarza wybrano Andrzeja Gawerskiego. Powołano pięć komisji: GZM, rewizyjną, handlu i usług, społeczno-wychowawczą oraz komisję bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

W 2003 r. rada zbierała się 22 razy, a komisje odbyły 43 posiedzenia. Wszystkie posiedzenia były otwarte, więc mieszkańcy mogli w obradach uczestniczyć, a nawet zabierać głos.

Głównym przedmiotem prac rady było obniżenie kosztów bieżącej eksploatacji i efektywniejszego gospodarowania pieniędzmi. Opracowano m. in. zasady zawierania umów dostawy oraz zasady zawierania umów na roboty budowlane. W wyniku ich wdrożenia uzyskano znaczne oszczędności (średnio o 1/3 kosztów zaplanowanych przez administrację na 2003 r.). Kolejne istotne oszczędności osiągnęło osiedle dzięki zrealizowaniu termomodernizacji 95 klatek schodowych w najstarszych budynkach i dostosowaniu ich instalacji c. o. do nowych warunków w 2004 r. Są to duże oszczędności w wydatkach za ciepło zamówione i dostarczoną moc, zamykające się kwotą około miliona zł. Środki te zostały przeznaczone na ocieplenie budynków.

Oceniano także zawierane przez byłą dyrekcję osiedla umowy z kontrahentami zewnętrznymi na wykonanie prac związanych z funkcjonowaniem osiedla. Zastrzeżenia i uwagi co do zasadności zbadanych przez komisję rewizyjną czterech umów, zostały przekazane do Zarządu WSM.

Podczas próby zbadania stanu zatrudnienia osób w administracji, zamierzano ocenić

przygotowanie pracowników do zajmowanych stanowisk oraz wysokość zarobków. Niestety w wyniku nieprawidłowej interpretacji ustawy o ochronie danych nie udało się tego dokonać i ocenić przydatność pracowników do wykonywanej pracy. Po zapoznaniu się natomiast z wysokością zarobków – wnioskowano o ich obniżenie. Zarządu WSM sprawę rozpatrzył i wyraził zgodę na obniżenie zarobków o 15 proc. Obniżenie zarobków wyznaczono na 1 kwietnia 2003 r., ale zrealizowano je dopiero 1 lipca tegoż roku i to w wysokości 10 proc. Dalsza obniżka o 5 proc. nastąpiła dopiero 1 marca 2004 r. Rada będzie zabiegać o ich dalsze obniżenie.

Poddano także analizie wydatki z bezosobowego funduszu płać za rok 2002. Wyniki przedstawiono władzom WSM w marcu 2003 r. W efekcie w roku następnym znacznie je obniżono.

Zajęto się także wstępnie strukturą organizacyjną administracji osiedla. W tym celu powołano specjalną komisję. Podjęto też próbę, nieudaną, realizacji wniosków wynikających z zebrań grup członkowskich, dotyczących rozliczania kosztów ogrzewania w sezonie 2001/2002 oraz poprawienia regulaminu dotyczącego tych rozliczeń. Rada osiedla opracowała zasady rozliczania zawarte w jej uchwałach 103/2003 i 107/2003, ale Rada Nadzorcza uchyliła te zasady już po ich wykonaniu przez administrację i firmę "Brunata". Rozliczenia te wywołały wiele emocji w osiedlu, zwłaszcza wśród tych, którzy przyzwyczaili się do znacznych zwrotów, nie biorąc pod uwagę faktów takich jak obniżenie zaliczek na centralne ogrzewanie od 1 lipca 2002 r., ostrzejszą zimę i podwyżki cen energii cieplnej dostarczanej przez SPEC (od 1 lipca 2002 r.). Powtórne rozliczenie c. o., wykonane tylko na sezon 2002/2003, nie zadowolilo lokatorów, którym naliczono za sezon grzewczy

2001/2002 niemal 100 proc. dopłaty. Nie ma bowiem fizycznych możliwości emisji energii z zamontowanych grzejników w ilości ekwiwalentnej do dokonanego naliczenia.

W okresie sprawozdawczym prowadzono właściwą (korzystną dla osiedla) politykę ustalania opłat za użytkowanie lokali i dzierżawę terenów, np. na parkingi. W tej dziedzinie przyjęto określone zasady postępowania co do najmu lokali użytkowych – tylko w trybie konkursu ofert. Opracowano również zasady regulujące sprzedaż alkoholu w osiedlu. Zażądano od kompetentnych władz wycofania sprzedaży alkoholu ze sklepów znajdujących się w budynkach mieszkalnych i przeniesienia jej do pawilonów. Nie udało się jednak zweryfikować umowy najmu z firmą KNOCK OUT PROMOTION, której wynajęto lokal poniżej własnych kosztów utrzymania lokali, w wyniku wadliwie sporządzonej przez byłą dyrekcję osiedla umowy najmu. Spraw nie jest jednak zamknięta.

W ramach pomocy sąsiedzkiej zaopiniowano pozytywnie 30 wniosków na 90 złożonych. Dla 30 dzieci dofinansowano kolonie, a osiem osób otrzymało zapomogi losowe, w tym dwóch członków rady osiedla (w pierwszym przypadku utrata pracy przez męża i choroba, w drugim – choroba i śmierć męża oraz choroba syna). Wsparto też szkołę, Klub Seniora i Dom Kultury.

Koszty utrzymania rady osiedla zostały zmniejszone z 96 tys. zł w roku 2002 do 59 tys. zł w roku 200, w tym na diety wydano 44 tys. zł, wymieniono także dziewięć foteli, dwa stoliki na trzy stoły i 20 krzeseł, kupiono także komputer. Aparat telefoniczny wyposażony w fax podarował radzie jeden z członków rady osiedla.

Nawiązano współpracę z władzami dzielnicy, policją i strażą miejską w celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców. Wykorzystano także dotację urzędu dzielnicy Bielany na budowę boiska.

W sprawozdaniu rady osiedla zabrakło tak istotnej informacji o windykacji należności czynszowych. A są one duże i w stosunku do poprzedniego okresu znacznie wzrosły.

Na koniec 2003 r. wynosiły one przeszło 3,6 mln zł, prawie o 600 tys. więcej niż w roku 2002, czyli o 21 proc.

W sprawozdaniu administracji osiedla znalazła się informacja o planach na rok 2004. I tak w roku bieżącym administracja zamierza dokończyć termomodernizację klatek schodowych w budynkach długich oraz wymianę okien na klatkach schodowych i okien na korytarzach. Wyremontowane zostaną także pokrycia dachowe i wymienione drzwi wewnętrzne wejściowe na klatki schodowe. Nie obejdują się też bez remontów dźwigów.

Planowane nakłady na remonty, to prawie 5,8 mln zł, a z odpisu na fundusz remontowy pieniędzy będzie tylko 3,5 mln zł. Różnica ma być pokryta z pieniędzy za lokale użytkowe i z oszczędności z 2003 r.

Wystąpiono do Zarządu spółdzielni o dofinansowanie docieplenia budynków w osiedlu z funduszu scentralizowanego.

An

Ten kij ma dwa końce

Liczne grupy nacisku wojujące pod hasłem walki z molochami są efektem doświadczeń reformatorskich prowadzonych na spółdzielniach mieszkaniowych od lat bez mała piętnastu. Najbardziej bojowe są te grupy, którym przewodzą młodzi i energiczni "emeryci mundurowi". Nie mając nic lepszego do roboty rozliczają zarządy na statutowych zebraniach, agitując za podziałem molochów i dają do zrozumienia, że najlepsze będzie, jeśli oni zaczną kierować spółdzielczym interesem. Nic w tym dziwnego, bo przez cały okres swojej aktywności zawodowej żyli w przekonaniu, że noszą buławę w plecaku.

Zastraszone zarządy spółdzielni dają się ciągać w błahych sprawach po sądach, są obrażone publicznie na zebraniach i w mediach. I co? I nic. Odszczekują się niepewnie i czekają na dalszy rozwój sytuacji. Czy tak musi być zawsze i wszędzie?

Otóż nie. Świadczy o tym przykład jednej z największych spółdzielni w kraju "Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej", która postanowiła pozbyć się reformatorów wraz z całym osiedlem Wawrzyszew, na rzecz którego działają.

Wawrzyszew to trzy tysiące mieszkań w 40 blokach przy ulicach Pedofiego, Dantego, Czechowa i Wolumen na Bielanach. Zdaniem Rady Nadzorczej WSM jest to osiedle, które powinno się wyodrębnić i przekształcić w samodzielną spółdzielnię. Stanowisko WSM w tej sprawie, wywołanej przez dokuczliwych reformatorów z Wawrzyszewa, przedstawiła "Życiu Warszawy" prezes Kazimiera Szerszeniewska: – Od lat mamy z nimi wyłącznie kłopoty. Wciąż przeciwko czemuś protestują, pozywają spółdzielnię do sądów, nic im się podoba. Wynioskowaliśmy więc, że nie chcąc być naszymi członkami i woląc być od naszej

spółdzielni jak najdalej. Nowa spółdzielnia będzie hojnie wywianowana, gdyż wejdzie w posiadanie wielu dochodowych lokali użytkowych. Ponadto dostanie 500 tys. zł z funduszu scentralizowanego. Pani prezes wyliczając te korzyści dodaje na koniec: – A przede wszystkim wybiorą sobie sami władze spółdzielni i ustalą własne zasady. Może to, w przeciwieństwie do naszych, będą im odpowiadać.

Na reakcję nie trzeba było długo czekać. – Nie chcemy ponosić odpowiedzialności zbiorowej. Jest kilka osób, którym się wszystko nie podoba i to one powinny być usunięte, a nie trzy tysiące niewinnych spółdzielców – oburzają się mieszkańcy.

Głos w tej sprawie zabrał także Zbigniew Malesa, prezes Ruchu Obrony Interesów Lokatorów. – Ta sytuacja, to jakieś kuriozum, jeszcze o czymś takim nie słyszałem! Zazwyczaj jest tak, że lokatorzy sami się wydziałają ze spółdzielni, a nie, że spółdzielnia się ich pozbywa. Zdaje się, że pan prezes nawiązuje do filozofii Kalego – dobrze jest, jak Kali ukraść krowę, źle, jak Kalemu ukraść krowę.

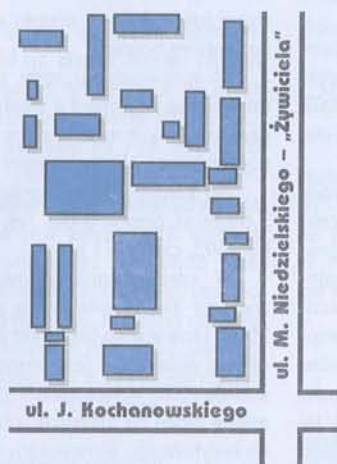
(...) Przepisy o podziale spółdzielni działają w obie strony, czyli mogą być używane jak kij, który ma dwa końce.

Andrzej Kuper

"Domy Spółdzielcze", nr 5/2004.

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ŻOLIBORSKIE CENTRUM HANDLOWE

ul. Mieczysława Niedzielskiego – „Żywiciela” 2



tel. 633-85-10

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

CZYNNE:
poniedziałek – piątek 9⁰⁰-18⁰⁰
sobota 9⁰⁰-14⁰⁰