



## Po zebraniach

„Małe jest piękne, ale dużo więcej może”, to słowa prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mgr **Kazimierzy Szerszenie** komentującej nową ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Minął rok od wprowadzenia ustawy w życie i jedna z największych w Polsce spółdzielni ma się dobrze. Świadczą o tym nie tylko udokumentowane na papierze wyniki finansowe. Odzwierciedleniem tego co dzieje się w spółdzielni są coroczne zebrania grup członkowskich i Walne Zgromadzenie Delegatów. Szkoda, że z roku na rok (jedynym wyjątkiem było w tym roku osiedle Wawrzyszew) na spotkania przychodzi coraz mniej mieszkańców. Niepokojący jest też fakt, że nie uczestniczą w nich młodzi ludzie, których w starzejących się osiedlach jest przecież niemało. Zajęci pracą, rodziną zapomnieli, że są członkami spółdzielni, a ich głosy liczą się przy podejmowaniu istotnych dla nich decyzji.

Większość tegorocznych zebrań grup członkowskich miała charakter sprawozdawczo-informacyjny. Składane przez mieszkańców wnioski w coraz mniejszym stopniu dotyczą remontów i prawidłowej konserwacji. Te problemy powoli znikają, bowiem plan remontów realizowany jest konsekwentnie we wszystkich osiedlach WSM. Teraz większą uwagę zwraca się na

poprawę bezpieczeństwa w osiedlach, ich estetykę, prawidłową konserwację zieleni, porządkowanie miejsc parkingowych. W tym roku na prawie wszystkich zebraniach poruszana była sprawa rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania mieszkań, w których zainstalowano podzielniki kosztów zużycia energii. I tę sprawę na naszych łamach postaramy się wyjaśnić.

Podsumowaniem zebrań grup członkowskich było Walne Zgromadzenie Delegatów, które jak zwykle zwołano na początek czerwca.

Pomieszczenia w Domu Kultury WSM przy ul. Próchnika przybrały odświętny wygląd, odświętna atmosfera panowała też na sali obrad. Każdy z uczestników spotkania otrzymał zestaw materiałów zawierających m.in. szczegółowe sprawozdanie zarządu spółdzielni, harmonogram obrad i regulamin Walnego Zgromadzenia Delegatów, a także omówienie uchwał proponowanych do podjęcia. Na przewodniczącego zebrania jednogłośnie wybrano **Marka Fronczaka** z osiedla Nowodwory, który wielokrotnie pełnił już tę funkcję, a zdobyte doświadczeniem sprawiło, że obrady pod jego kierownictwem przebiegały sprawnie. Po sprawozdaniu rady nadzorczej, wygłoszonym przez jej przewodniczącego **Mirosława Mikielskiego**, głos zabrała prezes Warszawskiej Spółdzielni

### W numerze:

<b>Informacja o realizacji wniosków</b> .....	<b>2</b>
<b>Sprawozdanie Rady Nadzorczej</b> .....	<b>3</b>
<b>Wystąpienie prezes WSM</b> .....	<b>4</b>
<b>Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń</b> .....	<b>6-8</b>
<b>Ziemia za darmo?</b> .....	<b>8</b>
<b>Relacje z zebrań grup członkowskich</b> .....	<b>9-14</b>
<b>Olimpiada Zainteresowań Mieszkańców</b> .....	<b>12</b>
<b>Napisali do nas</b> .....	<b>15</b>

Mieszkaniowej mgr **Kazimierzy Szerszenie**, która w skrócie przedstawiła sprawozdanie zarządu i omówiła najważniejsze sprawy dotyczące spółdzielni. Mówiła między innymi o nowych inwestycjach przy ul. Kochanowskiego, w osiedlu Młociny oraz tych, które niebawem zostaną rozpoczęte. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jedną z nielicznych spółdzielni, w których nowe mieszkania znajdują natychmiast nabywców.

Istotnym punktem porządku obrad Walnego Zgromadzenia Delegatów są odwołania od decyzji rady nadzorczej pozbawiające członkostwa osoby zalegające z opłatami. Lista odwołujących się była w tym roku wyjątkowo długa, a rozpatrywanie poszczególnych spraw budziło najczęściej kontrowersji, chociaż decyzje delegatów były jednomyślne – wszystkie odwołania utrzymano w mocy, a przywrócenie członkostwa nastąpi wówczas kiedy dłużnik ureguluje należności.

*Dokończenie na str. 16*



◀ Dom Kultury przy ul. Próchnika od lat gości delegatów WSM



# Informacja o realizacji wniosków WZD WSM

z dnia 9.06.2001 r. według stanu na dzień 13.05.2002 r.

**1. Zobowiązać Zarząd WSM do podjęcia działań w celu uzyskania środków na usunięcie elementów azbestowo-cementowych w budynkach WSM.**

Zarząd WSM wystąpił do:

– Gminy Warszawa Bielany o rozpatrzenie możliwości przydzielenia funduszy na likwidację płyt azbestowych umocowanych do ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych jako element docieplenia oraz naprawę elewacji i wykonanie ponownego docieplenia wg aktualnych instrukcji Instytutu Techniki Budowlanej. Dotyczy to budynków osiedla Bielany: ul. A. Magiera 7, 9, 9a, 11, 12, 12a, 14, 16 – powierzchnia ścian zewn. szczytowych pokrytych płytami azbestowymi; ul. Perzyńskiego 8 – powierzchnia wszystkich ścian zewn. pokrytych płytami azbestowymi. Łącznie – 4800 m kw.

– Urzędu Dzielnicy Żoliborz Gminy Warszawa Centrum o rozpatrzenie możliwości przydzielenia funduszy na likwidację elementów ścian zewnętrznych z płyt azbestowo-cementowych w budynkach mieszkalnych osiedla Sady Żoliborskie. W n/w budynkach płyty azbestowo-cementowe są zabudowane na filarach międzyokiennech: ul. Braci Żałuskich 2, 4, 6, ul. Broniewskiego 14, 16, 16a, ul. Krasińskiego 26, 28, 28a, 30, 32, 34, 34a, Sady Żoliborskie 5, 7, 7a, 9, 11, 11a, 13, 15, 15a, 17. Razem 1300,51 m kw. powierzchni płyt.

Na skutek wystąpienia WSM o przydział funduszy na likwidację płyt azbestowych ze ścian budynków os. Bielany w dn. 25.08.01 r. zostało zawarte porozumienie nr 57/01 z gminą Bielany dot. dofinansowania w wysokości zł 32.500 na opracowanie projektów technicznych na zdjęcie płyt azbestowych. W wyniku przetargu ograniczonego wybrano B.P. „MIASTOPROJEKT” do prac przy projektach. W dniu 26.10.01 r. WSM ponownie wystąpiła o dofinansowanie prac na rok 2002.

Odnosnie budynków w osiedlu Sady Żoliborskie brak jest odpowiedzi z gminy Warszawa Centrum. W dniu 17.01.2002 r. zostały uzupełnione wszystkie dokumenty (kosztorysy inwestorskie i fragmenty dokumentacji technicznej).

Dla budynków osiedla Bielany zostały opracowane projekty techniczne wraz z kosztorysami inwestorskimi na likwidację płyt azbestowych, naprawę elewacji i ponowne docieplenie w 9 budynkach. Kosztorysy wraz z opisem planowanych prac do wykonania przez WSM w 2002 r. wg zakresu j.w. zostały przesłane do gminy Bielany w dniu 25.01.2002 r. Na te prace została uchwalona dotacja z Wydziału Ochrony i Kształtowania Środowiska w wysokości 135 tys. zł. Prace będą realizo-

wane wg ustaleń porozumienia z dnia 7.03.2002 r., zawartego pomiędzy gminą Bielany a WSM. W planie remontów kapitalnych z funduszy WSM przeznaczona jest kwota 616 tys. zł. Na wykonanie prac w 6 budynkach został ogłoszony przetarg nieograniczony w Biuletynie Urzędu Zamówień Publicznych z terminem składania ofert do dnia 11 czerwca 2002 r.

**2. Zobowiązać Zarząd WSM do wystąpienia do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w sprawie przyspieszenia wymiany sieci wodociągowej z wyrobów azbestowych na przewody z innych materiałów.**

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji informuje, że zgodnie z opracowanym „Harmonogramem przebudów przewodów przedsiębiorstwa, sukcesywnie, z uwagi na wiek i materiał, dokonuje przebudowy przewodów wodociągowych na terenie Warszawy.

WSM posiada umowę nr 1596 zawartą w dniu 17.10.1994 r. pomiędzy MPWiK m.st. Warszawy i WSM na dostawę wody do nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków z nieruchomości. Wg § 3 pkt 2 dostarczana woda powinna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 4.05.1990 r. Wg § 5 ilość dostarczonej wody będzie obliczana wg wskazań wodomierza w nieruchomości.

MPWiK posiada pełny wykaz nieruchomości WSM, do których dostarczana jest woda i zainstalowane są wodomierze.

WSM oczekuje na wydanie rozporządzeń wykonawczych do Ustawy z dnia 18.07.01 r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzenie ścieków – Prawo wodne. Przewidywana jest nowelizacja umowy z MPWiK na podstawie tych rozporządzeń.

W odpowiedzi na ponowne wystąpienie WSM z dnia 26.02.02 r. MPWiK pismem z dnia 15.04.2002 r. informuje, że zgodnie z opracowanym „Harmonogramem przebudów przewodów wodociągowych na lata 2001-2005” oraz w miarę możliwości finansowych przedsiębiorstwa, sukcesywnie, z uwagi na wiek i materiał, dokonuje przebudowy przewodów wodociągowych na terenie całej Warszawy. Zgodnie z w/w harmonogramem, do przebudowy w najbliższych latach przewidziane są przewody wodociągowe z rur A-C na terenie:

● Osiedla „Piaski”

– D 200 mm w ul. Literackiej na odc. ul. Broniewskiego – ul. Kochanowskiego. Aktualnie opracowane zostały wytyczne do przebudowy tego przewodu.

– D 200 mm w ul. Kochanowskiego na odcinku ul. Rudnickiego – ul. Literacka.

● Osiedla „Żoliborz”

– D 200/150 mm w ul. Broniewskiego str. pld. na odcinku ul. Krasińskiego – ul. Elbląska.

– D 150 mm w ul. Broniewskiego str. pld. na odcinku ul. Braci Żałuskich – w kierunku ul. Elbląskiej.

– D 150 mm w ciągach osiedlowych pomiędzy ulicami Broniewskiego, Krasińskiego i Przasnyską.

– D 150 mm w ul. Przasnyskiej na odc. ul. Elbląska – ul. Krasińskiego.

– D 150 mm w ul. Krasińskiego na odc. od ul. Przasnyskiej – w kierunku ul. Broniewskiego.

● Osiedla „Bielany”

– D 150 mm w ul. Broniewskiego na odc. rejon ul. Duracza – w kierunku ul. Jarzębskiego.

– D 150 mm w ul. Jarzębskiego na odc. ul. Broniewskiego – ul. Staffa.

– D 200 mm w ul. Słodowiec na odc. ul. Sadowskiej – ul. Ogólna.

– D 150 mm w ul. Żeromskiego na odc. ul. Duracza – ul. Sadowskiej.

Informacja MPWiK przekazana została do wszystkich osiedli.

**3. Proponujemy wprowadzenie zapisu do „Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w osiedlach”, na podstawie którego Rada Osiedla będzie mogła odstąpić od rygору § 10 pkt 1, 1/c) i decydować o dofinansowaniu wymiany stolarki okiennej w ramach funduszu remontowego osiedla.**

Wniosek jest niezgodny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Art. 3 w/w ustawy wprowadza zmianę w ustawie z dnia 26 czerwca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zmiana ta daje możliwość odliczania od podatku dochodowego przez członków Spółdzielni wpłat na fundusz remontowy z tytułu remontu i modernizacji lokalu lub budynku mieszkalnego (tzw. mała ulga budowlano-remontowa).

Fundusz remontowy Spółdzielni może być przeznaczony w związku z tym na potrzeby remontowe Spółdzielni, a indywidualne zwroty gotówkowe takimi nie są.

**4. Starać się o przywrócenie zasad rekompensat finansowych z PKO, takich jakie były przed uchwaleniem „Ustawy o spółdzielczości”.**

Likwidacja premii gwarancyjnych przysługujących członkom dokonującym zmiany statusu mieszkania z lokatorskiego na własnościowe nastąpiła na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lutego 2001 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także



# Sprawozdanie Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2001 rok

## Szanowni Państwo

Rada Nadzorcza, która składa sprawozdanie na dzisiejszym zebraniu, rozpoczyna ostatni rok swojej kadencji. W przyszłym roku odbędą się zebrania sprawozdawczo-wyborcze do organów statutowych naszej Spółdzielni.

W okresie objętym sprawozdaniem dwóch członków rady utraciło swoje mandaty na podstawie § 83 p. 3 statutu WSM tzn. w związku ze zmianą miejsca zamieszkania. Od tego momentu Rada działa w składzie 28-osobowym.

W pierwszym okresie po zebraniach grup członkowskich w roku 2001 Rada Nadzorcza przeanalizowała problemy i wnioski zgłaszane na zebraniach i również pod tym kątem przygotowano obrady Walnego Zgromadzenia Delegatów.

Rok 2001 upłynął pod znakiem nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w konsekwencji nowych rozwiązań i problemów z tym związanych. Przyjęto harmonogram prac dotyczący określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Komisja statutowa opracowała projekt statutu zgodnie z wymogami nowej ustawy. Terminy określone w ustawie nakładały obowiązek uchwalenia statutów przez organy spółdzielni do dnia 24.01.2002 r. dlatego też równoległe trwały przygotowania do zwołania WZD. Przesunięcie przez Sejm w grudniu ubiegłego roku terminów dotyczących realizacji ustawy, w przypadku statutów do końca 2002 r., pozwoliło przenieść termin uchwalenia

statutu WSM na czerwiec 2002 r. Projekt zmian statutu przyjęty przez Radę Nadzorczą zostanie Państwu przedstawiony ogólnie.

Komisja rewizyjna przeprowadzała okresową ocenę gospodarki finansowej Spółdzielni. Zarówno wnioski komisji, jak i opinia biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2000, wskazują na ustabilizowaną sytuację finansową Spółdzielni. Nie można jednak nie zauważyć symptomów pogarszającej się koniunktury w sektorze mieszkaniowym. Należy brać pod uwagę zastój na rynku mieszkaniowym. Wychodząc naprzeciw tym trudnościom Rada Nadzorcza przyjęła założenia ogólne do planu na rok 2002, wprowadzając poważne zmiany w stosunku do lat ubiegłych.

Zalecono zmniejszyć koszty osobowe o co najmniej 10 proc. w biurze zarządu i o co najmniej 30 proc. w Zakładzie Nadzoru Inwestorskiego. Ograniczeń tych dokonano poprzez redukcję zatrudnienia oraz obniżenie wynagrodzeń średnio o 5 proc. z Zarządem łącznie. W osiedlach WSM koszty osobowe należy utrzymać na poziomie roku 2001.

Podniesiono odpisy na koszty działalności ogólnej Spółdzielni do 0,10 zł z kw. p.u. od lokali mieszkalnych, garaży i pracowni plastycznych oraz lokali własnych i do 0,60 zł z kw. p.u. od lokali użytkowych.

Komisja członkowsko-mieszkaniowa sygnalizuje niepokojące zjawisko jakim jest tendencja wzrostowa zadłużeń w opła-

tach za lokale. Zła sytuacja gospodarcza kraju jest widoczna we wzroście zaległości w opłatach i w naszej Spółdzielni. Rady Osiedli oraz Rada Nadzorcza przeciwdziałają tej sytuacji.

Osobom, których nie stać na opłacanie czynszu, proponuje się zamianę mieszkań na mniejsze. Członkowie Spółdzielni, uparczywie uchylający się od płacenia czynszu, są wykluczani ze Spółdzielni. W ubiegłym roku wykluczono 56 osób.

Analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w ocenie komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi wypadła pozytywnie. Środki przeznaczone na remonty wykorzystuje się optymalnie. W związku ze skargami członków do Rady Nadzorczej i wątpliwościami dotyczącymi rozliczeń ciepła w osiedlach, zostaną przyjęte zasady rozliczeń ciepła w zasobach WSM, które osiedla będą obowiązane stosować.

Komisja inwestycyjna wizytuje wszystkie inwestycje realizowane przez Spółdzielnię. W omawianym okresie oddano do użytku trzy inwestycje na osiedlach Wawrzyszew, Nowodwory i Latyczowska. Jest to mniej niż w latach ubiegłych. W związku z sytuacją na rynku mieszkaniowym przyjęto zasadę, że nowe inwestycje są realizowane dopiero po uzyskaniu kredytu z KFM, na mieszkania typu lokatorskiego lub po podpisaniu umów na przynajmniej 75 % powierzchni użytkowej w budynkach z odrębną własnością lokali.

Zaprezentowaliśmy Państwu główne problemy, nad którymi pracowała Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym.

jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii (Dz.U. nr 15. Poz. 159) weszło w życie z dniem 15 kwietnia 2001 r.

**5. Zobowiązać Zarząd WSM do wystąpienia do gminy w celu dokonania zmiany gruntu gminy w osiedlu Młociny poprzez zbilansowanie terenu przylegającego przy ul. Marymonckiej 1800 m kw. i Wrzeciono 57a 2400 m kw. będących własnością gminy Bielany z terenem WSM, na którym znajdują się garaże i budynek Wojskowej Agencji Mieszkaniowej o zbliżonej powierzchni przy Lasku Bielańskim.**

Na skutek wystąpienia Zarządu WSM w sprawie uregulowania terenów użytkowanych przez mieszkańców osiedla Młociny VIII Urząd Gminy Warszawa Bielany zaproponował nabycie użytkownika wieczystego gruntu o pow. 1800 m kw. (dz. nr 4). Z uwagi na położenie gruntu w liniach rozgraniczających ulicy Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa stwierdziła, że najpierw należy zmienić (przesunąć) linie rozgraniczające ul. Marymonckiej, aby nabyta działka nr 4 nie znajdowała się w „pa-

sie drogowym”. Gmina zaproponowała dzierżawę gruntu, która to propozycja spotkała się z odmową WSM. Aktualnie grunt jest użytkowany przez mieszkańców ul. Marymonckiej 129 i 131 (teren ogrodzony) bezumownie. Propozycja wydzierżawienia gruntu pod parkingiem społecznie strzeżonym przy ul. Wrzeciono 57a (dz. nr 6) została oprotestowana przez Zarząd WSM, gdyż działka ta w pierwotnym projekcie była przeznaczona jako ulica dojazdowa do budynków Wrzeciono 57, 57a, Marymoncka 137 oraz pod miejsca parkingowe dla samochodów.

W związku z rozpoczęciem realizacji osiedla Wrzeciono (na terenie byłej jednostki wojskowej) wykonano realizację powiązań przestrzenno-funkcjonalnych i komunikacyjnych dla całego obszaru między ul. Marymoncką, Przy Agorze, Wrzeciono i budynkiem TBS wraz z bilansem miejsc stojących na tym obszarze. Z analizy wynikało, że zarówno działka 10, jak i działka 9 (dojazd do pawilonu Przy Agorze 1a i budynku Przy Agorze 3) stanowią nieodłączny element osiedla jako dojazdy i parkingi.

W świetle powyższego Zarząd Gminy Warszawa Bielany przystąpił do przygotowania projektu uchwały o przekazanie tych działek w użytkowanie wieczyste WSM.

Z uwagi na odrębność podmiotów prawnych nie istnieje możliwość bilansowania terenów między gminą Bielany i Wojskową Agencją Mieszkaniową z pominięciem drogi określonej w kodeksie cywilnym. Budynek przy ul. Marymonckiej 125 i garaże lokatorów tego budynku znajdują się na terenie będącym od 1968 r. w użytkowaniu wieczystym WSM (dz. 13, 27 i 30). Uporządkowanie tej sprawy może nastąpić wyłącznie poprzez rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego lub jego zbycie na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z zachowaniem procedur wynikających ze statutu WSM.

Sprawa ta jest objęta programem prac geodezyjnych wydzielenia nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Po uzyskaniu decyzji zatwierdzającej projektowany podział – wydzielenia terenu zajmowanego przez budynek przy ul. Marymonckiej 125 może zostać podjęte uregulowanie władania gruntem.



# Wystąpienie prezes WSM Kazimierzy Szerszeniewskiej na Walnym Zgromadzeniu Delegatów



## *Panie Przewodniczący, Szanowni Delegaci*

Z prawdziwą przyjemnością witam na jubileuszowym 80 (osiemdziesiątym) Zgromadzeniu Delegatów WSM. W okresie tych lat WSM pomimo różnych zawirowań dziejowych dalej jest Spółdzielnią największą, nadal się rozwija i rozrasta. Ocenę przeszłości pozostawiam Państwu i Historii.

W swoim wystąpieniu pragnę przedstawić istotne problemy minionego roku, roku dla Spółdzielczości bardzo trudnego.

Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązująca od 24.04.2001 r. ze zmianami, o których mowa w sprawozdaniu skierowała nasze działania na jej wdrażanie. Członkowie Spółdzielni również stali się bardziej aktywni i zainteresowani zróżnicowaniem zasad funkcjonowania poszczególnych tytułów prawnych do lokali. Zakres i skutki zmian ustawowych były szeroko omawiane na zebraniach grup członkowskich.

## *Szanowni Państwo,*

w sprawozdaniu za rok 2001 zostały przedstawione wszystkie rodzaje działalności statutowej Spółdzielni i ich wyniki.

Działalność eksploatacyjna jest działalnością dominującą. Zasoby Spółdzielni to 459 budynków o powierzchni użytkowej 1 225 584 m<sup>2</sup>, w tym 377 budynków

mieszkalnych z 25 383 lokalami o powierzchni użytkowej 1 121 938 m<sup>2</sup>. Zasoby nasze zlokalizowane są w 4 gminach. Gospodarka zasobami Spółdzielni prowadzona jest w 7 organizacyjnie i finansowo wyodrębnionych Osiedlach oraz 2 samodzielnych zespołach mieszkaniowych administrowanych centralnie.

Szczegółowe informacje z zakresu działalności eksploatacyjnej znajdziecie Państwo w sprawozdaniu. Nie mniej jednak na niektóre pozycje kosztów i zjawiska, które mają kluczowe znaczenie chciałabym zwrócić uwagę.

Główną pozycją kosztów eksploatacyjnych są koszty usług i dostaw komunalnych (a więc kosztów niezależnych od Spółdzielni), których wysokość w roku 2001 wynosiła 61 mln zł, a ich udział w kosztach ogółem stanowił 60%. Koszty te mają tendencję rosnącą pomimo zamontowania w przeważającej części zasobów indywidualnych mierników i podzielników motywujących mieszkańców do oszczędzania wody i energii cieplnej. Przyczyną wzrostu kosztów są podwyżki cen wprowadzane – drastycznym przykładem może być 80% wzrost cen za zimną wodę i odprowadzanie ścieków, jaki miał miejsce w okresie grudzień 2000 – marzec 2002 r.

Ustalane przez Rady Osiedli opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne i użytkowe w 2 osiedlach nie zapewniły pełnego pokrycia poniesionych kosztów dotyczy to Osiedla Żoliborz IV i Osiedla Bielany – natomiast w skali całej spółdzielni równowaga finansowa została zachowana,

Wysokość głównych opłat wnoszonych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od 1 stycznia bieżącego roku wynosi:

- opłaty eksploatacyjne od 2,42 zł/m<sup>2</sup> – Żoliborz II do 3,70 zł/m<sup>2</sup> – Bielany, w tym: odpis na remonty od 0,60 zł/m<sup>2</sup> Wawrzyszew do 1,85 zł/m<sup>2</sup> Bielany,
- opłaty za eksploatację dźwigów od 5,50 zł/osobę Młociny do 9,85 zł/osobę Piaski, w tym: odpis na remonty od 0,50 zł/osobę Młociny do 5,45 zł/osobę Piaski,
- zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania od 1,70 zł/m<sup>2</sup> do 3,00 zł/m<sup>2</sup>.

Pobierane od członków opłaty eksploatacyjne są więc znacznie zróżnicowane w poszczególnych osiedlach. Czynniki wpływające na poziom tych opłat to przede wszystkim:

- wysokość dokonywanych odpisów na fundusz remontowy – im wyższe odpisy tym wprawdzie wyższe opłaty, ale jednocześnie większe możliwości realizacji przez osiedle remontów zabezpieczających zasoby przed dekapitalizacją. Zaniżanie odpisów w niektórych osiedlach budzi zaniepokojenie Zarządu, gdyż znany nam jest zarówno stan techniczny jak i potrzeby remontowe osiedli.

- wielkość środków pochodzących od najemców lokali użytkowych – wysokość czynszów nie jest związana z ponoszonymi kosztami (tak jak w lokalach mieszkalnych) lecz kształtowana umownie na poziomie zapewniającym zyski, które pozwalają na obniżenie opłat za lokale mieszkalne. Wysokość dochodów z tego tytułu jest znacznie zróżnicowana w poszczególnych osiedlach i wprost związana z ilością posiadanych lokali użytkowych – w osiedlu Żoliborz III lokale te zajmują jedynie 2,6% całej powierzchni osiedla, a w osiedlach Młociny i Bielany 10%.

Zdolność płatnicza osiedli jest znacznie ograniczana przez nieterminowe regulowanie należności z opłat eksploatacyjnych i czynszów najmu – na koniec ubiegłego roku wysokość zadłużeń członków wynosiła 7,4 mln zł, a najemców 2,2 mln zł, co łącznie stanowi 8,4% rocznego wymiaru opłat.

Wskaźnik zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne najniższy jest w Osiedlach Żoliborz II, Żoliborz III, Piaski i stanowi 5,1%, a najwyższy 10% w Osiedlach Żoliborz IV i Młociny.

Dochodzenie należności jest coraz trudniejsze, a działania nasze nie przynoszą wymiernych efektów. W okresie od czerwca ubiegłego roku do dziś Rada Nadzorcza rozpatrzyła 99 wniosków o pozbawienie członkostwa. Po szczegółowej analizie zarówno sytuacji życiowej jak i szans na spłatę zaległości pozbawiono członkostwa 49 osób – po spłaceniu należności przywrócono członkostwo 21 osobom. Pomimo wzmożonej działalności



windykacyjnej (przeprowadzono 16 eksmisji) w porównaniu z rokiem 2000 zadłużenie zwiększyło się o 1,4%. Przybywają nowi dłużnicy. Powody nie płacenia czynszu Państwo znaczą – dominującym jest brak pracy.

W stosunku do Osiedli zadaniem Zarządu jest nadzór i kontrola nad prawidłowością realizacji zadań statutowych na rzecz mieszkających członków i ich rodzin oraz wspomaganie organizacyjne i finansowe wykonania zadań gospodarczych.

Mówiąc o pomocy finansowej mam na myśli wykonanie tylko w ubiegłym roku ze środków scentralizowanych remontów na sumę 6 mln zł w zakresie wymiany instalacji centralnego ogrzewania w 9 budynkach, wymiany instalacji c.c.w. i z.w. w jednym budynku oraz ocieplenie 8 budynków. Ponadto przyznano w latach 1998-2001 pożyczki w wysokości 5,9 mln zł sześciu Osiedlom. Pożyczki te nie są jeszcze w pełni spłacone.

Dzięki tym działaniom oraz zrozumieniu problemów remontowych przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą stan techniczny naszych zasobów znacznie się poprawił. Rady Osiedli mając na uwadze potrzeby remontowe i nie obawiając się krytyki członków podnosiły odpisy na fundusz remontowy co umożliwiło wykonanie większej ilości koniecznych remontów.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych sprawiła, że w 2001 roku został wyodrębniony fundusz remontowy.

Szanowni Państwo, oprócz działalności eksploatacyjno-remontowej Osiedla, chociaż w dość ograniczonym zakresie, prowadzą działalność społeczno-kulturalną. Rady i Dyrekcje Osiedli z własnej inicjatywy starają się wzbogacić tę działalność organizując różnego rodzaju imprezy dla dzieci i młodzieży. Kluby seniora funkcjonują tylko w niektórych osiedlach. Środki z odpisów na działalność społeczno-kulturalną przeznaczane są na wszelkiego rodzaju pomoce i zapomogi dla członków będących w trudnych sytuacjach życiowych.

W odniesieniu do członków oczekujących, których w naszej Spółdzielni jest jeszcze 3633 zadania statutowe realizowane są poprzez działalność inwestycyjną.

W roku 2001 zakończono realizację 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. 360 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 19.943 m<sup>2</sup> wraz z 22 boksami garażowymi i 7 halami garażowymi łącznie na 291 stanowisk postojowych. 7 budynków zrealizowano ze środków własnych członków na podstawie zawieranych umów o budowę lokalu. 2 budynki w 70% ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i w 30% ze środków członków Spółdzielni, czyli mieszkanie na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu.

### *Szanowni Państwo*

Działalność ogólna Spółdzielni to zadanie realizowane przez Zarząd Spółdzielni i obejmuje:

- obsługę członków Spółdzielni w sprawach członkowsko-mieszkaniowych,

- obsługę prawną wszystkich jednostek organizacyjnych Spółdzielni,

- sprawy organizacyjne i obsługę organów samorządowych Spółdzielni,

- prowadzenie remontów kapitalnych,

- prowadzenie kompleksowej ewidencji księgowej dla wszystkich jednostek,

- nadzór, instruktaż, szkolenia i poradnictwo.

Ponadto w komórkach funkcjonalnych Zarządu realizowane są zadania związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w Osiedlu Nowodwory i Latyczowska.

Działalność Społecznego Domu Kultury WSM i Centrum Handlowego WSM prowadzone jest bezpośrednio przez biuro Zarządu.

Dochody SDK w pełni pokrywają koszty utrzymania SDK.

Koszty utrzymania Centrum Handlowego WSM pokrywane są poprzez wynajem lokali użytkowych. Ponieważ wpływy z lokali użytkowych w stosunku do założonego planu zostały wykonane w 95% – zmniejszono narzut kosztów ogólnych o 184 tys. zł.

Koszty ogólne Spółdzielni zostały sfinansowane w 30% z działalności inwestycyjnej, w 26% z wpływów za wynajmowane lokale, w 21% rozliczone w ciężar kosztów działalności eksploatacyjnej osiedli i w 20% z Centrum Handlowego WSM. Z powyższego wynika jak istotna dla Spółdzielni jest działalność inwestycyjna.

### *Szanowni Państwo*

W przedstawieniu całokształtu działalności Spółdzielni za rok 2001 nie można pominąć ogromu prac nad wdrożeniem ustawy z 15.12.2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zainteresowanie członków posiadaniem lokalu na zasadzie odrębnej własności nie jest duże. Wnioski o odrębną własność złożyło 1.219 członków, co stanowi 8%, z czego 602 to członkowie posiadający lokatorskie prawo do lokalu i 617 z tytułem własnościowego prawa do lokalu.

Ustanowienie odrębnej własności wiąże się z podziałami geodezyjnymi. Do dnia dzisiejszego wykonano następujące prace:

- w uzgodnieniu z osiedlami ustalono jakie mają powstać odrębne nieruchomości – scalając lub dzieląc istniejące działki,

- w trybie przetargu wyłoniono firmę geodezyjną, która dokona podziałów lub scalań,

- wydzielone zostaną zabudowane nieruchomości, które będą stanowiły mienie spółdzielni zgodnie z art. 40 ustawy,

- prace geodezyjne są na etapie wydanych (przez właściwe Gminy) postanowień pozytywnie opiniujących projekty podziału lub scalaenia nieruchomości, wznowiono w terenie znaki graniczne określające granice nieruchomości objętych podziałem lub scaleniem.

Obecnie trwają prace zmierzające do wydania (przez właściwe gminy) decyzji zatwierdzających podziały lub scalaenia. Po wydaniu prawomocnych decyzji zostaną przez Zarząd Spółdzielni skierowane do Sądu wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla nowo powstałych nieruchomości.

- Administracje osiedli sporządzają wykazy członków zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach i ustalają udziały w częściach wspólnych.

- Przekazano administracjom wykazy nieruchomości zabudowanych, które nie podlegają podziałowi ani scaleniom:

- Osiedle Bielany – 9 nieruchomości

- Osiedle Żoliborz III – 1 nieruchomość

- Osiedle Żoliborz II – 3 nieruchomości

- Osiedle Latyczowska – 1 nieruchomość

- Osiedle Nowodwory – 1 nieruchomość (Książkowa)

Wykonując powyższe czynności mamy możliwość wychycenia wszelkich nieprawidłowości, zarówno w sprawach terenowo-prawnych, jak i w sprawach mieszkaniowych.

Najczęściej występujące nieprawidłowości to różnice w powierzchni lokali – inne w przydziale i inne powierzchnie w naliczeniu opłat eksploatacyjnych oraz nie uregulowany stan prawny lokali po zgonie członka spółdzielni.

### *Panie Przewodniczący,*

#### *Szanowni Delegaci*

Poruszone sprawy to tylko uzupełnienie sprawozdania, które Państwo otrzymaliście w materiałach na dzisiejsze Walne Zgromadzenie Delegatów.

Na podstawie tego sprawozdania będziecie Państwo mogli ocenić działalność oraz sytuację finansową Spółdzielni, która w ocenie zarówno Zarządu jak i biegłego rewidenta jest dobra i nie zagraża działalności w następnych latach.

#### *Szanowni Delegaci*

Kończąc moje wystąpienie dziękuję Członkom Rady Nadzorczej za kolejny rok wspólnej pracy na rzecz członków, mającej na uwadze ich dobro oraz jak najlepsze zabezpieczenie ich interesów.



# Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie na poszczególne mieszkania w zasobach mieszkaniowych WSM

## Uchwała nr 33/02 z dnia 20 maja 2002 r.

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt. 14/ statutu Spółdzielni, postanawia:

§1. Uchwalić regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie na poszczególne mieszkania w zasobach mieszkaniowych WSM w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie na poszczególne mieszkania w zasobach mieszkaniowych Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### I. Zasady ogólne

Podstawą do rozliczania kosztów jest poniesiony roczny całkowity koszt dostawy ciepła do budynku wg faktur dostawcy ciepła.

Ogólna opłata za ciepło dostarczone do budynku składa się z dwóch członów:

– opłaty stałej za moc, za przesył i abonament

– opłaty za ciepło zużyte wg wskazań ciepłomierza.

Rozdział kosztów ponoszonych na zakup energii cieplnej w budynku następuje na podstawie wskazań dwóch ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym. W przypadku braku takich urządzeń na podstawie mocy zamówionej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie wody (oddzielny regulamin – rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Warszawskiej w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej).

Węzły cieplne, w które wyposażone są budynki WSM, są w większości dwu-funkcyjne i służą do dostarczenia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. W przypadku pomiaru ogólnej ilości ciepła dostarczanego do węzła cieplnego tylko przez ciepłomierz zamontowany przez dostawcę ciepła dla potrzeb indywidualnego rozliczenia ciepła, należy odliczyć zużycie ciepła do celów podgrzania wody.

Różnica GJ pomiędzy wskazaniem ciepłomierza ogólnego i wyliczoną ilością ciepła na cele c.c.w. stanowi zużycie ciepła na centralne ogrzewanie.

W budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. – rozliczenie zużycia kosztów energii cieplnej na c.o. dokonywane będzie wg m<sup>2</sup> lokalu.

System indywidualnego rozliczania jest wprowadzony na podstawie Rozporządzenia MGPIB z 14.12.1994 r. (Dz.U. nr 10 z 8.02.1995 r., poz. 46, § 136) wydane na podstawie art. 7, ust. 2, p. 1 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89, poz. 414).

Zastosowane wyparkowe podzielniki kosztów centralnego ogrzewania są montowane i użytkowane zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy EN 835 oraz posiadają pozytywną ocenę higieniczną Państwowego Zakładu Higieny. Elektroniczne podzielniki kosztów są montowane i użytkowane zgodnie z Polską Normą EN 834.

Za opomiarowany budynek uważa się taki, który ma większość opomiarowanych mieszkań.

W danym budynku powinien być instalowany tylko jeden rodzaj podzielnika kosztów lub ciepłomierzy lokalowych.

Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i ustala się na 30 czerwca. W sezonie rozliczeniowym 2001/2002 również dopuszcza się możliwość rozliczenia do 31 lipca.

### II. Podział kosztów energii cieplnej w budynkach

Koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku w ciągu okresu rozliczeniowego są dzielone na część stałą i zmienną.

Wydzielenie z kosztów całkowitych części stałej ma na celu obciążenie użytkowników-mieszkańców kosztami związanymi z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnego użytkowania, stratami ciepła na przewodach, w węźle cieplnym, piwnicach, klatkach, proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz opłatami stałymi wnoszonymi do dostawcy ciepła.

Część zmienna zależna jest od zużycia ciepła na centralne ogrzewanie. Ta część kosztów określana jest na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub liczników lokalowych ciepła w lokalach.

Wartością odniesienia są wskazania ciepłomierza w węźle i wodomierza na zasilaniu wymiennika c.c.w. lub oddzielnego ciepłomierza służącego do obliczenia ciepła zużytego do podgrzania wody.

Udział kosztów stałych wynikających z faktury dostawcy ciepła jest rozliczany na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w danym budynku.

Koszty zmienne rozliczane są wg podzielników kosztów, a w przypadku budynków nieopomiarowanych wg m<sup>2</sup>.

W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów lub liczniki lokalowe ciepła z kosztów zmiennych wydziela się część – jako koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych i strat ciepła na przewodach. Opłata ta wynosi od 10-20% kosztów zmiennych, jest niezależna od wskazań przyrządów pomiarowych w lokalu i ustalana jest przez administrację dla każdego budynku indywidualnie, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Osiedla.

### III. Wymagania techniczne

1. Należy dążyć do pełnego wyposażenia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku w podzielniki kosztów.

W budynkach z lokalami wyposażonymi w indywidualne liczniki ciepła rozliczenie kosztów ciepła odbywa się na podstawie wskazań tych liczników na zasadach ustalonych dla podzielników kosztów zawartej w części II regulaminu.

1. Nie dopuszcza się stosowania kilku rodzajów podzielników w jednym budynku.

2. W przypadku występowania więcej niż jednego węzła cieplnego w danym budynku, za jednostkę rozliczeniową uważa się ten budynek.

### IV. Indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

W sezonie grzewczym nie dokonuje się międzyodczytów, za wyjątkiem przekazywania lokalu bezpośrednio do Spółdzielni.

Powierzchnia ogrzewana ustalona w jednostce rozliczeniowej, tj. budynku przyjęta do rozliczeń jest wielkością stałą.

#### §1

Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są koszty ciepła na c.o. poniesione dla ogrzania całego budynku wg zasad opisanych w cz. II.

Suma tych kosztów odniesiona do zaliczek na poczet c.o. z uwzględnieniem kosztów serwisu firmy rozliczeniowej, daje wynik dodatni – nadpłatę lub ujemny – niedopłatę.

Koszt serwisu rozliczeniowego, winien być doliczony indywidualnie dla lokalu mieszkalnego i zależeć od ilości podzielników zamontowanych w lokalu.

#### §2

Koszty stałe pokrywają użytkownicy niezależnie od wielkości zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych (opisane w cz. II).

#### §3

Administracja osiedla stosuje dla lokali mieszkalnych niekorzystnie energetycznie położonych w danym budynku współczynniki redukcyjne Rm (wg załącznika nr 1) opracowane przez COBRTI INSTAL w Warszawie ul. Ksawerowa 21. Na wniosek Spółdzielni firma rozliczeniowa dokonuje indywidualnych przeliczeń współczynników w danym budynku (np. po pracach termo-izolacyjnych) nie objętych dotychczasowym opracowaniem COBRTI INSTAL.

#### §4

Zaliczki na poczet kosztów c.o.

Mieszkaniec wnosi za c.o. opłaty zaliczkowe w miesięcznych opłatach za lokal mieszkalny w wysokości skalkulowanej przez administrację po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Osiedla dla każdego budynku indywidualnie.

#### §5

Odczyt

Odczyt dokonywany będzie w dwóch terminach. Pierwszy termin ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią. Drugi termin ustala Spółdzielnia w porozumieniu z firmą rozliczeniową.

Firma rozliczeniowa powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenia w budynkach wywieszane co najmniej 7 dni przed terminem odczytu. Mieszkaniec zobowiązany jest udostępnić mieszkanie w celu dokonania odczytu. Podczas dokonywania odczytu podzielników kosztów ogrzewania wymagana jest obecność głównego lokatora lub właściciela mieszkania, a w razie jego nieobecności osoby pełnoletniej.

#### §6

Rozliczenie

a) Serwis rozliczeniowy obejmuje co najmniej:  
– wykonanie rozliczeń  
– dokonanie odczytu wskazań podzielników lub szacowanie grzejników nieopomiarowanych



- założenie nowych plomb
  - wymiana i przełożenie zużytych elementów
  - sprawdzenie podzielników ogólne i pod względem prawidłowości montażu.
- b) Rozliczenie kosztów zużycia mieszkaniac otrzyma w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
- c) Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być uregulowane następująco:
- w przypadku, gdy koszty zużycia energii cieplnej (c.o.) przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym - mieszkaniac zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Po tym terminie będą naliczone odsetki ustawowe.
  - nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia członka Spółdzielni zaliczane będą na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal mieszkalny.
- V. Rozliczanie mieszkań w przypadkach szczególnych.**

1. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na użytkowników zużycie ciepła na cele c.o. nie może być ustalone w oparciu o wskazania podzielników kosztów z następujących przyczyn:

- a) brak możliwości odczytu z powodu nieobecności mieszkańca w dwóch ustalonych terminach odczytu,
- b) rozliczanie mieszkań nie biorących udziału w systemie indywidualnych rozliczeń c.o. (nie wyposażonych w podzielniki kosztów) w budynkach, w których większość mieszkań jest rozliczana indywidualnie, koszty zużycia ciepła tych mieszkań będą wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie wskazane podzielnikami kosztów dla lokalu w danym budynku za okres rozliczeniowy w odniesieniu do powierzchni rozliczane go mieszkania.

2. Powyższe zasady rozliczeń podwyższone o 50 % stosuje się w przypadku gdy mieszkaniac doprowadził do jednej z poniższych sytuacji:

- a) uszkodził plombę w podzielniku kosztów ogrzewania,
- b) uszkodził podzielnik kosztów ogrzewania i o fakcie tym nie powiadomił administracji osiedla,
- c) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zmieniając ilość „żeberek” w grzejnikach).

#### VI. Inne

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać do administracji osiedla w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 6 tygodni.

2. Mieszkaniac zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów.

3. Koszty związane z wymianą i naprawą podzielników kosztów za uszkodzenia powstałe z winy użytkownika ponosi mieszkaniac.

4. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, indywidualne rozliczenie kosztów ciepła zostanie dokonane na podstawie międzyodczytów w okresie rozliczeniowym.

5. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającej na zamianie lub zbyciu lokalu mieszkalnego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuję następcą.

6. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są wyłącznie w okresie odczytów podzielników na koszt mieszkańca.

7. Administracja osiedla zobowiązuje się do okresowych analiz i uaktualniania mocy zamówienia ciepła na poszczególnych budynkach.

### Uchwała nr 34/02 z dnia 20 maja 2002 r.

w sprawie regulaminu rozliczenia kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach WSM

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt. 14/ statutu Spółdzielni, postanawia:

§1. Uchwałą regulamin rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach WSM w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 lipca 2002 r.

### Regulamin rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### I. Postanowienia ogólne

1. Mieszkaniac budynku wielorodzinnego zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych na zużycie energii cieplnej do podgrzania wody oraz zużycia i odprowadzenia ścieków.

2. Zmiany wysokości zaliczek miesięcznych następują w przypadku zmiany cen wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej lub zmiany norm ich zużycia przypadających na dany budynek.

3. Rozliczenie wymienionych w pkt. 1 zaliczek następuje nie rzadziej niż co 6 miesięcy w oparciu o wskazanie wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

4. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach będą dokonywane w terminach podanych przez administrację osiedla.

5. Mieszkaniac Spółdzielni jest zobowiązany do umożliwienia odczytu upoważnionej osobie lub dostarczenie wskazań wodomierzy do administracji osiedla w podanym terminie.

6. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody nastąpi w okresie do 6 tygodni od daty odczytu.

7. Reklamacje dotyczące rozliczenia w/w kosztów należy składać pisemnie w administracji osiedla w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania rozliczenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia mieszkańca ze Spółdzielnią.

8. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być uregulowane następująco:

- a) w przypadku, gdy koszty przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym - mieszkaniac zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Po tym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.
- b) Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia członka Spółdzielni zaliczane będą na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal mieszkalny. Z tytułu nadpłat nie przysługuje rozszczenie o odsetki.

9. Mieszkaniac Spółdzielni ponosi koszt zakupu, montażu, legalizacji i naprawy wodomierzy w lokalu mieszkalnym zgodnie z obowiązującym Regulaminem używania lokali i zasad porządku domowego w osiedlach WSM.

10. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub awarii wodomierzy, mieszkaniac ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić administrację.

11. W przypadku dewastacji, rozplombowania, uniemożliwienia odczytów, uniemożliwienia legalizacji, rozliczenie nastąpi w wysokości

pobranej zaliczki i zostanie powiększone o 100%.

12. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, indywidualne rozliczenie wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzewu wody zostanie dokonane na podstawie międzyodczytów w okresie rozliczeniowym.

13. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającej na zmianie lub zbyciu lokalu mieszkalnego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuję następcą.

#### II. Zasady rozliczania kosztów podgrzewu wody

1. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych są prognozowane przez administrację osiedla koszty zakupu ustalone na podstawie zużycia i ceny energii cieplnej w SPEC na ten cel.

2. Podstawą do ustalenia wysokości na podgrzanie jednego metra sześciennego wody jest:

- ilość pobranej wody według wskazań wodomierza zainstalowanego na wejściu do wymiennika ciepła,
- ilość zużytego ciepła (GJ) do podgrzania wody według wskazań ciepłomierzy w węźle cieplnym,
- opłaty stałe - wg faktur w przeliczeniu na ilość lokali mieszkalnych w budynku. Opłaty stałe są niezależne od ilości zużytej wody.

- w przypadku braku drugiego ciepłomierza w węźle cieplnym należy przyjąć ilość ciepła na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wg faktur.

3. Prognozowaną zaliczkę miesięczną dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się z uwzględnieniem:

- a) opłaty stałej w przeliczeniu na lokale mieszkalne wg faktur
- b) opłaty zmiennej:

- dla lokali opomiarowanych jako średnia miesięczna wskazań wodomierzy w danym budynku w przeliczeniu na osobę pomnożona przez koszt ciepła zużytego do podgrzania jednego metra sześciennego wody,
- dla lokali nieopomiarowanych miesięczny ryczałt na osobę w wysokości skalkulowanej przez administrację osiedla dla każdego budynku indywidualnie po pozytywnym zaopiniowaniu przez radę osiedla.

III. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody zimnej

#### 1. Podstaw ustalenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków są wskazania wodomierza głównego w budynku i opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków według stawek MPWiK.

2. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków jest:

- a) dla lokali opomiarowanych jako średnia miesięczna wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach danego budynku w przeliczeniu na osobę pomnożona przez koszt jednego metra sześciennego wody i odprowadzenia ścieków,
- b) dla lokali nieopomiarowanych miesięczny ryczałt na osobę w wysokości skalkulowanej przez administrację osiedla dla każdego budynku indywidualnie po pozytywnym zaopiniowaniu przez radę osiedla.

3. Różnica wynikająca ze wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana w oddzielnej pozycji na lokal jako woda na cele ogólne tzw. technologiczna (np. dopuszczanie wody do instalacji centralnego ogrzewania, podlewanie trawników, mycie klatek schodowych itp.).

#### IV. Przepisy końcowe

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2002 r.



# Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania

## ● Współczynniki redukcyjne „Rm”

Proponowane wartości współczynników redukcyjnych „Rm” przyjęto na podstawie opracowania Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej (COBRTI) „Instal” w Warszawie. Są one powszechnie stosowane dla budynków gdzie wprowadzono system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania. Za mieszkania niekorzystnie położone uznaje się lokale mieszkalne na parterze, na ostatniej kondygnacji oraz szczytowe (narożne).

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się przyjęcie do stosowania:

Wartości współczynników redukcyjnych „Rm” dla lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 1 stycznia 1983 r.

### Tablica 1

Lokale mieszkalne położone na najwyższej kondygnacji nad nieogrzewanymi piwnicami, lokal szczytowy – mieszkanie z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnych orientacjach względem stron świata.

Kondygnacja	Lokal szczytowy	Lokal środkowy	Lokal szczytowy
Najwyższa	0,8	0,9	0,8
Kolejna	0,9	1,0	0,9
Najniższa	0,8	0,9	0,8

Wartości współczynników redukcyjnych „Rm” dla lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących przed 1 stycznia 1983 r. i ocieplonych ścian po 1990 r.

### Tablica 2

Lokale mieszkalne położone na najwyższej kondygnacji pod stropodachem a na najniższej kondygnacji nad nieogrzewanymi piwnicami, lokal szczytowy – mieszkanie z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata

Kondygnacja	Lokal szczytowy	Lokal środkowy	Lokal szczytowy
Najwyższa	0,7	0,8	0,7
Kolejna	0,9	1,0	0,9
Najniższa	0,8	0,9	0,8

## ● Uwagi

1. Zgodnie z zaleceniami COBRTI „Instal” wartości współczynników redukcyjnych przyjmować z dokładnością do 0,1.

2. Wartości współczynników „Rm” dla „lokali szczytowych” narożnych z więcej niż dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata ulegają zmniejszeniu o 0,1.

3. Jeżeli w budynku wszystkie lokale są narożne należy stosować współczynniki redukcyjne zawarte w kolumnie „Lokal szczytowy”.

4. Wartość współczynników „Rm” w budynkach nieocieplonych należy zmniejszyć o 0,1.

5. Jeżeli lokal mieszkalny na najniższej kondygnacji położony jest nad ogrzewaną piwnicą wartość współczynnika „Rm” należy skorygować, powiększając o 0,1 (za ogrzewaną piwnicę uznaje się pomieszczenie, w którym temperatura obliczeniowa wynosi min. 10 st. C).

6. Jeżeli lokal mieszkalny na najwyższej kondygnacji położony jest pod nieogrzewanym poddaszem użytkowym wartość współczynnika „Rm” należy skorygować, powiększając o 0,1.

7. Przy odczytach podzielników kosztów odczyt mnożony będzie przez współczynnik „Rm”.

## Ziemia za darmo?

Kilka miesięcy temu opinię publiczną poruszył projekt uwłaszczenia spółdzielców mieszkaniami w spółdzielniach mieszkaniowych, a najemców w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Pomysł wprawdzie w Sejmie nie przeszedł, ale marzenia pozostały. No bo dlaczego nie mielibyśmy dostać mieszkania za darmo – mówią ci, którzy dotychczas nie mogli lub nie chcieli wykupić zajmowanego od lat lokalu. To niesprawiedliwe, nie można dawać mieszkań za darmo – mówią ci, którzy kosztem dużych wysiłków, kredytów i wyrzeczeń wykupili już wcześniej swoje mieszkania.

Ostatnio w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych kolportowana jest ulotka, która wskazuje jak w sposób łatwy i tani stać się właścicielem swojego mieszkania spółdzielczego (także lokatorskiego) i to ra-

zem z gruntem. Autorzy ulotki nawołują spółdzielców do mobilizowania władz statutowych spółdzielni w celu załatwienia formalności związanych z nabywaniem przez spółdzielnie prawa własności ziemi w miejscach użytkowania wieczystego, twierdząc że spółdzielnie mogą to zrobić bezpłatnie.

Niestety, w tym miejscu autorzy ulotki się mylą. Praktycznie bowiem takiej możliwości nie ma. W warunkach gospodarki rynkowej i w świetle obowiązujących przepisów gmina, będąca właścicielem gruntu, nie może oddawać ziemi spółdzielniom za darmo, a jedynie na warunkach preferencyjnych. Zasięgnęliśmy w tej sprawie informacji w kilku warszawskich gminach i, jak się okazuje, nigdzie nie było przypadków przekazywania spółdzielniom ziemi za darmo. Co więcej trudno mówić o własności gruntu, gdy wiele spółdzielni nie ma na-

wet użytkowania wieczystego ziemi, na której stoją spółdzielcze domy.

– Ani w gminie Centrum, ani w innych warszawskich gminach nie ma możliwości przekazywania ziemi za darmo – powiedział **Krzysztof Kisielewski**, naczelnik wolskiego wydziału geodezji i gospodarki gruntami. – Ustawa o powszechnym uwłaszczeniu nie przeszła w Sejmie, więc nie można przekazywać gruntów bezpłatnie. Istnieją natomiast przepisy uwłaszczeniowe, które nakazują gminom oddawać spółdzielniom grunty w użytkowanie wieczyste bezprzetargowo, ale tylko takie, które są od dawna w posiadaniu spółdzielni i od dawna są zabudowane lub zagospodarowane. Natomiast nowe grunty, pod budowę, są przekazywane tylko na zasadzie przetargu. Bezpłatnie w ogóle ziemia nie jest i nie będzie przekazywana. (i)



# Będzie bar i studnia oligoceńska

W tym roku pierwsze zebranie grup członkowskich w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się 28 lutego w osiedlu Żoliborz III. Liczba uczestników tego jedyne w roku spotkania, na którym zapadają ważne dla mieszkańców osiedla decyzje, nie była imponująca. Na liście obecności zapisało się 61 osób.

Osiedle Żoliborz III jest najstarsze w WSM. Wybudowane w latach 1959 – 1970 wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty, które w większości muszą być pokrywane z funduszu remontowego, bowiem wpływy z lokali użytkowych, które w stosunku do lokali mieszkalnych stanowią zaledwie 1 proc., są nieznaczne. Mimo to stawki opłat czynszowych są utrzymywane na poziomie takim jak w osiedlach dużo młodszych.

Potwierdza się reguła, że emeryci, których w żoliborskim osiedlu jest dużo, regularnie płacą czynsz. Zaległości czynszowe, wynoszące 5,1 proc. w stosunku do podstawy wymiaru czynszu są najniższe w spółdzielni. W osiedlu 1114 członków zalega z opłatami w tym do 1 miesiąca 661, od 1 do 2 miesięcy – 205, 2 do 3 miesięcy

89 osób, od 3 do 4 miesięcy, od 4 do 6 miesięcy 39, a powyżej 6 miesięcy – 81 osób. Lokale użytkowe zadłużone są na kwotę przeszło 67 tys. zł, a wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru czynszu wynosi 6,9 proc. (w roku ubiegłym 5,8 proc.). W 2001 r. dofinansowanie remontów z funduszu scentralizowanego wyniosło prawie 500 tys. zł, plus 1 mln zł na remont budynku przy ul. Tołwińskiego 18.

Ponieważ na ubiegłorocznym zebraniu wpłynęło wiele wniosków, spośród których tylko jeden, dotyczący usunięcia płyt azbestowo-cementowych, został przyjęty przez Walne Zgromadzenie Delegatów WSM, obecna na spotkaniu prezes **Kazimiera Szerszeniewska** wyjaśniła powód takich decyzji.

Kontynuując współpracę z policją i strażą miejską w działaniach dotyczących bezpieczeństwa na terenie osiedla w lipcu 2001 roku odbyło się specjalne posiedzenie rady osiedla, w którym udział wzięli przedstawiciele policji i straży miejskiej oraz rady dzielnicy Żoliborz. Podczas spotkania przedstawicielom służb wręczono wniosek dotyczący zwiększenia liczby pa-

troli w osiedlu. Kolejnym krokiem ułatwiającym mieszkańcom kontakt z przedstawicielami policji jest udostępnienie raz w tygodniu sali w budynku administracji na dyżury dzielnicowe. Równoległe z dyżurami policyjnymi dyżur pełni pracownik socjalny Ośrodka Pomocy Społecznej.

A teraz ważna informacja dotycząca studni oligoceńskiej, na którą mieszkańcy czekają od dawna. Sprawy związane z budową studni prowadzi dział inwestycji zarządu WSM. Realizowany jest drugi etap budowy. Wszystkie oznaki na niebie i ziemi wskazują, że inwestycja zostanie zakończona jeszcze w tym roku, bowiem środki finansowe na jej realizację zostały przewidziane w tegorocznym budżecie gminy Centrum.

Na ubiegłorocznym zebraniu, szczególnie starszym mieszkańcom zależało na utrzymaniu „Baru mlecznego” przy ul. Krasieńskiego 36. Dla nich dobra nowina – bar będzie – administracja osiedla przy akceptacji rady osiedla, zastosowała w stosunku do najemców lokalu, w którym mieści się bar, czynsz preferencyjny, więc nie grozi im już plajta finansowa.

*Opracowała: Barbara Pietras*

## Bielany

# Koniec kłopotów z PORION-em

Stało się tradycją, że zebrania grupy członkowskiej osiedla Bielany odbywają się w Szkole Podstawowej nr 5 przy ul. Przybyszewskiego. Każdego roku uczestniczą w nich mieszkańcy, którym leżą na sercu sprawy nie tylko ich osiedla, ale i całej spółdzielni. I tym razem 1 marca w zebraniu uczestniczyła spora grupa członków spółdzielni, choć może nie tak liczna jak w roku ubiegłym. Mniejsza frekwencja świadczyć może o tym, że mieszkańcom ubyło problemów, choć jak się okazało, przybyły nowe.

Ponieważ na zebranie zaproszono przedstawicieli policji i straży miejskiej, sprawy bezpieczeństwa i porządku były omawiane w pierwszej kolejności. Dyskusja była długa. Wnioskowano, aby ograniczyć ilość punktów sprzedaży alkoholu czynnych całą dobę, co będzie miało ogromny wpływ na poprawę bezpieczeństwa i porządku w osiedlu.

Mieszkańcy nie są zadowoleni z pracy straży miejskiej. Patrole można spotkać tylko w okolicach bazarków, natomiast w osiedlu są niewidoczne. Innowacją wprowadzoną w gminie Bielany są nalepki identyfikacyjne umieszczane na tylnych szybach samochodów. Taka widoczna informacja, że samochód należy do mie-

szańca gminy Bielany, zapobiegnie jego kradzieży.

Starym problemem, który może nie dotyczył samych mieszkańców, ale rzutował na kondycję finansową osiedla, była firma PORION. Była – ponieważ nareszcie po czterech latach usilnych z nią zmagani udało się po pierwsze odzyskać zajmowaną przez nią powierzchnię w niebieskim pawilonie, a po drugie – wygrać w sądzie dwie sprawy dotyczące zaległości czynszowych. Dziś roczny dochód z wynajmowania pomieszczeń w tym pawilonie wynosi 1,4 mln zł. Wprawdzie na jego remont (miedzy innymi na naprawę dachu, wymianę okien i instalacji centralnego ogrzewania) wydano 1 mln zł, ale pieniądze te z dużą nawiązką zwróciły się w ciągu jednego roku, bowiem wyremontowane lokale wynajęto nowym użytkownikom, którzy płacą czynsz zgodnie z obowiązującymi cenami rynkowymi.

Na kondycję finansową osiedla duży wpływ mają zadłużenia czynszowe. Niestety w stosunku do ubiegłego roku wzrosły one o 320 tys. zł i wynoszą: za lokale mieszkalne – 820 tys. zł, a za lokale użytkowe 1,025 mln zł, z czego 770 tys. to dług firmy PORION. Odzyskanie tych pieniędzy umożliwiłoby zwiększenie zakresu prac remontowych.

Przed przystąpieniem do dyskusji poinformowano mieszkańców o realizacji wniosków zgłoszonych na ubiegłorocznym zebraniu. Wpłynęło ich trzynaście. Dwa z nich rada osiedla uznała za bezzasadne. Pozostałe, w miarę możliwości finansowych, były realizowane. Najwięcej kontrowersji budzi kolejność malowania klatek schodowych. Ustala ją komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi po corocznych przeglądach. Przy omawianiu spraw związanych z estetyką osiedla zwracano uwagę na coraz częstsze akty wandalizmu.

Na ubiegłorocznym zebraniu padł wniosek, aby z kosztów eksploatacji wyodrębnić koszty remontów. Jest to niezbędne przy ubieganiu się o zwrot nakładów poniesionych na remonty w składanym do urzędu skarbowego rocznym oświadczeniu podatkowym. Stosowne zaświadczenia wydawane są przez administrację osiedla i wraz z dowodami wpłat (książeczką opłat czynszowych), stanowią udokumentowanie wydatków uprawniających do uzyskania ulgi remontowej.

Na tegorocznym zebraniu do komisji wnioskowej wpłynęło dziesięć wniosków. Większość z nich, jak zwykle dotyczyła remontów.

*Barbara Pietras*



# Co stuka w rurach?

Na zebranie w osiedlu „Latyczowska”, które odbyło się 17 marca przyszło około 30 osób. Zarząd spółdzielni reprezentował zastępca prezesa do spraw inwestycji **Tadeusz Kot**. Na przewodniczącą zebrania wybrano jednogłośnie **Hannę Chmielewską**. Po krótkich sprawozdaniach rady nadzorczej i zarządu, znacznie więcej czasu zajęło omówienie działalności rady osiedla.

Nie wszystkie problemy w osiedlu „Latyczowska” można było rozwiązać od ręki. Chodzi tu głównie o usuwanie usterek przez wykonawcę budynków – firmę „MITEX”. Do najbardziej uciążliwych należą: przecieki na dylatacjach do garaży podziemnych, przecieki do garaży z czerpni wentylacyjnych, rozwarstwienie na dylatacjach na elewacji budynków, co powoduje zawilgocenie ścian mieszkań oraz przecieki na przybudówkach wejść do klatek schodowych. Jest jednak nadzieja, że usterki te zostaną przez MITEX usunięte zgodnie z pisemnym zobowiązaniem. Istotnym problemem jest hałaśliwa instalacja centralnego ogrzewania. Zarówno wykonawca, firma MITEX, jak i administracja osiedla podejmowali różne próby i wykonywali prace mające na celu wyeli-

minowanie „stukania” w instalacji. Nie przyniosło to jednak żadnych efektów. Sprawę przekazano więc w ręce fachowców z Instytutu Techniki Budowlanej i Politechniki Warszawskiej.

Na ubiegłorocznym zebraniu grupy członkowskiej z osiedla „Latyczowska” zgłoszono kilka wniosków. Jeden z nich dotyczył zorganizowania placu zabaw dla dzieci. Niestety, w osiedlu „Latyczowska” ze względu na ograniczony teren, zorganizowanie placu zabaw w prawdziwego zdzierzenia nie jest możliwe. Prace ograniczą się więc do ogrodzenia wydzielonego terenu zabezpieczającego przed niepożądanymi „wizytami” czworonogów.

W dalszej kolejności realizowane będą kolejne wnioski, a więc: zabezpieczenie wejścia od strony ul. Kompasowej przez wprowadzenie kodu do otwierania furtki. Wprowadzony też zostanie regulamin wjazdu, parkowania i garażowania łącznie z wydaniem nowych identyfikatorów. Wjazd do podziemnego garażu nr 1 już wkrótce zostanie zadaszony, a dwie bramy do tego garażu (wjazdu i wyjazdu) zostaną przebudowane na jedną dużą. Przebudowana również zostanie brama wjazdowa

na teren osiedla przy budynku nr 3. Pozostałe wnioski mieszkańców będą realizowane w miarę możliwości technicznych, a przede wszystkim finansowych.

Rada osiedla (przy udziale zarządu WSM) czyni starania w urzędzie dzielnicy o utwardzenie nawierzchni na ul. Międzyborskiej oraz wybudowanie „garbów” zmuszających kierowców do ograniczenia prędkości na ul. Kompasowej. Jednocześnie rada osiedla uznała za bezzasadną prowizoryczną budowę tej ulicy przez spółdzielnię, której koszty ponieśliby mieszkańcy osiedla „Latyczowska”. To należy do obowiązków dzielnicy i o to rada uprzejmie zabiega.

Po części sprawozdawczej rozpoczęła się dyskusja. Pytań było wiele, ale na każde starali się odpowiedzieć obecni na zebraniu przedstawiciele zarządu i rady osiedla. Usterki, rozwiązania ciągów komunikacyjnych, rozliczenia za centralne ogrzewanie, to tylko niektóre ze spraw zgłaszanych przez mieszkańców. Większość z nich została zapisana w formie wniosków, będzie rozpatrzona przez radę osiedla i sukcesywnie realizowana.

*Opracowała: Barbara Pietras*

## Żoliborz IV

# Pieska sprawa

Zebrania w osiedlu Żoliborz IV odbyły się w dwóch terminach, dla grupy członków z Zatrasia 20 marca, a dla grupy z Rudawki dwa dni później. Na obu zebraniach zarząd reprezentowała zastępca prezesa do spraw finansowych **Elżbieta Tutak**.

Rzeczowy plan remontów i konserwacji przyjęty przez radę był nadzorowany przez komisję gospodarki zasobami mieszkaniowymi. I tak wykonany został remont kapitalny dachów na 7 budynkach, z czego dwa pokryto papą termozgrzewalną. W roku bieżącym planuje się remont ostatnich 5 budynków i pokrycie papą termozgrzewalną dachów uprzednio remontowanych na 9 budynkach. Tym samym zakończony zostanie pierwszy etap poprawy jakości pokryć dachowych. W 9 budynkach wymieniono instalację zimnej i ciepłej wody. W roku 2002 planuje się remont w ostatnich trzech budynkach. W roku ubiegłym wyremontowano 3 windy. Na rok bieżący planuje się tyle samo. Do wymiany pozostaną jeszcze dwa dźwigi, które w przypadku uzyskania oszczędności zostaną wymienione jeszcze w tym roku. W minionym okresie wymieniono instalację centralnego ogrzewania w jednym budynku, a w 13 zamontowano zawory termostatyczne i podzielniki kosztów energii. W roku bieżącym planowane jest opomiarowanie 12 budynków. Pozostaną jeszcze

dwa. W 12 budynkach wymieniono poziomy instalacji gazowych wraz z zamontowaniem zaworów podpiónowych. W jednym budynku instalacje wymieniono całkowicie. W roku bieżącym planowana jest wymiana poziomów w 20 budynkach. Wymieniono też 2 piony linii elektrycznej wewnątrz budynku, w bieżącym roku do wymiany przewidziany jest jeszcze jeden.

Sporo pracy miała komisja społeczno-oświatowa i pomocy sąsiedzkiej. Przyznała ona 36 osobom pomoc materialną w kwocie przeszło 35 tys. zł. Wydano także paczki świąteczne o wartości ponad 14 tys. zł. Część funduszu społeczno-wychowawczego przeznaczono na organizowanie imprez w osiedlowym klubie.

Jesienią ubiegłego roku komisja infrastruktury osiedlowej i porządku zorganizowała kompleksowy przegląd stanu dróg, chodników, zieleni, śmietników, klatek schodowych i piwnic. Kontynuowany jest przegląd dróg i parkingów, w wyniku którego osiedle będzie miało prawidłowe oznakowanie, będące podstawą do dyscyplinowania przez policję i straż miejską kierowców nagminnie łamiących przepisy ruchu drogowego.

Komisja lokali mieszkalnych i użytkowych wspomagała dyrekcję osiedla w windyacji zadłużeń. A zadłużenia w opłatach są duże. Na koniec ubiegłego

roku wynosiły przeszło 835 tys. zł bez odsetek i choć w ostatnim okresie zmniejszają się, są przeszkodą w realizacji planów finansowych.

Kolejny punkt porządku zebrania to dyskusja. Za każdym razem wywołuje ona dużo emocji wśród uczestników zebrania. Często niepotrzebnych. Gdyby niektórzy zabierający głos w dyskusji dokładnie słuchali tego co mówiła przedstawicielka zarządu **Elżbieta Tutak** i przewodniczącego rady osiedla, a do głosu zostałyby wcześniej dopuszczona dyrektor **Elżbieta Narożyńska**, tylu pytań by nie było. Dotyczyły one rozliczania zużycia energii cieplnej oraz porządkowania dróg w osiedlu.

Zgłaszano też wiele spraw, które są uciążliwe dla mieszkańców, a ich rozwiązanie od wielu lat nie jest możliwe. Problem psów zanieczyszczających nie tylko trawniki i chodniki, ale nawet place zabaw dla dzieci i piaskownice, i to za przyzwoleniem właścicieli, pojawia się na każdym zebraniu. Jak bumerang powraca również sprawa świadomego niszczenia zieleni przez mieszkańców. A przecież są to sprawy niezależne od administracji osiedla. Stan taki utrzyma się dopóty, dopóki niektórzy mieszkańcy nie przyswoją sobie elementarnych zasad kultury i będą na co dzień pamiętali, że mieszkają w stolicy.

*Opracowała: Barbara Pietras*



# Graficiarze pod kontrolą

Dla wielu mieszkańców Młocin coroczne zebranie grupy członków WSM jest traktowane jak swego rodzaju święto. Nic więc dziwnego, że przychodzą na to spotkanie nawet wówczas, gdy nie mają żadnych problemów. Dla większości – to możliwość przedstawienia spraw, które utrudniają im życie. Na początku zebrania, które odbyło się 21 marca padł nawet wniosek o ograniczenie czasu sprawozdań do niezbędnego minimum, ponieważ brakuje go na dyskusję. Obecna na zebraniu **Elżbieta Tutak**, zastępca prezesa WSM do spraw finansów, widać wzięła sobie tę uwagę do serca. Jej sprawozdanie z działalności zarządu ograniczyło się do pięciu minut. Osiedle Młociny może pochwalić się niechlubną statystyką. Zadłużenie w tym osiedlu wynosi 1 mln zł i ma tendencję wzrostową. Dotyczy to lokali mieszkalnych, bowiem zaległości lokali użytkowych maleją. Około 45 proc. stanowią zadłużenia półroczne. W młocińskim osiedlu buduje się nowe mieszkania. Ich cena jest konkurencyjna – 3,1 tys. zł za m kw. powierzchni – ponieważ grunt pod zabudowę został po wielu staraniach odzyskany przez spółdzielnię od wojska.

Nieco więcej czasu zajęło przewodniczącemu **Andrzejowi Porzkiemu** odczytanie sprawozdania rady osiedla.

Mimo trudności finansowych w 2001 roku udało się utrzymać stawkę czynszu

na niezmiennym poziomie w części zależnej od rady osiedla. Faktycznie w osiedlu Młociny zadłużenia czynszowe są wysokie i mimo działań nie widać znaczących efektów w zakresie ich windykacji. Nie pomagają rozmowy, wykluczenia i eksmisje.

Aby poprawić bezpieczeństwo w osiedlu rada wyraziła zgodę na użyczenie policji pomieszczenia w budynku przy ul. Szegedyńskiej 5a, do pełnienia dyżurów przez dzielnicowych. Jak stwierdził przewodniczący rady osiedla, mimo obietnic komendanta bieleńskiej policji w osiedlu nie nastąpiła poprawa bezpieczeństwa. Odmienne zdania był obecny na zebraniu podkomisarz **Marcin Ancuta** z bieleńskiego komisariatu. Według danych statystycznych liczba przestępstw zmalała przy jednoczesnym wzroście wykrywalności. Potwierdził, że bieleńska policja wprowadza znakowanie pojazdów, które ułatwi odnajdywanie skradzionych samochodów. Apelowal, aby mieszkańcy przyłączali się do tego programu.

Osiedle Młociny ma nareszcie klub, z którego najbardziej cieszą się seniorzy. W lokalu przy ul. Marymonckiej 123, otwartym we wrześniu 2001 r., mimo skromnego wyposażenia, kwitnie już życie kulturalne.

W ramach obniżenia kosztów administrowania osiedlem rada zaleciła zmiany

struktury organizacyjnej administracji zmierzającą do likwidacji dwóch etatów pracowników umysłowych. Podjęła też decyzję o zamrożeniu funduszu płac pracowników umysłowych w roku 2002, a także zwiększenie nadzoru nad jakością robót wykonywanych przez wykonawców oraz zgłoszeń technicznych przez lokatorów. Poprawę jakości wykonywanych remontów, zwiększenie ich zakresu i obniżenie kosztów uzyskano dzięki powołaniu własnej ekipy remontowej.

Dyskusja, jak zwykle była burzliwa. Składano też wnioski. Wiele z nich dotyczyło spraw porządkowych. Mieszkańcy zaniepokojeni są działalnością „graficiarzy”. Padła propozycja, aby wydzielić im miejsce, w którym mogliby wykazać się swoimi zdolnościami. Konieczne jest też mówienie w szkołach o tym, że niekontrolowane graficiarstwo jest wandalizmem, którego nie małe koszty ponoszą wszyscy mieszkańcy osiedla. Zwracano uwagę, że kierowcy nie przestrzegają przepisów ruchu kołowego w osiedlu. Czują się bezkarni ponieważ, ani policja, ani straż miejska nie interesują się tymi, którzy łamią przepisy ruchu drogowego wewnątrz osiedla, a przecież skutki są identyczne jak na ulicach poza osiedlowych.

*Barbara Pietras*

## Członkowie oczekujący

# Nie ma chętnych na nowe mieszkania

Na zebranie grupy członków oczekujących, które odbyło się 7 marca przyszedł zaledwie 4 osoby. Mimo tak niskiej frekwencji zebranie uznano za ważne. Na przewodniczącego wybrano **Marka Brodowicza** – przewodniczącego rady członków oczekujących i członka rady nadzorczej WSM.

Zgodnie z porządkiem zebrania – sprawozdanie rady nadzorczej WSM odczytał M. Brodowicz. Sprawozdanie zarządu przedstawiła obecna na zebraniu prezes WSM **Kazimiera Szerszeniewska**. Poinformowała obecnych, że spółdzielnia liczy 26 tys. członków, natomiast członków oczekujących jest około 3 tys. Niestety są to członkowie oczekujący na mieszkania przez wiele lat i nie zawsze są zainteresowani nowym budownictwem.

Spółdzielnia poza budową nowych mieszkań w pełni finansowanych przez przyszłych użytkowników, buduje też

mieszkania typu lokatorskiego, finansowane w 70 proc. z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa, gdzie członek oczekujący wpłaca 30 proc. wartości mieszkania. Jednak uzyskanie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa nie jest proste, spółdzielnia musi spełnić wiele wymagań, a przyszły lokator – określone kryteria. Jednak niewiele osób z grupy członków oczekujących wyraża chęć skorzystania z takiej formy budownictwa.

Spółdzielnia, jak poinformowała prezes **Kazimiera Szerszeniewska**, posiada własne tereny pod budownictwo w Nowodworach i na Młocinach, ale niestety obecnie nie ma dla kogo budować, spada zainteresowanie nowymi mieszkaniami – ludzie po prostu nie mają pieniędzy. Ostatnio, wybudowano nowe mieszkania na Wawrzyszewie i przy ul. Kochanowskiego. Wszystkie są już zajęte. Mieszkania wyko-

nywane są pod tzw. klucz, z podłogami i glazurą. Spółdzielnia stara się prowadzić coraz to nowe inwestycje, gdyż daje to możliwość pokrywania kosztów ogólnych spółdzielni, a przy działalności tylko eksploatacyjnej byłoby to trudne.

Najbliższa planowana inwestycja, to budowa osiedla składającego się z pięciu budynków na Młocinach. Będą to mieszkania typu własnościowego. Natomiast budowa mieszkań typu lokatorskiego przewidziana jest w budynku przy ul. Herby, ale dopiero po uzyskaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa. Wypowiedź pani prezes była na tyle wyczerpująca, że dyskusji praktycznie nie było. Po informacji o przewidywanych zmianach w statucie spółdzielni i terminie walnego zebrania delegatów zebranie zakończono.

*Juliusz*



# Emocje wzięły górę nad rozsądkiem

Kiedy w osiedlu Wawrzyszew tuż przed zebraniem grup członkowskich pojawiły się anonimowe ulotki atakujące administrację i radę osiedla, wiadomo było, że tegoroczne zebrania będą burzliwe. Rzeczywistość przerosła jednak najśmielsze wyobrażenia. Sale obrad trzeszczały w szwach. Obok tych, którzy co roku uczestniczyli w zebraniach i twarze ich były rozpoznawalne, zasiedli mieszkańcy zwabieni treścią ulotki, wietrząc sensację, a nawet dobrą zabawę. Naczelne miejsca zajęli jednak ci, których można identyfikować jako autorów lub współautorów ulotki.

Zrelacjonowanie tegorocznych zebrań w osiedlu Wawrzyszew jest wyjątkowo trudne. Odczytanie zapisu z taśmy magnetofonowej okazało się wręcz niemożliwe. Przekrzykujący się mieszkańcy zagłuszały się nawzajem. Przewodniczący zebrań nieprzygotowani do pełnienia takiej funkcji nie tylko nie potrafili opanować sytuacji, ale wręcz utrudniali i dezorganizowali ich przebieg. Żadne z zebrań nie odbyło się według ustalonego porządku. A przecież na zebraniach grup członkowskich obowiązuje regulamin, z którym, śmiesz przypuszczać, żaden z wybranych przewodniczących nie zapoznał się nawet pobieżnie. Przykładem niech będzie zebranie jakie odbyło się 27 marca w kolonii C. Na sali około 130 osób. Za prezydialnym stołem zastępca prezesa spółdzielni do spraw inwestycji **Tadeusz Kot** otwiera zebranie, ale jego słowa giną w zgłębku, chociaż mówi do mikrofonu. Z grupy osób na sali, zachowującej się najgłośniej, pada propozycja, aby na przewodniczącego zebrania wybrać osobę nie wchodzącą w skład rady osiedla. I tak się stało. Wkrótce okazało się, że pani przewodnicząca nie ma zielonego pojęcia o prowadzeniu zebrania. Odnosiło się nawet wrażenie, że w zebraniach grup członkowskich uczestniczyła rzadko lub wcale. W efekcie porządek obrad

stanął na głowie. Jako pierwszy rozpatrywano punkt dotyczący wniosków (mimo że nie usłyszałam aby była wybrana komisja wnioskowa). Nie dane więc było wysłuchać sprawozdania rady nadzorczej i rady osiedla. Nie dopuszczono nawet do głosu przedstawiciela zarządu Tadeusza Kota, któremu w niegrzeczny sposób (delikatnie powiedziane) kazano wynieść się zza zielonego stolika. Wniosków było dużo. Ich dokładnej treści przytoczyć jednak nie można, bowiem w hałasie jaki panował na sali trudno było usłyszeć wnioskodawcę. Najczęściej mówiły na raz dwie, a nawet więcej osób. Nie wiadomo też było, który wniosek jest właśnie głosowany. Najzabawniejsze jednak było to, że głosów na początku nikt nie liczył. Uczyniono to dopiero po interwencji członka rady nadzorczej. Jeden z pierwszych wniosków dotyczył rozliczeń za zużyty energię ciepłą. Mieszkańcy uważają, że rozliczenie jest niezrozumiałe i nieprawidłowe. Sprawę usiłował wyjaśnić członek rady nadzorczej z osiedla Wawrzyszew. W hałasie zapewne niewiele osób usłyszało to co mówił. Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej jest przygotowywany przez radę nadzorczą. W jego tworzeniu uczestniczą dyrektorzy osiedli i specjaliści. Większość wniosków dotyczyła jednak pracy i rozliczenia administracji i rady osiedla. Końcowym efektem był wniosek o odwołanie rady osiedla, który poparła zdecydowana większość uczestników zebrania. Padł też wniosek o powołanie nadzwyczajnej komisji rewizyjnej, która zbadałaby zasadność zarzutów wobec administracji i rady osiedla, a także wniosek o zwołanie nadzwyczajnego zebrania. Niestety, nie usłyszałam i niemożliwe było uzyskanie informacji, czy oba wnioski zostały poddane głosowaniu. Nie można też było tego sprawdzić, ponieważ nigdzie nie mogłam natrafić na ślad protokołów komisji wnioskowej, bowiem jak się okazało takowej

na zebraniu grupy członkowskiej w osiedlu Wawrzyszew w kolonii C w ogóle nie powołano.

Powoli, około godziny dwudziestej trzydzieści sala zaczęła pustoszeć. W pierwszej kolejności odeszli ci, którzy byli najbardziej aktywni na początku zebrania. Do głosu dopuszczono nawet przedstawiciela zarządu Tadeusza Kota, który mógł wreszcie wyjaśnić wiele spraw. Dyskusja stawała się rzeczowa. Nareszcie wypowiedzieć się mogli mieszkańcy nowych budynków, którzy problemów mają niemało i z powodu zamieszania nie mogli ich przedstawić.

W relacji z zebrań grup członkowskich w osiedlu trudno pominąć, to czego udało się dokonać w osiedlu. Po raz pierwszy w historii mieszkańcy osiedla otrzymali bowiem broszurę, doręczoną do mieszkań, zawierającą informacje dotyczące rozliczenia zużycia ciepła, najważniejszych remontów i prac przeprowadzonych w osiedlu od 1992 r. oraz wykaz prac niezbędnych do wykonania w najbliższych latach.

Szkoda, że nawet to działanie dyrekcji osiedla zostało skrytykowane przez autorów anonimowej ulotki. Widać krytyka poczynań administracji i rady osiedla już w założeniu miała być totalna. Osobiście mam wątpliwości, czy jej autorstwo można przypisać mieszkańcowi wawrzyszewskiego osiedla.

Kiedy piękny wiosenny weekend muszę poświęcić na zrelacjonowanie przebiegu zebrań grup członkowskich w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, aby nabrać sił do pracy wybieram się do przyjaciółki mieszkającej w osiedlu Wawrzyszew. Spacer wokół stawów koi nerwy, mobilizuje do pracy. Mam też okazję zobaczyć na własne oczy jak dużo dobrego w tym osiedlu zrobiono i jak bardzo się ono zmieniło na korzyść w ciągu ostatnich lat. Czego, jak widać nie zauważają ci, którzy w tym osiedlu mieszkają.

*Barbara Pietras*

## Nowodwory

# Usterka nie ubywa

Zebranie członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w osiedlu Nowodwory odbyło się 21 marca. Na zebranie przyszło około 80 osób, które na przewodniczącego wybrały **Marka Fronczaka**.

Zgodnie z porządkiem obrad sprawozdanie rady nadzorczej przedstawił jej członek **Bronisław Powaga**, natomiast sprawozdanie zarządu zastępca prezesa do spraw inwestycji **Tadeusz Kot**. Przewodniczący rady osiedla **Marek Fronczak** w sprawozdaniu rady skupił się na najbardziej istotnych problemach mieszkańców osiedla, które rada starała się rozwiązać w minionym okresie sprawozdawczym. Były to między innymi sprawy dotyczące ogrodzenia osiedla, przeglądów instalacji elektrycznych, oświetlenia osiedla, nowych nasadzeń drzew,

utrzymania zieleni, budowy boiska dla młodzieży oraz ochrony osiedla. Dużym problemem jest stale rosnące zadłużenie w opłatach czynszowych.

W tym roku na zebraniu grupy członkowskiej w osiedlu Nowodwory odbyły się wybory uzupełniające do rady osiedla, ponieważ trzech członków rady zrezygnowało z pracy. Zgłoszono 6 osób. Najwięcej głosów otrzymali **Wojciech Szmyd**, **Grzegorz Piłat** oraz **Krystyna Sekular** i to właśnie oni stali się nowymi członkami rady osiedla.

Dużo czasu zajęła dyskusja i formułowanie wniosków. Okazuje się, że to nowe osiedle ma wiele problemów. Mieszkańcy zgłosili, że z powodu złej konstrukcji na daszkach nad garażami zbiera się woda. Nato-

miast brak daszków nad balkonami na ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Książkowej 9, powoduje zalewanie balkonów wodą. W niektórych miejscach pojawił się nawet grzyb. W budynku 208 pęka elewacja zewnętrzna nad ostatnim piętrem. To tylko niektóre ze spraw technicznych zgłaszanych przez mieszkańców. Wiele wniosków dotyczyło estetyki osiedla. W osiedlu jest sporo dzieci, ale plac zabaw jest źle wyposażony. Zgłoszono także potrzebę utworzenia parkingu przy ul. Książkowej. Na wiele pytań mieszkańcy otrzymali odpowiedź od obecnego na zebraniu przedstawiciela zarządu Tadeusza Kota. Zapewnił on, że zarząd dołoży starań, aby wynikię w czasie eksploatacji usterki zostały możliwie jak najszybciej usunięte. Mieszkańców pytających się o termin docieplenia budynku 205 przy ul. Ciołkosza poinformował, że będzie to możliwe kiedy znajdą się na ten cel fundusze.

*Juliusz*



# Liczy się każdy pomysł

Minął rok od ogłoszenia pierwszej Olimpiady Zainteresowań Mieszkańców. Na spotkaniu w Klubie Osiedlowym „Piaski” 23 marca spotkali się jej uczestnicy, aby podsumować dotychczasowe osiągnięcia i ogłosić jej drugą edycję. Wśród zapro-



szonych gości byli przedstawiciele policji i straży miejskiej, ponieważ sprawy bezpieczeństwa mieszkańcy stawiają na pierwszym miejscu. Komendant bielańskiego komisariatu **Grzegorz Podgórski** w swoim wystąpieniu stwierdził, że nareszcie o negatywnych zjawiskach zaczyna się mówić głośno, a do akcji przeciwdziałania przestępczości włącza się coraz więcej mieszkańców. Na nic zda się jednak walka z przestępczością, jeżeli młodzież nie będzie miała możliwości włączenia się w interesujące zajęcia pozaszkolne. Dlatego inicjatywę Olimpiady Zainteresowań Mieszkańców uważa za niezwykle cenną i pragnie, aby wzięło w niej udział jak najwięcej młodzieży.

Lecz nie tylko sprawami bezpieczeństwa żyją mieszkańcy. Osiedla starzeją się, a wraz z nimi mieszkańcy. Coraz więcej osób potrzebuje pomocy, ale nie takiej jaką oferują ośrodki pomocy społecznej. Drobne zakupy, wyjście na spacer z osobą niepełnosprawną, to tylko niektóre z form pomocy, którą może zaoferować każdy.

W czasie marcowego spotkania wystąpił z inicjatywą założenia stowarzyszenia kultury, które promowałoby rodzimych artystów. Odzwierciedleniem takiej promocji była towarzysząca spotkaniu wystawa prac **Anny Guzowskiej**, artystki mieszkającej w osiedlu Piaski.

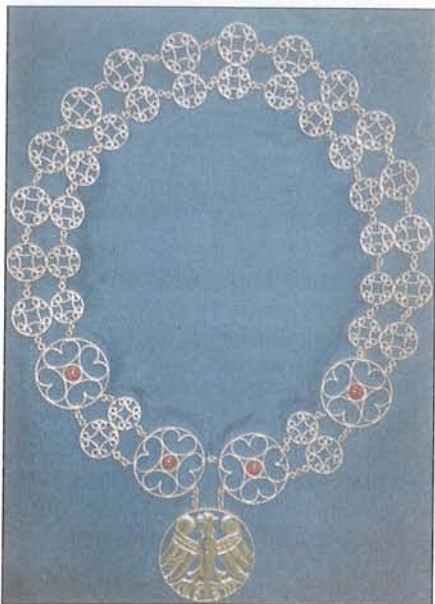
Zainteresowanie olimpiadą wzrasta. Świadczy o tym obecność na spotkaniu wielu osób, które upatrują w niej możliwość „rozruszania” społeczności osiedlowej i włączenia do działań nie tylko młodzieży i dorosłych, ale nawet dzieci.

Tegoroczna edycja olimpiady powiększyła się o kilka nowych dyscyplin – konkursów – mówi jej inicjator **Zygmunt Ulicki**. To sami mieszkańcy wystąpili z włączeniem ich do olimpijskich zmagania. Jest ich teraz osiemnaście. Oto one: ● czytelnicy

● kulturalno-oświatowy ● kulturalno-rozrywkowy ● rekreacyjny ● poznawczy ● turystyczny ● sportowy ● bezpieczeństwa ● porządku ● dokonań społecznych ● życzliwości ● współpracy ● przyjaźni ● informacyjny ● antynikotynowy ● zorganizowania potrzebujących zatrudnienia ● zorganizowania czasu niepełnosprawnych ● inicjatyw mieszkańców.

Liczba konkurencji w każdej chwili może się zwiększyć. Wystarczy zgłosić dobry pomysł i wciągnąć do jego realizacji jak największą liczbę osób. Nie muszą to być mieszkańcy osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, gminy Bielany, czy dzielnicy Żoliborz. Ta olimpiada nie ma granic. Może w niej wziąć udział każdy.

Zgłoszenia do udziału w olimpiadzie można składać: ● w bibliotece przy ul. Kochanowskiego 7, II klatka, w każdy wtorek w godz. 18.00-19.00; ● do skrzynki na listy do komitetu kolonii IV przy ul. Kochanowskiego 7, II klatka i przy ul. Kochanowskiego 17 A; ● w administracji osiedla „Piaski” Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Broniewskiego 71, z dopiskiem „Olimpiada”. **B.P.**





# Policja i straż

Jak co roku w osiedlu Piaski dla członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zorganizowano dwa zebrania. W czwartek 4 kwietnia spotkali się mieszkańcy kolonii I i IV, następnego dnia – kolonii II i III. Na obu zebraniach obecna była prezes WSM mgr **Kazimiera Szerszeniewska**.

Widać mieszkańcom tego osiedla ubyło problemów, bowiem w tegorocznych zebraniach uczestniczyła nieliczna grupa członków. Nieobecni niech żalują. Wiodącym bowiem tematem obu spotkań były interesujące wszystkie sprawy związane z bezpieczeństwem i porządkiem w osiedlu. Na tegoroczne zebrania postanowiono zaprosić przedstawicieli policji i straży miejskiej.

Tematyka obu tegorocznych zebrań w osiedlu Piaski nie ograniczyła się tylko do spraw bezpieczeństwa i porządku.

Kondycja finansowa to najważniejsza sprawa mająca wpływ na zakres podejmowanych przedsięwzięć na terenie osiedla. Jest ona uzależniona od wnoszenia na bieżąco przez członków oraz użytkowników lokali użytkowych opłat eksploatacyjnych. Niestety, nie wszyscy członkowie regulują te opłaty w terminie. Na koniec 2001 r. zadłużonych było 1702 lokale (w tym 1275 do 1 miesiąca, 293 od 1 do 3 miesięcy, 134 ponad trzy mie-

siące) na kwotę 705 294 zł, z tego zadłużenia bieżące wynoszą 509 765 zł, zadłużenia zasztafowane 48 056 zł i zadłużenia sporne 147 473 zł. Niestety zaległości w opłatach w stosunku do ubiegłego roku wzrosły. Mimo prawidłowej polityki w zakresie odpłatności za lokale użytkowe w stosunku do roku 2000 zadłużenie wzrosło z kwoty 192 223 zł do kwoty 232 586 zł.

Najbardziej widocznym i odczuwalnym w codziennym życiu dla mieszkańców jest stan techniczny osiedla. W osiedlu Piaski wszystkie budynki mają wymienioną instalację centralnego ogrzewania. Zarząd spółdzielni otrzymał kwotę 500 000 zł od firmy KARPATY prowadzącej uciążliwe prace budowlane w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Piaski. Pieniądze te przeznaczono na wykonanie elewacji wraz z ociepleniem ścian czterech budynków i ściany szczytowej jednego budynku, znajdujących się najbliżej budowy. Komisja GZM wspólnie z przedstawicielami komitetów kolonii, komisji społeczno-wychowawczej i spraw socjalnych oraz administracji dokonała wiosennego i jesiennego przeglądu osiedla zwracając szczególną uwagę na bezpieczeństwo funkcjonowania wszystkich urządzeń wewnątrz budynków i na terenach placów zabaw, jak również ciągów pieszych,

oraz na estetykę osiedla. Na utrzymanie i konserwację zieleni wydatkowano w okresie sprawozdawczym 93 311 zł, w tym z gminy Bielany otrzymano 20 000 zł.

Najtrudniejszym do rozwiązania problemem w osiedlu jest zwiększenie miejsc parkingowych naziemnych. Przeprowadzono w drodze ankiety rozpoznanie możliwości sfinansowania własnymi środkami sprzężenia istniejących parkingów społecznie strzeżonych. Jednak w związku z wysokimi kosztami realizacji, w obecnej sytuacji materialnej mieszkańców taka inwestycja nie jest możliwa.

Na zebraniu w 2001 r. członkowie z osiedla Piaski zgłosili 25 wniosków. Z tego 18 zostało zrealizowanych, natomiast 7 z przyczyn niezależnych od administracji osiedla (np. pominięcie w planie finansowo-gospodarczym na rok 2001 środków finansowych na ich realizację, brak prawnych możliwości rozwiązania problemu, negatywna opinia komitetów kolonijnych, nie wykonanie przez gminę Warszawa Bielany, mimo skierowania wniosków do realizacji przez gminę, a także przesunięcie do realizacji na rok bieżący).

W osiedlu wiele jest jeszcze do zrobienia i z tego zdaje sobie sprawę i rada osiedla i administracja. Dotyczy to przede wszystkim ocieplenia budynków, remontów instalacji elektrycznych i gazowych, dźwigów, ciągów pieszych itp. Wszyscy jednak mają nadzieję, że w bieżącym roku uda się rozwiązać przynajmniej część z tych problemów.

*Barbara Pietras*

## Żoliborz II

# Administracyjne oszczędności

Zebrania grup członkowskich w osiedlu Żoliborz II odbyły się 2 i 3 kwietnia. W obu spotkaniach wzięła udział prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mgr **Kazimiera Szerszeniewska**.

Osiedle Żoliborz II to jedno z najstarszych w zasobach WSM, dlatego remonty są głównym tematem na corocznych spotkaniach z zarządem i administracją. W roku ubiegłym zgłoszono wiele wniosków dotyczących remontów. Nie wszystkie udało się zrealizować, a powodem były ograniczone możliwości finansowe. Rada osiedla na wniosek komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w porozumieniu z administracją opracowała plan realizacji prac remontowych. W pierwszej kolejności prace te objęły budynki najstarsze. W roku 2002 dokonano przeglądu wszystkich budynków, a w styczniu i w lutym powstał plan remontów na rok bieżący. Miesiąc później wprowadzono niezbędne poprawki. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że w roku bieżącym środki na fundusz remontowy zostały zwiększone ze 1,15 do 1,20 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, bez podwyżki, w ramach wewnętrznych oszczędności administracji. Stanowi to ponad 60 tys. zł.

Do pilnych zadań należy ocieplenie stropów i opomiarowanie zużycia wody. Mieszkańcy domagają się docieplenia budynków, chcą też aby ich domy miały ładne elewacje. Jednak wszystkich, którzy uczestni-

czyli w zebraniach najbardziej interesował plan remontów i informacja, czy w ich budynku będą one przeprowadzone w tym roku. Ich ciekawość zaspokoili zastępca dyrektora do spraw technicznych, **Edward Bożyk**.

Ważniejsze remonty do wykonania w kolonii „Serek“ zaplanowane na rok 2002 to malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. ks. J. Popieluszki 3 i Krasińskiego 33 B, natomiast w budynku przy ul. Krasińskiego 33 A i Broniewskiego 8 A naprawione będą schody. W budynku przy ul. ks. J. Popieluszki 7 A wymieniona zostanie instalacja centralnej ciepłej wody oraz wodno-kanalizacyjna. Remont dachów polegający na kryciu papą asfaltową wraz z wymianą rynien przeprowadzony będzie w budynkach przy ul. ks. J. Popieluszki 3, 7 i 7 A, natomiast stropy ostatniej kondygnacji będą ocieplone w budynkach przy ul. Krasińskiego 35 i 37. W planach jest też przeprowadzenie przeglądów i napraw przewodów kominowych, przewodów instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych na kwotę przeszło 234 tys. zł. Na remonty i konserwacje w kolonii „Serek“ w bieżącym roku planuje się wydać łącznie około 765 tys. zł. Z funduszu scentralizowanego kolonia otrzyma 100 tys. zł na wykonanie elewacji cz. II w budynku przy ul. Krasińskiego 33 A.

Również na spotkaniu w kolonii „Południe“ i „Dymińska“ mieszkańcy byli zainteresowani czekającymi ich w tym roku remontami.

W budynku przy ul. ks. T. Boguckiego 1 B przewiduje się wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej z likwidacją drugiej strefy oraz doposażenie budynku w ciepłą wodę. Natomiast w budynku przy al. Wojska Polskiego 37 przewiduje się wykonanie dokumentacji na wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, modernizację węzła centralnego ogrzewania oraz doposażenie w centralną ciepłą wodę. Natomiast mieszkańców budynku przy ul. Dymińskiej 6 A czeka wymiana instalacji gazowej. Wymiana poziomej zimnej wody w piwnicy kontynuowana będzie w budynku przy ul. ks. T. Boguckiego 3 A. Sporo prac remontowych zostanie wykonanych w budynku przy ul. Dymińskiej 6, gdzie zostaną wymienione luksfery i okna na szczytach i bocznej ścianie budynku. Wykonane też zostaną wyjścia awaryjne na szczytach. Malowana będzie klatka schodowa i korytarze. W budynkach przy ul. Zajęczka 17 i 19 przeprowadzona będzie konserwacja dachów z częściową wymianą pokrycia. Wymienione także zostaną rynny. W budynkach przy ul. ks. T. Boguckiego 3 a, 4, 5 i 6 przewiduje się ocieplenie wełną mineralną stropów ostatnich kondygnacji.

Zakres prac remontowych jest ogromny, ale takie są potrzeby. Czy zostanie w pełni zrealizowany? Jak do tej pory administracji osiedla udawało się plany realizować.

*Opracowała Barbara Pietras*



	1		2		3		4		5	1	6
7			6		4						
							8				
9			2								
					10			11			
12											9
						13				14	
15		16		17							
					3			5			
		7				18					8
19											
				20							
21											10

Litery z pól ponumerowanych w prawych dolnych rogach, napisane od 1 do 10 utworzą rozwiązanie.

**Poziomo:**

4) strączyniec; 7) okazja w supermarkecie; 8) z wizją w parze; 9) miasto w środkowej Hiszpanii; 10) główne źródło energii w szybownictwie; 12) rozwiłitka; 13) nad nią pracują posłowie; 15) rysunkowy, fotograficzny lub świadectw; 18) budzi kowa mowa; 19) trąd; 20) Bolesław Prus; 21) największe jezioro Włoch.

4) z babą do wbijania pali; 5) latem na nich nie pojeźdźdźisz; 6) pustynia w Ameryce Północnej; 11) na garnitur; 12) w nim przykazania; 13) miasto w Beskidzie Śląskim; 14) łyżwy na kółkach; 16) wyciąg z ziółek; 17) w uczniowskim dzienniczku.

ZET

**Pionowo:**

1) chlewna; 2) drugi na służbie; 3) chętna dzielnica;

Rozwiązania prosimy wysyłać pod adresem redakcji do 31 sierpnia 2002 r.

Po odbiór książek prosimy zgłaszać się do redakcji.



*Napisali do nas...*



*Napisali do nas...*

**Szanowna Redakcjo**

Moja rodzina jako jedna z pierwszych wprowadziła się do osiedla Wawrzyszew. Tu w piaskownicach bawiły się moje dzieci, a teraz wnuki. Większość więc mego życia upłynęła w tym, jak dla mnie, pięknym osiedlu i nic, co z nim związane, nie jest mi obce. Od początku uważałam, że moim obowiązkiem jest uczestniczenie w odbywających się raz w roku zebraniach grupy członkowskiej. Była to dla mnie, osoby pracującej zawodowo i wychowującej dzieci, jedyna okazja aby dowiedzieć się co dzieje się w osiedlu i w całej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, dzięki której moja rodzina ma dach nad głową, poznać tych, którzy gospodarują moimi pieniędzmi i ocenić czy czynią to dobrze, czy źle. Trudno policzyć w ilu zebraniach uczestniczyłam, starałam się być na każdym, łatwiej te, które opuściłam z ważnych powodów. Przecież mój głos liczył się przy wyborze tego, a nie innego mieszkańca do rady osiedla, czy rady nadzorczej. Jakże były te zebrania? Różne. Na początku większość spraw na nich poruszanych dotyczyła usterek budowlanych, a wiadomo w tamtych czasach było ich niemało. Później, jednych problemów ubywało, przybywały nowe. Wykładnią tego, co dzieje się w osiedlu była frekwencja na zebraniu. Źle – brakowało miejsc na sali. Wolne krzesła oznaczały, że jest dobrze. Od kilku lat na zebrania przychodziła mniej więcej taka sama liczba mieszkańców i, co najdziwniejsze, prawie zawsze ci sami. Nie wiele mieli do powiedzenia, bo w osiedlu, jak wszyscy zgodnie twierdzili, dzieje się coraz lepiej, widać było dobrą pracę administracji osiedla. Na ubiegłorocznym zebraniu sprawozdanie rady osiedla i informacje

dyrektora osiedla nagrodzono oklaskami. Oczywiście mówiono także o potrzebach, uchybieniach, składano wnioski, ale przecież do tego mają służyć zebrania członków osiedla.

Jednak to, co stało się na tegorocznym zebraniu grupy członkowskiej z wawrzyszewskiej kolonii C, wprawiło mnie w osłupienie, choć po przeczytaniu anonimowej ulotki pt. „Wawrzyszewska ośmiorniczka” byłam przygotowana na niezwykle interesujący i burzliwy przebieg zebrania. Głos zabierały głównie osoby, których nigdy na żadnym z zebrań przedtem nie widziałam. Na przewodniczącą zebrania grupa przekrzykujących się mieszkańców wybrała osobę, która o prowadzeniu tego typu zebrań nie wiedziała nic i podejrzewam, że nigdy w życiu w takowym nie uczestniczyła choć jest członkiem spółdzielni nie od dziś. Brak kompetentnego przewodniczącego spowodował, że na sali zapanował chaos. Wrzaski, inwektywy pod adresem dyrekcji, rady osiedla. Dostało się też mnie i innym, którzy nieśmiało usiłovali poinformować zaciętrzewioną grupę mieszkańców, że nie tędy droga do załatwienia istotnych dla naszego osiedla spraw, że łatwiej osiągnie się zamierzony cel jeżeli będzie się mówiło rzeczowo i konkretnie, a przede wszystkim przestrzegano regulaminu obowiązującego na zebraniu grupy członkowskiej. W odpowiedzi usłyszałam (cytuję dosłownie) „stul pysk babo”, a powiedział to, nie wygolony młokos, a mój sąsiad, którego wnuczki bawią się wraz z moimi na placu zabaw.

Z tego zebrania wyszłam wcześniej, nie dotrwałam, jak zwykle do końca, nie usłyszałam ani sprawozdania rady osiedla, rady

nadzorczej, ani zarządu. Jeszcze przede mną salę opuścili najwięksi krzykacze.

Mieszkanca osiedla Wawrzyszew kolonia C (nazwisko do wiadomości redakcji)

**Widok z okna**

Z dala od kurzu i gwaru ulicznego stoi mój dom. Wśród zieleni i drzew owocowych (pozostałość po ogrodnikach) dwa stawy Brussmana. Jedno w kształcie serca, drugie kwadratowe. Przepiękny widok. Słońce kąpie się w wodzie, a toń stawu przesywa kaczka ze swoimi maleństwami płynącymi jedno za drugim, a kaczor pilnuje całego stadka, a to z boku, to znów z przodu, bacząc by maleństwa nie pogubiły się.

Pewnego razu na wiosnę patrzę na jeziora i widzę parę łabędzi dostojnie płynących. Gościły w naszym osiedlu kilka tygodni. Takich obrazów z życia przyrody nie można zapomnieć. Albo taki widok – rozłożyste drzewo – z jednej strony gałąź uschnięta, sięgająca niemal nieba, a gałąź z drugiej strony tonie w zieleni. Jeden pień, te same korzenie – z jednej strony groza, z drugiej poezja.

Któregoś dnia słyszę z balkonu wołanie mego męża „kochanie, zobacz, tam zając kica” – szarak mknie przez pole, a nad wodą lekka mgielka, jakby ktoś welonem owinął to uroczysko.

Człowiek i przyroda żyją tu w symbiozie. Po latach zagospodarowano teren, tworząc przepiękny park z laweczkami, oświetleniem, miejscami zabaw dla dzieci, utworzono alejki. Osiedle-park, miejsce dające odpoczynek mieszkańcom i kontakt z przyrodą.

Nie wierzyć? – zajrzyjcie na Wawrzyszew.

Kazimiera Maria Hopfer





# Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

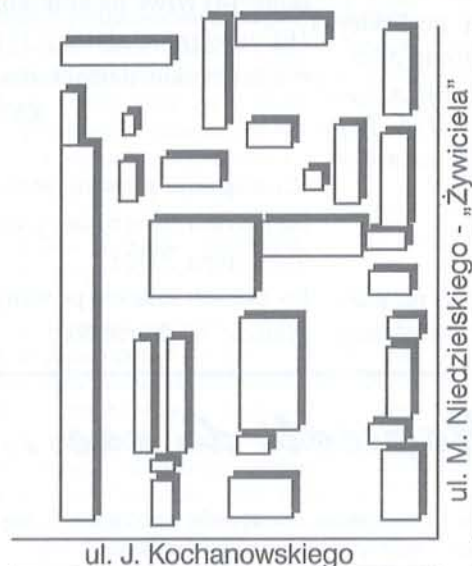
## Żoliborskie Centrum Handlowe

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 9-18  
sobota 9-14



## Po zebraniach

Dokończenie ze str. 1

W przypadku trzech osób, które w latach poprzednich decyzją rady nadzorczej przestały być członkami spółdzielni, po uregulowaniu długu członkostwo przywrócono.

Ważnym punktem obrad WZD było zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2001. Poprzedziła go informacja o wynikach kontroli przeprowadzonej w WSM w zakresie organizacji i funkcjonowania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Ocena Najwyższej Izby Kontroli jest pozytywna, tak jak opinia biegłego rewidenta analizującego finanse Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nic więc dziwnego, że większość delegatów WZD opowiedziała się za przyjęciem sprawozdania. W chwilę później jednogłośnie udzielono absolutorium prezes spółdzielni mgr Kazimierze Szerszeniewskiej oraz jej zastępcem Elżbiecie Tutak i Tadeuszowi Kot.

Podczas tegorocznego zebrania miała być podjęta uchwała w sprawie podziału Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na podstawie wniosku z listopada ubiegłego roku, w którym mieszkańcy budynku przy ul. Braci Żaluskich

zdecydowali się na założenie nowej spółdzielni mieszkaniowej i wydzielenie się z WSM. Jednak od złożenia wniosku do czasu jego rozpatrzenia upłynęło widać wystarczająco dużo wody, aby niektórzy mieszkańcy zdali sobie sprawę z ryzyka takiej decyzji. Część z nich postanowiła wycofać swój akces wyłączenia się z Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wobec tego punkt ten zdjęto z porządku obrad.

Na tegorocznym czerwowym Walnym Zebraniu Delegatów nie podjęto też uchwały dotyczącej zmian w statucie WSM. Wprawdzie powstał projekt zmian dostosowany do wymogów nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale mająca już wkrótce nastąpić jej nowelizacja wymagać będzie wprowadzenia zmian. Tak więc dyskusję i podjęcie uchwały uznano za bezprzedmiotowe. Prace należy kontynuować po wejściu w życie zmian, czyli jesienią bieżącego roku. Tym samym tegoroczne Walne Zgromadzenie Delegatów zakończy się dopiero powakacjach.

Kończącym punktem porządku obrad było przyjęcie wniosków delegatów WSM. Wniosków było kilka, a te najistotniejsze zostały

omówione podczas dyskusji. Padł wniosek o zniesienie Rady Członków Oczekujących z uwagi na fakt, że w spółdzielni nie ma przydziałów mieszkań lokatorskich lub innych form o niskiej odpłatności i uzyskanie mieszkania odbywa się bez ograniczeń. Postanowiono też, aby wszystkie realizowane od 1995 r. remonty w spółdzielni traktować „jako pożyczkę społeczną”. Przy próbie wyodrębnienia się budynku ze spółdzielni, pożyczka powinna być spłacona.

Interesujący wniosek zgłosili mieszkańcy osiedla Bielany. Padła propozycja, aby Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w porozumieniu z gminą Bielany przyjęła pod swój dach rodzinę repatriantów z Kazachstanu. Dyskusja wokół tego tematu była długa, część delegatów uważała, że WSM nie stać na taki dar. Jednak po wystąpieniu przewodniczącego rady osiedla Wawrzyszew Jerzego Grądziela, który stwierdził, że Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako jedna z najstarszych i największych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce powinna być prekursorem takich poczynań – wniosek przyjęto.

Opracowała: Barbara Pietras

**NOWE ŻYCIE WSM**  
PISMO WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

PISMO WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Na zlecenie WSM wydaje Agencja Wydawnictw Informacyjnych AWI  
01-451 Warszawa, ul. Brożka 20/6E, tel. 0-501 513 508. Redaguje zespół.

p.o. redaktora naczelnego: Danuta Wieluńska

Przewodnicząca Rady Programowej: Kazimiera Szerszeniewska