

## Bilans Otwarcia

### Rozmowa z prezesem Zarządu WSM Maciejem Stasielowiczem

W dniu 28.01.2013 r. odbyło się posiedzenie plenarne RN, na którym nowy Zarząd zaprezentował Bilans Otwarcia, mówiąc wprost dokonał oceny aktualnej sytuacji Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na tyle na ile było to możliwe w tak krótkim czasie. Wystąpienie prezesa Macieja Stasielowicza i wiceprezesa Jarosława Żulewskiego było bardzo wnikliwie i klarownie, poparte prezentacją multimedialną. Rada Nadzorcza przyjęła je z dużym uznaniem i aprobatą. Niewątpliwie informacja z nim związana należy się również wszystkim członkom Spółdzielni, dlatego właśnie zwróciliśmy się do Prezesa Stasielowicza z pytaniami, które pozwolą w skrócie przedstawić naszym Czytelnikom najważniejsze sprawy i problemy stojące przed Spółdzielnią i nowym Zarządem.

● Bez wątpienia sprawą najistotniejszą jest kondycja finansowa WSM. Na ten temat krążą wśród mieszkańców, mniej lub bardziej prawdziwe informacje, które z pewnością wiele osób niepokoją i sądzą, że warto choćby w skrócie powiedzieć, jaką sytuację nowy Zarząd zastał faktycznie?

Trzeba przyznać, że zastaliśmy sytuację trudną. Prawdą jest, że Spółdzielnia zachowuje płynność finansową tj. regulujemy na bieżąco nasze zobowiązania z tytułu dostaw mediów i usług wykonywanych na naszą rzecz, z tytułu podatków, składek ZUS, płac pracowniczych i innych świadczeń.

Natomiast mamy duże kwoty zamrożone w należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych od mieszkańców (jest to poziom ok. 15 mln zł i prawie 8 tys. mieszkańców płacących po terminie)

oraz w inwestycjach zakończonych, jak i będących w trakcie realizacji (jest to poziom ok. 22 mln zł).

Dodatkowo na wzrost należności mogą wpłynąć wydatki przyszłe wynikające ze zbliżającego się problemu związanego z „ustawą śmieciową”, który dotknie wszystkich spółdzielców i nie wiadomo ile będzie nas kosztował. Nieznane są również przyszłe wydatki (idące w miliony złotych), związane z uregulowaniem stanu prawnego gruntów pod naszymi nieruchomościami.

„Zamrożone” środki oraz przyszłe wydatki powodują, że spółdzielnia nie ma znaczących wolnych środków, które powinna natychmiast skierować na realizację dwóch niezbędnych celów: na szeroko rozumiane unowocześnianie i podnoszenie standardów naszych zasobów osiedlowych oraz na modernizowanie systemu obsługi Spółdzielni. W

tym ostatnim chodzi przede wszystkim o systemy informatyczne, które pozwolą unowocześnić organizację spółdzielni, co wpłynie na sprawną obsługę mieszkańców i poprawę ekonomiki spółdzielni.

Tak więc sytuacja jest trudna i wymaga pakietu działań, których celem jest odzyskanie „zamrożonych” środków finansowych, podniesienie standardów zasobów i obsługi oraz dążenie do obniżki kosztów eksploatacji.

● Sprawy niezwykle ważną dla naszej Spółdzielni są inwestycje, zarówno te oddane do użytku, jak i te, które są w trakcie realizacji bądź w sferze projektów. Temat jest dość kontrowersyjny, bowiem z jednej strony Spółdzielnia powiększa swój majątek, umożliwia zakup nowych mieszkań swoim członkom, ich dzieciom i wnukom, z drugiej zaś – w aktualnej sytuacji rynkowej – mamy problem ze sprzedażą nowo wybudowanych lokali. Jak Pan w tych warunkach ocenia „zastaną” sytuację?

Wspomniałem już, że to jeden z ważnych problemów, który musimy rozwiązać między innymi po to, aby „odmrozić” środki finansowe z inwestycji wartości prawie 17 mln zł. Mamy mieszkania nie sprzedane w wybudowanych budynkach przy ulicach: Gojawczyńskiej i Saperskiej oraz mieszkania nie sprzedane z inwestycji jeszcze niezakończonych – I etap Niedzielskiego.

Jeśli chodzi o Niedzielskiego to pozostało 14 niesprzedanych mieszkań i wszystko wskazuje na to, że wraz z

c.d. na str. 3

## Śmieci – inaczej i drożej

Od 1 lipca 2013 r. nastąpi zmiana systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, mówiąc po prostu śmieciami. Zgodnie z zapisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, z lipca 2011 roku, oraz z zapisami znówelizowanej ustawy ze stycznia 2013 roku, gminy staną się właścicielami odpadów komunalnych. Rada Warszawy określiła szczegółowy sposób zbierania odpadów, ich odbioru i częstotliwości wywozu. Ustalono także wysokość opłaty tzw. śmieciowej za wymienione usługi. Spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty oraz właściciele domów jednorodzinnych muszą bezwzględnie dostosować się do nowych przepisów.

### Co się zmieni?

● Firmy do odbioru śmieci wyłoni w przetargu miasto i to władze miasta podpiszą z nimi umowy. Dokładnie 30 czerwca 2013 r. kończą się umowy zawarte między spółdzielnią a firmami odbierającymi odpady komunalne. Umowy te trzeba wypowiedzieć bądź ich nie przedłużać, aby nie znaleźć się w sytuacji podwójnego płacenia – dotychczasowej firmie i miastu. Spółdzielnie mieszkaniowe będą wносить w imie-

### niu mieszkańców opłaty do kasy miasta.

Warszawa prawdopodobnie zostanie podzielona na 9 obszarów: Bielany i Żoliborz; Białołęka i Targówek; Mokotów; Ochota, Ursus i Włochy; Praga Południe i Praga Północ; Rembertów, Wawer i Wesoła; Śródmieście; Ursynów i Wilanów; Wola i Bemowo. Firma, w zależności od wyniku przetargu, mająca odbierać odpady, może obsługiwać jeden lub więcej obszarów.

● Odpady komunalne mają być zbierane w sposób selektywny. Miasto proponuje w takim przypadku niższe stawki i opłaty za odpady. Wprowadza się deklaracje dotyczące segregacji śmieci. Kto zadeklaruje segregację i będzie ją prowadził zgodnie z wymogami, za-

płaci mniej. Deklaracje w spółdzielniach mieszkaniowych będą składać administracje. **Pierwszą deklarację spółdzielni mają złożyć do 31 maja 2013 r.**

Władze Warszawy określiły także wymogi (pojemność i kolor), jakie mają spełniać pojemniki na odpady. Pojemniki te mają zabezpieczać firmy odbierające odpady.

Odpady podzielono na kilkanaście grup (frakcji), które będą zbierane do pojemników (worków). **Śmieci należy segregować w następujący sposób:**

- odpady segregowane suche obejmują: papier i tekturę, tworzywa sztuczne, metale – pojemniki w kolorze czerwonym, napis: „segregowane suche”;
- szkło opakowaniowe, odpady ze szkła – pojemniki w kolorze zielonym, napis: „szkło opakowaniowe”;
- bioodpady, np. liście – pojemniki w kolorze brązowym, napis: „bioodpady”;
- zwykłe odpady domowe (odpady zmieszane) – pojemniki w kolorze czarnym lub szarym, napis: „odpady zmieszane”.

W ramach nałożonej opłaty będą odbierane również odpady wielkogabarytowe oraz odpady zielone, ale bez skoszonej trawy. Gruz związany z re-

c.d. na str. 2

Zdrowych, pogodnych  
Świąt Wielkanocnych,

radosnego,  
wiosennego nastroju,  
serdecznych spotkań  
w gronie rodziny  
i wśród przyjaciół



Życzą  
Zarząd i Rada Nadzorcza  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Jarosław Żulewski – zastępcą prezesa Zarządu WSM do spraw ekonomiczno-finansowych

Rada Nadzorcza WSM przyjęła rezygnację Haliny Orlińskiej – zastępcy prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych i odwołała ją ze składu Zarządu.

W listopadzie 2012 r. Rada Nadzorcza ogłosiła, w trybie pilnym, konkurs na kandydata na to stanowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło siedem ofert. Na posiedzeniu RN w dniu 17 grudnia przesłuchano wszystkich kandydatów. Następnie odbyła się seria głosowań na każdego z nich. Przeważającą liczbę głosów uzyskał Jarosław Żulewski, z którym podpisana została umowa na okres trzech lat.

Rada Nadzorcza wysoko oceniła prezentację kandydata. Dobre wrażenie zrobiły rzeczowe odpowiedzi na zadawane pytania, wskazujące na wysokie kompetencje i umiejętności, pozwalające na szybkie reagowanie w zaistniałej sytuacji.

Jarosław Żulewski ukończył SGH w Warszawie, w której przez 9 lat pracował jako asystent w Katedrze Zarządzania Strategicznego. Był stypendystą DAAD na Uniwersytecie w Duisburgu (Niemcy). Odbył studia podyplomowe z zakresu rachunkowości, finansów i rynku kapitałowego na Wiedeńskim Uniwersytecie Ekonomii i Biznesu, a także z zakresu podatków i prawa podatkowego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

Nowy wiceprezes ds. finansowo-ekonomicznych i główny księgowy, ma wysokie kwalifikacje i doświadczenie m.in. w zakresie ekonomii przedsiębiorstw, rachunkowości i metod wyceny inwestycji. Pracował na odpowiedzialnych stanowiskach, jako dyrektor finansowy i główny księgowy, a także Prezes Zarządu w kilku spółkach córkach niemieckich instytucji finansowych w Polsce. W swoim zawodowym życiorysie ma również pracę w charakterze członka Zarządu – głównego księgowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Budownictwa Jednorodzinnego w Nieporęcie. W ostatnim czasie był dyrektorem ds. Controlingu w oddziale francuskiej grupy ubezpieczeniowej Groupama (która prowadziła działalność ubezpieczeniową w Polsce pod marką PROAMA) skąd, w wyniku konkursu, przeszedł do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jarosław Żulewski ma 50 lat, jest żonaty, ma trzy córki i dwóch synów. Lubi muzykę klasyczną i sport. Posługuje się językiem niemieckim i angielskim.

Jeśli chcesz wiedzieć jak administracja osiedla gospodaruje Twoimi pieniędzmi, jakie decyzje podejmuje

Rada Osiedla, przyjdź na

**Zebrań Mieszkańców członków**

**Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Na zebraniu tym można wyrazić swoje opinie i zgłaszać wnioski do właściwych organów Spółdzielni w sprawach dotyczących Spółdzielni, osiedla i swojego budynku.

**Terminy zebrań na str. 2.**



# Śmieci – inaczej i drożej

c.d. ze str. 1

montami mają odbierać firmy wykonujące remont.

Miasto ustaliło **minimalne poziomy czystości asortymentowej poszczególnych frakcji śmieci:**

- odpady segregowane suche zbierane w pojemnikach – min. 60% (w workach – 80%),
- odpady ze szkła – szkło opakowaniowe w pojemnikach – min. 80% (w workach – 95%),
- odpady zielone – min. 95%.

**Zanieczyszczenie powyżej wskazanych poziomów, skutkuje zaliczeniem tych odpadów do „zmieszanych”, za które pobierana będzie wyższa opłata.**

Odpady takie jak: sprzęt elektroniczny, baterie, leki, mieszkańcy winni sami odwieźć do punktów zbiórki. Miasto zapowiada stworzenie kilkunastu takich miejsc.

- Władze miasta określiły także **minimalne częstotliwości odbioru odpadów komunalnych** z terenu nieruchomości. W przypadku bu-

dynków wielolokalowych są one następujące:

- dla odpadów segregowanych suchych – 1 raz w tygodniu,
  - dla odpadów szkła opakowaniowe – 1 raz w miesiącu,
  - dla odpadów wielkogabarytowych – 1 raz w miesiącu,
  - dla selektywnie zbieranych odpadów zielonych – cztery razy w roku.
- Odpady zmieszane (niesegregowane) odbiór 2 razy w tygodniu.

Podane częstotliwości dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielolokalowej.

- Ustawodawca przewidział cztery metody naliczania **opłaty śmieciowej**. Miała być wybrana jedna dla miasta. W ostatniej nowelizacji ustawy, która weszła w życie w styczniu br. sejm dopuścił elastyczne rozwiązanie, tj. więcej niż jedną metodę oraz możliwość jej zróżnicowania na terenie miasta. W ustawie przewidziano do wyboru następujące metody naliczania opłaty: od liczby

lokatorów, od metrażu lokalu, od zużycia wody oraz stała kwota od gospodarstwa domowego.

**Rada Warszawy przyjęła opcję, by opłata była ponoszona od gospodarstwa domowego, różnicując ją w zależności od rodzaju zabudowy oraz liczby mieszkańców.**

Opłaty mają być wnoszone miesięcznie. Termin wniesienia pierwszej opłaty upływa 29 lipca 2013 r. W rozliczeniach z mieszkańcami dopuszcza się, aby Spółdzielnia mogła korzystać z dotychczasowego sposobu rozliczania.

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi podlega rygorowi ordynacji podatkowej. Oznacza to, że właściciele lokali lub najemcy, którzy podadzą nieprawdziwe dane dotyczące liczby osób mieszkających w lokalu lub zaniżą liczbę osób w gospodarstwie domowym, będą ścigani z urzędu.

Dla mieszkańców Warszawy, znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, lecz nieuprawnionych do otrzymania dodatku mieszkaniowego, planowano pomoc w postaci dopłat z budżetu m.st. Warszawy. Jednak wycofano się w ostatniej chwili z tego pomysłu.

*Red.*

## Co dalej?

Potrzeba wprowadzenia zmian, które zwiększyłyby wskaźnik zbierania i odbioru odpadów komunalnych w sposób selektywny była wiadoma od lat. Określone obowiązki i terminy wniosła ustawa z lipca 2011 r. W Warszawie terminy te nie zostały dotrzymane i zanoszą się na rozwiązania robione na chybcika. Co nagle, to po diable... Za wieloletnie zaniechania władz miasta mają płacić mieszkańcy. W zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mieszkańcy płacą obecnie poniżej 10 zł od osoby. Wprowadzenie opłaty kilka razy wyższej wymaga szczególnego uzasadnienia. Nie jest uzasadnieniem przerzucenie takich kosztów na mieszkańców. Czy te propozycje finansowe zostały

skonfrontowane z danymi dotyczącymi zadłużeń lokali mieszkalnych? Proponowane rozwiązania mają znamiona wprowadzenia odpowiedzialności zbiorowej spółdzielni mieszkaniowej. Nasuwają się dalsze pytania. Gdzie jest informacja dla mieszkańców o zasadach segregowania? Czy tu w roli „wykładowcy” ma także wystąpić spółdzielnia? Konsultacje, o których informuje miasto niewiele mają z nimi wspólnego. Było to zaprzeczeniem idei konsultacji społecznych. Ogłoszenie ich w dniach 28 grudnia 2012 r. – 4 stycznia 2013 r. nie dawało wielu szans zainteresowanym na zadanie pytań i wypowiedzenie swoich opinii. Nader skromnie sięgano po informacje i opinie do zarządców budynków, a jest to grupa mająca dużą wiedzę i doświadczenie w tym zakresie. Czy wprowadzenie na wejściu tak

wysokich opłat nie ułatwi kalkulacji firmom startującym w przetargach? Dlaczego robimy krok do tyłu w recyklingu, mieszając do jednego worka papier, tworzywo sztuczne, plastik, metale? Wzrastają ceny a obniża się jakość sortowania. Kolejny blok pytań dotyczy kontroli dotrymania poziomów czystości asortymentowej poszczególnych frakcji odpadów. Kto to będzie sprawdzał? Jakie będą zasady tej kontroli?

Przed nami podjęcie decyzji w sprawie wyboru metody naliczania wysokości opłat, przygotowanie deklaracji, przegląd altanek śmietnikowych itd. Najpoważniejsze zadanie to dotarcie do mieszkańców z informacjami dotyczącymi selektywnego zbierania odpadów, przekonanie ich do takiego postępowania. Nie liczymy za wiele na innych.

*M. Mossakowska*

## Rewolucyjne zmiany w altanach i komorach zsypanych

Teoretycznie od 1 lipca przestaniemy mieć wpływ i odpowiadać za organizację gospodarki odpadami. Obowiązki te zgodnie z ustawą przejmują miasta. Jest to zmiana rewolucyjna nie mająca żadnego odniesienia w okresie powojennym. Zmiany, które nieuchronnie nadchodzą obciążone są błędami zaniechania i arogancji władz Warszawy. Zdecydowano o systemie na następne dziesięciolecie bez żadnych konsultacji z mieszkańcami, a szczególnie Spółdzielniami i Wspólnotami Mieszkaniowymi, zajmującymi się „śmieciami” od lat w ramach obowiązków podstawowych. Jak zmiany te wpłyną na zasobność naszych portfeli? Znajdź plany i propozycje warszawskich urzędników, stwierdźcie należy, że rokowania są więcej niż zatrważające. Dotychczas w osiedlach WSM, koszty wywozu śmieci nie są jednakowe, nie ma też jednego systemu rozliczania kosztów ponoszonych przez poszczególne administracje na podstawie zawartych umów z firmami odbierającymi odpady. Nie można jednak powiedzieć, że obecne rozwiązania zarówno od strony organizacyjnej

jak i wysokości ponoszonych kosztów zostały oderwane od rzeczywistości. Przyszłość gotuje nam wszystkim taki scenariusz. Na początek kilka zdań o nowych opłatach w odniesieniu do obecnych obowiązujących do końca czerwca. W Osiedlu Żoliborz III ponoszone koszty dzielone są na lokal mieszkalny i średnio wynoszą 9,00 zł brutto. Po zamknięciu roku 2012 i rozliczeniu wpłacanych zaliczek na ten cel, mieszkańcy na wszystkich nieruchomościach otrzymali rozliczenie z niedużymi zwrotami.

Co proponują nam władze Warszawy? Miesięczne stawki za wywóz odpadów podaliśmy na pierwszej stronie „Życia WSM”. W żadnej publikacji nie znalazłem natomiast kalkulacji tych kosztów i uzasadnienia tak drastycznie wysokiej opłaty. To jednak nie koniec nieszczęścia jakie w majestacie prawa zgotować nam chcą urzędnicy wspólnie z Radą Warszawy. W dotychczasowych opłatach nasi mieszkańcy mają zagwarantowaną kompleksową obsługę odbioru, zarówno odpadów gabarytowych, komunalnych tzw. zmieszanych jaki i po-

segregowanych oraz całości odpadów zielonych i suszu czyli trawy i liści nadających się do kompostowania. Nowe regulacje teoretycznie dają takie same możliwości, ale jak mówi stare porzekadło diabeł tkwi w szczegółach, a szczegóły mają decydujący wpływ zarówno na przyszłą organizację jak i na nowe wyższe koszty całego systemu. Gabaryty odbierane będą jeden raz w miesiącu, z wcześniej wskazanych miejsc, nie mogą tam leżeć dłużej niż 24 godziny.

Jeżeli spółdzielnie lub wspólnoty mieszkaniowe nie będą w stanie spełnić tych wymogów, zmuszone będą do podpisania umów dodatkowych, a kosztami będą obciążać mieszkańców w eksploatacji podstawowej. Obecnie gabaryty odbierane są codziennie w ramach opłaty podstawowej. Podstawowy składnik gospodarki odpadami, odpady komunalne – zmieszane, odbierane będą dwa razy w tygodniu, a komory zsypane mają określone pojemności i żadne urzędnicze decyzje nie są w stanie ich powiększyć. Faktem jest, że stracimy jeden odbiór tygo-

c.d. na str. 6

## Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej

Zapisy telefonicznie w Dziale Ogólno-Organizacyjnym

**telefon 22 561 34 17**

8 kwietnia	Adam KALINOWSKI członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
15 kwietnia	Artur SZYNDLER członek Komisji Inwestycyjnej Grzegorz PISKORSKI członek Komisji Rewizyjnej Dariusz FILIP członek Komisji Rewizyjnej
22 kwietnia	Danuta WERNIC członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Roman KATUS członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
6 maja	Anna KACZMARSKA członek Komisji Rewizyjnej Tadeusz CEGIELKA członek Komisji Rewizyjnej
13 maja	Jerzy GÓRECKI przewodniczący Komisji Rewizyjnej Grzegorz PISKORSKI członek Komisji Rewizyjnej
20 maja	Halina RÓŻAŃSKA członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
27 maja	Tomasz KONDRAT członek Komisji GZM Krystyna ZABORSKA członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej Zbigniew ZIELIŃSKI członek Komisji Inwestycyjnej
3 czerwca	Felicja MELON członek Komisji Inwestycyjnej Artur SZYNDLER członek Komisji Inwestycyjnej
10 czerwca	Anna PAWLEWSKA członek Komisji Rewizyjnej Józef LEWANDOWSKI członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

## Terminy Zebrań Mieszkańców Członków WSM

### Żoliborz II

– 25.04.2013, godz. 17.00, Szkoła Podstawowa nr 68, ul. Or-Ota 5

### Żoliborz III

– 17.04.2013, godz. 17.30, SDK, ul. Słowackiego 19a

### Żoliborz IV

– 11.04.2013, godz. 17.30, Zespół Szkół nr 54, ul. Elbląska 51

### Piaski

– 26.04.2013, godz. 18.00, Klub Mieszkańców Piaski, ul. Broniewskiego 71

### Bielany

– 19.04.2013, godz. 17.00, XXII Liceum Ogólnokształcące im. Jose Marti, ul. Staffa 111

### Młociny

– 22.04.2013, godz. 18.00, Bielańskie Centrum Edukacji Kulturalnej, ul. Szegedyńska 9A

### Wawrzyszew

– 25.04.2013, godz. 18.00, Bielański Ośrodek Kultury, ul. Goldoniego 1

### Wawrzyszew Nowy

– 25.04.2013, godz. 18.00, Zespół Szkół nr 49, ul. Tołstoja 2

### Nowodwory

– 04.04.2013, godz. 17.00, Urząd Dzielnicy Białołęka, sala konferencyjna, ul. Modlińska 197

### Latyczowska

– 24.04.2013, godz. 19.00, sala Rady Osiedla, klatka V, ul. Kompasowa 10/12

### Hery

– 24.04.2013, godz. 19.00, hala garażowa, ul. Hery 11

### Członkowie oczekujący

– 04.04.2013, godz. 16.00, sala konferencyjna Biura Zarządu, ul. Elbląska 14

## Dyżury członków Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W każdy poniedziałek od godziny 14.00 do 16.30

Zapisy telefonicznie w dziale organizacyjnym

**tel. 22 633 98 46** lub osobiście w pokoju nr 115.



# Bilans Otwarcia

## Rozmowa z prezesem Zarządu WSM Maciejem Stasielowiczem

c.d. ze str. 1

zakończeniem budowy znajdą one nabywców.

Trudniejsza sytuacja występuje na obiektach: Gojawczyńska i Saperska, między innymi dlatego, że są to mieszkania duże o standardzie ponad przeciętnym. Podjęliśmy jako nowy Zarząd szereg działań zmierzających do jak najszybszej sprzedaży tych mieszkań. W niektórych przypadkach będzie to wymagało uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

Wniosek jaki wyciągamy z „zastanej” sytuacji jest taki, że w przyszłości musimy zrezygnować z wysokich standardów takich w jakich zostały wzniesione budynki przy al. Wojska Polskiego, czy Gojawczyńskiej i Saperskiej, a utrzymywać dobry standard średni po przystępnych cenach. I oczywiście mieszkania nie powinny być za duże.

Trzeba też powiedzieć, że dotychczasowa formuła sprzedaży mieszkań była dobra do pewnego momentu, dopóki popyt był wyższy od podaży, ale sytuacja rynkowa uległa zmianie i jest odwrotnie, mamy więcej mieszkań niż chętnych do ich kupna. W związku z tym musimy sprzedawać lokale nie tylko członkom spółdzielni, musimy wychodzić na zewnątrz, uczestniczyć w sprzedaży na wolnym rynku. Ograniczenia prawno-ekonomiczne Spółdzielni powodują, że nie jesteśmy elastyczni wobec oczekiwania klienta i tym samym zwrot „z zamrożonych” środków następuje wolniej niż u deweloperów. Jak to zmienić?

Rozwiązanie tego problemu wymaga przeprowadzenia prac studialnych nad znalezieniem takiej formy prawno-ekonomicznej działalności, która będzie prowadziła w imieniu Spółdzielni inwestycje, ale będzie się zachowywała jak deweloper – będzie elastyczna. Jednocześnie członkowie Spółdzielni będą mieli zagwarantowane mieszkania po kosztach, a pozostałe mieszkania będą sprzedawane na wolnym rynku i

na nich spółdzielnia będzie zarabiała. Pozwoli to na szybki zwrot pieniędzy. Słabością obecnej formuły sprzedaży bezpośrednio przez spółdzielnię jest „zamrażanie” dużych środków finansowych na długi okres.

● **Innym problemem, przed którym stoimy, i jak dotąd nie bardzo sobie z nim radzimy, są sprawy gruntowe i podziały geodezyjne. Jak Pan ocenia dotychczasowe działania Spółdzielni w tym zakresie, jakie zdaniem Pana popełniono błędy i jakie są szanse na pomyślne załatwienie tych spraw?**

Sprawy dotyczące regulacji prawnej gruntów, to zespół najbardziej skomplikowanych problemów do rozwiązania, ponieważ ostateczne ich uregulowanie uzależnione jest między innymi od urzędów i sądów. Zaniedbania urzędów, ale i spółdzielni, w tych sprawach sięgają lat siedemdziesiątych. Podziały geodezyjne w celu utworzenia nieruchomości mogą być wykonywane pod warunkiem, że wcześniej spółdzielnia będzie posiadała jednorodny stan prawny gruntu.

Szczególnie skomplikowane sprawy w tym zakresie występują na Żoliborzu IV, całym Wawrzyszewie, w części Młocin oraz incydentalnie na Żoliborzu III i Piaskach. Temat ten był szeroko omówiony przez pełniącego obowiązki prezesa Zarządu Pana Andrzeja Włodarczyka w nr 3 „Życia WSM” z października 2012 r.

Weryfikacja podziałów geodezyjnych nieruchomości, zatwierdzonych decyzjami administracyjnymi, wymaga zasięgnięcia opinii od fachowców, między innymi z branży geodezyjnej i urbanistyczno-budowlanej, co niestety pociągnie za sobą dodatkowe koszty. Czy podjęte już prawomocne decyzje w tych sprawach można zmienić? To pytanie, na które dziś nie znamy jeszcze odpowiedzi.

Ponadto wielomilionowych wydatków będzie wymagało przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w pra-

wo własności nieruchomości w osiedlu Wawrzyszew. Trzeba na to znaleźć odpowiednie źródła finansowania.

Jak widać jesteśmy dopiero na początku rozwiązywania tego problemu.

● **Z pewnością bardzo istotne dla nowego Zarządu są sprawy organizacyjne Spółdzielni: procedury wewnętrzne, kadry, struktura... Jest tu zapewne wiele do zrobienia. W jakim kierunku będą zmierzają działania nowego Zarządu?**

Trzeba jednoznacznie stwierdzić, że stan organizacji Spółdzielni jest dziś podstawową barierą ograniczającą nie tylko sprawne zarządzanie Spółdzielnią, ale i podejmowanie przez Zarząd działań w imieniu spółdzielców, w celu obniżenia kosztów, a tym samym utrzymaniu, a nawet obniżeniu, poziomu opłat eksploatacyjnych.

W pierwszej kolejności musimy usprawnić obieg dokumentów (przez Spółdzielnię przechodzi miesięcznie kilkanaście tysięcy dokumentów), który pozostawia wiele do życzenia i ściśle się łączy ze sprawą informatyzacji spółdzielni. Notujemy tu opóźnienia przynajmniej 10 - 15-letnie. **Nie mamy sprawnego systemu informatycznego.** Konsekwencją jest długi czas „oczekiwania” na informację, konieczność wykonania kilku telefonów, rozmów, przygotowań oraz pracy więcej niż jednej osoby.

Aby to zmienić musieliśmy rozpo-

cząć prace nad usprawnieniem systemu informatycznego.

**To jest zadanie organizacyjne nr 1.** Będzie ono kosztowało, ale jest niezbędne. Wymaga też przeszkolenia pracowników i takie szkolenia już organizujemy. Mamy nadzieję, że w ciągu 2 lat ten program zrealizujemy i wtedy można będzie stwierdzić, że dysponujemy narzędziami do sprawnego zarządzania Spółdzielnią.

Drużga sprawa to organizacja pracy na styku Osiedla – Biuro Zarządu. Chcemy problemy rozwiązywać wspólnie, wykorzystując potencjał pracowniczy z osiedli. Dlatego powołaliśmy grupy problemowe, składające się z najbardziej kompetentnych pracowników, które nazwaliśmy Komitetami Sterującymi. Zajmują się one usprawnieniem obiegu dokumentów, programem informatycznym obsługi mieszkańców, windykacją należności, programem księgowym, a także rozpoznanie tematu „śmieci”.

Efekty pracy tych komitetów pozwolą uporządkować wiele spraw, ale przede wszystkim stworzą warunki dla lepszego funkcjonowania Spółdzielni.

**Trzecia ważna sprawa to obsługa prawna Spółdzielni.** Spółdzielnia prowadzi ponad 400 spraw, w których dochodzimy naszych praw. Jednocześnie przeciw Spółdzielni prowadzonych jest prawie 200 postępowań sądowych. To dodatkowo świadczy o skali zagrożeń,

ale i szans finansowych przed jakimi stoi nasza spółdzielnia. Wykorzystanie szans wymaga dobrego zespołu radców prawnych. Mam świadomość, że praca tego zespołu budzi wiele emocji. Dlatego zaczęliśmy wprowadzać zmiany w kierunku specjalizacji w takich tematach jak: sprawy gruntowe, zaległości czynszowe, umowy inwestycyjne, itp., oraz wykorzystania kancelarii zewnętrznych.

Uzyskanie postępu w tych trzech sprawach, o których wspominałem, pozwoli Zarządowi stworzyć nową strukturę organizacyjną. Jak widać zaczynamy od dołu – od poprawy procedur, narzędzi informatycznych oraz lepszego poznania i wykorzystania możliwości pracowniczych – a nie od góry tj. stworzenia „jakiejs” struktury organizacyjnej i „wtłoczenia” do niej pracowników. Naszym zdaniem, to lepsza metoda i szansa na dobre zorganizowanie sprawnej spółdzielni.

Szansa też na powrót do naszej pięknej ponad 90-letniej tradycji – synonimu dobrej roboty i śmiałego podejmowania odważnych rozwiązań.

**Sądzę, że wyrażę nadzieję wszystkim mieszkańcom WSM, że nowy Zarząd nie uleknie się trudnych problemów i wyprowadzi nas „na prostą”, czego życzymy sobie i Państwu. Dziękuję za rozmowę**

Danuta Wernic



Prezes Maciej Stasielowicz



Wiceprezes Adam Walczak



Wiceprezes Jarosław Żulewski

## Proponowane zmiany w statucie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Prace nad zmianami w statucie trwają z przerwami od 2008 roku, w związku z wprowadzonymi przez sejm zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 roku i zmianami późniejszymi, jak również na skutek zaleceń polustracyjnych Spółdzielni.

Poniższy artykuł ma za zadanie przybliżyć Państwu propozycje najważniejszych zmian w projekcie nowego STATUTU, który zostanie zaprezentowany na Walnym Zgromadzeniu.

Mamy nadzieję, że pozwoli on na uzyskanie podstawowej wiedzy w tym zakresie.

Zgłoszone propozycje zmian, zarówno poszczególnych członków Spółdzielni, Rad Osiedli, Rady Nad-

zorczej (Komisje i indywidualnie), są sprawdzane pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami, jak i zabezpieczenia interesu prawnego członków Spółdzielni.

Treść statutu WSM dostosowywana jest do obowiązujących powszechnie przepisów, szczególnie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz innych ustaw powołanych w statucie.

Cały tekst statutu zostanie ujednolicony i nadana będzie nowa numeracja wszystkich paragrafów według kolejności, zaś w obrębie

paragrafów ponumerowane zostaną kolejne ustępy i punkty, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej. Uczyni to statut bardziej czytelnym i zrozumiałym dla członków Spółdzielni.

Intencją Komisji było, aby nie odsyłać członka Spółdzielni do innych aktów prawnych lecz, aby wszystkie potrzebne informacje miał on zebrane w jednym dokumencie, jakim jest Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Prace Komisji Organizacyjno-Samorządowej nad statutem jeszcze trwają.

**Najważniejsze propozycje zmian między innymi:**

**W rozdziale I „Postanowienia**

**ogólne”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Doprecyzowania zapisów statutu celem jasnego i jednoznacznego określenia pojęć podstawowych.
- Sprezycowania pojęcia lokalu o innym przeznaczeniu poprzez wykreślenie miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych, ponieważ nie są one lokalami.
- Dopisania, iż Spółdzielnia prowadzi nie tylko działalność społeczną i kulturalną, ale i oświatową.

**W rozdziale II „Członkowie Spółdzielni”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Dopisania możliwości wykonywania zdjęć dokumentów, do przeglądania których jest uprawniony członek Spółdzielni, w

celu nie ponoszenia kosztów.

- Określenia, jakie dokumenty będą udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
- Sprezycowania szczegółowego katalogu zobowiązań Spółdzielni, w ponoszeniu których uczestniczy członek Spółdzielni poprzez skreślenie sformułowania „w szczególności”, które powodowało możliwość rozszerzania tych zobowiązań.
- Ustalenia zasady naliczania opłaty członkowskiej (wpisowe) w przypadku osoby prawnej oraz osoby fizycznej, która ubiega się o nabycie lub nabyła tytuł prawny do lokalu użytkowego zgodnie z ustawą o spółdzielniach miesz-

c.d. na str. 4

# Proponowane zmiany w statucie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

c.d. ze str. 3

kaniowych tj.: ¼ wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

**W rozdziale III „Postępowanie wewnętrzne”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Dopisania możliwości odwołania się do Rady Nadzorczej od uchwały Rady Osiedla.

**W rozdziale IV „Prawo do lokalu”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

**A. „Wkład mieszkaniowy i budowlany”**

- Wykreślenia zapisu o waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego.

**B. „Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego”**

- Określenia procedur i warunków pierwszeństwa w nabyciu lokalu przez członków Spółdzielni.

**E. „Przekształcanie tytułów prawnych do lokali”**

- Zmiany terminu w przypadku mieszkania spółdzielczego, przeniesienia własności lokalu z 3 do 6 miesięcy,

- Skreślenia zapisu zakazującego przekształceń lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, gdyż został on uchylony oraz określenia trybu spłaty kredytu ze środków tego Funduszu.

- Rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości oraz czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu.

- Wykreślenia zapisów o uprawnieniu do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ponieważ termin ustawowy upłynął z dniem 31 grudnia 2012 r.

**F. „Używanie lokali”**

- Określenia zasad uiszczania opłat przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

- Ustalenia terminu powiadomienia wraz z uzasadnieniem przez spółdzielnię członków o zmianie wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (wyprzedzenie co najmniej 3 miesięczne).

- Ustalenia terminu powiadomienia wraz z uzasadnieniem przez spółdzielnię członków o zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności

energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, z tytułu użytkowania wieczystego. (wyprzedzenie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin).

- Ustalenia formy rozliczania nadpłat. Zwrot przez Spółdzielnię nadpłaconych kwot może nastąpić poprzez: zwrot nadpłaconych kwot, zaliczenie na poczet przyszłych opłat wnoszonych z tytułu, z którego powstały nadpłaty, zaliczenie na poczet wnoszonych opłat eksploatacyjnych.

**Rozdział VII. „Lokale o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowe”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Dopisania w nazwie rozdziału „oraz miejsca postojowe”,

- Udostępniania garaży oraz stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych na zasadzie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- Dopisano, iż zasady korzystania z miejsca postojowego naziemnego oraz zawierania umów korzystania z miejsca postojowego określone są w regulaminie organizacji i eksploatacji osiedlowych parkingów naziemnych realizowanych w ramach inicjatywy społecznej uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

**Rozdział IX. „Organy Spółdzielni”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Wykreślenia zapisu dotyczącego funkcjonowania Sądu Koleżeńskiego”.

**A. „Walne Zgromadzenie”**

- Dopuszczenia możliwości odbywania Walnego Zgromadzenia zarówno w całości, jak i podzielonego na części.

- Zagwarantowania członkowi Spółdzielni uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części, w ten sposób, że członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, z którą związane jest jego prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz może być obecny na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia, jednakże bez prawa zabierania głosu i głosowania w sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem zabierania głosu w zakresie wniesionych przez niego projektów uchwał i wniosków oraz uchwał w sprawie wykluczenia go lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.

- Dopisania, że do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy również podejmowanie uchwał, wniosków oraz zajmowanie stanowisk w sprawach ważnych dla

interesów Spółdzielni i jej członków, zgłoszonych przez członków do Walnego Zgromadzenia.

- Uściślenia zapisów dotyczących podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie, w związku z możliwością odbywania w częściach lub w całości.

- Uściślenia zapisów dotyczących sporządzania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia, w związku z możliwością odbywania w częściach lub w całości. Dopisano postanowienie, iż uchwały i wnioski muszą być zgodne z intencją wnioskodawcy, zaś Zarząd Spółdzielni nie jest uprawniony do weryfikacji zgłoszonych projektów uchwał, wniosków i żądań, pod kątem zasadności ich złożenia do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie, a dotyczących spraw Spółdzielni i członków Spółdzielni.

**B. „Rada Nadzorcza”**

- Zmiany liczby osób zgłaszających kandydata z 10 na 30.

- Określenia przez Radę Nadzorczą liczby miejsc mandatowych w Radzie Nadzorczej w zależności od odbywania się Walnego Zgromadzenia w całości lub podzielonego na części.

- Dopisania, zgodnie z ustawą – Prawo spółdzielcze, że członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, z przyczyn określonych w ustawie.

- Dodania dodatkowego postanowienia o możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sytuacji, gdy na Walnym Zgromadzeniu na liście wyborczej zgłoszonych było więcej kandydatów do Rady Nadzorczej niż mandatów z danego osiedla lub Okręgu Wyborczego, w skład Rady do końca kadencji może wejść osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów przyjmując za podstawę protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej. Przy równej liczbie głosów na kilku kandydatów, decyduje losowanie przeprowadzone na posiedzeniu Rady w obecności zainteresowanych.

- Przeredagowania zapisu o uprawnieniach Rady Nadzorczej dotyczących uchylania uchwał Rad Osiedli niezgodnych z przepisami prawa, statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej nie później niż w ciągu 30 dni od daty powzięcia informacji o jej podjęciu. Rada Nadzorcza rozpatruje zgłaszane skargi i wnioski dotyczące działalności Rad Osiedli.

- Dodania ustępu, iż Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad polityką informacyjną Spółdzielni.

- Rada Nadzorcza wybiera ze swe-

go grona prezydium Rady z zadaniem organizacji jej pracy oraz powołuje komisje stałe wskazane w statucie oraz inne komisje, a także komisje czasowe do opracowania określonego zagadnienia lub przeprowadzenia zadań określonych przez Radę.

- Rada Nadzorcza powołuje redaktora naczelnego oraz Radę Programową „Życia WSM”, w skład której wchodzi przynajmniej trzech członków Rady Nadzorczej.

**C. „Zarząd”**

- Doprecyzowania sposobu wyboru członków Zarządu tj. po ogłoszeniu konkursu i przeprowadzeniu rozmowy kwalifikacyjnej.

- Dopisania, że członek Zarządu podlega karze grzywny, jeżeli wbrew obowiązkowi dopuszcza się tego, że Spółdzielnia nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, które są określone oraz nie rozlicza kosztów budowy lokalu we wskazanych terminach.

**D. „Rady Osiedli”**

- Doprecyzowania zapisu określającego funkcje reprezentowania przez Radę Osiedla opinii mieszkańców w sprawach osiedla wobec pozostałych organów Spółdzielni oraz właściwych organów administracji publicznej - rządowej i samorządowej.

- Zapisu regulującego procedurę wyborczą: Jeżeli na Zebraniu Mieszkańców było więcej kandydatów do Rady Osiedla niż mandatów, w przypadku uzupełniania składu Rady, w jej skład do końca kadencji może wejść osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów przyjmując za podstawę protokół komisji skrutacyjnej. Przy równej liczbie głosów na kilku kandydatów, decyduje losowanie przeprowadzone na posiedzeniu Rady w obecności zainteresowanych.

- Możliwości podejmowania przez Radę Osiedla decyzji o obniżeniu wysokości ryczałtowego wynagrodzenia. Powrót do wysokości wynagrodzenia, może nastąpić dopiero przy uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego osiedla na następny rok, począwszy od dnia 1 stycznia roku, na który uchwalany jest plan.

- Dodania zapisu, iż w skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

- Dodania postanowienia, że członek Rady Osiedla nie może zajmować się interesami konku-

rencyjnymi wobec Spółdzielni lub świadczyć dla niej usług, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub świadczących dla niej usługi. Naruszenie wskazanych zasad stanowi podstawę zawieszenia członka Rady Osiedla. Zebranie Mieszkańców, które dokonało wyboru członka, na najbliższych obradach rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

**E. „Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni”**

- Dopisania uprawnienia w zakresie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej i projektów uchwał na Walne Zgromadzenie.

- Wykreślenia rozdziału dotyczącego Sądu Koleżeńskiego.

**Rozdział X. „Gospodarka Spółdzielni”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Dopisania zapisu, iż Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

- Sprecyzowania zapisu dotyczącego zobowiązań, którymi można obciążyć członka Spółdzielni. Wykreślono zapis „oraz na sfinansowanie innych zobowiązań”, który powodował możliwość rozszerzania tych obciążeń.

- Określenia zasadniczych funduszy oraz funduszy celowych, które może tworzyć Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz źródła ich tworzenia.

- Dodano ustęp, iż w okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się co-rocennie.

**Rozdział XI. „Postanowienia przejściowe i końcowe”** najważniejsze proponowane zmiany dotyczą:

- Wskazania podstawowych przepisów, które mają zastosowanie w sprawach nieuregulowanych statutem, w szczególności:

1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.);

2) ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.);

3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903);

4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.);

5) ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.).

**Opracowanie materiału: Komisja Organizacyjno-Samorządowa.**



# Dlaczego blokady?

Rozmowa z Bożeną Sezonienko dyrektorem administracji osiedla Piaski

Wzdłuż wewnętrznej ul. Broniewskiego zamontowano blokady miejsc parkingowych. Dlaczego? Przecież utrudnia to parkowanie samochodów kupcom, dostawcom i klientom znajdującym się tam targowiska.

Ta droga, o której mówimy, znajduje się na terenie będącym w użytkowaniu wieczystym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, sąsiadującym z znajdującym się obok targowiskiem. Za ten teren spółdzielcy wnoszą podatki i opłaty wynikające z umowy użytkowania wieczystego. Wnoszą je również ci, którzy samochodów nie mają i z drogi nie korzystają. Jednocześnie ci mieszkańcy, którzy samochody mają, często nie mają ich gdzie zaparkować, bo wszystkie miejsca już wcześniej zajęli inni, związani z działalnością targowiska. Administracja WSM Osiedle „Piaski”, jako zarządca nieruchomości znajdującej się przy ul. Broniewskiego, od wielu lat prowadziła rozmowy zarówno z ZDM,

ścią o ich interesy oraz zaspakajanie ich potrzeb, co jest przecież ustawowym celem działalności Spółdzielni, podjęła decyzję o zainstalowaniu blokad i pobieraniu opłat za użytkowanie miejsc parkingowych. Zrobiono to w celu zabezpieczenia miejsc dla mieszkańców osiedla oraz pozyskania środków na utrzymanie drogi od faktycznych jej użytkowników, tj. zarówno od mieszkańców, jak i użytkowników targowiska.

**Czy nie można tego było zrobić inaczej? Np. zapewnić możliwość parkowania samochodów użytkownikom bazarów za ryczałtową opłatą, bez montowania blokad.**

Administracja WSM Osiedle „Piaski” odpowiednio wcześniej poinformowała ZDM, jako właściciela terenu, na którym funkcjonuje targowisko, o planach stworzenia zatok parkingowych wzdłuż ul. Broniewskiego i montażu tam blokad, a także o możliwości podpisania przez osoby zainteresowane stosownych



z użytkownikami targowiska w sprawie ich partycypowania w opłatach i kosztach utrzymania tej drogi wewnętrznej, z której korzystają mieszkańcy, ale też, ze znacznie większą intensywnością, „bazarowi” kupcy, ich dostawcy i klienci. Niestety rozmowy nie doprowadziły do żadnego konsensu w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę przedstawiony stan faktyczny, Administracja WSM Osiedle „Piaski”, kierując się przede wszystkim dobrem mieszkańców, dbało-

o umów najmu. Ponadto, na ogrodzeniu terenu targowiska wywieszono zostały ogłoszenia, informujące o utworzeniu zatok i możliwości zgłaszania się do siedziby administracji osób zainteresowanych podpisaniem takich umów. Na nasze wezwania i apele zaczęli zgłaszać się zainteresowani mieszkańcy, a kupcy nie reagowali, prawdopodobnie uważając, że najlepiej dla nich jest, by było jak dotychczas. Uważam, że administracja dopełniła wszelkiej staranności, aby skutecznie powiadomić wszystkich

zainteresowanych o możliwości podpisania umów najmu nowo utworzonych miejsc postojowych w zatokach parkingowych przy ulicy Broniewskiego.

**Gdzie wobec tego mają parkować goście odwiedzający członków WSM, zamieszkujących w sąsiedztwie bazarów?**

Z tym jest pewien kłopot, co nie jest żadną niespodzianką w sytuacji niedoboru miejsc parkingowych w osiedlach, budowanych w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Ale warto zauważyć, że polskie ustawodawstwo nie przewiduje, aby (w sytuacji, w jakiej znalazła się WSM), właściciel miał obowiązek zapewnienia wszystkim chętnym miejsc postojowych, których liczba jest niestety ograniczona. Zatoki postojowe utworzone wzdłuż przedmiotowej ulicy nie są ogólnodostępnym parkingiem i nie należy ich jako takich traktować. Jednocześnie, nawiązując do tego, o czym już wcześniej wspominałam, Spółdzielnia musi przede wszystkim realizować obowiązki nałożone na nią przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i, zgodnie z nią, w pierwszej kolejności ma za zadanie zaspokajanie potrzeby swoich członków i ich rodzin. Przecież wewnętrzna droga przy ulicy Broniewskiego jest własnością WSM i jej członków i, zgodnie z art. 140 k.c., jako właściciele mogą oni korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa.

**Proszę nam powiedzieć jak wygląda rachunek kosztów i strat tego przedsięwzięcia.**

Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z utworzeniem miejsc postojowych w zatokach parkingowych przy ul. Broniewskiego, została sporządzona dokładna kalkulacja kosztów w tym związanych. Realizacja nie przekroczyła założonych przez administrację planów. W czasie rocznej eksploatacji stanowisk parkingowych wpływy od ich użytkowników przekroczyły już poniesione nakłady. Wyznaczone miejsca parkingowe są nadal eksploatowane i kolejne wpływy stanowią dodatkowy przychód nieruchomości, obniżając obciążenia ich mieszkańców. Bilans byłby korzystniejszy gdyby nie fakt celowego uszkania zainstalowanych blokad przez nieznaną sprawcę. W celu ich uniknięcia w przyszłości administracja podejmuje już stosowne czynności.

**Może nie w pełni wzięto pod uwagę, że blokady ulegają uszkodzeniom, a nawet są celowo niszczone? Trzeba je naprawiać i konserwować.**

Administracja zdaje sobie sprawę, że zainstalowane blokady będą ulegały uszkodzeniom, wynikającym z normalnego, zgodnego z ich przeznaczeniem, użytkowania. Koszty ich konserwacji są rzeczą w pełni naturalną i zostały uwzględnione w kalkulacji, na podstawie której ustalona została wysokość opłat za użytkowanie poszczególnych miejsc postojowych. Niestety, administracja nie może odpowiadać za akty wandalizmu, do jakich dochodzi na terenie osiedla „Piaski”, przylegającym do targowiska. Jako zarządca dokładamy wszelkich starań, aby zminimalizować ich wielkość poprzez monitorowanie terenu i wyciąganie stosownych konsekwencji wobec sprawców dokonanych zniszczeń.

**Wydaje się, że rozwiązanie tego problemu nastąpi dopiero, gdy powstanie druga jezdnia ul. Broniewskiego w miejscu obecnych bazarów. Zapewne stworzy to nowe problemy. I temat na nową rozmowę. Za tę dzisiejszą bardzo dziękuję.**

Rozmawiał Zbigniew Zieliński  
Foto: Zbigniew Zieliński

Napisał do nas

## Piaskowe problemy



*W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin niezamożnych, których nie było stać na budowę domów, zakładano spółdzielnie mieszkaniowe, które budowały budynki wielorodzinne. Prekursorem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego była Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, w latach dwudziestych XX wieku.*

*Podjęto niezbędne dla mieszkańców działania. Wybudowane osiedla WSM wyposażała w niezbędne w tym okresie pralnie, suszarnie, place zabaw. Komitety kolonii sprawdzały prawidłowość użytkowania mieszkań – czy nie są dewastowane. Jeszcze w latach 80. XX wieku, wystąpienia komitetów kolonii do rady osiedla lub kierownika administracji, powinny być wykonywane – zgodnie z regulaminem. Tak było – a tak jest. Spółdzielcza forma zarządzania wielorodzinnymi budynkami jest najskuteczniejsza w realizacji potrzeb członków i ich rodzin, jeżeli odpowiednie osoby zasiadają w organach spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej i Rady Osiedla WSM Piaski zachowują się tak jakby Spółdzielnia ograniczała się do nich, a nie była Spółdzielnią wszystkich Członków, którzy wybierają organy Spółdzielni do realizacji swoich potrzeb i potrzeb rodzin.*

*Zgodnie ze Statutem WSM, najwyższym organem WSM jest Walne Zgromadzenie. Pomiędzy Walnymi Zgromadzeniami nadzór na działalności Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza wybiera Zarząd. Przedstawimy w dużym skrócie sposoby działalności Rady Nadzorczej i Rady Osiedla Piaski. Zdaniem Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rady Osiedla WSM są prawdziwymi gospodarzami osiedli.*

*W sierpniu 2011 roku 359 Członków WSM wystąpiło na piśmie do Rady Nadzorczej WSM i Rady Osiedla WSM Piaski, w sprawie działalności Rady Osiedla WSM Piaski na szkodę Spółdzielni. Organy WSM nie rozpatrzyły wystąpienia, zgodnie ze statutem WSM, a zaniechanie Rady Nadzorczej WSM – zgodnie z zapisami ustawy prawo spółdzielcze. Wystąpiliśmy do Zarządu WSM o prawną wykładnię takiego stanu – uwzględniając fakt zatrudniania prawników za pieniądze członków WSM. Do dzisiaj pismo nie zostało merytorycznie rozpatrzone, pomimo wielokrotnych przypomnień – prawnicy WSM także nie wypowiedzieli się w w/w sprawie.*

*Oczekujemy, że nasze pisma zostaną opublikowane w Życiu WSM najpóźniej w marcu 2013 roku – aby wszyscy Członkowie WSM mogli ustosunkować się do postępowania członków wybranych w 2011 r. do organów WSM. Jesteśmy zdeterminowani, aby zasady spółdzielcze zostały przywrócone w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W przypadku dalszego braku działania ze strony organów WSM przekazemy wystąpienie Członków WSM z sierpnia 2011 roku i nasze ponaglenia – poza WSM.*

*WSM jest Spółdzielnią wszystkich Członków, a nie tylko będących na listach: RN i RO.*

Upoważnieni Członkowie WSM

Janina Bartosiewicz, Janina Kaczorowska – zmarła, Daniela Modzelewska, Cyryla Wieczorkowska, Teresa Czekalewska, Zygmunt Ulicki

\*\*\*

**W powyższej sprawie wpłynęło do Rady Nadzorczej w latach 2011-2012 kilka pism.**

Rada Nadzorcza starała się wyczerpująco wyjaśnić poruszane problemy, co powodowało, że przygotowywanie odpowiedzi trwało długo. Za tę sytuację Rada Nadzorcza przepraszała autorów.

**Ostatnie pismo z grudnia 2012 r. otrzymały do wiadomości: redakcja i Rada Programowa „Życia WSM”, z życzeniem autorów, aby zostało ono opublikowane najpóźniej w marcu 2013 r., co niniejszym czynimy.**

**O co chodzi w tym, przepelionym emocjami, piśmie? Jakież są fakty? Ponieważ wypada dać możliwość wypowiedzenia się również innym zainteresowanym, o wypowiedź poprosiliśmy Małgorzatę Kurek, przewodniczącą Rady Osiedla WSM Piaski.**

Wybrana w 2011 roku Rada Osiedla, 25 maja tego roku podjęła uchwałę o wynagrodzeniu za pracę w Radzie zgodnie z postanowieniami statutu. Nie skorzystała z upoważnienia do obniżenia jego wysokości.

Za podjęciem uchwały wypowiedziało się 16 osób, przeciw było 12.

W sierpniu mieszkańcy Piasków, których reprezentują „upoważnieni członkowie”, skierowali do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla protest, domagając się obniżenia wynagrodzeń członków Rady Osiedla.

Równocześnie, w dniu 25 sierpnia, Rada Osiedla „uchwaliła ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne brutto w wysokości 1 złoty dla każdego członka Rady Osiedla bez względu na pełnioną funkcję”, obowiązujące od 1 września 2011 r. Działanie to spowodowało, że środki zaplanowane na działalność samorządową w 2011 r., obejmujące również koszty materiałów biurowych, korespondencji, organizacji zebrań mieszkańców, ewentualnego wynajmu sali itp., nie zostały przekroczone.

**Po przeczytaniu pism nasuwa się kilka refleksji.**

Radę Osiedla i Radę Nadzorczą wybierają mieszkańcy. Osoby wybrane do tych organów powinny w swoim działaniu kierować się dobrem członków Spółdzielni. Zostaną przez nich rozliczeni po zakończeniu kadencji, na którą zostali wybrani. Upoważnieni członkowie z osiedla Piaski uczynili to już w swoim pierwszym piśmie w sierpniu 2011 r., zaledwie po kilku miesiącach pracy.

Podkreślając rolę i tradycję Komitetów Kolonii w historii Spółdzielni, autorzy listu żądają przywrócenia zasad Spółdzielczych oraz stwierdzają, że „...wystąpienia komitetów kolonii do rady osiedla lub kierownika administracji, powinny być wykonywane...”.

Nasuwać się pytania: Czy Komitet Kolonii nie może współpracować z Radą Osiedla? Czy nie powinny one działać wspólnie dla dobra osiedla i jego mieszkańców, skoro zarówno członkowie Rady Osiedla jak i Komitety Kolonii są mieszkańcami tego samego osiedla? Czy formy współdziałania polegającej na „pismenych wystąpieniach, które powinny być wykonywane...” nie można zastąpić spotkaniami, w trakcie których omawiane byłyby problemy osiedla? Czy Komitety Kolonii, Rady Osiedli i Rada Nadzorcza nie powinny współpracować ze sobą i działać razem dla dobra mieszkańców, którzy tworzą Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową?

**Na te pytania i inne odpowiedzą sobie sami Czytelnicy.**

multiMedia  
Polska

Bądź multimedialny jak my!

**JUŻ CZAS UWOLNIĆ INTERNET!**  
30 Mb/s za 49 zł bez umowy czasowej!

INTERNET

ZADZWOŃ: 801 701 807  
LUB WEJDŹ NA STRONĘ: WWW.MULTIMEDIA.PL

Oferta opiewająca o promocję (dotyczy pakietów) w której (wskazano) jest dana subskrypcja. Informacja na podstawie listy adresatów. Dodatkowe zasady promocji określa regulamin promocyjny dostępnym w Biurowej Obsłudze Klienta MultiMedia Polska S.A. Pakietem z numerem telefonów jest bezpłatny i sieci telefonizacji MultiMedia Polska S.A. Nie pobierani i sieci innych operatorów koszt połączenia zgodnie z cenami taryfowymi.



## Plac Grunwaldzki

Nasz spacer rozpoczęliśmy od Żoliborza II, najstarszego osiedla w obecnych zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Aby dostać się do ulicy ks. Teofila Boguckiego musieliśmy przejść przez plac Grunwaldzki. Dziś jest to mało funkcjonalne skrzyżowanie pięciu ulic: Jana Pawła II, al. Wojska Polskiego, ks. Popiełuszki, Broniewskiego i Matysiaków. Pełni on jednak ważną rolę w układzie komunikacyjnym Warszawy – stanowi bramę do północnych dzielnic Warszawy.

Plac został zaprojektowany w latach 1920-1922 przez Antoniego Jawornickiego i Józefa Jankowskiego, wybitnych architektów okresu międzywojennego. Projekt, który miał być częścią studium regulacyjnego Cytadeli Warszawskiej, zakładał półkolisty plac, z promieniście rozchodzącymi się nowymi ulicami: Piechoty, Marynarki, Lotnictwa, Kawalerii i Artylerii. Zaczęto go wdrażać w życie w latach 30., ale wkrótce plany zmieniono i zaprzestano realizacji projektu.

W niezmiennym stanie plac przetrwał do 1961 roku, kiedy to wytyczono ul. Broniewskiego i poprowadzono nową linię tramwajową łączącą cen-

trum Warszawy z Bielaniami.

Przypadkowa zabudowa, pusta niezagospodarowana przestrzeń uroku placu nie dodają. Władze dzielni-



Plac Grunwaldzki, początek lat 60. Nie ma jeszcze ulicy Broniewskiego.

Foto: archiwum WSM.

cy Żoliborz zdają sobie sprawę, jak ważny jest to węzeł komunikacyjny, szczególnie teraz kiedy, jak grzyby po deszczu, wyrastają budynki mieszkalne

na Żoliborzu Południowym, w których zamieszka około 20–25 tys. ludzi (połowa obecnego Żoliborza).

Rewitalizacja placu Grunwaldzkiego jest planowana. W pracowni KAPS Architekci powstała koncepcja przestrzennej i funkcjonalnej jego przebudowy, zaakceptowana przez władze dzielnicy. W planie przewidziano po-

wstanie prostokątnego placu, przeciętego torami tramwajowymi, z przystankami po środku. Dookoła placu miałyby się znaleźć jednokierunkowe uliczki, a pod nim – tunel dla pojazdów skręcających w ulicę Broniewskiego. Amfiteatralne schody prowadziłyby do znajdującego się poniżej poziomu ulicy przejścia pod aleją Jana Pawła II. Na niezagospodarowanym obecnie terenie wokół placu miałyby stanąć mała architektura.

Od koncepcji do wdrożenia w życie przebudowy placu Grunwaldzkiego daleka droga. Zapewne długo jeszcze przyjdzie nam czekać na realizację tego ambitnego projektu.

Red.

Bibliografia:  
E. Heyman, Nowy Żoliborz 1918-1939, Ossolineum, Wrocław 1976  
www.biblioteka.warszawa1939.pl  
www.zoliborz.org.pl

Wizualizacja placu Grunwaldzkiego.  
Projekt wykonany w pracowni KAPS Architekci.



## Rewolucyjne zmiany w altanach i komorach zsykowych

c.d. ze str. 2

dniowo, co zmusi nas do magazynowania średnio 4 m<sup>3</sup> śmieci do terminu następnego odbioru poza komorą zsykową, oczywiście zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w Warszawie jest to problem zarządcy nieruchomości. Skoszona trawa i liście odbierane będą w ramach tego systemu dwa razy w roku.

Zapewne spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe ze Śródmieścia z kilkoma drzewami na nieruchomości nie odczują żadnej zmiany. W naszym przypadku, gdzie koszenie trawy odbywa się pięć razy w sezonie, za dodatkowy jej wywóz trzeba będzie dodatkowo zapłacić.

Do tego dochodzą jeszcze narzucone zmiany organizacyjne warunkujące odbiór odpadów z nieruchomości, np. trawa nie może leżeć po skoszeniu dłużej niż 24 godziny i powinna być zapakowana w worki zakupione w dzielnicy. Trudno sobie wyobrazić ile

wynosić będą koszty pakowania takiej ilości trawy w ciągu jednej doby. Dodatkowo terminy odbioru ogłaszane będą z wyprzedzeniem i opady deszczu nie będą miały wpływu na zmiany w tym zakresie.

Jak widać z bardzo pobieżnej charakterystyki zmian, nie należy oczekiwać niczego dobrego po nowych rozwiązaniach, a taka miała być w założeniach ustawa „śmieciowa”.

Narzucono poniekąd słusznie segregację odpadów, nie zweryfikowano jednocześnie samej możliwości takiej segregacji. Żaden urzędnik nie był w stanie podać sposobu podziału na frakcje odpadów w blokach z użytkowanymi zsykami. Dodatkowo ten sam organ czyli Rada Warszawy zakazała w planie miejscowym na Sadach Żoliborskich jakichkolwiek zmian, w tym budowy nowych obiektów np. altan śmietnikowych w miejsce komór zsykowych, co dałoby warunki do segre-

gacji odpadów na nieruchomościach wysokich. Zdajemy sobie sprawę, że podwyżki są nieuniknione.

Możemy mieć nadzieje, że biorąc pod uwagę kalendarz, miasto nie zdąży prawomocnie rozstrzygnąć przetargów i wdrożyć systemu od lipca tego roku. W tym przypadku co się odwlecze to nie uciecze.

Zmiany zostaną wprowadzone, a każdy moment na tak znaczne podwyżki będzie niefortunny, tym bardziej że chociaż w majestacie prawa w żaden sposób nie można doszukać się merytorycznego uzasadnienia takiego wzrostu opłat. Urzędnicy nie mają sobie nic do zarzucenia. Uchwalone opłaty, analogicznie jak podatki, w wypadku zwłoki w zapłacie ściągane będą szybko i skutecznie.

Mirosław Mikielski  
Dyrektor Administracji Osiedla  
Żoliborz III

## Czytelnicy piszą my odpowiadamy



W ciągu ostatnich dwóch miesięcy do naszej redakcji wpłynęło kilka pism autorstwa p. Reny Kasińskiej z Wawrzyszewa. Część z nich rozesłana była drogą elektroniczną do przewodniczącej i członków RN oraz „elektoratu Wawrzyszewa”. Nie mamy możliwości wydrukowania tej korespondencji w całości z uwagi na jej objętość, ale i treść.

Prywatnie autorka ma prawo do własnych ocen i wypowiedzi, natomiast nie możemy spełnić jej życzenia i ich opublikować, ponieważ w wielu przypadkach p. Kasińska (zawieszona w prawach członka Rady Osiedla) poddaje ostrej krytyce działania konkretnych osób, używając określeń i sformułowań godzących w ich cześć i godność osobistą.

Nie podejmujemy się oceny ani sprawdzania, które z podanych faktów i ocen są zgodne z prawdą, a które nie. Od rozstrzygnięcia tego typu spraw, jeśli nie umiemy ich sami rozwiązać, są sądy. O ile sprawa zakończy się orzeczeniem sądu możemy go wydrukować na życzenie osób zainteresowanych. Nie możemy i nie chcemy nikogo skrzywdzić publikując subiektywne wypowiedzi, gdyż każdy z nas może mieć inne (własne) zdanie na temat tej samej sprawy.

Możemy opublikować tylko niepodważalne fakty, a takim jest postanowienie sądu w jednej z zakończonych spraw, która się odbyła, z oskarżenia Zarządu WSM, przeciwko p. Kasińskiej.

Sąd postanowił umorzyć postępowanie wniesione w dn. 24.04.2012r. wobec faktu, że doszło do ugody między stronami. A oto warunki ugody:

1. Rena Kasińska cofa wszystkie swoje zarzuty wobec Rady Nadzorczej i członków poprzedniego Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przeprosza za zaistniałą sytuację i zobowiązuje się na przyszłość do opierania swoich zarzutów wyłącznie na obiektywnych stwierdzonych faktach.
2. Rena Kasińska zobowiązuje się do opublikowania treści swojego oświadczenia zawartego w pkt. 1 w jednym wydaniu „Życia WSM” w miesiącu marcu 2013 r. Mimo oświadczenia obrońcy, że oskarżona akceptuje treść ugody i została ona uzgodniona między stronami, a postanowienie uprawomocniło się z dniem 23.01.2013 r., redakcja nie otrzymała do dnia 20 marca 2013 r. od zainteresowanej tekstu przeprosin. Natomiast w kolejnym liście p. Kasińska napisała „...nie wiem za co mam przeproszać...”.

No cóż, podsumowując sytuację pozwalamy sobie tylko na stwierdzenie, że uważamy iż postanowienia sądu jednak należy wykonywać.

## Ogłoszenie

Uprzejmie zapraszam na spotkanie „Członka Rady Nadzorczej”, który przez wiele tygodni poświęca swój czas, umysł, a prawdopodobnie ponosi także koszty związane z rozsyłaniem, rozlepianiem i wysyłaniem pocztą e-mailową tekstów do członków WSM. Niestety, są to teksty anonimowe. Zawierają one bardzo subiektywne opinie i oceny, do których każdy ma prawo, ale wyrywane z kontekstu informacji, zawierające jednostkowy punkt widzenia, mogą wprowadzać odbiorców w błąd. Ponadto rozpowszechnianie tych treści w znaczący sposób podważa ich wiarygodność. Chyba nie o to autorowi chodziło. Proponuję nie chować głowy w piasek i zdobyć się na rozmowę. Raz jeszcze zapraszam na spotkanie i rozmowę. Telefony do mnie są znane.

Maria Mossakowska – Przewodnicząca RN WSM

## Z archiwum WSM

## Rozpoznaj siebie na zdjęciu

Grupa chłopców na placu zabaw w osiedlu Sady Żoliborskie. Zdjęcie zostało zrobione w połowie lat 70. Dokładna data nie jest nam znana.

W poprzednim numerze „Życia WSM” zamieściliśmy zdjęcie z zabawy karnawałowej dzieci w 1967 r. Na zdjęciu rozpoznała siebie i swoją siostrę pani Anna Nowak. W zasobach WSM już nie mieszka. Często jednak odwiedza rodzinne strony – mieszkała od urodzenia przy ul. Suzana. W telegraficznym skrócie opowiedziała nam jak potoczyły się jej losy. Studiowała na Uniwersytecie Warszawskim. Jest nauczycielką chemii. Doczekała się trójki wnuków. Na początku stycznia, umówiła się z koleżanką w kawiarni Społecznego Domu Kultury. Tam wpadł jej w ręce egzemplarz „Życia WSM”. Pomysł zamieszczania archiwalnych zdjęć uważa za trafiony w przysłowiową dziesiątkę.

Red.





## Epilog sprawy uśmiercenia kota. Kto następny?

Kacper W. ma zaledwie 13 lat, a na swoim koncie wiele wykroczeń przeciwko prawu. Te najcięższe, to groźba pozbawienia życia, szantaż, brutalne uśmiercenie kota. Jest wychowankiem domu dziecka – jego rodzice zostali pozbawieni władzy rodzicielskiej. Kiedy miał niespełna 12 lat, sąd dla nieletnich zdecydował o umieszczeniu go w młodzieżowym ośrodku socjoterapii. Sąd postanowienie wydał we wrześniu 2011 r., a w listopadzie Kacpra w ośrodku już nie było – uciekł. Kilkakrotnie policja odwoziła go z powrotem do ośrodka, ale nie na długo. Uciekał tego samego dnia lub następnego. Najczęściej podczas ucieczek ukrywał się... u rodziców.

Podczas jednej z takich ucieczek, w lipcu 2012 r., doszło do zdarzenia, opisanego na łamach „Życia WSM”, które wstrząsnęło społecznością Rudawki w osiedlu Żoliborz IV i nie tylko, bowiem sposób działania małego przestępcy i brutalność czynu jakiego się dopuścił,

nie mieści się w pojęciu normalnego człowieka.

Opis zdarzenia w sądowym protokole jest wstrząsający. Zacytujemy jego fragmenty.

*Pod koniec czerwca 2012 r. zażądał od właścicielki kota rasy pers korzyści majątkowej w postaci pieniędzy w kwocie 40 zł w zamian za zwrot bezprawnie zabranego zwierzęcia. (...)*

*W dniu 21 lipca 2012 r. użył przemocy poprzez przystawienie noża do szyi oraz groźby pozbawienia życia wobec małoletniego Grzegorza M. w celu zmuszenia go do bezprawnego zabrania kota rasy pers. (...)*

Tego samego dnia ...*Na klatce schodowej budynku mieszkalnego przy ul. Izabelli spowodował śmierć kota rasy pers w ten sposób, że kilkakrotnie kopnął zwierzę z całej siły w wyniku czego spadło ono z pierwszego piętra uderzając o betonowe podłoże. (...)*

Do popełnienia zarzucanych mu

czynów Kacper przyznał się w czasie przesłuchania przez policję – na sali sądowej wszystkiemu już zaprzeczył. Pomimo tego fakt sąd podczas rozprawy w styczniu 2013 r. stwierdził, że przejawy demoralizacji nieletniego nie budzą wątpliwości. Postępowanie jednak umorzył. Jego zdaniem wystarczył środek jaki zastosowano wobec nieletniego w postanowieniu z 2011 r., czyli umieszczenie go w młodzieżowym ośrodku socjoterapii, z którego zapewne niebawem ucieknie, albo już to zrobił.

Co zrobi na kolejnej ucieczce?! Proces demoralizacji w przypadku Kacpra postępuje i to w zastraszającym tempie. Kogo podczas następnej ucieczki będzie szantażował, komu przystawi nóż do szyi?! Kogo skopie, zrzuci na beton z pierwszego piętra?! W resocjalizację małego zwyrodnialca nikt już nie wierzy. Pozostaje nam tylko czekać – kto następny?

Red.

## Vademecum Spółdzielcy



**W poprzednich numerach „Życia WSM” Czytelnicy mieli możliwość zapoznania się z kompetencjami dwóch niezwykle ważnych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni organów: Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej. Tym razem przybliżymy rolę i zadania Zarządu Spółdzielni.**

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa na zasadach określonych w art. 48-58 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 210) oraz §§ 89-96 statutu WSM.

Zarząd składa się z trzech osób, członków Zarządu: prezesa i jego zastępców, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może również w każdej chwili członka Zarządu odwołać. Takie uprawnienia ma również Walne Zgromadzenie, które nie udzieliło członkowi Zarządu absolutorium. W każdym przypadku odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

**Prezes Zarządu.** Oprócz kierowania całokształtem działalności wewnętrznej i zewnętrznej Spółdzielni koordynuje: organizację zarządzania Spółdzielnią, politykę kadrową zatrudnienia, płac i sprawy socjalne pracowników, zagadnienia członkowsko-lokalowe, organizację obsługi prawnej Spółdzielni, zabezpieczenie obsługi administracyjno-gospodarczej Biura Zarządu, działalność Osiedli i Społecznego Domu Kultury.

**Zastępca prezesa ds. inwestycji i remontów kapitalnych** zajmuje się sprawami dotyczącymi planowania inwestycji i całokształtu procesów inwestycyjnych. Do jego obowiązków należy organizowanie nadzoru inwestorskiego, nadzór nad remontami kapitalnymi realizowanymi przez Spółdzielnię, organizowanie odbioru wykonanych inwestycji i przekazywanie ich do eksploatacji. Sprawuje także pieczę nad sprawami związanymi z gwarancją i rękojmią prowadzonych inwestycji i remontów.

**Zastępca prezesa ds. ekonomiczno-finansowych** koordynuje: planowanie i sprawozdawczość z zakresu ekonomiki Spółdzielni, dokonywanie analiz i prognoz ekonomiczno-finansowych, zabezpieczenie środków finansowych dla działalności Spółdzielni, dokonywanie rozliczeń z członkami Spółdzielni oraz ewidencję kosztów i dochodów Spółdzielni.

Zarząd kieruje nie tylko działalnością WSM, ale reprezentuje ją również na zewnątrz.

Zarząd, poprzez swoich pełnomocników, zatrudnionych na stanowiskach dyrektorów osiedli, kieruje także działalnością poszczególnych osiedli.

Decyzje Zarządu są podejmowane na posiedzeniach Zarządu w formie uchwał, a w sprawach bieżących, nie dotyczących rozstrzygnięcia spraw ze stosunku członkostwa lub istotnych spraw majątkowych Spółdzielni – w formie postanowień.

Zarząd podejmuje uchwały, m.in. w następujących sprawach: inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących, nabywania, zbywania lub likwidacji środków trwałych oraz gospodarowania zasobami finansowymi Spółdzielni. Określa dla osiedli i innych zakładów Spółdzielni wytyczne do projektów planów finansowo-gospodarczych w ramach ogólnych założeń określonych przez Radę Nadzorczą. Zawiera umowy, nakładające na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe. Ustala także zasady wynagradzania pracowników Spółdzielni i wprowadzania regulaminów pracy.

Red.

## Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa oferuje do sprzedaży mieszkania w nowych inwestycjach

### Niedzielskiego 2

3-pokojowe 70,01 – 80,86 m<sup>2</sup>

Średni członkowski koszt

m<sup>2</sup> – 5.940,00 zł (brutto)

Miejsce postojowe – 32.400,00 zł (brutto)

Lokale użytkowe

o powierzchni użytkowej 74,26 m<sup>2</sup>,

Średni członkowski koszt

m<sup>2</sup> – 8.118,00 zł (brutto)

### Poli Gojawiczyńskiej 17

4-pokojowe – 91,76 m<sup>2</sup>

wraz z komórką lokatorską i miejscem

postojowym w podziemnej hali

garażowej - 783 822,00 zł

### Saperska 3

3-pokojowe

– 72,5 m<sup>2</sup>, 80,00 m<sup>2</sup>, 83,2 m<sup>2</sup>, 92,00 m<sup>2</sup>

4-pokojowe – 91,7 m<sup>2</sup>

Średni członkowski koszt m<sup>2</sup> mieszkania –

7.965,00 zł (brutto)

Miejsce postojowe – 32.400,00 zł (brutto)

### Miejsca postojowe Saperska 3

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

posiada do sprzedaży wolne miejsca

postojowe znajdujące się w hali garażowej

na parterze budynku, przy ul. Saperska 3.

Koszt miejsca 36.900,00 zł (brutto)



### Planowane inwestycje

Budowa zespołów mieszkaniowych: Wrzeciono/Lindego

Talarowa w rejonie Urzędu Dzielnicy Białołęka

**W dniach 6 i 7 kwietnia 2013 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa weźmie udział w Targach Mieszkaniowych, które odbędą się na Stadionie Narodowym. Zapraszamy do stoiska WSM nr 34.**

**Osoby zainteresowane zapraszamy na stronę internetową Spółdzielni [www.wsmzoliborz.pl](http://www.wsmzoliborz.pl) oraz do biura Zarządu WSM, ul. Elbląska 14 (pok. 108), tel. 22 561 34 19.**

## Ogłoszenia

### ZAMIENIĘ MIESZKANIE

#### Dla członków WSM

Zgłaszanie ogłoszeń:

Tel./fax: 22 838 11 31

e-mail: [zyciewsm@wp.pl](mailto:zyciewsm@wp.pl)

**Osobiście:** Dział Ogólno-Organizacyjny, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Elbląska 14.

Zamienię na większe mieszkanie spółdzielcze własnościowe: 27 m<sup>2</sup> (pokój 18 m<sup>2</sup> + widna kuchnia, duży balkon), I piętro w budynku 3-piętrowym przy ul. Magiera. Tel. 602 893 949.

\*\*\*

Zamienię mieszkanie spółdzielcze własnościowe 2 pokoje + kuchnia 37 m<sup>2</sup>, II piętro, dwie windy na Starym Żoliborzu, w cichym miejscu (duży zielony), bardzo blisko do metra, na mieszkanie spółdzielcze własnościowe, na I lub II piętrze, niska zabudowa od 30 do 42 m<sup>2</sup>, koniecznie z balkonem, w cichym miejscu, również

Stary Żoliborz. Zadłużone – spłacam. Tel. 22 831 63 09 lub 606 255 244.

\*\*\*

Kawalerkę własnościową do remontu, 26 m<sup>2</sup>, przy ul. ks. J. Popieluszki, pilnie zamienię na 2-pokojowe + balkon, własnościowe lub spółdzielcze-lokatorskie do 38 m<sup>2</sup>, do remontu. Może być zadłużone. Dopłata. Tel. 602 766 184.

\*\*\*

Zamienię na mniejsze mieszkanie spółdzielcze własnościowe M2, 36,3 m<sup>2</sup>, IV piętro, taras 7 m<sup>2</sup>, garderoba, miejsce postojowe w garażu. Osiedle strzeżone na Piaszkach. Tel. 608 592 460.

\*\*\*

Zamienię mieszkanie na większe spółdzielcze własnościowe 35 m<sup>2</sup>, dwa pokoje, ciemna kuchnia, balkon, piwnica, po wymianie c.w., z.w., elektryki, kanalizacji, 9 piętro, ul. Magiera. Zamienię na większe 3 pokoje, może być lokatorskie z balkonem, do 60 m<sup>2</sup> na Bielanych, spłaca zadłużenie. Może być do remontu. Tel. 697 871 977 lub po godz. 18 – tel. 22 633 48 24.

\*\*\*

Kawalerkę własnościową 18 m<sup>2</sup>, ul. Wrzeciono po kapi-

talnym remoncie, w pełni wyposażona i umeblowana kuchnia i łazienka, zamienię na większe własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie do 50 m<sup>2</sup>, może być zadłużone (dopłacę, spłacę długi, może być do remontu). Tel. 607 36 55 88.

\*\*\*

M3 Żoliborz – Bielany. Zamienię 42 m<sup>2</sup> dwa pokoje z kuchnią spółdzielcze własnościowe na pokój z kuchnią lub kawalerkę, również spółdzielcze własnościowe. W jednym pokoju pozostaje jedna osoba. 50 metrów do przystanków tramwajowych i autobusowych. Tel. 888 584 734.

\*\*\*

Sprzedam lub zamienię na większe do 50 m<sup>2</sup> mieszkanie spółdzielcze własnościowe 38 m<sup>2</sup>, wysoki parter, 1 pokój 19 m<sup>2</sup>, słoneczny, ustawny, kuchnia oddzielna 9 m<sup>2</sup> z widokiem na patio, loggia oszklona 6 m<sup>2</sup>. Mieszkanie dwustronne, słoneczne, ładnie wykończone. Budynek 4-piętrowy z windą, rok 2006. Osiedle strzeżone, ciche, dużo zieleni, dobra komunikacja (15 min. do metra). Miejsce postojowe w garażu podziemnym. Bielany ul. Literacka. Tel. 511 374 117.

*Wiosny w sercu,  
pogody w duszy!  
Zdrowych  
i spokojnych  
Świąt  
Wielkanocnych  
życzy  
redakcja*

**Zdrowych wesółych i pogodnych Świąt Wielkanocnych Mieszkańcom WSM życzy OW Jantar w Krynicy Morskiej**  
**Turnusy dla Seniorów:**  
**29.04 - 12. 05 w cenie 1099 zł**  
**13.05 - 26. 05 w cenie 999 zł**  
**27.05 - 09. 06 - w cenie 1099 zł**  
**10.06 - 23. 06 w cenie 1199 zł**  
**Zapisy:**  
**ul. Marszałkowska 81 lok. 25**  
**tel. 22 834 95 29,**  
**kom. 533 011 911**  
**[www.owjantar.pl](http://www.owjantar.pl)**

**Wydaje:** Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa

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

Dział Organizacyjny: [boguslawa.rudzinska@wsmzoliborz.pl](mailto:boguslawa.rudzinska@wsmzoliborz.pl)

Rada programowa: Danuta Wernic (redaktor naczelna) [danuta.wernic@wp.pl](mailto:danuta.wernic@wp.pl),

Adam Kalinowski, Artur Szyndler, Ewa Wierzbicka, Zbigniew Zieliński

**Reklama i ogłoszenia:** tel./fax 22 838 11 31; 607 465 682

e-mail: [zyciewsm@wp.pl](mailto:zyciewsm@wp.pl)

Za treść zamieszczanych ogłoszeń redakcja nie odpowiada.

Zastrzegamy sobie prawo do redagowania i skracania nadsyłanych tekstów oraz do zmian w tytułach.

**Na anonimowe listy nie odpowiadamy.**



## Otwarcie Klubu Mieszkańców

Po długiej przerwie wznowił swoją działalność Klub Mieszkańców w osiedlu Żoliborz IV. Przygotowania do otwarcia placówki trwały długo, ale liczy się przecież efekt końcowy.

Wszyscy bez mała, uczestniczący w inauguracyjnej uroczystości, twierdzili, że było to wydarzenie na skalę nie tylko Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ale i dzielnicy Żoliborz. Nawet ci, którzy z powodu braku miejsc na sali, stali na korytarzu i schodach niedawno otwartego budynku administracji osiedla. Niektórzy, mimo chłodu, wysłuchali koncertu przed budynkiem. Było warto.

Na sali – liczne grono zaproszonych na tę imprezę gości. Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej reprezentował nowo wybrany prezes Maciej Stasielowicz. Przybyli członkowie Rady Nadzorczej WSM z przewodniczącą Marią Mossakowską na czele. Żoliborski ratusz reprezentował Rafał Utracki – naczelnik Wydziału Kultury i Promocji, a Radę Dzielnicy

Żoliborz: Piotr Wertenstein-Żuławski, przewodniczący rady, jego zastępca Grzegorz Hlebowicz oraz radny Roman Krakowski.

W rolę konferansjera wcielił się mieszkaniowiec osiedla, aktor Leon Ło-

chowski. Można rzec, że na scenie pojawiali się „sami swoi”. Śpiewem zachwyciły wszystkich Olga Grzymska-Biernacka (tak, tak – córka pani Lidii Grzymskiej, działającej w Radzie Osiedla Żoliborz IV i w Radzie



Zespół „Happy days dixieland band”.

Nadzorczej WSM) oraz Katarzyna Łochowska – (tak, tak – córka p. Leona Łochowskiego). Własne wiersze recytowała mieszkanka osiedla p. Dorota Wrońska. Trzeba wspomnieć, że imprezie towarzyszyła wystawa obrazów Tadeusza Sowińskiego – również mieszkanka osiedla. Oprawę muzyczną zapewnił zespół „Happy days dixieland band”.

\*\*\*

Ważnym wydarzeniem było rozwiązanie konkursu na nazwę klubu. Zwycięzcą okazał się Andrzej Karpiński, mieszkaniec Zatrasia, który zaproponował nadanie klubowi nazwy „Szafrir”.

W klubie dzieje się dużo, ale o tym w następnym numerze „Życia WSM”.

Red.

## Dzień za dniem szybko mija

Twierdzi kierownik Klubu pan Zbyszek Szczeplaniak. – Magdy nie ma i cała robota spadła na mnie. Czasami przychodzę do pracy i nie wiem od czego zacząć, a jak już zacznę to muszę kończyć, bo 21 na zegarze. Pani Magda wzięła urlop bezpłatny. Wróciłem na dawne swoje stanowisko kierownika klubu. Jak Magda wróci, to może się zamienimy.

Czy w związku z tym coś się w Klubie zmieniło?

– Zmian nie ma żadnych – mówi pan Zbyszek. – Ruszyły warsztaty kulturoznawcze „Japoński Ogród” i warsztaty plastyczne „Teatr Origami” dla dzieci 6 – 11 lat. Dla seniorów mamy warsztaty taneczne. Na zajęciach tych można poznać ciekawe układy taneczne do wybranej muzyki: charleston, walc, salsa, polka, greckie i cygańskie tańce. Ogromnym powodzeniem cieszą się zajęcia gimnastyczno-rehabilitacyjne na pływalni i na sali w ramach programu „Senior starszy – sprawniejszy”, których organizatorem jest TKKF „Chomiczówka”, a współfinansuje m.st. Warszawa. Odbywają się one w klubie i na pływalni przy ul. Conrada. Zajęcia prowadzą wykwalifikowani instruktorzy. W tym sezonie wprowadzono symboliczną odpłatność. Niestety brak już miejsc. Długie listy rezerwowe świadczą o popularności tych zajęć.

„Piaskowe Babeczki”, warsztaty wokalne dla seniorów, a mówiąc prościej spotkania chóru „Piaskowe Babeczki”, przyjmą każdego seniora lubiącego śpiewać i miło spędzać czas w grupie. Dyryguje i akompaniuje Jan Piskorz.

Pod koniec kwietnia planujemy uruchomienie warsztatów wokально-muzycznych „Kapela Piaski”. Na spotkaniach, kulturuje się tradycję kapel warszawskich, ich strojów, instrumentów i muzyki. Na zajęcia zapisać się można w dniach kiedy spotykają

się „Piaskowe Babeczki”.

W lutym w Klubie Piaski zorganizowano potańcówkę dla seniorów. Impreza była ponoć niezwykle udana. Żalujemy, że nikt z redakcji na niej nie był.

Za jednym razem mieliśmy tłusty czwartek i ostatki. Były pączki i dobra muzyka. Co prawda tylko 34 osoby miały chęć pożegnać karnawał w klubie, ale dołączyli do nich członkowie Rady Osiedla z Komisji Społeczno-Wychowawczej i Spraw Socjalnych, którzy przygotowali program zabawy i dekorowali salę. Na takich zabawach mężczyźni są zawsze w mniejszości, toteż nie posiedzieli ani chwili. Nawet mnie wyciągnięto na parkiet kiedy pan Jan powiedział białe tango – i tak już zostałem do końca zabawy. Z ledwością udało mi się zrobić kilka zdjęć z tej imprezy.

Jak co roku przed Świętami Wielkanocnymi w klubie zorganizowano spotkanie z samotnymi mieszkańcami naszego osiedla, członkami WSM. W spotkaniu uczestniczyło ponad sto osób. Były życzenia świąteczne, poczęstunek – kilka charakterystycznych dla Świąt Wielkanocnych potraw i mini koncert chóru „Piaskowe Babeczki” z akompaniamentem Jana Piskorza.

Na początku kwietnia, zaraz po świętach, planujemy zaprosić dzieci do teatru.

Co z wynajęciem sal w pomieszczeniach klubowych? Czy są chętni?

Dzięki naszym ogłoszeniom i informacji zamieszczanej na łamach „Życia WSM”, mamy już stałą grupę klientów na wynajęcia komercyjnej. Jest też sporo rezerwacji na imprezy rodzinne, których szczególnie dużo mamy w maju. Są to przyjęcia z okazji pierwszej komunii.

Red.

Foto: Z. Szczeplaniak



Śpiewa Olga Grzymska-Biernacka.

Foto: S. Zienkiewicz

## Zapraszamy do reklamy w „Życiu WSM”



„Życie WSM” to regularnie wydawany kwartalnik, w nakładzie 27 tys. egzemplarzy, bezpłatnie dostarczany do skrzynek pocztowych wszystkim członkom Spółdzielni. W zasobach Spółdzielni, położonych w kilku dzielnicach Warszawy (Żoliborz, Bielany, Bemowo, Białoleka i Praga Południe) mieszka ponad 100 tys. osób.

„Życie WSM” trafia tam, gdzie nie docierają klasyczne nośniki przekazu reklamowego. Jest zawsze pod ręką Czytelnika, który pisma nie wyrzuca, bowiem zawiera ono istotne dla niego informacje związane z działalnością Spółdzielni. Zachęcają go one do uważnej lektury pisma, a zatem i efektywnego kontaktu z Państwem reklamą. Państwa reklama wraz z „Życiem WSM” będzie funkcjonowała na stronie internetowej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Kontakt:

tel./fax 22 838 11 31

mob. 607 465 682

e-mail: zyciewsm@wp.pl

„Życie WSM” stwarza kreatywne możliwości reklamowe, których nie znajdują Państwo w płatnych i bezpłatnych stołecznych dziennikach. Jest jedynym w swoim rodzaju nośnikiem informacji dla ogromnej rzeszy odbiorców. Przekonały się o tym firmy, które zareklamowały się już na łamach „Życia WSM”.



## Wielkanoc sąsiedzka

To kolejna impreza, jak zwykle udana, zorganizowana przez Partnerstwo dla dla Rudawki i Zatrasia „Nasz Żoliborz IV”. Tym razem mieszkańców osiedla gościła szkoła podstawowa przy ul. Przasnyskiej. Organizatorzy zadbał o bogaty program nie tylko dla dzieci, ale także dla dorosłych. Był konkurs z nagrodami na najpiękniejszą pisanek i palmę wielkanocną. Wspólnie z rodzicami i dziadkami dzieci wykonywały ozdoby świąteczne. Najwięcej uciechy maluchom sprawiło szukanie niespodzianek od zajączka.

