

Po zebraniach grup członkowskich

Co dalej ze spółdzielczością mieszkaniową?

Tegoroczne zebrania grup członkowskich w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywały się pod presją zapowiadanych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Przedłożony w Sejmie projekt nowelizacji ustawy zaniepokoił nie tylko działaczy spółdzielczych, ale i członków spółdzielni.

im Parlament. Piszę w czasie przeszłym ponieważ 10 maja 2007 r. Sejm uchwalił nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Kontrowersyjny projekt nowelizacji ustawy stworzyła koalicja PiS i LPR, przy wydatnej pomocy PO. Zdaniem wielu prawników, powstał kolejny bubel legislacyjny, który czeka tylko na akceptację Prezydenta. Aż trudno uwierzyć, że w komisji



Wizualizacja nowej inwestycji WSM przy ul. Wolumen

Dali oni temu wyraz wypowiadając się negatywnie o proponowanych zmianach w ustawie na zebraniach, a także we wnioskach składanych do komisji wnioskowych. Poświęćmy temu tematowi trochę miejsca, bowiem nie wszyscy członkowie spółdzielni śledzą prace Sejmu i nie wiedzą jaki los zgotował

pracującej nad nowelizacją tej ustawy zasiadały osoby kompetentne, rozumiejące nie tylko idee powstania spółdzielczości, ale – i to może przede wszystkim – znające przepisy prawa, bowiem ustawa ta, jak zapowiada m.in. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, zostanie natychmiast zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego – niektóre wprowadzone zmiany są niezgodne z ustawą zasadniczą, czyli Konstytucją.

Cóż więc nowego zafundowali spółdzielcom ustawodawcy? Lista jest długa. My postaramy się uwypuklić tylko te zapisy, które w ewidentny sposób godzić będą w członków naszej Spółdzielni (innych zresztą też).

Pierwsza sprawa, to zmiany w zasadach dokonywania przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w pełną własność.

Informacja

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
działając na podstawie § 77 Statutu Spółdzielni,
zwołuje na 26 maja 2007 r.
Zebranie Przedstawicieli.

Porządek obrad na str. 3.

Po zebraniach grup członkowskich

c.d. ze str. 1

Teraz przysłowiowy Kowalski, który dotychczas takiego przekształcenia nie dokonał, będzie mógł to uczynić za kilkadziesiąt złotych. Co na to powiedzą ci, którzy takie przekształcenia już dokonali i wydali na to niemałe pieniądze? Czy na tym ma polegać równość wobec prawa? Ale temu samemu Kowalskiemu przekształcenie to nie pójdzie tak łatwo – o to zadbał ustawodawca. Przekształcenie może nastąpić tylko wtedy, gdy zajmowany przez Kowalskiego lokal będzie się mieścił w budynku posadowionym na gruncie będącym własnością spółdzielni.

Dotychczas pieniądze z przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności szły do wspólnej spółdzielczej kasy i zasilaly fundusz remontowy. Dzięki temu w spółdzielni można było przeprowadzać więcej remontów, co szczególnie w przypadku starych i mocno wyeksploatowanych zasobów jest sprawą niezwykle istotną. Ale to nie jedyny zamach na wspólną spółdzielczą kasę. W nowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przewidziano dokonywanie rozliczeń kosztów na poszczególne budynki. Tego domagali się spółdzielcy, i to zarówno z tych „starych”, jak i „nowych” zasobów. I będą mieli to co chcieli. Zniknie wspólny fundusz remontowy. Wygrają ci, którzy mieszkają w nowych zasobach, bo na remonty pieniędzy nie będą musieli wydawać, a ci ze starych zasobów nie zdołają w żaden sposób zgromadzić funduszy na niezbędne i kosztowne remonty.

Podalam tu tylko dwa przykłady zmian w ustawie zmierzających do rozbicia spółdzielczości od zewnątrz. Jest jeszcze jeden zapis, który również może doprowadzić do unicestwienia spółdzielczości. Zgodnie z art. 8 nowelizowanej ustawy przestaną istnieć zebrania grup członkowskich. Zastąpią je Walne Zebrania Członków, w których będzie mógł uczestniczyć każdy członek spółdzielni.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest największą w Warszawie i jedną z największych w Polsce. W jej zasobach mieszka około 30 tys. członków. Zarząd Spółdzielni musi się liczyć z tym, że w Walnym Zebraniu zechcą wziąć udział wszyscy członkowie Spółdzielni. Gdzie je zorganizować? Ustawodawca przewidział wprawdzie możliwość podzielenia Walnego Zebrania Członków na grupy, a o przyjęciu uchwał ma decydować suma oddanych głosów w poszczególnych grupach. Założymy, że na zebranie stawia się licznie członkowie np. z osiedla „Wawrzyszew”, a członkowie z osiedla „Piaski” nie będą nim zainteresowani, więc ich reprezentacja będzie nieliczna. To ci pierwsi, bardziej aktywni, zdecydują swoimi głosami o sprawach szczególnie dla ich osiedla ważnych.

Czy na tym ma polegać demokracja? Czy takie idee przyświecały twórcom spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce? Dlaczego inicjatorzy tych drastycznych zmian w prawie spółdzielczym zapomnieli, lub nie chcą pamiętać, że w okresie powojennym ciężar zapewnienia mieszkań w nieprawdopodobnie zrujnowanej Warszawie spoczął na barkach spółdzielczości mieszkaniowej i państwa, które te spółdzielcze działania wspierało. Przecież kamień węgielny pod budowę pierwszego nowego budynku mieszkalnego w powojennej Warszawie, wmurowano w lipcu 1946 r. w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dziś jesteśmy świadkami jak państwo hamuje rozwój budownictwa spółdzielczego. Tym budownictwem nie są na pewno zainteresowani decydenci kształtujący prawo spółdzielcze. Ich stać na kupno mieszkania u dewelopera i płacenie ogromnych czynszów. Bogaty nigdy nie zrozumie biednego, a syty głodnego. W spółdzielczych zasobach mieszkaniowych żyją w większości ludzie, którym trudno koniec z końcem związać, dla których spółdzielnia mieszkaniowa była ostoją i pa-

rasolem ochronnym. Była, bo dzięki naszym ustawodawcom już nie będzie.

Spokojnie i rzeczowo

W tym roku w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się 20 zebrań grup członkowskich, łącznie z dodatkowym zebraniem w osiedlu „Zoliborz III”. We wszystkich zebraniach uczestniczyli przedstawiciele Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Frekwencja była znacznie wyższa niż w roku ubiegłym, a to za sprawą mających się odbyć wyborów do Rad Osiedli, Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli. Wszystkie zebrania (oprócz jednego w osiedlu „Zoliborz III”) przebiegały w rzeczowej i spokojnej atmosferze. Kilka słów trzeba poświęcić zebraniu w osiedlu „Zoliborz III”, które zostało zerwane na wniosek jednego z członków, poparty przez większość uczestników zebrania. Skutki takiego nieprzemyślanego działania, gdyby nie dobra wola Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, byłyby opłakane dla wszystkich mieszkańców, bowiem grupa ta nie miałaby swoich przedstawicieli w Radzie Osiedla, Radzie Nadzorczej, nie miałaby również delegatów na Zebraniu Przedstawicieli. Jakże były powody zerwania tego zebrania? Jeden z uczestników zarzucił Radzie Nadzorczej, że nie zostały uchwalone zmiany w Statucie Spółdzielni. Faktycznie – zmiany, nad którymi pracowała komisja statutowa Rady Nadzorczej, nie zostały uchwalone. W 2007 roku odbyły się dwa Zebrania Przedstawicieli poświęcone tym sprawom. Na pierwszym zebraniu 27 stycznia 2007 r. zdecydowano o powołaniu komisji statutowej, w której skład weszli wybrani delegaci na Zebranie Przedstawicieli (po 1 osobie z każdego osiedla). Komisja ta pracowała przez miesiąc i przygotowała wszystkie zmiany do Statutu Spółdzielni. 27 lutego delegaci spotkali się ponownie. Kiedy doszło do głosowania okazało się, że nie ma 2/3 liczby osób niezbędnej do uchwalenia zmian w Statucie Spółdzielni. Niektórzy delegaci zignorowali zebranie lub opuścili je przed głosowaniem.

Niestety osoba z Żoliborza III winą za nieuchwalenie zmian w statucie obarczyła Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, nie przyjmując do wiadomości zaistniałej sytuacji, choć szczegółowo wyjaśniali ją – i przedstawiciel Zarządu, i przedstawiciel Rady Nadzorczej, a nawet przewodniczący Rady Osiedla.

Wnioski

Od wielu lat uczestniczę w zebraniach grup członkowskich WSM i pamiętam czasy, kiedy komisje wnioskowe miały pełne ręce roboty, bo na każdym zebraniu wniosków składano bardzo dużo. Bywały i takie zebrania, na których do komisji wnioskowych wpływało 100 i więcej wniosków. Czasy te wiadać bezpowrotnie minęły, bo od kilku lat liczba składanych podczas zebrań wniosków maleje, zmieniła się też ich tematyka. Najczęściej dotyczą one teraz poprawy estetyki osiedli i bezpieczeństwa. No cóż, czasy się zmieniły. W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dzięki remontom rewitalizowano substancję mieszkaniową, ku końcowi zbliża się największa od lat inwestycja jaką jest termomodernizacja budynków, dzięki której spółdzielcze osiedla nabrały nowoczesnego wyglądu. Mieszkańcom żyje się lepiej, bardziej przyjazne są administracje osiedlowe, czego wyraz dają mieszkańcy na zebraniach, składając podziękowania administratorom osiedli, Zarządowi Spółdzielni i członkom Rady Nadzorczej. To miły gest i jakże zobowiązujący.

Barbara Pietras

Przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli kadencja 2007 – 2011

ŻOLIBORZ II – 7 mandatów

Kolonia Południe+Dymińska (4+1)

Tadeusz GASPARSKI
Roman KATUS
Stanisław KUCZKOWSKI
Jerzy ŻEBROWSKI
Krystyna KOWALCZYK

Kol. Serek (2)

Bogusław GROCHOWSKI
Krystyna KOSTRZEWA

ŻOLIBORZ III – 13 mandatów

Nieruchomość I (3)

Ewa NAWROT
Barbara SCUDDER
Marek WIELGOSZ

Nieruchomość II + IV (3)

Marta KAWCZYŃSKA
Maria KONDRATOWICZ
Krzysztof ZYBERT

Nieruchomość III (4)

Alicja BOCHENEK
Małgorzata CZARKOWSKA
Julian GÓRA
Henryk ROLEK

Nieruchomość V + B-ci Żaluskich (3)

Teodor GŁOWACKI
Jan KARLIKOWSKI
Artur SZYNDLER

ŻOLIBORZ IV – 11 mandatów

Kolonia Rudawka (5)

Anna KACZMARSKA
Andrzej KRASNOPOLSKI
Henryk OLSZEWSKI
Andrzej ROSIŃSKI
Jan STASZEWSKI

Kolonia Zatrąsiec (6)

Iza BORAWSKA-TOMALA
Janina GRABOWSKA
Andrzej JAMIOŁKOWSKI
Krystyna MILEWSKA
Elżbieta KOŹLICKA
Maria SKAWIŃSKA

PIASKI – 12 mandatów

Kolonia I+III (5)

Zofia CZERNY-SOSIŃSKA
Piotr JAŁBRZYKOWSKI
Stanisław MARKOWSKI
Andrzej MICHAŁOWSKI
Jadwiga WNUK

Kolonia II (4)

Teresa CZEKALEWSKA
Henryk GRAJDA
Daniela MODZELEWSKA

Zbigniew WOCH

Kolonia IV (3)

Romuald BOGUSZ
Zygmunt ULICKI
Lech ZAŁĘSKI

BIELANY – 7 mandatów

Barbara BIELICKA-MALINOWSKA

Marek KAMIŃSKI
Tadeusz KUROWICKI
Jerzy LERMAN
Zbigniew PORĘBSKI
Jerzy SINICYN
Andrzej WŁODARCZYK

MŁOCINY – 7 mandatów

Jarosław CETENS
Maria MILEWSKA
Edward OCHAB
Anna PAWLEWSKA
Janusz POCHMURSKI
Izabela PORCZYŃSKA
Andrzej PORZYCKI

WAWRZYSZEW – 15 mandatów

Kolonia A (5)
Janusz KOPEĆ
Jerzy KROPACZ
Tomasz MAŁEK

Romuald OLANKOWICZ
Józef Maciej SZEMIETO

Kolonia B (5)

Krystyna CHOSZCZ
Ryszard GIBAŁA
Stanisław KAMIŃSKI
Janusz OBOJSKI
Wiesław SAWICKI

Kolonia C (5)

Jan Benedykt BŁASZCZYK
Andrzej GAWERSKI
Zofia PADEREWSKA
Jerzy ŚLUSARCZYK
Krystyna ZABORSKA

WAWRZYSZEW NOWY – 2 mandaty

Andrzej JARZOMBKOWSKI
Wiesław WYSZOGRODZKI

NOWODWORY – 1 mandat

Aleksander Marek WORONOW

LATYCZOWSKA - 1 mandat

Hanna CHMIELEWSKA

HERY – 1 mandat

Dawid MYSZKA

ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Porządek obrad

1. Otwarcie zebrania i wybór przewodniczącego.
2. Wybór prezydium ZP.
3. Przyjęcie regulaminu ZP.
4. Przyjęcie porządku obrad ZP.
5. Wybór komisji ZP:
 - Mandatowo-Skrutacyjnej
 - Wyborczej
 - Wnioskowej
6. Rozpatrzenie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej i podjęcie uchwał w tym przedmiocie.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.
8. Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2006 r.
9. Informacja nt. realizacji wniosków ZP 2006 r.
10. Informacja nt. zaleceń pokontrolnych.
11. Wybory Rady Nadzorczej.
12. Wybory Sądu Koleżeńskiego.
13. DYSKUSJA.
14. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a/ zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego,
 - b/ udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany w regulaminie Rady Nadzorczej.
16. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy przy ul. Broniewskiego róg Włościańskiej.
17. Przyjęcie wniosków przedstawicieli Zebrania Przedstawicieli.
18. Zamknięcie obrad.

Płacą za tych, którzy nie płacą

Jak co roku w osiedlu Wawrzyszew odbyły się trzy zebrania grup członkowskich. W tym roku były to zebrania sprawozdawczo-wyborcze. Niestety, mimo tak ważnych dla całego osiedla wyborów do Rady Osiedla, Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli frekwencja była bardzo mała.

Na wszystkich zebraniach Zarząd Spółdzielni reprezentowała prezes Kazimiera Szerszeniewska.

Sprawozdanie Rady Osiedla w tym roku było podsumowaniem jej działalności w kadencji 2003 – 2007. Warto je przytoczyć, bowiem w tym okresie dokonano wielu istotnych dla osiedla, pozytywnych zmian, które przekładają się na lepsze warunki zamieszkania i estetykę otoczenia.

Rada w swoich pracach koncentrowała się głównie na efektywniejszym gospodarowaniu posiadanymi środkami pieniężnymi. Opracowano m.in. zasady zawierania umów na dostawy mediów oraz zasady zawierania umów na roboty budowlane. W wyniku ich wdrożenia uzyskano znaczne oszczędności. Kolejne istotne oszczędności osiągnięto dzięki termomodernizacji najstarszych budynków i modernizacji instalacji centralnego ogrzewania. Dzięki temu uzyskano duże oszczędności w wydatkach na ciepło zamówione i moc dostarczoną. Zaoszczędzone pieniądze zostały przeznaczone na spłaty kredytów zaciągniętych na docieplenie budynków oraz remonty i modernizację instalacji ciepłej.

Po analizie kosztów docieplenia budynków przy ul. Reymonta 21 i Czechowa 2, stwierdzono nieprawidłowości. W wyniku negocjacji z administracją osiedla i Zarządem WSM skorygowano koszty i w drodze porozumienia uzyskano upust w kwocie 146 tys. zł przy wymianie okien w pomieszczeniach zsykowych w czterech budynkach.

W efekcie docieplenia budynków i wymiany stolarki okiennej na kłatkach schodowych oraz na poddaszach koszty zużycia ciepła na centralne ogrzewanie spadły o 16 %, mimo że cena jednostkowa energii wzrosła o 8,9 % za 1 GJ. Moc zamówiona na energię ciepłą jest systematycznie obniżana po dociepleniu kolejnych budynków. W wyniku przeprowadzonej termomodernizacji uzyskano także znaczące ulgi w otrzymanym kredycie z tytułu premii termomodernizacyjnej. W 2006 roku były to kwoty: 934.432 zł – Tolstoja 1, Balzaka 2, Andersena 3 i 5; 873.108 zł – Szekspira 2 i 4; 330.539 zł – Reymonta 23.

Dzięki działaniom Rady Osiedla od 2003 roku, mimo wzrostu kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody, a także wywozu śmieci, opłaty utrzymywane są na jednakowym poziomie. Zmienia się jedynie ich struktura.

Po zapoznaniu się z wysokością zarobków pracowników administracji osiedla

Rada wnioskowała o ich obniżenie, ponieważ nie przekładały się one na wysoką jakość pracy części pracowników administracji. Zarząd WSM wniosek poparł i wynagrodzenie pracowników umysłowych obniżono o 15 %. Systematycznie kontrolowano też wydatki z bezosobowego funduszu plac, co spowodowało znaczne ich ograniczenie. Pozytywnie oceniając pracę administracji osiedla w 2006 r. Rada Osiedla wystąpiła do władz WSM o przyznanie premii za IV kwartał 2006 r. dla dyrekcji osiedla oraz wyraziła zgodę na przyznanie – według uznania dyrektora – premii dla części pracowników. Premie te mają swoje źródło jedynie w oszczędnościach placowych (za zwolnienia lekarskie pracowników).

Rada zaproponowała korzystną dla osiedla, politykę ustalania opłat za użytkowanie lokali i dzierżawę terenów. Przyjęto określone zasady postępowania w tym zakresie, a jeśli chodzi o najem lokali użytkowych, to przeprowadzono je wyłącznie w trybie konkursu ofert. Częściowo udało się zweryfikować umowę najmu z firmą, której wynajęto lokal poniżej własnych kosztów utrzymania lokali, w wyniku wadliwie sporządzonej umowy najmu w poprzednim okresie.

Dzięki staraniom Rady Osiedla, przy wdzięcznej pomocy administracji, od wielu lat organizowane są kolonie dla dzieci, a wyjazdy tych z najbardziej potrzebujących rodzin są w znacznym stopniu dofinansowywane.

W ramach pomocy sąsiedzkiej przydzielano zapomogi losowe dla osób chorych i znajdujących się w tragicznej sytuacji materialnej. Dofinansowywano także działalność Młodzieżowego Domu Kultury, Bielańskiego Ośrodka Kultury i Klubu Seniora. Objęto również patronatem osiedlową amatorską drużynę koszykówki oraz piłkarzy.

Koszty utrzymania Rady Osiedla zostały zmniejszone z kwoty 96 tys. zł w poprzedniej kadencji, do kwoty około 60 tys. zł rocznie. Rada Osiedla ma już do dyspozycji komputer, drukarkę i kserokopiarkę, a także aparat telefoniczny, wyposażony w fax, подарowany przez jednego z członków Rady. Zmieniono również, na bardziej funkcjonalne, stoły i krzesła w siedzibie Rady Osiedla.

W celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, Rada systematycznie współpracuje z władzami dzielnicy, policją i strażą miejską. Wykorzystano także dotację z urzędu dzielnicy Bielany na budowę boiska. Szczególną uwagę w kadencji Rady zwracano na wygląd estetyczny i porządkowanie osiedla.

Jak co roku niezwykle starannie do zebrań grup członkowskich przygotowała się administracja osiedla. Sprawozdanie z jej działalności jest obszerne, trudno więc zamieścić go na łamach „Życia WSM”. Zawiera ono, między innymi, informacje dotyczące przeprowadzonych w osiedlu remontów, z wyszczególnieniem kwot na te cele wydatko-

wanych, oraz plan remontowy na 2007 r.

W 2006 r. przy udziale kredytów z premii termomodernizacyjną, zaciągniętych przez Zarząd WSM, zakończono docieplenie 3 budynków przy ul. Szekspira 2 i 4 oraz przy ul. Reymonta 23. Docieplono także kolejne budynki przy ul. Andersena 3, 5, 6, Balzaka 2, Tolstoja 1 oraz dodatkowo poza planem zaawansowano w ponad 90% docieplenie budynku przy ul. Dantego 5, gdzie zapłata z kredytu nastąpi w 2007 r., a udział własny osiedla został wniesiony w 2006 roku.

Dla wielu budynków, w związku z ich dociepleniem, wystąpiono w IV kwartale 2006 r. (po raz kolejny) do SPEC o zmniejszenie mocy zamówionej na centralne ogrzewanie, dzięki czemu obniżyły się opłaty stałe – obniżka ta wynosiła dla niektórych budynków ponad 40 % w skali miesiąca. A oto inne działania mające na celu obniżenie kosztów:

► W sposób radykalny obniżono koszty związane ze zleceniami różnych robót firmom zewnętrznym, wyeliminowano zawieranie umów-zleceń z pracownikami administracji, za wyjątkiem prac dotyczących obsługi miejscowej kotłowni oraz wózka akumulatorowego (transport wewnętrzny);

► Zastępstwa za dozorców na czas urlopów bądź dłuższych chorób zlecano osobom nie będącym pracownikami administracji, przy zdecydowanie niższych wynagrodzeniach niż wynika to z wynagrodzeń dozorców;

► W trakcie przetargów na wykonanie robót konserwacyjnych bądź remontowych, po wybraniu najkorzystniejszej oferty lub ofert, prowadzono negocjacje dla uzyskania dodatkowej obniżki kosztów lub ustalenia lepszej technologii, czy zastosowania lepszych materiałów.

Ponadto wystąpiono do Urzędu Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy o zwrot kosztów utrzymania lokali zajmowanych przez osoby posiadające wyrok eksmisyjny z nakazem przydziału lokalu socjalnego. Jak do tej pory urząd nie zajął w tej sprawie jakiegokolwiek stanowiska na piśmie. Tak więc nadal kosztami tymi obciążeni są ci członkowie spółdzielni, którzy opłaty wnoszą terminowo.

W 2006 r. kontynuowano umowę z firmą w zakresie montażu oraz wymiany wodomierzy lokalowych. W 2006 roku zamontowano wodomierze w 417 lokalach, a w ponad 86 dokonano ich wymiany legalizacyjnej. Z oferty w zakresie montażu skorzystała jednak stosunkowo mała liczba mieszkańców; na koniec 2006 roku było opomiarowanych 2.443 lokali, tj. 48,3 %. Trzeba w tym miejscu poinformować, że mieszkańcy nie zalegający z opłatami czynszowymi, mają możliwość rozłożenia na raty opłaty za montaż lub wymianę wodomierzy.

Podczas tegorocznych zebrań wiele miejsca poświęcono sprawom zadłużeń w opłatach czynszowych i ich windykacji. Pociągający jest fakt, że w stosunku do 2005 r. zadłużenie zmalało o prawie 300 tys. zł (6,4 %), ale jest nadal zawrotną kwotą wynoszącą 4.058.971 zł, w tym zadłużenia bieżące to 2.182.548 zł, a pozostałe 1.876.430 zł sta-

Opłaty eksploatacyjne na dotychczasowym poziomie

Coroczne zebranie członków WSM z osiedla „Wawrzyszew Nowy” zwołano na 25 kwietnia. Mimo dogodnej dla wszystkich pory (spotkanie wyznaczono na godz. 18.30) i mimo powiadomienia, że w tym roku odbędą się podczas zebrania wybory do Rady Osiedla, kandydatów do Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli niewiele osób wzięło w nim udział.

Zarząd Spółdzielni reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemieński.

W wyniku powołania przez Zarząd WSM 25 lutego 2004 r. administracji „Wawrzyszew Nowy”, 26 maja tegoż roku na zebraniu grupy członkowskiej, wybrano 15-osobową Radę Osiedla. Do końca 3-letniej kadencji przetrwało i czynnie działało tylko 9 osób.

Nowa administracja i Rada Osiedla „Wawrzyszew Nowy” musiały wypracować i wdrożyć metody działania mające na celu sprawne funkcjonowanie osiedla. Dużą w tym zasługą dwóch pań, pracujących w administracji osiedla: Elżbiety Najdy – odpowiedzialnej za administrowanie osiedlem i Krystyny Zielińskiej, która nadzoruje sprawy techniczne.

Od chwili powołania Rady Osiedla „Wawrzyszew Nowy” priorytetowym jej zadaniem było i jest właściwe zarządzanie obiektami osiedla, prawidłowe gospodarowanie finansami, a także zajmowanie się sprawami jego mieszkańców. Przejęte z osiedla „Wawrzyszew” obiekty w znacznej części były objęte gwarancjami, dlatego temat usuwania usterek dominował przez cały czas działalności Rady. Mimo ogromnych starań zarówno Rady Osiedla, jak i Zarządu WSM do dnia dzisiejszego niektórych usterek nie udało się usunąć. Staraniem Zarządu WSM naprawiono uszkodzone posadzki na klatkach schodowych w budynkach przy ul. Wolumen, bez poniesienia kosztów przez Spółdzielnię i po wygaśnięciu rękojmi.

Nadzór nad usuwaniem usterek przez cały czas miała komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nadzorowała ona

m.in. malowanie klatek schodowych, które zostało w ostatnim czasie wykonane w 16 budynkach.

Dużą zasługą komisji GZM, jak i całej Rady Osiedla jest doprowadzenie do przeglądu technicznego całego osiedla, wykonanego przez specjalistyczną firmę. Protokoły z tych przeglądów jednoznacznie określiły stan wszystkich elementów budowlanych, co stanowiło podstawę do przeprowadzenia niezbędnych napraw. Dotyczy to m.in. law kominiarskich na dachach budynków VII i IX, które będą wykonane w II kwartale 2007 r.

Działająca w ramach Rady komisja rewizyjna czuwała nad prawidłowym funkcjonowaniem administracji osiedla, analizowała rozliczenia finansowe, co przyniosło wymierne oszczędności. Dzięki pracy tej komisji spadło o 50 % zadłużenie w opłatach czynszowych.

Na wniosek zebrania grupy członkowskiej Rada Osiedla „Wawrzyszew Nowy” w 2006 r. powołała komitety kolonii: Wolumen 18, 20, 22; Wolumen 14, 14A, 16 i 16A. Działania ich określają „Zasady działania Komitetów Kolonii”. Nie wszyscy mieszkańcy osiedla byli i są zainteresowani powołaniem tych komitetów, co świadczy o braku potrzeby społecznego współdziałania mieszkańców z Radą Osiedla.

W swojej działalności Rada Osiedla bardzo dużo czasu na swoich posiedzeniach poświęcała rozpatrywaniu wszystkich spraw wnoszonych przez mieszkańców osiedla. Dotyczyło to głównie wniosków o pomoc finansową oraz wniosków o umorzenie części odsetek za zadłużenia w opłatach czynszowych.

W celu usprawnienia działania administracji, w uzgodnieniu z Zarządem WSM, została wprowadzona na teren osiedla firma porządkowa. Stopniowe przejmowanie znacznej części osiedla przez tę firmę, w sposób widoczny i odczuwalny dla mieszkańców poprawiło wygląd klatek schodowych, terenów zewnętrznych i hal garażowych.

Na zakończenie miła informacja. Podczas zebrań grup członkowskich w Osiedlu „Wawrzyszew” już po raz drugi wręczono nagrody rzeczowe dla najlepszych gospodarzy budynków, wytypowanych przez samych mieszkańców osiedla.

Plan remontów w osiedlu „Wawrzyszew” w 2007 r.

- ▶ Dokończenie termomodernizacji budynku przy ul. Dantego 5;
- ▶ Kompleksowa termomodernizacja kolejnych budynków przy udziale środków własnych oraz kredytów; administracja wnioskuje o docieplenie w roku 2007 ośmiu budynków przy ul. Dantego 1, 1A, 1B, 3, Szekspira 1, 3, Tolstoja 3, 4 – aktualnie przetarg na wykonanie tych prac został roz-

Najważniejsza rola Rady Osiedla, najmniej widoczna dla ogółu mieszkańców, to zapewnienie prawidłowego, zgodnego z obowiązującymi przepisami funkcjonowania osiedla, tworzenie planów gospodarczych, uwzględniających prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków i całej infrastruktury oraz dopasowanie ich do możliwości finansowych.

Zmieniające się w ciągu trwania kadencji Rady Osiedla ceny m.in. energii elektrycznej oraz energii cieplnej nie spowodowały proporcjonalnych do nich podwyżek opłat czynszowych. Jest to ogromna zasługa dobrego współdziałania członków Rady Osiedla z księgowością i pionem techniczno-finansowym Zarządu WSM.

Przypomnieć należy, że w czasie wydziałania się z administracji „Wawrzyszew” osiedle otrzymało w spadku największe w Spółdzielni zadłużenia czynszowe. Determinacja członków komisji rewizyjnej oraz duże zaangażowanie księgowej Barbary Żyniewicz, doprowadziło do zniwelowania zadłużeń, wyprowadzając pod tym względem osiedle „Wawrzyszew Nowy” na czołowe miejsce w WSM. Na dzień 31 marca 2007 r. zadłużenie w osiedlu wynosiło 266,4 tys. zł. Największe zadłużenie występuje w budynkach zadania „Andersena” i wynosi 128,3 tys. zł, co stanowi 48 % całego zadłużenia.

Realizując założenia planu gospodarczo-finansowego osiedla „Wawrzyszew Nowy” w 2006 r. osiągnięto wyniki jedne z najlepszych w całej Spółdzielni – o czym świadczy przyjęte przez Radę Nadzorczą sprawozdanie i rozliczenie za rok 2006. Uchwalony plan gospodarczo-finansowy na 2007 r., oparty na wskaźnikach wynikających z rozliczenia 2006 r., jest kontynuacją tendencji wzrostu zasobów finansowych, tak w obrocie bieżącym, jak i w tworzeniu funduszu remontowego. Zapewni to na okres 2 – 3 lat utrzymanie opłat eksploatacyjnych na dotychczasowym poziomie.

Opracowała Barbara Pietras

nowią koszty zasądzone i sporne. Mimo spadku zadłużenia niepokój budzi wzrastająca kwota zadłużeń spornych i zasądzonych (o ok. 26,3%), wynikająca zarówno z faktycznego zubożenia społeczeństwa (w tym głównie z narastania długów wielomiesięcznych, a nawet powyżej 12 miesięcy), jak i braku wpłat od członków spółdzielni lub najemców stanowiących swego rodzaju recydywę. Należy zwrócić uwagę na fakt, że na przestrzeni lat 2003 – 2006 kwota zadłużeń zasądzonych i spornych wzrosła z ok. 107 tys. zł do ok. 1.876,5 tys. zł, co świadczy o właściwie prowadzonej windykacji, która niestety nie przynosi oczekiwanych efektów. Potwierdzeniem tego mogą być adnotacje komornika: „Majątku należącego do dłużnika, z którego można by prowadzić egzekucję nie zdołano ustalić”.

strzygnięty, a z wybranymi wykonawcami są podpisywane umowy – roboty rozpoczną się w najbliższym czasie;

- ▶ Wymiana poziomów z.w. i c.w. wraz z cyrkulacją w budynkach przy ul. Reymonta 21, 23 i Tolstoja 1;
- ▶ Miejscowe remonty instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych (likwidacja połączeń skręcanych);
- ▶ Remonty bieżące dźwigów, w tym wynikające z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego i dewastacji oraz zużycia technicznego; w niektórych dźwigach planowana jest wymiana aparatów sterowych wraz z wymianą kabin (wstępnie przyjęto, że będzie to dotyczyło 15 dźwigów);
- ▶ Naprawy poziomowe nawierzchni asfaltobetonowych jezdni.

Opracowała Barbara Pietras

Pięć zebrań w jednym osiedlu

W tym roku w osiedlu Żoliborz III odbyło się pięć zebrań grup członkowskich. Członkowie Spółdzielni z nieruchomości I mieli dwa zebrania, ponieważ pierwsze zostało zerwane na wniosek jednego z uczestników, poparty przez większość biorących udział w tym zebraniu. Stało się tak zaraz po ogłoszeniu przez przedstawiciela Zarządu WSM wiceprezesa Jerzego Krzemińskiego, że zebranie zostało zwołane prawidłowo, zgodnie ze statutem spółdzielni, i po odczytaniu porządku obrad.

Cel działania członka spółdzielni, który doprowadził do zerwania zebrania nie był jasny. Ta sama osoba już w roku ubiegłym na zebraniu grupy członkowskiej wykazywała wielką aktywność, ale w sensie negatywnym. W tym roku jej poczynania poszły daleko dalej, czego skutkiem było zakończenie zebrania bez wyczyrpania porządku obrad, w którym niezwykle ważnym punktem były wybory do Rady Osiedla i Rady Nadzorczej oraz delegatów na Zebranie Przedstawicieli. Można śmiało napisać, że osoby biorące udział w tym zebraniu zostały zmanipulowane przez nie wymienionego tu z nazwiska „aktywistę” ze szkodą dla wszystkich. Ów pan zakwestionował zwołanie zebrania. Stwierdził, że (cytuje) „*powinno się ono odbyć według zmodyfikowanego statutu spółdzielni, czyli według poprawek zgłoszonych na zebraniu grupy członkowskiej w grudniu 2006 r.*”. Nie pomogły wyjaśnienia przedstawiciela Zarządu i przewodniczącego zebrania, że poprawek do statutu nie wprowadzono, ponieważ na Zebraniu Przedstawicieli 27 lutego 2007 r., które w całości poświęcone było zmianom w Statucie WSM, nie było wymaganej do przyjęcia zmian 2/3 liczby przedstawicieli, a winą za ten stan rzeczy nie można obarczać ani Rady Nadzorczej, ani Zarządu Spółdzielni, tylko przedstawicieli, którzy zignorowali zebranie. Interlokutor obstawał przy swoich racjach, wielokrotnie zabierając w tej samej sprawie głos, co doprowadziło do kompletnego chaosu na sali obrad. Kiedy emocje osiągnęły apogeum, zebrani większością głosów zdecydowali o zakończeniu zebrania.

Zdaniem radców prawnych i zgodnie ze Statutem Spółdzielni zebranie to nie powinno być powtórzone i tylko dzięki dobrej woli Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wyznaczono dodatkowy termin na spotkanie członków grupy z nieruchomości I. Uznano bowiem, że destrukcyjne działanie jednej osoby i przerwanie zebrania bez przeprowadzenia wyborów do Rady Osiedla, Rady Nadzorczej i delegatów na Ze-

branie Przedstawicieli, będzie ogromną szkodą dla wszystkich mieszkańców tej nieruchomości.

Drugie zebranie członków spółdzielni z nieruchomości I odbyło się 26 kwietnia. Tym razem Zarząd Spółdzielni na zebraniu reprezentowała prezes Kazimiera Szerszeniewska. W spokojnej i rzeczowej atmosferze, wyczerpano porządek obrad i wybrano przedstawicieli do Rady Osiedla i kandydata do Rady Nadzorczej, a także delegatów na Zebranie Przedstawicieli.

Osoba, która doprowadziła do zerwania pierwszego zebrania i tym razem nie dała za wygraną. Znow przedstawiła swoje racje w większości niczym nie poparte, na co zwróciła uwagę prezes Kazimiera Szerszeniewska szczegółowo to uzasadniając. Ponownie wyjaśniła, co było przyczyną, że nie zostały wprowadzone zmiany do Statutu Spółdzielni. Stwierdziła, że Rada Osiedla może powołać komitety kolonijne, a nie Rady kolonijne, jak to proponował interlokutor. Takie nazewnictwo obowiązuje w WSM i jest zgodne ze Statutem Spółdzielni. Komitety kolonijne działają w innych WSM-owskich osiedlach i mają wypracowane metody współpracy z radami osiedli i administracjami. Upieranie się przy zmianie nazewnictwa nie wniesie nic nowego.

Prezes poinformowała, że w Spółdzielni można codziennie zapoznać się z materiałami dotyczącymi działalności WSM. Wszystkie uchwały, regulaminy i protokoły są do wglądu dla mieszkańców w specjalnie do tego przygotowanym pomieszczeniu. Stwierdziła, że jeżeli mieszkańcy są niezadowoleni z działalności Spółdzielni istnieje możliwość wydzielenia się z jej zasobów – należy zgłosić tylko taki wniosek. To ostatnie stwierdzenie prezes Kazimiera Szerszeniewskiej widać zaskoczyło upierającego się przy swoich racjach członka Spółdzielni, bowiem szybko wyjaśnił, że (cytuje) „*nie zgłaszał wniosku o wydzielenie ze Spółdzielni. Odnosnie nazewnictwa upiera się przy nazwie Rada kolonii, a nie Komitet kolonii*”.

Jak co roku niezwykle starannie do zebrań grup członkowskich przygotowała się zarówno Rada jak i dyrekcja administracji osiedla.

Ponieważ sprawozdanie Rady jest bardzo obszerne, bowiem dotyczy nie tylko okresu sprawozdawczego, czyli 2006 r., ale i dokonań Rady w ciągu 4-letniej kadencji, zamieścimy na łamach „Życia WSM” najistotniejsze jego fragmenty.

W okresie sprawozdawczym Rada Osie-

dla, reprezentująca 4.375 członków osiedla Żoliborz III, liczyła 16 osób. Do zakresu działalności Rady Osiedla, zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminem Rady Osiedla, należał nadzór i kontrola społeczna nad działalnością administracji osiedla, rozpatrywanie opinii i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców i kontrola ich realizacji, uchwalanie planów społeczno-gospodarczych oraz współpraca z innymi organami Spółdzielni i organizacjami społecznymi.

W każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach 15.00 – 17.00 pełnił dyżur przewodniczący Rady Osiedla przyjmując uwagi, skargi i wnioski składane przez mieszkańców, które następnie były rozpatrywane na posiedzeniach Rady.

Rada współpracowała z administracją osiedla w sprawach dotyczących m.in. gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczeń energii cieplnej oraz zasad porządku domowego w oparciu o Statut Spółdzielni i regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 12 posiedzeń plenarnych i 6 posiedzeń prezydium. Oprócz posiedzeń plenarnych i prezydium członkowie Rady pracowali w komisjach problemowych. Od czasu jej ukonstytuowania się w dniu 27.03.2003 r. Rada odbyła 34 posiedzenia plenarne i 27 posiedzeń prezydium. W tym czasie podjęto 46 uchwał.

Dużo pracy miała, działająca w ramach Rady Osiedla, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Jej zadaniem było prawidłowe gospodarowanie dobrem wspólnym, jakim są zasoby majątkowe (budynki wraz z infrastrukturą), środkami finansowymi przeznaczonymi na fundusz remontowy, środkami pochodzącymi z funduszu scentralizowanego oraz środkami z zaciąganych kredytów. Poprawa gospodarowania była rozumiana jako ograniczanie wydatków poprzez właściwe ustalanie kosztów poszczególnych remontów w drodze przetargów oraz skutecznie funkcjonujący nadzór techniczny mający na celu poprawę jakości wykonywanych robót.

Jednym z priorytetowych zadań zarówno tej komisji, jak i Rady Osiedla było utrzymanie wysokości czynszów na poziomie z 2003 roku.

Komisja GZM zajmowała się nadzorem i kontrolą administracji osiedla w zakresie planowania i finansowania remontów oraz konserwacji budynków. Jej członkowie brali udział w corocznych przeglą-

dach osiedla. Opiniowali także wykonanie planów kwartalnych i rocznych. Wzięli też udział w opracowaniu planu remontów na 2007 r.

W czasie trwania kadencji ustępującej Rady Osiedla zrealizowano program remontowy mający na celu nie tylko poprawę stanu technicznego poszczególnych budynków oraz walorów użytkowych istniejącej substancji mieszkaniowej, ale także poprawiający estetykę osiedla.

Komisja Pojedyncza i Bezpieczeństwa pracowała w składzie 4-osobowym, a jej członkowie w roku 2006 spotkali się na 16 posiedzeniach. W 4-letniej kadencji odbyło się 47 posiedzeń. Do Komisji wpłynęło ogółem 90 skarg. Większość tj. ok. 95 % spraw udało się załatwić polubownie. Komisja na bieżąco współpracowała z dzielnicowymi, komendą policji i strażą miejską. Uwagi i wnioski komisji były przekazywane do administracji osiedla.

Z inicjatywy Komisji i Stowarzyszenia Ochrony Parku zebrano ponad 300 podpisów mieszkańców pod wnioskiem skierowanym do urzędu dzielnicy Żoliborz o likwidację w sklepach – szczególnie całodobowych (Sady 13A) – działów alkoholowych. Możliwość zakupu alkoholu w godzinach nocnych jest powodem, zdaniem mieszkańców osiedla, wandalizmu na terenie parku.

Komisja Bezpieczeństwa wraz z Radą Osiedla i dyrekcją administracji wystąpiła do urzędu dzielnicy Żoliborz o ułożenie progów zwalniających na ul. Braci Żaluskich od Szkoły Podstawowej nr 267 do ul. Włociańskiej. Przy tej ulicy znajdują się miejsca często odwiedzane przez mieszkańców: ujęcie wody oligoceńskiej, administracja osiedla Żoliborz III i ZUS. Wniosek motywowano tym, że jeżdżące tą ulicą z dużą prędkością samochody utrudniają przejście pieszym. Urząd dzielnicy zajął pozytywne stanowisko w tej sprawie.

Komisja Pomocy Społecznej pracowała w składzie 4-osobowym, a jej posiedzenia odbywały się w każdy drugi poniedziałek miesiąca. W sumie odbyło się 12 posiedzeń, podczas których rozpatrzono 129 wniosków (przeciętnie ok. 10 wniosków miesięcznie). Ponadto Komisja ustosunkowała się do wniosków przekazanych Radzie Osiedla przez szkołę podstawową przy ul. Braci Żaluskich, Związek Harcerstwa Polskiego, przedszkole osiedlowe oraz Stowarzyszenie Ochrony Parku „Sady Żoliborskie”.

Od lipca 2006 roku zwiększono odpis na fundusz społeczno-wychowawczy z 0,03 do 0,04 zł/m kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. W 2006 r., łącznie ze środkami pozostałymi z roku 2005, dysponowano kwotą 105.165,00 zł. Środki te przeznaczono na pomoc sąsiedzką, fi-

nansowanie wyjazdów dzieci na obozy i kolonie, a także na urządzenia zabawowe w przedszkolu osiedlowym i na terenie osiedla.

Z funduszu, którym dysponowała Komisja w 2006 pozostało do wykorzystania w roku bieżącym – 18.500,00 zł – z czego 4.000 zł przeznaczono dla Stowarzyszenia Ochrony Parku „Sady Żoliborskie”.

Komisja Rewizyjna, pracująca w składzie 4-osobowym, odbyła 11 posiedzeń, podczas których analizowano wykonanie planu za I, II i III kwartał 2006 r. Zapiniowano i przeanalizowano również plan na rok 2007 w celu przedłożenia go do akceptacji na plenum Rady Osiedla. Analizowano także zaległości czynszowe i wszystkie sprawy zgłaszane przez członków Rady Osiedla oraz mieszkańców. Każde posiedzenie komisji rewizyjnej było protokolowane i przekazywane prezydium Rady Osiedla, a następnie na posiedzenia plenarne Rady.

Rada Osiedla współpracowała na bieżąco z administracją osiedla Żoliborz III, której przedstawiciele uczestniczyli we wszystkich jej posiedzeniach. Tryb tej współpracy został oceniony pozytywnie.

Rada Osiedla przez całą kadencję utrzymywała stały kontakt z przedstawicielami Stowarzyszenia Ochrony Parku „Sady Żoliborskie”. Ogromnym ułatwieniem w tych kontaktach był fakt, że dwie osoby ze Stowarzyszenia Ochrony Parku były członkami Rady Osiedla.

Krótkie, ale treściwe, sporządzone osobno dla każdej grupy członkowskiej, były sprawozdania administracji osiedla.

Oto najważniejsze zawarte w tych sprawozdaniach informacje.

Rok 2006 był pierwszym pełnym okresem sprawozdawczym nowego kierownictwa administracji osiedla. Zarówno przygotowanie planu gospodarczo-finansowego, jak i jego wykonanie, były w pełni przygotowane i realizowane przez nowe kierownictwo zgodnie z uchwałami Rady Osiedla i pod jej nadzorem.

Głównym przedsięwzięciem w 2006 roku była termomodernizacja 23 budynków mieszkalnych w nieruchomości I. Zarówno przed rozpoczęciem, jak i w trakcie dociepleń, borykano się z przejściowymi lub ciągłymi trudnościami organizacyjnymi i technicznymi. Jak powiedział dyrektor administracji osiedla Mirosław Mikielski – mieszkańcy budynków, w których prace przeciągały się ponad 6 miesięcy, wykazali dużą cierpliwość i zrozumienie. Biorąc pod uwagę skalę problemu, rozmiar inwestycji oraz obiektywne trudności stwierdzić należy, że zakończenie tych prac jest dużym sukcesem.

Głównym zadaniem inwestycyjnym

w roku 2007 jest termomodernizacja kolonii IV.

Podstawową zasadą jaką dyrekcja administracji Żoliborz III kieruje się w zarządzaniu osiedlem jest obniżanie kosztów eksploatacji i przeznaczanie tych środków na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.

Od czerwca 2006 r. wprowadzone zostały indywidualne zaliczki na poczet zużycia wody. W nieruchomości V pozostało do olicznikowania i wymiany instalacji 13 budynków. W roku 2007 wymiana instalacji wykonana zostanie w 5 budynkach.

W całym osiedlu wymieniono podzielniki kosztów centralnego ogrzewania starego typu na nowej generacji.

W roku 2006 koszty eksploatacji podstawowej wyniosły 9.280.329 zł i były niższe od zaplanowanych o 81.741 zł. Ogółem na koniec roku rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dało dodatni wynik finansowy w wysokości 282.895 zł.

Istotnym problemem działalności eksploatacyjnej osiedla jest zamrożenie środków w wyniku nieterminowego wnoszenia opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. W 2006 r. dzięki wzmożonej windykacji nastąpił dalszy spadek zaległości, choć wyniki nie są jeszcze satysfakcjonujące.

Oto zadłużenie w poszczególnych nieruchomościach na koniec 2006 r.:

- ▶ nieruchomość I – 250.031 zł; proporcjonalnie do powierzchni było jednym z najwyższych w osiedlu;
- ▶ nieruchomość II – 326.000 zł; proporcjonalnie do powierzchni było najwyższe w osiedlu, (16,72 zł/m kw.);
- ▶ nieruchomości III – 446.000,00 zł; proporcjonalnie do powierzchni było jednym z najwyższych w osiedlu, (9,67 zł/m kw.);
- ▶ nieruchomość IV – 103.965 zł; proporcjonalnie do powierzchni było najniższe w osiedlu (4,78 zł/m kw.);
- ▶ nieruchomość V – 203.967 tys. zł; proporcjonalnie do powierzchni było jednym z najniższych w osiedlu (4,96 zł/m kw.).

Ze względu na wysokie zadłużenie w 2006 roku Rada Nadzorcza, na wniosek administracji osiedla, pozbawiła członkostwa 15 osób.

Na zakończenie dobra informacja dla wszystkich posiadaczy internetu. Jak zawiadomiał dyrektor osiedla Żoliborz III Mirosław Mikielski od II kwartału 2007 r. możliwy będzie dostęp do własnych indywidualnych kont lokalowych za pośrednictwem internetu.

Opracowała: Barbara Pietras

Piecyki gazowe do lamusa

W osiedlu Żoliborz II, tak jak w latach poprzednich odbyły się dwa zebrania grup członkowskich z podziałem na kolonie „Serek”, „Dymińska” - „Południe”. Frekwencja na obu zebraniach nie była imponująca, choć wszyscy członkowie zostali poinformowani o tym, że podczas tegorocznych zebrań odbędą się wybory do organów spółdzielczych: Rady Osiedla, kandydatów do Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli.

Na obydwu zebraniach Zarząd WSM reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemieński.

Tegoroczne sprawozdanie Rady Osiedla, w związku z kończącą się jej kadencją, zawierało także informacje o tym, co udało się dokonać Radzie w ciągu czterech lat.

Rada Osiedla, pracująca w 21-osobowym składzie, realizowała swoją działalność statutową poprzez trzy komisje problemowe: Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Społeczną i Rewizyjną, które realizowały swoje zadania w formie wniosków i opinii przedkładanych Radzie Osiedla i prezydium Rady w celu podjęcia stosownych uchwał i decyzji.

Praca Rady Osiedla skupiała się na istotnych dla osiedla i jego mieszkańców sprawach, przyjmując zasadę, aby w sposób racjonalny gospodarować posiadanymi środkami finansowymi.

Główne zrealizowane zadania, to: docieplenie wszystkich budynków w osiedlu, wymiana okien i drzwi wejściowych na klatkach schodowych oraz docieplenie wszystkich strychów. W działaniach Rady szczególną uwagę zwracano na to, aby remonty główne były wykonywane kompleksowo bez konieczności rozkładania ich na kolejne lata.

Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców w budynkach wysokich likwidowano piecyki gazowe zastępując je instalacją ciepłej wody. Sukcesywnie urządzenia te będą likwidowane również w budynkach niskich - prace rozpoczęto już w 2006 r.

Ponieważ mieszkańcy osiedla Żoliborz II, to w większości osoby starsze i niejednokrotnie samotne, członkowie działającej w ramach Rady Osiedla, Komisji Społecznej nie narzekali na brak pracy. Każda sprawa dotycząca udzielenia pomocy, która trafiła do Rady Osiedla była przez tę komisję rozpatrywana i realizowana z dużym zaangażowaniem i oddaniem. Wiele osób samotnych i ubogich otrzymało paczki świąteczne. Najbardziej potrzebującym była udzielana pomoc finansowa. Członkowie komisji współpracowali także z Dzielnicowym Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Przewodniczący ustępującej Rady Osiedla Antoni Łepicki, odniósł się w sprawozdaniu do założeń nowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powiedział m.in., że „z niepokojem patrzy na plany rządu, który w miejsce spółdzielni mieszkaniowych zamierza powołać wspólnoty mieszkaniowe. Być może założenie jest słuszne dla ludzi pracujących i mających stałe dochody. Natomiast nie wyobraża sobie, aby osoby starsze mające dochody na granicy minimum socjalnego były w stanie partycypować w kosztach remontów”.

Nad całością działalności w zakresie właściwego gospodarowania środkami finansowymi przeznaczonymi na prace remontowe i konserwacyjne czuwała, jak również nadzór nad prawidłowym wyborem wykonawców sprawowała Komisja Rewizyjna.

Kontrole zewnętrzne sprawdzające tę działalność nie stwierdziły nieprawidłowości. Przewodniczący Rady z satysfakcją poinformował, że osiedle Żoliborz II jest jednym z osiedli w WSM, gdzie kontrolujący nie stwierdzili uchybień. W dużej mierze należy to zawdzięczać zespołowi pracującemu w Komisji Rewizyjnej.

Wszystkie poczynania Rady Osiedla były inspirowane przez mieszkańców zgłaszających wnioski na zebraniach grup członkowskich, ale nie wszystkie zgłoszone problemy udało się rozwiązać.

O realizacji wniosków zgłoszonych na ubiegłorocznym zebraniu, a także o działalności administracji i planach, mówił dyrektor osiedla Żoliborz II Witold Ruczko.

Najważniejsze remonty wykonane w 2006 r. w kolonii „Serek”

► doposażenie budynku mieszkalnego przy ul. ks. J. Popiełuszki 7 w c.w. po likwidacji piecyków gazowych oraz wymiana instalacji kanalizacyjnej;

► wymiana poziomów instalacji gazowej z likwidacją odwadniaczy i wstawienie zaworów podpionowych w budynkach: Krasińskiego 33, 33b, Krasińskiego 35, 37, ks. J. Popiełuszki 3;

► wymiana drzwi wejściowych do budynków: ul. Krasińskiego 37 i 39, ul. Broniewskiego 4, 6, 8a;

► wymiana okien na klatkach schodowych w budynkach: Broniewskiego 6, 8a;

► remont balkonów w budynku ks. J. Popiełuszki 1;

► naprawa tynków ścian elewacji budynku przy ul. Krasińskiego 33a oraz wymiana obróbki blacharskiej i pokrycia dachu w tym budynku.

Ponadto z Funduszu Inwestycyjnego Zarządu WSM wykonano docieplenie

ścian zewnętrznych budynku przy ul. Broniewskiego 8a oraz docieplono ściany szczytowe w budynkach przy ul. Krasińskiego 39.

Najważniejsze remonty zaplanowane do wykonania w 2007 r. w kolonii „Serek”

► doposażenie budynku przy ul. ks. J. Popiełuszki 3 – etap I w c.w., wymiana kanalizacji oraz instalacji gazowej i elektrycznej;

► wykonanie zadaszania przed wejściami do klatek schodowych budynków: ul. ks. J. Popiełuszki 3, 7, 7a oraz Krasińskiego 33, 33b;

► wymiana pokrycia dachu na papę termozgrzewalną w budynku Broniewskiego 8a;

► naprawa nawierzchni asfaltowej na tarasie przed budynkiem przy ul. Krasińskiego 35a.

Najważniejsze remonty wykonane w 2006 r. w kolonii „Południe” - „Dymińska”

► wymiana dźwigu osobowego w budynku przy al. Wojska Polskiego 37 kl. I;

► wymiana instalacji wod.-kan. (cz. II) w budynku przy ul. Dymińskiej 6a;

► wymiana instalacji kanalizacyjnej dookończenie w budynku przy ul. Dymińskiej 6;

► wymiana drzwi wejściowych i okien na klatkach schodowych w budynkach: al. Wojska Polskiego 35, 37, 39;

► malowanie klatek schodowych w budynkach: al. Wojska Polskiego 35 i 37;

► remont dachu w budynku przy ul. ks. T. Boguckiego 3.

Ponadto z Funduszu Inwestycyjnego Zarządu WSM wykonano docieplenie stropodachu w budynku przy ul. gen. Zajączka 23.

Najważniejsze remonty zaplanowane do wykonania w 2007 r. w kolonii „Południe” - „Dymińska”

► doposażenie budynku przy ul. ks. T. Boguckiego 3a – etap I w c.w. i wymiana instalacji gazowej;

► wymiana instalacji kanalizacyjnej oraz uzupełnienie wodomierzy (cz. II – dookończenie) w budynku przy ul. Dymińskiej 6;

► wymiana poziomów zw. i c.w. w piwnicach budynku przy ul. ks. T. Boguckiego 6;

► wymiana okien na klatkach schodowych i drzwi wejściowych w budynkach mieszkalnych: ul. gen. Zajączka 27, 40, ks. T. Boguckiego 3, 3a (5) oraz Dymińska 6;

► docieplenie stropodachu w budynku przy ul. gen. Zajączka 21.

Opracowała Barbara Pietras

Podziękowania dla administratorów i dla Zarządu WSM

W tym roku członkowie WSM z osiedla „Latyczowska” spotkali się na corocznym zebraniu wspólnie z członkami Spółdzielni z osiedli „Hery” i „Nowodwory”. Zarząd Spółdzielni reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemiński.

Tegoroczne zebranie kończyło 4-letnią kadencję Rady Osiedla i stanowiło podsumowanie jej działalności.

Oto obszernie fragmenty sprawozdania Rady Osiedla.

Podstawowym zadaniem Rady Osiedla było:

- ocena wykonania zadań określonych planem gospodarczo-finansowym na rok 2006;
- uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na rok 2007 i ustalenie na jego podstawie opłat za używanie lokali;
- realizacja wniosków z poprzedniego zebrania grupy członkowskiej;
- analiza zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali.

Plan kosztów, przychodów i rozchodów w roku 2006 zamknął się wynikiem ujemnym w kwocie 73 tys. zł. Rada Osiedla, analizując przekroczenie planu stwierdziła, że zostały wykonane przeglądy instalacji: elektrycznej, p.poż, sieci hydraulicznej oraz systemu wentylacji. Takie przeglądy, zgodne z obowiązującymi przepisami, wykonywane

są raz na kilka lat. Przekroczony został również zaplanowany fundusz na konserwację bram i drzwi, co było związane z nieumiejętnym korzystaniem z tych urządzeń przez mieszkańców. Budynki w osiedlu eksploatowane są już 6 lat i konieczne jest przeznaczanie coraz większych środków na konserwację zasobów.

Zaległości w opłatach za lokale, to kluczowy czynnik wpływający na utrzymanie płynności finansowej osiedla. Po raz pierwszy od kilku lat zaległości są mniejsze niż 100 tys. zł – wynoszą 91 tys. zł, ale i tak jest to najgorszy, wynoszący 41,8 % udział lokali zadłużonych do ogólnej liczby mieszkań w porównaniu np. do osiedli „Hery” – 33 %, czy „Nowodwory” – 32,5%.

W 2006 r. skierowano: dwa wnioski o eksmisję, trzy wnioski do komornika i dziesięć spraw do sądu. Uzyskano tylko cztery nakazy zapłaty. Jest nadzieja, że postępowanie zgodnie z regulaminem windykacyjnym i wywieszanie kartek z informacjami o zadłużeniach spowoduje dalsze zdyscyplinowanie dłużników i w konsekwencji odmrożenie odpisów aktualizacyjnych należności.

Wszyscy mieszkańcy osiedla „Latyczowska” odczuli lub odczuwają skutki usuwania usterek. Dzięki już wykonanym pracom można było zrealizować dawno zaplanowane malowanie klatek schodowych. Podzię-

kowania należą się administratorom: Elżbiecie Sadowskiej i Krzysztofowi Jakubiakowi, a szczególnie Zarządowi WSM, za ich zaangażowanie i przeprowadzenie bardzo trudnych negocjacji z wykonawcą. W efekcie ich działań zostały usunięte usterki zgłoszone w pierwszym i trzecim roku ręką. Problemy mogą jeszcze wystąpić z powodu przecieków w halach garażowych. Uszczelnienia zostały wykonane, ale czy są skuteczne – okaże się dopiero po dużych deszczach. Z tego powodu wstrzymano w osiedlu nowe nasadzenia zieleni.

Jeśli chodzi o opłaty za lokale mieszkalne, to niestety nie udało się ich utrzymać na dotychczasowym poziomie. Od 1 maja wzrasta opłata za eksploatację podstawową o 0,45 zł/m kw. powierzchni użytkowej mieszkania przy równoczesnym obniżeniu o 0,20 zł/m kw. za eksploatację dźwigów osobowych. Na podwyżkę opłat znaczący wpływ ma wzrost ceny usług ochrony. Wprawdzie zmniejszono liczbę etatów w ochronie z 3 do 2,5 na jednej zmianie, a mimo to, koszt usługi wzrósł o 28 tys. zł rocznie w porównaniu do 2006 roku. Obserwuje się ogólny, systematyczny wzrost cen usług wykonywanych na rzecz osiedla np. wywóz śmieci w roku 2006 kosztował 17 zł, obecnie 19,50 zł.

Opracowała Barbara Pietras

Osiedle Nowodwory

Stacja trafo w innym miejscu

Członkowie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z osiedla „Nowodwory” spotkali się na corocznym zebraniu grup członkowskich wspólnie z mieszkańcami najmniejszych i najmłodszych WSM-owskich osiedli, czyli z osiedla „Hery” i z osiedla „Latyczowska”. Mimo obaw, że w tak licznym gronie trudno będzie zrealizować porządek obrad, tym bardziej że w tym roku wybierano przedstawicieli do organów spółdzielczych: rad osiedli, Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli, zebranie przebiegło szybko i sprawnie.

Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla „Nowodwory”, która w tym roku kończyła swoją kadencję, było krótkie, ale zawierało najważniejsze informacje o tym, co w minionym 2006 r. udało się w osiedlu zrobić i co umieszczono w planach na rok 2007.

Osiedle „Nowodwory” jest nowe więc większość spraw, którymi zajmowała się Rada Osiedla dotyczyło uporządkowania jego terenu i działań zmierzających do polepszenia warunków życia mieszkańcom.

Wystąpiono do Zarządu WSM o przeniesienie śmietników na obrzeże osiedla. Niestety, tego problemu nie udało się rozwiązać – zgodnie z przepisami musi być zachowana

odległość 80 m od każdej klatki schodowej do śmietnika. Rozważana jest możliwość przesunięcia rury gazowej, położonej przy śmietniku przy ul. Ciołkosza 5. Jeżeli będzie to możliwe, uciążliwy dla mieszkańców obiekt zostanie przeniesiony w inne miejsce.

Szansę na realizację ma natomiast postulat mieszkańców przeniesienia stacji trafo z budynku przy ul. Ciołkosza 4a do wolno stojącego kontenera.

Rada Osiedla przez całą kadencję zwracała baczną uwagę i podejmowała działania mające na celu uporządkowanie jego terenu. Wymieniono urządzenia na placu zabaw przy ul. Książkowej 9, Ciołkosza 1 oraz Ciołkosza 2a, 4 i 4a. Nasadzono też krzewy i drzewa oraz przeprowadzono rekultywację trawników, a na posesji przy ul. Książkowej 9 w trakcie realizacji jest automatyczne nawadnianie. W planach jest nawodnienie innych terenów w osiedlu, ale ten zabieg będzie rozłożony w czasie (2–3 lata).

Interesujący jest plan prac do wykonania z funduszu remontowego w osiedlu „Nowodwory” w 2007 r.

Oto niektóre z planowanych zamierzeń:

►wymiana lub legalizacja wodomierzy –

ul. Ciołkosza 1 i Ksiegarzy 9 (odpłatnie przez lokatorów);

►legalizacja ciepłomierzy administracyjnych w węzłach ciepłych – ul. Ciołkosza 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6 i ul. Książkowa 9;

►wymiana pionowej instalacji ciepłej i zimnej wody – ul. Ciołkosza 2, 2a, 4, 4a;

►wymiana skrzynek pocztowych – ul. Ciołkosza 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6 i ul. Książkowa 9 (z bieżącej eksploatacji);

►legalizacja ciepłomierzy lokatorów – ul. Ciołkosza 3 i 6 oraz ul. Książkowa 9;

►dokończenie wymiany chodników – ul. Ciołkosza 2 i 2a;

►wymiana uszkodzonych schodów – ul. Ciołkosza 3 i 5;

►naprawa większości balkonów – ul. Ciołkosza 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6 (brak systemu wykonania tych napraw; koszty wykonania są bardzo wysokie);

►konserwacja sprzętu zabawowego – ul. Ciołkosza, 2a, 4, 4a, ul. Książkowa 9;

►malowanie ogrodzenia – ul. Książkowa 9;

►malowanie klatek schodowych;

►wykonanie automatycznego nawadniania oraz rekultywacja trawników i renowacja zieleni.

Opracowała Barbara Pietras

Większa dbałość o wspólne dobro

Zebrania grup członkowskich w osiedlu Żoliborz IV odbyły się w dwóch terminach. Członkowie spółdzielni z „Rudawki” obradowali 18 kwietnia, dzień później 19 kwietnia spotkali się mieszkańcy „Zatrasia”. Na pierwszym zebraniu Zarząd reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemiński, na drugim była obecna prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska.

Ponieważ podczas tegorocznych zebrań miały się odbyć wybory do Rady Osiedla, kandydatów do Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli, w sprawozdaniu ustępującej Rady Osiedla, poza omówieniem pracy z ostatniego roku działalności Rady, znalazły się informacje będące podsumowaniem działalności Rady w całej 4-letniej kadencji.

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

Komisja rewizyjna

Analizowała wykonanie planu gospodarczo-finansowego, przeprowadziła analizę umów ze SPEC na dostawę ciepła oraz analizę możliwości zredukowania zamówionej mocy w docieplanych budynkach. Dokonała analizy wykorzystania funduszu remontowego w 2005 i 2006 r., a także analizy wykonania planu gospodarczo-finansowego za II i III kwartał oraz za rok 2006. Omówiono również projekt planu gospodarczo-finansowego na 2007 r. W komisji analizowano wykonanie uchwał Rady Osiedla, rozpatrywano skargi i wnioski składane przez mieszkańców do administracji i Rady Osiedla. Zaproponowano przeprowadzanie okresowych analiz zużycia energii cieplnej dla budynków docieplonych i niedocieplonych. Sprawdzono także prawidłowość naliczenia podatków od nieruchomości.

Komisja lokali mieszkalnych i użytkowych z windykacją

Na bieżąco analizowała zadłużenia mieszkańców oraz najemców lokali użytkowych. W tym zakresie w osiedlu nastąpiła pewnego rodzaju stabilizacja zadłużenia. O ile na koniec 2002 roku zadłużenie (lokali mieszkalnych i użyt-

kowych) wynosiło 2.260.000 zł, to w latach następnych nigdy nie przekroczyło tej kwoty. Było to możliwe między innymi dzięki realizacji wniosku Rady Osiedla, aby już od 2006 r. dyrektorzy administracji mieli prawo wnoszenia do sądów roszczeń o zwrot zadłużeń nie przekraczających kwoty 5 tys. zł. Roszczenia takie rozpatrywane są w trybie uproszczonym i praktycznie już w ciągu kilku tygodni istnieje możliwość egzekucji zadłużenia. Pozytywne efekty przyniosło także wprowadzenie na teren osiedla firmy windykacyjnej, która tylko w roku 2006 wyegzekwowała ponad 460 tys. zł.

Odrębnym problemem są zadłużenia powyżej 12 miesięcy, stanowiące ponad połowę ogólnej kwoty zadłużeń. Bardzo ważną sprawą jest by nie dopuszczać do powstawania tak wysokich zadłużeń.

Sprawy windykacji zadłużeń stały się priorytetowymi zarówno w działalności Rady jak i administracji osiedla.

W sprawach lokali użytkowych Komisja opiniowała oferty na wynajęcie lokali użytkowych, wnioskowała wysokość opłat za ich najem, stawiała wnioski o rozwiązanie umów najmu i dochodzenie spłaty zadłużenia na drodze sądowej. Kontrolowała także na bieżąco windykację zadłużeń prowadzoną przez administrację osiedla.

Komisja kulturalno-oświatowa i pomocy sąsiedzkiej

W zakresie tej działalności z udziałem kierownika klubu „Zatrasię” zorganizowano w osiedlu wiele imprez, a także zajęć. Były to m.in. koncerty (w tym jeden dla seniorów), zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży oraz gimnastyka dla dorosłych, wieczór słowno-muzyczny z okazji Dnia Niepodległości oraz wieczór kolęd. Wspierano działalność klubu „Niezapominajka” dla rencistów i emerytów. Pracę kontynuował punkt Wsparcia Rzecznego działający na rzecz mieszkańców osiedla. Zorganizowano także trzy wieczorki taneczne dla dorosłych i wystawy: fotograficzną i malarską. Najbardziej potrzebujący otrzymali 290 paczek świątecznych. Łącznie w latach 2003 – 2006 rozdzielono ich 1.240. Zorganizowano również dwie imprezy choinkowe (dla osób starszych i dla młodzieży) połączone z występami artystycznymi.

Komisja wnikliwie rozpatrzyła 39 wniosków o zapomogi, z czego wnio-

skowała o przyznanie ich 15 osobom. W przyznawaniu zapomóg kierowano się kryteriami określonymi w zatwierdzonym regulaminie.

Łącznie w latach 2003 – 2006 komisja rozpatrzyła 209 wniosków, z czego przyznano zapomogi 157 osobom.

Kontynuował – pracę powstały w 2005 roku z inicjatywy Rady Osiedla przy czynnym udziale administracji – Punkt Wsparcia Rzecznego i Informacji o Pomocy dla Mieszkańców. W latach 2005 – 2006: 108 osobom przydzielono 607 kg odzieży i drobnych artykułów AGD, 936 osobom przekazano 4.563 kg żywności i 824 książki, głównie lektury szkolne i podręczniki. Działający w ramach tego punktu komis pośredniczył w kontaktowaniu osób likwidujących mieszkanie z osobami potrzebującymi nieodpłatnego doposażenia swoich lokali.

Udzielano także wszelkich informacji o sposobach poszukiwania pomocy i możliwościach jej uzyskania. O potrzebie stworzenia takiego punktu świadczy fakt, że zgłosiło się do niego 515 osób potrzebujących pomocy. Rozważa się postulat, by w punkcie można było realizować zadania związane z pośredniczeniem w wymianie informacji o możliwości zamiany lokali między członkami WSM.

Warto też zwrócić uwagę na działający pod egidą Ośrodka Pomocy Społecznej klub „Niezapominajka”, który realizuje zadania z zakresu kultury, oświaty, zachowania sprawności ruchowej, a zwłaszcza spełniający funkcje integracyjne w środowisku osób starszych. Klub jest częściowo – na wniosek Rady Osiedla – finansowany przez administrację. Rozważana jest propozycja, aby klub był czynny w większą liczbę dni w tygodniu.

Komisja infrastruktury

W porozumieniu i za akceptacją komisji, administracja osiedla wykonała w 2006 roku wiele prac związanych z pielęgnacją zieleni. Między innymi, czterokrotnie koszone trawniki, dwukrotnie przycinano żywopłoty. Ponadto zakupiono i posadzono kwiaty, wymieniono piasek w piaskownikach (60 ton), nawieziono ziemię kompostową (70 ton), zakupiono także nasiona traw, torf, korę oraz urządzenia ogrodnicze.

W osiedlu wykonano także nowe chodniki, co znacznie poprawiło jego estetykę.

➔ W wyniku współpracy z policją i strażą miejską wzrosła liczba i częstotliwość patroli w osiedlu, co znacznie poprawiło bezpieczeństwo mieszkańców.

Niestety, nawet wzmocniona kontrola osiedla nie uchroni go przed dewastacją szczególnie na klatkach schodowych i w windach. Temu mogą jedynie przeciwdziałać mieszkańcy, którzy bardzo dobrze wiedzą kto dokonuje aktów wandalizmu. Rada Osiedla i dyrekcja administracji apeluje do mieszkańców o informowanie straży miejskiej lub policji o osobach dokonujących dewastacji wspólnego mienia.

Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym komisja omówiła wyniki kontroli dokumentów finansowo-księgowych, zajmowała się sprawami związanymi z przygotowaniem planu remontów na 2007 rok, zapoznała się z oceną stanu technicznego budynków, określiła także główne zadania remontowe na rok 2007. Na posiedzeniach komisji omawiano sprawy związane z terminarzem zawarcia umów z wykonawcami wybranymi w drodze przetargów.

Przeanalizowano sprawozdanie z wykonania planu remontów i konserwacji za 2006 rok oraz zgodność rozliczeń z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”. Zaopiniowano również propozycję dyrekcji administracji osiedla dotyczącą podniesienia stawek przyjętych do rozliczenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków. W ramach komisji GZM powołano zespół do przeprowadzenia kontroli wybranych zamówień na roboty budowlane i usługi.

Omawiano także zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynków oraz rozważono potrzebę przeanalizowania współczynników rozliczania ciepła. Zajęto się także sprawą realizacji zadania „legalizacja wodomierzy mieszkaniowych”. Omówiono wykonanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie remontów w 2006 roku.

Rada Osiedla podjęła m.in. uchwały:

- ▶ w sprawie planu gospodarczo-finansowego osiedla WSM Żoliborz IV na 2006 i 2007 rok;
- ▶ w sprawie poparcia powołanego przez mieszkańców Komitetu Obrony Rudawki;
- ▶ w sprawie zabezpieczenia środków w planie gospodarczo-finansowym

osiedla na 2006 rok na pielęgnację i konserwację terenów zieleni w osiedlu;

▶ w sprawie zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w budynkach docieplonych w 2005 r.;

▶ w sprawie zaciągnięcia kredytu z premią 25% na wykonanie prac termorenowacyjnych w 15 budynkach w 2006 r.;

▶ aneks do uchwały w sprawie skorygowania stawki opłat za garaże przy ul. Broniewskiego 7 a, b, c;

▶ w sprawie przyjęcia do realizacji projektu organizacji ruchu drogowego w osiedlu Żoliborz IV;

▶ w sprawie zasad tworzenia i wydatkowania środków finansowych na realizację prac związanych z termomodernizacją budynków mieszkalnych w osiedlu WSM Żoliborz IV;

▶ w sprawie planu gospodarczo-finansowego osiedla WSM Żoliborz IV na 2007 rok.

Jak wynika ze sporządzonej przez Zarząd WSM „Informacji o kosztach i ich rozliczaniu za 2006 r.” zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych nie zmalało. Utrzymujący się w dalszym ciągu wysoki stan zadłużenia (blisko 2 mln zł) każe z niepokojem myśleć o tym, jakie może to przynieść skutki dla działalności osiedla. To dlatego sprawy windykacji zadłużeń stały się priorytetowymi.

Przez całą kadencję Rady czyniono starania by nie wzrosła wysokość wnoszonych przez mieszkańców opłat z tytułu użytkowania mieszkań. To dzięki jej działaniom uległy zmniejszeniu m.in. zaliczki z tytułu opłat za zimną wodę oraz opłat za wywóz śmieci, a także – z wyjątkiem 10 budynków – uległy zmniejszeniu zaliczki za centralne ogrzewanie.

Wysokość średnich opłat z tytułu utrzymania lokalu w latach 2003–2006, liczonych łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych obrazuje zestawienie:

▶ 2003 r. – średnie opłaty od lokalu wynosiły 339, 72 zł;

▶ 2004 r. – średnie opłaty od lokalu wynosiły 327, 86 zł;

▶ 2005 r. – średnie opłaty od lokalu wynosiły 323, 98 zł;

▶ 2006 r. – średnie opłaty od lokalu wynosiły 317, 06 zł.

Osiedle „Żoliborz IV” jest jedynym osiedlem w WSM, gdzie obecnie koszty utrzymania lokalu nie są większe niż w marcu 2003 r.

Niepokojący jest fakt, iż koszty utrzymania osiedla ponosi coraz mniejsza liczba mieszkańców. I tak, o ile w roku 2003 osiedle zamieszkiwało (według danych administracji osie-

dła) 7862 osoby, to w roku 2006 było ich tylko 7469, czyli o około 5% mniej.

W roku 2006 – w ramach realizacji planu remontowo-konserwacyjnego wykonano m.in.:

▶ dociepleń 15 budynków;

▶ wymieniono pokrycia dachowe na papę termozgrzewalną w 8 budynkach;

▶ wymieniono instalację gazową w 4 budynkach;

▶ doszczelniono instalację gazową metodą polimeryzacji w 5 budynkach;

▶ wymieniono instalację centralnego ogrzewania w jednym budynku;

▶ naprawiono 600 balkonów;

▶ docieplono stropodachy w 18 budynkach;

▶ wstawiono drzwi frontowe w 22 klatkach schodowych;

▶ odnowiono – odmalowano 14 klatek schodowych;

▶ wybudowano 3 nowe altany śmietnikowe.

W latach 2003 – 2005 w ramach realizacji planów remontowo-konserwacyjnych wykonano m.in.:

▶ docieplenia w 52 budynkach;

▶ wymieniono pokrycia dachów na papę termozgrzewalną w 33 budynkach;

▶ wymieniono instalację gazową w 35 budynkach;

▶ wymieniono instalację centralnego ogrzewania w 9 budynkach;

▶ naprawiono 2.000 balkonów;

▶ wstawiono drzwi frontowe w 107 klatkach schodowych;

▶ odnowiono – odmalowano 51 klatek schodowych;

▶ wybudowano 6 nowych altan śmietnikowych;

▶ wymieniono ślusarkę okienną w 9 budynkach.

Tak szeroki zakres wykonanych prac nie oznacza, że mieszkańcy osiedla nie mają już żadnych powodów do narzekania. Jest jeszcze wiele do zrobienia. Trzeba poprawić stan urządzeń technicznych w lokalach, zwiększyć tempo załatwiania spraw zgłaszanych przez mieszkańców, skrócić oczekiwanie na usunięcie usterek czy wykonanie napraw.

W trakcie kadencji Rady zorganizowano 10 tzw. „Dni Otwartych”, na które mógł przyjść każdy mieszkaniec osiedla, przedstawić swoje sprawy, dokonać oceny pracy administracji oraz wyrazić opinię o pracy Rady. Taka forma kontaktów z mieszkańcami była realizowana tylko w osiedlu „Żoliborz III”.

Opracowała Barbara Pietras, na podstawie sprawozdania przewodniczącego Rady Osiedla „Żoliborz IV” Andrzeja Krasnopolskiego.

Termomodernizacja zakończona przed czasem

Na tegorocznym zebraniu grupy członkowskiej w osiedlu „Bielany” frekwencja była znacznie większa niż w roku ubiegłym, a to głównie z powodu wyborów do Rady Osiedla, Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli. Zarząd Spółdzielni na zebraniu reprezentowała wiceprezes Elżbieta Tutak.

Sprawozdanie Rady Osiedla, przygotowane przez jej przewodniczącego Jerzego Sinicyna, w tym roku było bardzo obszerne, ponieważ podsumowano w nim dokonania Rady w okresie kadencji 2003 – 2007.

Do głównych zadań Rady, które przez szczegółowo analizowane zarówno przez poszczególne komisje, jak i przez Prezydium i Plenum Rady Osiedla należały:

- ocena planów finansowo-gospodarczych oraz ich wykonania;
- ocena planów i wykonania remontów;
- udział przy wyborze ofert na remonty, przy wyborze wykonawców, przy kontroli realizacji prac oraz udział w odbiorach robót;
- udział przy wyborze ofert na wynajem lokali użytkowych;
- analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych;
- organizowanie pomocy i opieki społecznej dla mieszkańców osiedla;
- podejmowanie innych działań wynikających nie tylko z działalności statutowej, ale i z bieżących problemów, z którymi zwracali się do rady mieszkańcy.

Rada Osiedla, od początku swojej działalności, za główny cel postawiła sobie maksymalne wykorzystanie środków na zaplanowane prace związane z remontami oraz największą od wielu lat inwestycją – termomodernizacją (docieplaniami) budynków mieszkalnych.

Równie ważnym zadaniem w pracach Rady była ciągle analiza ponoszonych kosztów eksploatacyjnych, która w efekcie przekładała się w sposób bezpośredni na wielkość stawek eksploatacji bieżącej w wymiarze czynszu. Rada Osiedla analizując poszczególne elementy ponoszonych kosztów działalności eksploatacyjnej starała się wszędzie, gdzie było to możliwe, szukać sposobów na ich ograniczenie.

W latach 2003 i 2004 koszty działalności eksploatacyjnej wynosiły odpowiednio 8.902.300 zł oraz 7.191.647 zł i zamykały się ujemnym wynikiem okresu obrachunkowego. W roku 2005 koszty działalności eksploatacyjnej wyniosły 6.583.872 zł i po raz pierwszy od kilku lat wynik okresu obrachunkowego był dodatni i wynosił 288.152 zł. W roku 2006 koszty działalności eksploatacyjnej wyniosły 6.337.427 zł i tak jak w roku 2005 wynik okresu obrachunkowego zamknął się kwotą dodatnią i wynosił 671.194 zł.

W stosunku do 2003 roku łączne koszty działalności eksploatacyjnej malały: o około 19 % w roku 2004, o kolejne 8,5 % w roku

2005 oraz o kolejne 3,5 % w roku 2006. Także na rok 2007 zaplanowano dalsze ograniczenie kosztów eksploatacyjnych o około 4 % w stosunku do roku 2006.

Biorąc pod uwagę cały okres czteroletni łączne koszty działalności eksploatacyjnej w stosunku do 2003 roku zmniejszyły się o ponad 17 %, a biorąc pod uwagę koszty planowane na rok 2007 obniżka kosztów w stosunku do roku 2003 wyniesie aż 32%.

Ustępująca Rada Osiedla ma nadzieję, że pomimo nieustannych podwyżek cen mediów, mieszkańcy osiedla „Bielany” zauważą pozytywne zmiany w wymiarze czynszu.

W 2003 roku rozpoczęto w osiedlu największą od wielu lat inwestycję – termomodernizację budynków mieszkalnych. Inwestycja planowana była na lata 2003 – 2008 tym nie mniej, Rada Osiedla postawiła sobie za cel nadrzędny zakończenie tego procesu inwestycyjnego już w II półroczu roku 2007. Termin ten nie jest zagrożony, ponieważ aktualny stan zaawansowania prac w budynku przy ul. Jasnorzewskiej 1, ostatnim ujętym w planach do ocieplenia, wynosi 90 %. Tak szybkie, zdawałoby się wręcz karkołomne, zakończenie prac termomodernizacyjnych wynikało z faktu, że od momentu rozpoczęcia tych prac Rada Osiedla zdawała sobie doskonale sprawę, że z każdym kolejnym rokiem będzie coraz trudniej ze względu na spodziewany wzrost cen zarówno materiałów budowlanych jak i robocizny oraz, jak to obserwujemy obecnie w innych osiedlach, niedotrzymywaniem terminów spowodowany nadmiarem zleceń w stosunku do możliwości przerobowych firm budowlanych.

Zakończenie termomodernizacji w takim terminie stało się możliwe dzięki znaczącym wkładom z funduszu remontowego osiedla – ponad 3 mln zł w skali roku, funduszowi scentralizowanemu – w łącznej kwocie około 930 tys. zł, rekompensacie – w kwocie 1 mln zł, uzyskanej za działkę pod budowę nowego budynku mieszkalnego przy ul. Księgarzy 11, oraz korzystnym kredytem bankowych na łączną kwotę 6.274 tys. zł.

Należy dodać, że zaciągnięte kredyty bankowe w żadnej mierze nie zagrażają możliwościom finansowym osiedla i nie mają wpływu na podwyżkę czynszu.

Już dziś można powiedzieć, że podjęcie decyzji o przyspieszeniu procesu inwestycyjnego w zakresie prac termomodernizacyjnych zaowocowało oszczędnościami, które w bezpośredni sposób przełożyły się na rozpoczęte już prace związane z naprawą i wymianą chodników oraz renowacją terenów zielonych.

Poza pracami termomodernizacyjnymi w osiedlu prowadzone były prace remontowe związane z likwidacją azbestu, wymianą pokryć dachowych, wymianą instalacji gazowej, wymianą instalacji ciepłej i zimnej

wody oraz wymianą dźwigów.

W roku 2004 zakończono usuwanie i utylizację azbestu, który stanowił elementy docieplenia ścian budynków, pokryć dachowych oraz osłon balkonowych. Łączny koszt tego zadania wyniósł 771,5 tys. zł.

W roku 2005 podjęto zadanie wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych z uwagi na upływający termin ich legalizacji. Przedstawiciele Rady Osiedla uczestniczyli w pracach zespołu, którego zadaniem było dokonanie oceny i wyboru wodomierzy oraz sposobu ich wymiany. Po analizie zakresu oraz kosztów prac związanych z wymianą wodomierzy, komisja GZM złożyła wniosek, aby wymiana wodomierzy dokonana została przez własną ekipę remontową w czasie normatywnych godzin pracy. Sukcesywnie w okresie od sierpnia do grudnia 2005 roku administracja osiedla siłami własnej ekipy remontowej dokonała wymiany 3.238 wodomierzy w 18 budynkach.

Sukcesywnie prowadzone analizy robót wchodzących w zakres konserwacji zasobów i coroczna kontrola stanu technicznego instalacji, która do tej pory zlecana była firmom zewnętrznym spowodowały, że stworzone zostały możliwości do jeszcze większego wykorzystania własnej ekipy remontowej. Już w 2005 roku do zadań ekipy własnej weszły m.in.: sprawdzanie technicznej sprawności instalacji gazowej wraz z usuwaniem przecieków gazu oraz konserwacja domofonów.

Uzyskano w ten sposób znaczące oszczędności, które przełożyły się w bezpośredni sposób na możliwość wykonania innych, dodatkowych prac remontowych na terenie osiedla oraz na możliwość obniżenia stawek eksploatacji bieżącej w wymiarze czynszu.

W roku 2006 zakończono w osiedlu wymianę wszystkich wind osobowych – łącznie 16 sztuk. Koszt wymiany pokryty został z funduszu remontowego osiedla i wyniósł 1.746.184 zł.

Kolejnym zadaniem Rady Osiedla była działalność społeczno-kulturalna. W omawianym okresie w funduszu osiedla gromadzone były środki na te cele, których wykorzystanie w kolejnych latach zależało od bieżących potrzeb finansowania. Środki niewykorzystane były przenoszone na realizację zadań w roku następnym. Wykorzystanie środków na działalność społeczno-kulturalną rosło z każdym rokiem i tak jak w roku 2004 wynosiło prawie 30 tys. zł (w tym na finansowanie pomocy sąsiedzkiej przeznaczono kwotę 8.100 zł), tak w roku 2006 wyniosło już 57,5 tys. zł, gdzie na finansowanie pomocy sąsiedzkiej przeznaczono kwotę 31.500 zł.

Niestety, zarówno w roku ubiegłym jak i w latach poprzednich, bardzo istotnym problemem działalności eksploatacyjnej osiedla było zamrożenie środków w wyniku nieterminowego wnoszenia opłat zarówno

Dbają o estetykę

W tym roku zebranie grupy członków z osiedla „Hery” obyło się wspólnie z dwoma najmniejszymi i najnowszymi osiedlami Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – „Latyczowska” i „Nowodwory”. Mimo obaw, że takie połączenie utrudni przebieg zebrania, tym bardziej, że miały się odbyć wybory do Rad Osiedli, kandydatów do Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli, przeprowadzono go sprawnie i już około godziny 21-ej, przewodniczący ogłosił jego zakończenie.

Zarząd Spółdzielni reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemiński.

Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla „Hery”, choć w głównej mierze dotyczyło okresu sprawozdawczego – od kwietnia 2006 r. do marca 2007 r., było podsumowaniem całej kadencji rady.

Rada Osiedla „Hery” została wybrana w głosowaniu tajnym przez członków WSM zamieszkujących osiedle „Hery” 13 października 2004 r. W ciągu ostatniego roku, w okresie rozliczeniowym od kwietnia 2006 do marca 2007, członkowie Rady odbyli 6 formalnych i kilka nieformalnych spotkań, podczas których dyskutowali na tematy istotne dla społeczności osiedla, jak również podejmowali działania mające na celu rozwiązanie problemów nurtujących jego mieszkańców. W tym czasie odbyły się również dwa spotkania Rady Osiedla

z lokatorami oraz wiele spotkań roboczych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej WSM. W czasie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie, Rada Osiedla „Hery” podjęła jedną uchwałę.

Do najważniejszych spraw zamkniętych w roku 2006 należy zaliczyć doprowadzenie do ostatecznego rozliczenia inwestycji „Hery”, które miało miejsce w marcu dzięki działaniom Zarządu WSM i Rady Osiedla.

Członkowie Rady Osiedla podczas ostatnich 12 miesięcy swojej działalności podjęli wiele działań mających na celu przede wszystkim podniesienie standardu i jakości życia mieszkańcom osiedla oraz rozwiązania najbardziej nurtujących ich problemów.

Dzięki działaniom członków Rady Osiedla całkowicie odgradzono kratą wejście do osiedla znajdujące się między sklepami i zamontowano w tym miejscu dodatkowy domofon. Zainstalowano również daszki zabezpieczające przed spadającym śniegiem na dachu całego budynku.

Poszerzono miejsca parkingowe naprzeciwko wjazdów do garaży podziemnych i wymieniono kostkę brukową w miejscach tego wymagających.

Zgodnie z dostosowaniem polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej wprowadzono w osiedlu segregację odpadów. W osiedlu pojawiły się pojemniki do segregacji: papieru, szkła, plastiku i aluminium.

Nieco później zainstalowano zgniatarki do butelek plastikowych i puszek. Ustawiono także specjalne pojemniki na nieczystości pozostawiane przez czworonogi, wraz z pojemnikami wyposażonymi w jednorazowe zestawy do usuwania takich nieczystości.

Ponieważ w osiedlu dokonano kilku włań do pojazdów znajdujących się w halach garażowych Rada Osiedla podjęła decyzję o ograniczeniu dostępu do hal garażowych z klatek schodowych poprzez ich zamknięcie i na klucz. Rozważano również możliwość zainstalowania dodatkowych kamer do monitoringu hal garażowych.

W osiedlu „Hery” wprowadzono także szereg drobnych zmian, usprawnień i modernizacji mających na celu poprawę funkcjonowania osiedla. Podjęto również starania nad zagospodarowaniem terenu osiedla i wokół niego w celu poprawy jego estetycznego wizerunku.

Referujący sprawozdanie Rady Osiedla jej przewodniczący Dawid Mysza podziękował Zarządowi Spółdzielni WSM oraz Radzie Nadzorczej za wspieranie wszelkich działań poprawiających życie mieszkańców osiedla oraz merytoryczną pomoc w problemach związanych z zarządzaniem. W imieniu Rady złożył również gorące podziękowania administratorowi Krzysztofowi Jakubiakowi oraz gospodarzowi domu Małgorzacie Dzięgielewskiej za trud włożony we wspaniałą wykład i dobre funkcjonowanie osiedla.

Opracowała Barbara Pietras

przez członków spółdzielni, jak i najemców lokali użytkowych.

Na przestrzeni ostatnich lat zaległości te wynosiły ponad 2 mln zł, z czego około połowa całości zadłużeń przypada na lokale użytkowe. Należy także przypomnieć, że w łącznej kwocie zaległości z lokali użytkowych około 75 % tej kwoty stanowi zadłużenie Porionu (na dzień 31 grudnia 2006 jest to kwota 783.201 zł).

Na dzień 31 grudnia 2006 roku zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych wynosiły 1.006.108 zł (w tym bieżące 335.783 zł, sporne 69.924 zł i zasądzone 600.401 zł). Co prawda od roku 2004 zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych z roku na rok maleją – w roku 2004 w stosunku do roku 2003 zadłużenia zmalały o 14 %, w roku 2005 zadłużenia zmalały o kolejne 8 %, a w roku 2006 o dalsze 2 % – to jednak łączna kwota zadłużeń jest nadal ogromna i stanowi wielkość około jednomiesięcznego wymiaru czynszu całego osiedla.

Temu problemowi zarówno w zeszłym roku, jak i w latach poprzednich, Rada poświęcała ogromną ilość czasu i praktycznie na każdym spotkaniu zagadnienia te były rozpatrywane. Już w 2004 roku komisja rewizyjna przedłożyła Radzie Osiedla wniosek, aby zobowiązać dyrekcję do utworzenia odrębnego stanowiska ds. windykacji należności od lokatorów.

Ponieważ ewentualny wzrost zadłużeń jest zjawiskiem niezwykle groźnym ze względu na możliwość zachwiania płynności finansowej osiedla, przez całą kadencję Rady ta sfera działalności była monitorowana na bieżąco. Każda sprawa dotycząca zadłużenia była bardzo wnikliwie rozpatrywana i w każdym przypadku, po rozpoznaniu przyczyn zaistniałych sytuacji wszędzie tam, gdzie zauważono wolę spłaty zadłużenia, starano się wypracować kompromis i wyrażano zgodę na jego spłatę na warunkach uzgodnionych przez obie strony. Informowano także o warunkach i możliwościach otrzymania pomocy z innych źródeł (np. z Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej).

Niestety nie wszystkie sprawy dało się załatwić pozytywnie dla obu stron. W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych w latach 2003 – 2006 z szeregu członków Spółdzielni wykluczonych zostało 40 osób, a do sądu skierowano w sumie 115 spraw na łączną kwotę 869.353 zł.

Na zakończenie krótka informacja o planowanych remontach w osiedlu „Bielany” w 2007 r.

- ▶ Docieplenie budynku: Jasnorzewskiej 1;
- ▶ Remonty kapitalne dachów: Jasnorzewskiej 9, Magiera 7;
- ▶ Malowanie klatek schodowych: Jasnorzewskiej 1, Żeromskiego 21, Magiera 9 i 11;

- ▶ Wymiana zaworów grzejnikowych: Daniłowskiego 8;
- ▶ Wymiana zaworów podpiwnych (w piwnicach): Daniłowskiego 1, 6, 8, Jarzębskiego 1, Staffa 34;
- ▶ Wymiana wodomierzy: Starej Baśni 3, 5, Jasnorzewskiej 9, Żeromskiego 25, Magiera 9, 9A, 11;
- ▶ Wymiana instalacji gazowej: Daniłowskiego 8, Starej Baśni 14;
- ▶ Wymiana wewnętrznych linii zasilania – piony instalacji elektrycznej: Żeromskiego 21, 25, Staffa 34, Jasnorzewskiej 9, Magiera 7A;
- ▶ Docieplenia stropodachów: Magiera 14, 16, 7, 12, 12A, Podczaszyńskiego 4, Perzyńskiego 8;
- ▶ Docieplenie strychów użytkowych: Żeromskiego 25, 21, 4B, Fontany 12, Staffa 34 i 32;
- ▶ Doposażenie w instalację c.o. Na klatkach schodowych: Magiera 11, 12, 12A, 9;
- ▶ Wymiana instalacji kanalizacyjnej: Żeromskiego 4B i 4C.
- ▶ Wymiana instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej: Starej Baśni 6, 9, 12;
- ▶ Wykonanie podjazdów dla niepełnosprawnych: Starej Baśni 14, Daniłowskiego 6.

Opracowała Barbara Pietras na podstawie sprawozdania przewodniczącego Rady Osiedla Jerzego Sinicyna

Gratulacje dla „Piaskowych Babeczek”

W tym roku w osiedlu „Piaski” odbyły się trzy zebrania grup członkowskich – 18 kwietnia obradowali członkowie WSM z kolonii I i III, 19 kwietnia z kolonii II, a dzień później 20 kwietnia z kolonii IV. Tradycją jest, że każdy uczestnik przed rozpoczęciem zebrania otrzymuje informację, przygotowaną przez administrację osiedla, o przeprowadzonych remontach i planach remontowych na kolejny rok. W tym roku frekwencja na zebraniach była znacznie większa, a to z powodu mających się odbyć wyborów do Rady Osiedla, kandydatów do Rady Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli.

Sprawozdanie Rady Osiedla przedstawiła jej przewodnicząca Maria Mossakowska.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla „Piaski” odbyła 12 posiedzeń, podczas których podjęto 19 uchwał. W posiedzeniach Rady uczestniczyli także członkowie Rady Nadzorczej z osiedla „Piaski” oraz przewodniczący czterech działających w osiedlu komitetów kolonijnych.

W celu ułatwienia mieszkańcom kontaktu z członkami Rady w każdy czwartek pełnili oni dyżury w administracji osiedla. Ze spotkań tych i zgłaszanych uwag sporządzano notatki w książce dyżurów, które następnie były analizowane podczas posiedzeń Rady i przekazywane do realizacji administracji osiedla.

Najważniejszym zadaniem realizowanym w mijającej kadencji Rady były prace termomodernizacyjne. W 2006 r. wstawiono do planu termomodernizacyjnego wszystkie budynki, które były jeszcze niedocieplone i plan ten udało się zrealizować. W 2007 r. pozostały w tym zakresie do wykonania tylko prace uzupełniające: wymiana drzwi, docieplenie stropodachów. Zakończenie tych prac umożliwi wystąpienie do SPEC o maksymalne obniżenie mocy zamówionej.

W 2006 r. fundusz remontowy osiedla wynosił ponad 730 tys. zł. Nie obejmował on środków wydatkowanych na docieplenia oraz remonty dźwigów. Na konserwacje i remonty dźwigów w 2006 r. przeznaczono ponad 320 tys. zł.

Rada Osiedla na bieżąco analizowała i oceniała stan zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe. Na 31 grudnia 2006 r. zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło 1 mln zł, w tym bieżące ponad 530 tys. zł. Zadłużenie lokali użytkowych to ponad 360 tys. zł, w tym bieżące ponad 120 tys. zł. W sprawie zadłużeń, mających bardzo duży wpływ na kondycję finansową osiedla były podejmowane działania przez dyrekcję administracji i komisje Rady Osiedla. Komisja windykacyjna w 2006 r. odbyła 10 posiedzeń, na które zaproszono 250 członków spółdzielni zalegających z opłatami za lokale mieszkalne. Administracja, po zasię-

gnięciu opinii komisji wystawiła ponad 1.165 upomnień oraz skierowała do dłużników 844 monity zwykłe i 237 monitów wywołujących ostatecznie do zapłaty. Na drogę sądową skierowano 59 spraw. W odniesieniu do lokali użytkowych komisja handlu i usług już w przypadku zadłużenia przekraczającego jeden miesiąc wnioskowała o wysłanie wezwania do zapłaty. Komisja zapraszała też zalegających z opłatami za lokale użytkowe na rozmowy w celu ustalenia warunków spłaty zobowiązania i podpisania ugody z dyrekcją administracji.

Wiele problemów przysporzył podział osiedla na nieruchomości i wynikające z tego rozliczenia finansowe przypadające na poszczególne nieruchomości. W związku z wnioskami mieszkańców Rada Osiedla wystąpiła do Zarządu Spółdzielni o zmiany granic poszczególnych nieruchomości. Dotyczyło to w szczególności nieruchomości znajdujących się w kolonii I i II. Niestety nie udało się otrzymać decyzji w pełni satysfakcjonującej mieszkańców. Sprawy te, wnoszone na zebraniach grup członkowskich, były omawiane przez członków komisji rewizyjnej, a także na zebraniach komitetów kolonijnych i podczas posiedzeń Rady Osiedla.

W zakresie porządku w osiedlu zabezpieczono podstawową konserwację zieleni, którą wykonywały dwie firmy. W wyborze firm, określeniu zakresu prac i ich odbioru brali udział członkowie komisji do spraw zieleni, a także przedstawiciele komitetów kolonijnych. Komitety kontrolowały ponadto stan altanek śmietnikowych i pojemników na śmieci. W 2006 r. zaplanowano środki na pielęgnację zieleni w wysokości 202 tys. zł. Ogromny wkład w utrzymaniu zieleni w osiedlu wnieśli członkowie komitetów kolonijnych.

W sprawach dotyczących bezpieczeństwa w osiedlu na bieżąco kontaktowano się z policją i służbami miejskimi. W tym zakresie aktywną działalność prowadziły także komitety kolonijne.

Na pomoc społeczną oraz działalność społeczno-kulturalną w 2006 r. przeznaczono ponad 120 tys. zł, z których wykorzystano 106 tys. zł. Środki te wykorzystano na stałe zajęcia organizowane w klubie, takie jak: gimnastyka dla seniorów, spotkania przedświąteczne, festyny dla dzieci, wycieczkę dla mieszkańców, zabawy dla dzieci.

W tym miejscu trzeba poinformować, że działający w osiedlowym klubie chór „Piaskowe Babeczki”, zdobył I miejsce na Festiwalu Chórów Seniora. W klubie działa także zespół wokalnie-teatralny dla najmłodszych dzieci. Środki z tego funduszu przeznaczano także na pomoc socjalną dla mieszkańców – zapomogi związane z kosztami leczenia, dopłaty do czynszu dla człon-

ków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Rozdano także ponad 200 paczek żywnościowych dla potrzebujących.

Fundusz społeczno-kulturalny został wsparty środkami uzyskanymi z urzędu dzielnicy Bielany.

W 2006 r. koszty eksploatacji podstawowej wyniosły ponad 8,8 mln zł, a koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody – ponad 5,7 mln zł. Kosztami eksploatacji zajmowała się głównie komisja rewizyjna, która dokonała analizy projektów planów finansowo-rzeczowych oraz sprawozdań kwartalnych z ich realizacji. Przedmiotem zainteresowania komisji rewizyjnej były także rozliczenia zużycia wody oraz rozliczenia za centralne ogrzewanie. Przekazano wniosek do Rady Nadzorczej WSM dotyczący zmiany naliczania kosztów za centralne ogrzewanie. Komisja przedstawiła Radzie Osiedla analizę wzrostu kosztów eksploatacji podstawowej. Rada Osiedla, uwzględniając wniosek komisji rewizyjnej, pozytywnie oceniła wykonanie planu finansowego za 2006 r. oraz wykonania zadań zawartych w planie finansowo-rzeczowym. Warto odnotować, że w większości nieruchomości w osiedlu nie wzrosły koszty eksploatacji. Niestety w dwóch nieruchomościach nastąpił wzrost kosztów i fakt ten jest przedmiotem odrębnej analizy komisji rewizyjnej i Rady Osiedla.

Plan remontów osiedla „Piaski” w 2007 r.

Docieplenia stropodachów: Literacka 2, 4, 6, 8, 10; Kochanowskiego 3, 5, 12, 12a, 12b, 12c, 14, 14a, 14b, 14c, 16, 16a, 17, 18b, 18c; Broniewskiego, 57, 87.

Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilania – Broniewskiego 73 – 1/2 budynku; wymiana instalacji odgromowej – Broniewskiego 77.

Roboty ślusarskie: wymiana drzwi wejściowych – Literacka 2, 4, 6, 8, 21/23, 25/27; wymiana świetlików – Literacka 2, 4, 6, 8; Kochanowskiego 3, 5, 12, 12a, 12b, 12c, 14, 14a, 14b, 14c, 16, 16a.

Malowanie klatek schodowych – Broniewskiego 73. Ponadto planowane jest malowanie altanek śmietnikowych oraz urządzeń drewnianych na placach zabaw.

Roboty hydrauliczne: wymiana pionów instalacji ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji w miarę potrzeb; wymiana zestawu hydroforowego przy ul. Broniewskiego 73 – 77.

Remont dźwigów osobowych: Broniewskiego 73 kl. I i II, 77 kl. II, 83 kl. I-modernizacja oraz 87 kl. II.

Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania: Broniewskiego 43, 49, 57, 87, Kochanowskiego 3, 5, 12, 12a, 12b, 12c, 14, 14a, 14b, 14c, 16, 16a, 17, 17a, 18b, 18c. 20, 24; Literacka 2, 4, 6, 8, 10.

Opracowała Barbara Pietras

Likwidacja ławek – mniejsze zło

Zebranie grupy członkowskiej w osiedlu „Młociny” odbyło się 19 kwietnia, a Zarząd Spółdzielni reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemiński. Tegoroczne zebranie miało charakter sprawozdawczo-wyborczy, bowiem kończyła się 4-letnia kadencja Rady Osiedla, członków reprezentujących osiedle w Radzie Nadzorczej i delegatów na Zebranie Przedstawicieli.

Członkowie Rady pracowali w pięciu komisjach problemowych: komisji rewizyjnej, komisji zasobów mieszkaniowych, komisji infrastruktury, handlu i usług, komisji zdrowia, pomocy sąsiedzkiej i spraw młodzieży oraz komisji członkowsko-mieszkaniowej i rozjemczo-dyscyplinarnej. Każdy członek Rady Osiedla miał obowiązek pracy przynajmniej w jednej komisji.

Na terenie osiedla pracuje 7 Komitetów Kolonijnych. Są one organami pomocniczymi Rady Osiedla i służą do pierwszego kontaktu z mieszkańcami. W roku sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 14 posiedzeń plenarnych i 14 posiedzeń prezydium, na których podjęto 16 uchwał. Wszystkie uchwały zostały zrealizowane, a dotyczyły między innymi: planu remontów, wynajęcia lokali użytkowych, pomocy mieszkańcom oraz ustalenia składników czyszu.

Rada pracowała według przyjętego rocznego planu pracy oraz „Raportu o stanie technicznym zasobów mieszkaniowych na lata 2003 – 2006”. Raport ten był głównym dokumentem, służącym do opracowania rocznych planów remontów. W listopadzie 2006 roku przyjęto „Raport na lata 2007 – 2009”. Plan remontów na rok 2006 został wykonany, przyjęto też do realizacji plan remontów na rok 2007.

Wzorem lat ubiegłych dokonano corocznych przeglądów jesiennych i wiosennych osiedla, a członkowie Rady uczestniczyli każdorazowo w odbiorach remontów i w komisjach przetargowych.

W roku sprawozdawczym rozpatrzono 43 wnioski o zapomogi; 40 wniosków rozpatrzono pozytywnie, 3 oddalono. Średnia zapomoga wyniosła 615 zł. W ramach akcji „Gwiazdka 2006”, 46 mieszkańcom wypłacono po 200 zł. W omawianym okresie 6 mieszkańcom przyznano zniżki czynszowe, a 5 osób otrzymuje ciepłe posiłki (obiady). W celu polepszenia opieki zdrowotnej, szczególnie osobom samotnym, Rada utrzymywała stały kontakt z placówką służby zdrowia. Członkowie Rady uczestniczyli też w postępowaniach ugodowych między zważnionymi lokatorami.

Dzięki działaniom Rady poprawiło się bezpieczeństwo mieszkańców osiedla

– ustalono, że osiedle będzie patrolowała straż miejska.

W 2006 roku została przebudowana ulica Wrzeciono od ulicy Przy Agorze do ulicy Lindego (od strony ul. Kasprowicza), w związku z czym przebudowano dojazd do budynków przy ul. Wrzeciono 12 oraz teren przy Przychodni Zdrowia. W roku 2007 ma nastąpić przebudowa ulicy Wrzeciono od strony poczty oraz ulicy Szegedyńskiej. Nadal jest problem z samochodami parkującymi między budynkami (na podwórkach). Szczególnie uciążliwe jest to dla mieszkańców kolonii II, IV i V. W tym roku sytuacja ulegnie poprawie. W okolicach budynków Wrzeciono 6, 8a oraz żłobka (kolonia IV). Urząd Dzielnicy Bielany zamierza wybudować 32 nowe miejsca postojowe.

Dużym problemem są zadłużenia czynszowe. Wynoszą one obecnie około 12%. Przekazanie sprawy zadłużeń firmie windykacyjnej spowodowało, że po raz pierwszy w 2006 roku dług nie wzrósł. Od dłużników ściągnięto 67.252,81 zł.

Na zebraniu grupy członkowskiej w marcu 2006 roku zgłoszono 12 wniosków. Jedenaście z nich zostało zrealizowanych. Jeden wniosek, skierowany do Rady Nadzorczej, dotyczący zmiany sposobu wyborów do Rady Osiedla, nie mógł być zrealizowany ze względów formalnych. Aby mógł być spełniony należałoby zorganizować w osiedlu „Młociny” aż 9 zebrań grup członkowskich.

Według opinii Rady, osiedle jest w dobrym stanie technicznym (nowe pokrycia dachowe, wymieniono instalacje wodno-kanalizacyjne, częściowo wymieniono instalacje gazowe we wszystkich wieżowcach). Zastrzeżeń nie budzi także stan finansowy osiedla. Współpraca Rady z administracją osiedla układała się dobrze.

Pomimo znacznych zadłużeń udało się zmniejszyć stawkę czyszu średnio o 0,20 zł/m kw.

O działalności administracji osiedla

„Młociny” mówił dyrektor Jerzy Kwaśniewski.

Dyrekcja osiedla po realizacji 3-letniego programu remontów w oparciu o przegląd zasobów wykonany w 2006 r., sporządziła kolejny „Raport o stanie technicznym zasobów” i określiła kolejność ich wykonywania. Raport ten został zatwierdzony przez Radę Osiedla i jest realizowany na bieżąco. Przez wprowadzenie procedury przetargowej na roboty, uzyskano znaczne oszczędności w nakładach na remonty, co pozwoliło na wykonanie wielu drobnych prac poza planem.

Dzięki lepszej pracy gospodarzy budynków i działu technicznego osiedle wygląda z każdym rokiem coraz ładniej. Dzięki zaangażowaniu mieszkańców budynków przy ul. Szegedyńskiej 1, 5, 5a, 8, i 10, a także komitetom kolonijnym I, II i III, tereny położone wokół tych budynków należą do najlepiej zagospodarowanych w osiedlu. Na estetykę osiedla mają wpływ także urządzone, zgodnie z wymogami Unii Europejskiej, palce zabaw dla dzieci.

Problemem, jak powiedział dyrektor Kwaśniewski, jest margines społeczny mieszkający w osiedlu, który „okupuje” ławki znajdujące się przy budynkach. Administracja, na wniosek komitetów kolonijnych, likwiduje niektóre z nich, ku niezadowoleniu części mieszkańców, ale jest to mniejsze zło. Z kolei klatki schodowe są okupowane i dewastowane przez młodzież, mimo stałej kontroli policyjnej.

Dyrektor Kwaśniewski bardzo chwalił sobie współpracę z komitetami kolonijnymi, które mobilizują mieszkańców do większej troski o wspólne mienie i upiększanie osiedla. Dbalność o ogródki przy budynkach została zauważona przez władze dzielnicy Bielany. To właśnie z osiedla „Młociny” najwięcej mieszkańców jest nagradzanych w konkursie „Warszawa w kwiatkach”.

Opracowała Barbara Pietras

Członkowie oczekujący

Daremne czekanie

Zaplanowane na 12 kwietnia 2007 r. zebranie grupy członków oczekujących nie odbyło się. Reprezentująca Zarząd Spółdzielni wiceprezes Elżbieta Tutak, wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz i panie z działu organizacyjnego Wiesława Mingin i Danuta Jodłowska, na próżno czekali ponad pół godziny. Pojawiły się wprawdzie dwie osoby, ale po krótkiej dyskusji okazało się, że już członkami oczekującymi nie są – mają umowy najmu lokali.

W roku ubiegłym była taka sama sytuacja. Mimo ogłoszeń w prasie na zebraniu nie pojawił się żaden członek oczekujący, choć w WSM jest ich obecnie około 2.800.

B.P.

List do Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Warszawa, 26.04.2007 r.

Szanowna Pani
mgr Kazimiera Szerszeniewska
Prezes Zarządu WSM

Jestem członkiem Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z wyboru. Urzekły mnie przesłanki powstania oraz zasady obowiązujące w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wybrałem członkostwo w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej natychmiast jak powstała taka możliwość. Zachęcano mnie do zamieszkania w zasobach innej spółdzielni pięć lat wcześniej niż w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zdecydowanie odrzuciłem możliwość przeniesienia.

Działalność w WSM rozpocząłem przed zamieszkaniem. Zdecydowanie opowiadam się za działaniami integracyjnymi mieszkańców. W budynkach wielorodzinnych – spółdzielnia jest najlepszą formą organizacji mieszkańców. Do kierowania działaniami społecznie działających kolonii, osiedla, czy całej Spółdzielni niezbędni są ludzie chcący aktywnie wpływać na integrację mieszkańców. Wielu członków Spółdzielni wybranych do jej organów, w swoich zachowaniach nie bierze pod uwagę tego, że zostali wybrani do pomocy mieszkańcom przy realizacji ich potrzeb. W osiedlach WSM mieszkają ludzie w różnym wieku, z różnymi potrzebami, umiejętnościami i możliwościami. Będąc wiernym wyznawanym zasadom doprowadziłem do tego, że komitet Kolonii IV w osiedlu Piaski WSM podjął trud działania według zasad spółdzielczych. Komitet kolonii w tym przedsięwzięciu nie miał jednak wsparcia ze strony Rady Osiedla, jako organu Spółdzielni. Wiem, że członek organu Spółdzielni może być przegłosowany, a odpowiedzialność zbiorowa ze względów historycznych Polakom źle się kojarzy.

Komitet Kolonii IV wystosował list do wszystkich członków Rady Osiedla „Piaski” z pytaniem – którzy członkowie popierają działania Komitetu zgodnie z zasadami spółdzielczości?

Działania zgodne z zasadami spółdzielczości to:

- Działania zgodne z ustawą o spółdzielczości, statutem i uchwałami organów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- Poważne traktowanie podjętych wniosków podczas Zebrania Grupy Członkowskiej przez pozostałe organy WSM.

- Współpraca z członkami i ich rodzinami w bieżącej działalności.

- Włączenie wszystkich chętnych mieszkańców do działania.

Okazało się, że w kadencji 2003 – 2007 ani jeden członek Rady Osiedla „Piaski” nie widział potrzeby działania zgodnie z zasadami spółdzielczości. Wobec powyższego pytam, czy członkowie Spółdzielni, będąc członkami organów WSM i nie widząc potrzeby działania zgodnie z zasadami spółdzielczymi mogą nadal być wybierani do jej organów? Takie działanie to powolne, ale skuteczne zrywanie więzi spółdzielczych, a tym samym nie identyfikowanie się członków WSM i ich rodzin ze Spółdzielnią. Organy WSM muszą stworzyć warunki mieszkańcom do realizacji ich potrzeb. Kontynuowanie takiego działania w kadencji 2003 – 2007 prowadzi do utwierdzenia przekonania, że trwanie Spółdzielni nie leży w ich dobrze pojętym interesie.

Występuję w tej sprawie jako członek WSM, gdyż Komitet Kolonii IV nie ma takiego prawa, zgodnie z obowiązującymi zasadami działania komitetów kolonii. Uważam, że ewentualny rozpad Spółdzielni będzie tragedią dla jej Członków, z czego zapewne mało osób zdaje sobie sprawę.

Zygmunt Ulicki
Osiedle „Piaski”
Kolonia IV

„Życie WSM” na planie

Rozdzwoniły się telefony w Zarządzie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po emisji jednego z odcinków serialu „Ranczo”. Wielu mieszkańców chciało się podzielić informacją, że wójt ze wsi Wilkowyje czyta nasze „Życie WSM”.

Ja również ten odcinek serialu widziałam i byłam niezmiernie zdziwiona skąd na planie filmowym znalazł się egzemplarz naszego pisma. Usiłowałam przeprowadzić w tej sprawie dziennikarskie śledztwo, ale jak do tej pory nie mogłam skontaktować się z twórcami tego cieszącego się ogromną popularnością serialu, a właściwie z rekwizytem, który jest odpowiedzialny za przedmioty na planie filmowym.

Swych dociekań nie zamierzam zakończyć i obiecuję, że do prawdy dotrę, o czym nie omieszkam poinformować wszystkich zainteresowanych.

Z samego faktu, że wójt ze wsi Wilkowyje z „Życiem WSM” w rękę oglądało około 7 milionów widzów, powinniśmy być dumni.

Barbara Pietras

ŻYCIE WSM 
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Redaguje i wydaje Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa
Strona internetowa WSM:
www.wsm.home.pl,
e-mail: wsm@wa.onet.p
Nr rejestru prasowego: 446/05

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

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

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