

## Zebranie Przedstawicieli WSM

26 czerwca 2007 r., Społeczny Dom Kultury przy ul. Próchnika, sala obrad Zebrania Przedstawicieli – na scenie dekoracje upamiętniające obchody 85-lecia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Przy nakrytych zielonym sukmem stołach siedzą osoby, które rozpoznaję z imienia i nazwiska i te, których nazwisk nie pamiętam – to nowo

także o rozmowach toczących się poza salą – w kularach. W tym roku zarówno w wypowiedziach na sali jak i w kularach wyczuwalny był niepokój o losy spółdzielczości mieszkaniowej w kontekście nowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zwracano uwagę na fakt, że działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Budynki Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Wolumen

wybrani na tegorocznych zebraniach grup członkowskich delegaci na Zebranie Przedstawicieli i nowi kandydaci do Rady Nadzorczej. Zebranie otwiera przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej Jerzy Górecki. Na przewodniczącego zebrania, większością głosów, zostaje wybrany Jerzy Kropacz – jest pewnością, że dzięki niemu obrady potoczą się szybko i sprawnie. Bez trudu wybrane zostaje prezydium zebrania i składy poszczególnych komisji. W tym roku, w związku z wyborami do Rady Nadzorczej i Sądu Koleżeńskiego, oprócz komisji mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej, dodatkowo powołana zostaje komisja wyborcza. Jednogłośnie przyjęto porządek obrad.

Każdego roku relacjonując przebieg Zebrania Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kilka zdań poświęcam atmosferze panującej podczas obrad. Piszę

odbiega od przyjętego przez ustawodawców szablonu spółdzielczości mieszkaniowej, w którym dominuje złe zarządzanie wspólnym mieniem. Sejm uznał, że jedyny sposób na likwidację tego „przeżytku komunistycznego” (w czasach komunistycznych spółdzielczość mieszkaniową określano mianem „przeżytku sanacyjnego”) jakim jest spółdzielczość, to wprowadzenie takich zmian i przepisów, które zniszczą ją od zewnątrz i od wewnątrz. Większość dyskutujących na temat losów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po wejściu w życie znowelizowanej ustawy, była zgodna, że w Spółdzielni sporo się zmieni, ale ustawa ta nie doprowadzi do jej rozbicia. Potwierdził to przebieg tegorocznych obrad Zebrania Przedstawicieli, a przede wszystkim wyniki finansowe WSM wskazujące na dobre go-

# Zebranie Przedstawicieli WSM

c.d. ze str. 1

spodarowanie mieniem członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. To było powodem, że na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli dużo mówiono o spółdzielczym solidaryzmie. Jeden z przedstawicieli przypomniał historię budynku przy ul. Tolwińskiego 18, w którym nastąpiła katastrofa budowlana – budynek zaczął się rozpadać na dwie części. Koszt naprawy tego budynku, w celu zapewnienia dachu nad głową 30 rodzinom, oszacowano na milion zł. Aż strach pomyśleć, co stałoby się z tym budynkiem i jego mieszkańcami, gdyby nie należał on do Spółdzielni, a na przykład do wspólnoty mieszkaniowej, która nie udźwignęłaby kosztów remontu (około 35 tys. zł na lokal). Budynek przy ul. Tolwińskiego stoi i ma się dobrze, i to wyłącznie za sprawą wspólnych spółdzielczych pieniędzy. Przykłady spółdzielczego solidaryzmu podczas tegorocznego zebrania padały wielokrotnie, wielokrotnie też pisaliśmy o tym na łamach „Życia WSM”, przejdźmy więc do relacji z zebrania.

Najwięcej czasu podczas każdego Zebrania Przedstawicieli zajmuje rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej. W większości dotyczą one odwołań członków, którzy uchwałami Rady Nadzorczej zostali pozbawieni członkostwa w Spółdzielni za zadłużenia czynszowe. W tym roku rozpatrywanych było 6 odwołań.

Z informacji członków Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i dyrektorów administracji wynikało, że wielu dłużników spłaca zadłużenie w momencie kiedy grozi im pozbawienie członkostwa. Wśród pozbawionych członkostwa większość stanowi swego rodzaju recydywę – w momencie zagrożenia dług spłacają, a później znów zalegają z opłatami.

Trzy sprawy rozpatrywane w punkcie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej nie dotyczyły zadłużeń finansowych członków Spółdzielni. Pierwsze odwołanie dotyczyło rozliczenia kosztów inwestycji – zespołu mieszkalnego „Wrzeciono”. Odwołujący się członek Spółdzielni zakwestionował sposób rozliczenia kosztów inwestycji. W tej sprawie głos zabrali członkowie Rady Nadzorczej, prawnik, prezes Kazimiera Szerszeniewska, wiceprezes Jerzy Krzemiński, a także wiceprezes Elżbieta Tutak, która stwierdziła, że inwestycja została rozliczona zgodnie z „Regulaminem rozliczenia inwestycji”, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej w 2004 r. Regulamin ten

przewiduje zróżnicowanie kosztów uwzględniających takie cechy użytkowe jak: ponadnormatywna powierzchnia balkonu, przynależny ogródek, taras oraz usytuowanie lokalu np. parter. Rada Nadzorcza przed podjęciem uchwały dotyczącej kosztów rozliczenia inwestycji „Wrzeciono” szczegółowo analizowała poniesione nakłady na realizację oraz zgodność rozliczenia z zasadami określonymi w regulaminie. W listopadzie 2006 r. sprawa odwołującego się członka Spółdzielni ponownie trafiła do Rady Nadzorczej, która nie znalazła podstaw do zmiany decyzji.

Większością głosów Zebranie Przedstawicieli WSM uznało odwołanie członka Spółdzielni z Wrzeciona za nieuzasadnione.

Drugie i trzecie odwołanie wniosły dwie osoby – członkowie Spółdzielni z osiedla „Wawrzyszew”. Pierwsze dotyczyło uchwały Rady Nadzorczej WSM w sprawie „Regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach w zasobach mieszkaniowych WSM”.

Po zapoznaniu się z uzasadnieniem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele większością głosów odwołanie oddalili.

Drugą sprawą, skierowaną przez tych samych członków Spółdzielni, dotyczyła „Regulaminu kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach WSM”.

I w tym przypadku większością głosów Zebranie Przedstawiciele odwołanie oddaliło.

W dalszej części zebrania przedstawiono sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i działalności Zarządu. Pierwsze sprawozdanie wygłosił przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej Jerzy Górecki. Sprawozdanie Zarządu przedstawiła prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska.

Nie było żadnych uwag dotyczących sprawozdania finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Szczegółowe materiały dotyczące finansów WSM wszyscy delegaci na zebranie otrzymali wcześniej i mogli się z nimi zapoznać. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało poddane badaniu przez niezależnych biegłych rewidentów. Zgodnie z ich opinią i raportem sprawozdanie to przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje

istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni za 2006 r. Sporządzone zostało ono we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości i ustaleniami zakładowych zasad (polityki) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie jest zgodne z przepisami prawa i Statutu WSM. Biegli pozytywnie ocenili zarówno sytuację ekonomiczną i finansową oraz stwierdzili, iż kontynuacja działalności Spółdzielni w następnym okresie nie jest zagrożona.

Zdecydowaną większością głosów (52 – za, 0 – przeciw, 7 – wstrzymujących się) uchwałę w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęto.

Ponieważ na wniosek jednego z przedstawicieli na ZP, poparty przez większość, zdecydowano utajnić głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu WSM, punkt ten przesunięto w czasie.

Kolejną sprawą omawianą na forum ZP było podjęcie uchwały w sprawie zbycia gruntu położonego w dzielnicy Żoliborz przy ul. Broniewskiego róg Włościańskiej. Działka ta o powierzchni 399 m kw. jest w użytkowaniu wieczystym Warszawskiej Spółdzielni. Działka ta, na której znajduje się słup trakcji elektrycznej, nie posiada żadnej wartości ekonomicznej dla Spółdzielni. Większością głosów uchwałę przyjęto.

Przewodniczący komisji wyborczej odczytał listę kandydatów do Rady Nadzorczej, a każdy kandydat miał pół minuty na przedstawienie się. Rozdano karty do głosowania i kiedy komisja mandatowa zajęła się liczeniem wyników, kontynuowano obrady.

Sporo dyskusji wywołały zaproponowane zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej. Zmiany te zostały opracowane po zaleceniach polustracyjnych Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, z 21 marca 2007 r., a dotyczyły uregulowania przez Zebranie Przedstawicieli, jako najwyższego organu Spółdzielni, zagadnienia wynagrodzenia za pracę członków organów Spółdzielni. Dyskutujący podnieśli temat w kontekście przyjętej przez Sejm nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która jeszcze nie weszła w życie.

c.d. na str. 15

# Sprawozdanie Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2006 r.

Prezentowane Państwu sprawozdanie kończy kadencję Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W całej kadencji Rada realizowała swoje podstawowe zadania jakimi są nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni. Zakres prowadzonych przez Radę zagadnień określał plan pracy oraz bieżące potrzeby. Podejmowane uchwały dotyczyły:

- ▶ określenia ogólnych założeń do planów oraz planów gospodarczo-finansowych;
- ▶ wybór biegłego rewidenta oraz oceny prawidłowości sporządzanego sprawozdania finansowego i innych okresowych sprawozdań;
- ▶ oceny wykonania rzeczowych i finansowych zadań planowych;
- ▶ wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni;
- ▶ ustalenia zasad rozliczeń z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz finansowania inwestycji;
- ▶ pozbawienie członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie osób nie wykonujących statutowych obowiązków.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza uczestniczyła w przygotowaniu zmian do statutu. Zainteresowanie członków wprowadzonymi zmianami zawołało koniecznością rozpatrzenia wielu, czasem wzajemnie wykluczających się, wniosków.

Wnioski te rozpatrywała Komisja Statutowa Rady Nadzorczej, a następnie Komisja Statutowa powołana przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli, które obradowało w dniu 27 stycznia 2007 r.

Pomimo znacznego nakładu pracy i zaangażowania członków Komisji, zmian do Statutu nie udało się uchwalić również na Zebraniu Przedstawicieli, które kontynuowało obrady 24 lutego 2007 r., ze względu na brak 2/3 większości kwalifikowanej. Dalszy rozwój wydarzeń pokazał jednak, że nie jest to istotny problem – przygotowana nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma absolutnie rewolucyjny charakter i zajmowanie się szczegółowymi zapisami do ustawy, która przestanie obowiązywać w ciągu najbliższych tygodni nie byłoby racjonalne.

Inne prace legislacyjne Rady, to uchwalenie między innymi regulaminów rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach oraz rozliczania kosztów zużycia ciepła na podgrzanie wody i kosztów zużycia

wody i odprowadzania ścieków. Ponadto znowelizowany został regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej lokali).

Innym ważnym zagadnieniem było, tak jak w trzech poprzednich latach, przeprowadzenie procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych. Rozpoczęte w 2003 r. prace termomodernizacyjne planujemy zakończyć w roku bieżącym. Na rok 2007 zaplanowano termomodernizację kolejnych 34 budynków z przewidywaną wysokością nakładów 10,8 mln zł.

Łącznie przeprowadzone w latach 2003 – 2007 modernizacje obejmują 250 budynków mieszkalnych, o wartości niemal 100 mln zł.

Realizacja programu zakrojonego na tak szeroką skalę wymagała na pewno sprawności organizacyjnej nie tylko od pracowników Spółdzielni, ale również od działaczy samorządowych, szczególnie, że w roku ubiegłym prace wykonywano w wyjątkowo trudnych warunkach rynkowych (ze względu na wysoką dynamikę wzrostu cen i odpływ z kraju wykwalifikowanych robotników). Dodatkowym utrudnieniem była konieczność modernizacji części budynków pod bezpośrednim nadzorem projektanta w ściśle określonej, niestosowanej wcześniej technologii.

Decyzje o konieczności wykonywania prac w ramach posiadanych możliwości finansowych podejmują Rady Osiedli.

Decyzje podejmowane przez Radę poprzedzały szczegółowe analizy wykonywane przez stałe komisje Rady, tj. Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Inwestycyjną, Członkowsko-Mieszkaniową i Organizacyjno-Samorządową oraz powoływane w razie potrzeby komisje problemowe.

Rada Nadzorcza odbyła 21 posiedzeń, z których 9 poświęciła sprawom zadłużeń we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych.

Rozwiązywanie problemów nieterminowego wnoszenia opłat przez członków i najemców lokali – to wyzwanie jakiemu, bez pomocy władz miasta, nie jesteśmy w stanie sprostać. Czynione przez wszystkie organy Spółdzielni starania spowodowały zarówno bezwzględny spadek należności (o 1 %), jak i wskaźnika zadłużeń o 3 %. Zanotowane spadki dotyczą tak lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. Niestety, często bywa tak, że dopiero pozbawienie członkostwa i podjęcie działań eksmisyjnych skutkuje uregulowaniem należności.

Prowadzona działalność inwestycyjna stanowi o rozwoju Spółdzielni oraz zabezpiecza naszym członkom i ich rodzinom możliwość poprawy warunków mieszkaniowych. W roku ubiegłym oddano do użytku 264 mieszkania. W aktualnej sytuacji barierą dla rozwoju inwestycji jest brak terenów.

Niewątpliwie dwustronnie korzystne jest pozyskiwanie wolnych terenów pod inwestycje wewnątrz istniejącej zabudowy w osiedlach. Realizacja budowy w tym systemie daje członkom szansę pozyskania relatywnie tanich mieszkań, a całemu osiedlu wymierne korzyści finansowe z tytułu uzyskiwanych środków za przekazany teren i obniżki kosztów eksploatacji.

W przedstawionym sprawozdaniu nakreślone zostały główne tematy jakie podejmowała Rada Nadzorcza w 2006 r. Kluczowe jednakże znaczenie ma wysoko oceniana sytuacja finansowa i organizacyjna, jaką dzięki wspólnym, choć nie zawsze bezkonfliktowym działaniom wszystkich organów Spółdzielni udało się osiągnąć w czasie upływającej kadencji.

Uroczyście obchodzone w lutym 85-lecie WSM stało się okazją do wygłoszenia wielu pochlebnych ocen i opinii o naszych działaniach również tych, podejmowanych w ostatnim okresie. Pozytywne oceny formułowane są również przez organy zewnętrzne kontroli, którym poddawana była Spółdzielnia, tj. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, przeprowadzający lustrację za lata 2003 – 2005 oraz biegłych rewidentów corocznie badających sprawozdania finansowe.

Kończąc, chciałbym zapewnić zebranych, że pozostawiamy Spółdzielnię w bardzo dobrej sytuacji ekonomiczno-finansowej.

WSM jest w pełni wiarygodnym partnerem rynkowym, a osiągnięte wyniki nie stwarzają zagrożeń dla kontynuacji działalności w następnych okresach.

Wynikiem tej pozytywnej oceny jest rekomendacja Rady Nadzorczej do zatwierdzenia sporządzonego na dzień 31.12.2006 r. „Sprawozdania finansowego” oraz wniosek o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Życzę wybranym na nową kadencję działaczom, aby wszelkie podejmowane przez nich decyzje służyły jak najlepiej członkom naszej Spółdzielni.

Jerzy Górecki  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

# Sprawozdanie Zarządu WSM wygłoszone na Zebraniu Przedstawicieli przez prezes mgr inż. Kazimierę Szerszeniewską

Przed rozpoczęciem prezentacji sprawozdania chciałabym powitać wszystkich zgromadzonych. Szczególnie serdecznie i ciepło witam nowo wybranych, którzy po raz pierwszy biorą udział w obradach Zebrania Przedstawicieli Członków WSM.

**Panie Przewodniczący!  
Szanowni Państwo!**

O obchodzonych w tym roku uroczystościach związanych z jubileuszem Spółdzielni informowano obszernie na łamach „Życia WSM”, pisano w „Domach Spółdzielczych” oraz innych gazetach. Z tej okazji Spółdzielnia otrzymała złotą odznakę „Zasłużony dla Budownictwa” oraz wiele listów gratulacyjnych od władz dzielnic, Krajowego Związku Rewizyjnego, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych spółdzielni mieszkaniowych oraz firm współpracujących. Z zadowoleniem przyjęliśmy tytuł Spółdzielczego Zarządu Roku nadany nam w ogólnopolskim programie „Elita Zarządzania 2006”, w kategorii Spółdzielnie Mieszkaniowe, co świadczy o tym, że nasze działania są zauważane i doceniane, a Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest postrzegana jako jedna z najlepszych w kraju.

**Szanowni Państwo!**

WSM jest najstarsza i największą spółdzielnią mieszkaniową typu lokatorsko-własnościowego w kraju. Zasoby nasze zlokalizowane są w pięciu dzielnicach Warszawy: na Żoliborzu, Bielanach, Białołęce, Pradze Południe i Bemowie.



*Prezes Kazimiera Szerszeniewska odbiera przyznaną Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Złotą Odznakę „Zasłużony dla Budownictwa Spółdzielczego”*

Zasoby nasze to 472 budynki, w tym 393 to budynki mieszkalne, w których zamieszkuje 27 tys. członków i ponad 90 tys. mieszkańców. Do obsługi członków zatrudnionych jest 450 osób, z których 85 % stanowią pracownicy pionu eksploatacji.

Struktura zatrudnienia wskazuje, iż podstawową funkcją Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W okresie sprawozdawczym, podobnie jak w latach poprzednich, działania skoncentrowane były na sprawach takich jak: obniżenie kosztów eksploatacji, sprawy modernizacji i remontów budynków oraz windykacji należności.

Koszty eksploatacyjne w 2006 r. w porównaniu z 2005 r. zmniejszyły się o 2,3 % (przy założeniu, iż średnia powierzchnia eksploatowanych zasobów utrzymała się na tym samym poziomie).

Po rozliczeniu wyników gospodarki mieszkaniowej za 2006 r. osiągnęliśmy nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 3,424 mln zł. Wyniki zrealizowane w poszczególnych osiedlach są zróżnicowane i zwiększą odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym.

Działalność remontowa Spółdzielni przy wykonaniu planowanych zadań również zamknęła się nadwyżką środków w wysokości 16,436 mln zł. Większość tych środków zgromadzona na funduszach remontowych osiedli zaangażowana została w finansowanie termomodernizacji budynków.

Na poprawę warunków zamieszkiwania i podniesienie wartości użytkowej budynków, a tym samym wartości lokali, ogromny wpływ mają przeprowadzone prace modernizacyjne. Ponadto modernizacja budynków znacznie zmniejsza koszty eksploatacji budynków – docieplenie budynków wraz z dociepleniem stropodachów i wymianą c.o. oraz wymiana okien powoduje, że zużycie ciepła spada do 30 %.

Prace termomodernizacyjne rozpoczęte zostały w 1999 roku, ale brak środków nie pozwalał nam na oczekiwane przez

członków rozszerzenie frontu robót. Dopiero od 2003 r., gdy wystąpiła możliwość zaciągnięcia preferencyjnej pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, a następnie kredytów bankowych z premią termomodernizacyjną – zwiększono zakres i tempo prac. Dzisiaj możemy powiedzieć, że w roku 2007 zakończymy termomodernizację wszystkich 333 budynków mieszkalnych oddanych do eksploatacji przed 1995 r. Najwięcej budynków, bo aż 70, docieplono w 2006 roku.

Należy wspomnieć o problemach z dociepleniem 23 budynków na Sadach Żoliborskich, które powstały ze względu na zastosowanie nietypowych materiałów i technologii w celu odtworzenia stanu pierwotnego. Stopień komplikacji spowodował, że do przetargu przystąpiły tylko dwie firmy. Po rozpoczęciu robót okazało się, że firmy te z powodu braku wykwalifikowanych pracowników i nieterminowej dostawy materiałów budowlanych nie były w stanie dotrzymać terminów umownych. Pomimo tych trudności wszystkie prace zabezpieczające budynki przed utratą ciepła zostały wykonane przed zimą.

Ogółem nakłady na termomodernizację w 2006 r. wyniosły 30,944 mln zł.

Źródłem finansowania były kredyty z premią termomodernizacyjną w wysokości 20,887 mln zł, zaciągnięte w PKO BP i środki własne Spółdzielni – 10,107 mln zł.

Nakłady na termomodernizację wykonane w latach 2002 – 2006 spłacane są ze środków uzyskanych z oszczędności w wyniku zmniejszenia zużycia energii cieplnej.

W okresie 2003 – 2006 na termomodernizację wydano ponad 92 mln zł, przy czym 54,5 mln zł stanowi kredyt, a umorzenie kredytu około 10 mln zł.

Omawiając problemy gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy uwzględnić stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Na dzień 31 grudnia 2006 r. zaległości te wynosiły 13,955 mln zł, co stanowi 10,6 rocznego wymiaru opłat. Pomimo zahamowania od dwóch lat trendu wzrostowego i zmniejszenia długu w stosunku do 2005 roku o 0,5 % jest ono duże. Nasilenie działań windykacyjnych daje szansę na dalsze zmniejszenie zaległości. W przypadkach należności niemożliwych do odzyskania na drodze windykacji członkowie pozbawiani są członkostwa, a następnie kierowane są do sądu wnioski o eksmisję.

W ostatnich trzech latach uzyskano 54 tytuły eksmisyjne, w tym 22 bez prawa do lokalu socjalnego. Z uzyskanych tytułów 36 spraw zostało załatwionych – 12 poprzez spłatę długu; 3 – na skutek zamiany lokalu na mniejszy; 21 – w wyniku eksmisyj.

Rozwiązanie problemu zaległości wpłynęłoby istotnie na poprawę sytuacji płatniczej osiedli.

### **Szanowni Państwo!**

Działalność ogólna Spółdzielni prowadzona jest przez biuro Zarządu i obejmuje:

- ▶ obsługę członków WSM w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, tj. przygotowanie umów o budowę lokali, zamianę lokali, zamiany spółdzielczego prawa do lokalu, obsługę kredytów mieszkaniowych w okresie spłaty i prowadzenie rozliczeń finansowych z tego zakresu;
- ▶ obsługę prawną wszystkich jednostek organizacyjnych Spółdzielni;
- ▶ sprawy organizacyjne i obsługę organów samorządowych Spółdzielni;
- ▶ prowadzenie całokształtu zagadnień dotyczących wykonawstwa i finansowania remontów (modernizacji obejmujących wymiany instalacji, jak również docieplenia ścian);
- ▶ prowadzenie ewidencji księgowej dla wszystkich jednostek wydzielonych z wyłączeniem analityki ewidencji rozrachunków z członkami i najemcami lokali;
- ▶ nadzór, instruktaż, szkolenie i poradnictwo dla wydzielonych jednostek organizacyjnych Spółdzielni.

Ponadto w komórkach organizacyjnych Zarządu realizowane są zadania związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi osiedli: „Nowodwory”, „Latyczowska”, „Wawrzyszew Nowy” i „Hery” oraz Społecznym Domu Kultury i Centrum Handlowym.

Koszt działalności ogólnej Spółdzielni za okres sprawozdawczy wyniosły 4,999 mln zł i rozliczone zostały następująco: 40 % – gospodarka zasobami mieszkaniowymi; 26 % – zakład nadzoru inwestorskiego; 9 % – Centrum Handlowego; 25 % – inne wpływy.

### **Szanowni Państwo!**

Działalność inwestycyjna jest działalnością finansowo wyodrębnioną, której źródłem finansowania są środki własne członków Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym zadania inwestycyjne realizowane były na terenie osiedli: „Piaski”, „Wawrzyszew” i „Bielany”.

Do użytku oddanych zostało 6 budynków mieszkalnych (171 mieszkań i 125 stanowisk postojowych oraz 2 lokale użytkowe). Nakłady na realizację budownictwa mieszkaniowego wyniosły 56,591 mln zł.

Średni członkowski koszt budowy mieszkań wyniósł 3.533 zł za m kw.

Realizacja inwestycji odgrywa ważną rolę w ogólnej działalności Spółdzielni, gdyż pozwala na finansowanie ponad ¼ kosztów działalności ogólnej (poprzez Zakład Nadzoru Inwestorskiego), a jednocześnie pozwala na rozwiązywanie problemów i poprawę warunków mieszkaniowych naszych członków.

Szczegółne zainteresowanie (nie tylko naszych członków) budzą inwestycje prowadzone na terenie Żoliborza i Bielan. Nie zrażają się stosunkowo wysokimi (i ciągle rosnącymi) kosztami budowy. Aktualnie koszt ten przekracza 6 tys. zł/m kw., a liczba podań o przystąpienie do wspólnej realizacji nie zmniejsza się.

### **Szanowni Państwo!**

Projektowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych powodują, że działania związane z regulacją spraw terenowo-prawnych nabierają szczególnego znaczenia.

W 2006 roku Zarząd kontynuował prace związane z regulacją prawną nieruchomości będących w posiadaniu Spółdzielni. W większości zasobów nieruchomości zostały przygotowane do wyodrębnienia lokali.

Ciągle jeszcze największego nakładu pracy wymaga porządkowanie skomplikowanego stanu prawnego gruntów w osiedlu „Wawrzyszew”. W osiedlu tym, na wniosek Spółdzielni, sąd w 2006 r. założył księgi wieczyste wraz z wpisem prawa użytkownika wieczystego gruntu o powierzchni przekraczającej 37 ha. Obecnie powierzchnia gruntu wpisana do ksiąg wieczystych wynosi ponad 50,5 ha. Pozostałe wnioski Spółdzielni są w trakcie rozpoznawania przez sąd. Grunt w osiedlu „Wawrzyszew” przekazany został w użytkowanie wieczyste na 99 lat, kilkoma decyzjami wydanymi w różnych latach, a zatem poszczególne jego fragmenty posiadają różne terminy upływu użytkowania wieczystego. Do obszarów o powierzchni przekraczającej 2,7 ha Spółdzielnia w wyniku zasiedzenia posiada prawo własności.

Warunkiem niezbędnym dla utworzenia nieruchomości jest ujednoczenie statusu prawnego gruntu, podziału geodezyjnego na nieruchomości. Wykonanie tych prac wiąże się bezpośrednio z koniecznością poniesienia nakładów finansowych.

Nie mniej ważną sprawą przy regulacji prawnej gruntu są toczące się postępowania z wniosku dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Do chwili obecnej nie została zwrócona żadna z nich.

### **Szanowni Państwo!**

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Pomimo poniesienia ogromnych nakładów na termomodernizację i zacią-

gniętych kredytów nie występuje zagrożenie ani dla kontynuacji działalności, ani zachowania płynności finansowej. Taką opinię sformułowali biegli badający sprawozdanie finansowe. WSM jest podmiotem gospodarczym, którego działalność poddawana jest corocznej weryfikacji zarówno przez niezależnych biegłych rewidentów (w tym roku badanie prowadzone było pod kierunkiem prof. Gertrudy Świdorskiej), jak i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Biegli rewidentzi wydali opinię bez zastrzeżeń, a ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia w należyłym stopniu wypełnia służebną rolę wobec swoich członków, a stwierdzone uchybienia mają charakter formalny.

### **Szanowni Państwo!**

Trudno jest, nie zanudzając zebranych, przedstawić całokształt problematyki, dlatego też w dzisiejszym wystąpieniu zaprezentowane zostały jedynie kluczowe zagadnienia mające istotny wpływ na ocenę pracy Spółdzielni.

Kończąc moje wystąpienie nie mogę nie wspomnieć o zagrożeniach dla dalszej działalności WSM, wynikających ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projektowane zmiany są niesprawiedliwe i niekorzystne dla większości członków, a proces ich wdrażania uwikłał nowo wybrane władze Spółdzielni w wiele niepotrzebnych konfliktów. Na dziś pozostaje nam mieć nadzieję, że na kolejnych etapach uchwalania ustawy wprowadzone zostaną zmiany, które zapewnią członkom konstytucyjną równość praw.

### **Panie Przewodniczący!**

#### **Szanowni Państwo!**

Pozwólcie, że w związku z upływającą kadencją, w imieniu całego Zarządu złożę członkom działającym w organach samorządowych wszystkich szczebli serdeczne podziękowania za współpracę.

Dzięki owocnemu współdziałaniu przede wszystkim z Radą Nadzorczą, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dzisiaj firmą stabilną ekonomicznie, dobrze służącą wszystkim członkom. Myślę, że jest to powód do szczególnej, wspólnej satysfakcji Rady Nadzorczej i Zarządu.

Wyniki wyborów do Rady Nadzorczej są (szczególnie w pierwszym okresie) wielką niewiadomą – wszyscy zastanawiamy się czy wybrane osoby będą chciały i potrafiły działać w zespole oraz czy będą znały standardy i normy prawne, w oparciu o które funkcjonuje Spółdzielnia.

Członkom, którzy dzisiaj zostaną wybrani do Rady Nadzorczej życzę wiele satysfakcji w pracy samorządowej i samych pozytywnych ocen przyszłych efektów ich pracy.

*Dziękuję za uwagę.*

## Skład Rady Nadzorczej WSM wybranej 26 maja 2007 r.

### Żoliborz II

Tadeusz CEGIELKA  
Ryszard CZARNECKI  
Józef LEWANDOWSKI

### Żoliborz III

Maria BOJANOWSKA  
Marta KAWCZYŃSKA  
Robert ROGALA  
Artur SZYNDLER

### Żoliborz IV

Andrzej JAMIOŁKOWSKI  
Jan STASZEWSKI  
Janina TRZECIAK  
Danuta WERNIC

### Piaski

Andrzej MICHAŁOWSKI  
Maria MOSSAKOWSKA  
Jadwiga WNUK  
Zbigniew ZIELIŃSKI

### Bielany

Jerzy ROMAN  
Andrzej WŁODARCZYK

### Młociny

Barbara KROP  
Anna PAWLEWSKA  
Józef POTRZEBOWSKI

### Wawrzyszew

Edward DYBAŁA  
Jerzy KROPACZ  
Tomasz MAŁEK  
Janusz OBOJSKI  
Zofia PADEREWSKA

### Wawrzyszew Nowy

Halina RÓŻAŃSKA

### Nowodwory

+ Latyczowaska

+ Hery

Mariusz SMOLARKIEWICZ

# Nowa Rada już działa

Nowa Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ukonstytuowała się zaraz po Zebraniu Przedstawicieli 26 maja 2007 r. Na przewodniczącego wybrano Jerzego Kropacza, który w poprzedniej kadencji Rady pełnił funkcję wiceprzewodniczącego.

Jerzy Kropacz jest znanym społecznikiem i to nie tylko w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ale także na terenie dzielnicy Bielany, a nawet na terenie Warszawy. Z Bielaniem związany jest od urodzenia – tu w liceum nr 22 im. Jose Martí zdał maturę. Tu rozpoczął swoją społecznikowską pasję. Najpierw w Radzie Rodziców w szkole nr 209 im. Hanki Ordonówny, do której uczęszczali dwaj jego synowie. Od tego zaczął, ale zażywała mu myśl o integracji środowiska rodziców – na początek na Bielanach. I tak w 1994 roku powstało Oświatowe Porozumienie Rodziców, zrzeszające wszystkie Rady Rodziców z bielańskich szkół.

Jak sam mówi nie przypuszczał wówczas, że dziewięć lat później w 2003 r. stanie się ono stowarzyszeniem ogólnowarszawskim, a on sam zostanie wybrany jego prezesem. Jerzy Kropacz był radnym dzielnicy Bielany. Zasłynął także jako świetny organizator wielu imprez i zawodów sportowych. Ale organizacja i współorganizacja różnych imprez, to widoczne efekty jego działalności. Głównym jego celem jest jednak integracja całej społeczności w osiedlu „Wawrzyszew”, a teraz – z racji pełnienia funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej – w całej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Już są opracowywane plany pracy Rady. W pierwszej kolejności wprowadzona zostanie zmiana w „Regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego”. Dotyczyć ona będzie zmiany progu wysokości dochodów przypadających na jedną osobę w rodzinie członka spółdzielni, poniżej którego może się on ubiegać o zapomogę z tego funduszu.

Druga zmiana nastąpi w regulaminie dotyczącym wynagradzania członków Rad Osiedli. Wysokość wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej została określona uchwałą przyjętą na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli. Natomiast Rada Nadzorcza ma prawo i obowiązek ustalić wynagrodzenie dla członków Rad Osiedli.

Kolejne zmiany będą dotyczyły regulaminów, niektóre – zdaniem przewodniczącego Jerzego Kropacza

– są niezrozumiałe dla członków spółdzielni (w WSM jest około 20 regulaminów). Dotyczy to na przykład „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach w zasobach mieszkaniowych WSM” oraz „Regulaminu kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach WSM”. Regulaminy te są napisane tak skomplikowanym językiem, że trudno je zrozumieć, co wykazane zostało na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli. Dwaj członkowie Spółdzielni złożyli wnioski w sprawie wymienionych tu regulaminów i oba wnioski zostały odrzucone, bowiem jak wynikało z uzasadnienia, odwołujący się członkowie Spółdzielni – nie rozumieli lub źle interpretowali postanowienia zawarte w tych regulaminach.

Jak zapowiada Jerzy Kropacz regulaminy te muszą być tak opracowane, aby były zrozumiałe dla każdego członka Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej jest, tak jak zresztą wszyscy działacze spółdzielczy, zaniepokojony nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

– Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to dla działaczy spółdzielczych ogromne wyzwanie – mówi Jerzy Kropacz. – Zmiany są drastyczne, pod znakiem zapytania pozostaje działalność naszej Spółdzielni. Są one wyzwaniem dla spółdzielczych organów, które muszą dostosować funkcjonowanie Spółdzielni do nowych założeń ustawowych, czasami niemożliwych do zrealizowania w tak dużej Spółdzielni jaką jest WSM. Przewodniczący jest jednak dobrej myśli, choć jak sam mówi będzie to zadanie niezwykle trudne i pracochłonne.

Na Zebraniu Przedstawicieli zobowiązano Zarząd Spółdzielni do przeszkolenia osób, które po raz pierwszy zostały członkami Rady Nadzorczej. Biorąc pod uwagę fakt, że lada moment wejdzie w życie nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych takie przeszkolenie w tej chwili nie będzie miało sensu. – Rozpocznie się ono wówczas, kiedy poznamy na czym te zmiany polegają i co nowego wnoszą – mówi Jerzy Kropacz – i zapowiada, że takie ogólne wewnętrzne szkolenia planowane są w poszczególnych komisjach Rady Nadzorczej.

Opracowała Barbara Pietras

# Inwestycje w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna ukierunkowana jest na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków o zróżnicowanym parytecie dochodów.

Mieszkania, dla których będzie ustanawiana odrębna własność, przeznaczone są dla członków mających możliwości sfinansowania 100% wartości środkami własnymi.

Relatywnie niskie koszty inwestycji oraz atrakcyjne lokalizacje powodują, iż zainteresowanie naszych członków poprawą warunków mieszkaniowych znacznie przekracza możliwości realizacyjne Spółdzielni.

Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Spółdzielnię finansowane było ze środków własnych członków Spółdzielni na podstawie zawieranych umów o budowę lokali na zasadach odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu (od 7 lipca 2005r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ustala zasady budowy nowych mieszkań jedynie na warunkach odrębnej własności).

Spółdzielnia realizowała inwestycje mieszkaniowe w osiedlach: „Żoliborz II”, „Bielany”, „Piaski” i „Wawrzyszew Nowy”.

## Zakończono realizację:

- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Literackiej 11 (bud. nr 19) w osiedlu „Piaski E”; 31 mieszkań o łącznej powierzchni 2.434 m kw. wraz z halą garażową na 35 stanowisk postojowych; budynek został dopuszczony do użytkowania w lutym 2006 r.;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Literackiej 13 (bud. nr 20) w osiedlu „Piaski E”; 31 mieszkań o łącznej powierzchni 2.904 m kw. wraz z halą garażową na 12 stanowisk postojowych; budynek dopuszczono do użytkowania w lutym 2006 r.;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sokratesa 2b (bud. nr 1) w osiedlu „Wawrzyszew Nowy”; 59 mieszkań o powierzchni użytkowej 3.254 m kw. wraz z halą garażową na 29 stanowisk postojowych i 2 lokalami użytkowymi w parterze budynku;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Księgarzy 11 w osiedlu „Bielany”; 50 lo-

kali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.684 m kw. wraz z halą garażową na 52 stanowiska postojowe.

Rozpoczęto realizację:

- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sokratesa 2a (bud. nr 2) w osiedlu „Wawrzyszew Nowy”; 84 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 4.702 m kw. oraz hali garażowej na 90 stanowisk postojowych i 3 lokalach użytkowych w parterze budynku; przewidywany termin zakończenia budowy I kwartał 2008 r.;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 16 w osiedlu „Piaski E”; 32 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1.933 m kw. wraz z halą garażową na 47 stanowisk postojowych; przewidywany termin zakończenia budowy II kwartał 2008 r.;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy al. Wojska Polskiego 41 w osiedlu „Żoliborz II”; 87 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 6.244 m kw. wraz z halą garażową na 107 stanowisk postojowych i 12 lokalami użytkowymi; przewidywany termin zakończenia inwestycji I kwartał 2009 r.;

## Przygotowano realizację następujących obiektów:

- ▶ 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wolumen 4/6 w osiedlu „Wawrzyszew VIII”; łącznie 90 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 5.799 m kw. wraz z 2 halami garażowymi na 76 stanowisk postojowych (łącznie); rozpoczęto realizację w I kwartale 2007 r.;
- ▶ 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Saperskiej/Dolnośląskiej w osiedlu „Żoliborz IV”; wystąpiono o warunki zabudowy; według koncepcji łącznie 135 lokali mieszkalnych wraz z 123 miejscami postojowymi w halach garażowych; warunki zabudowy Spółdzielnia otrzymała w I kwartale 2007 r.;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Braci Żaluskich w osiedlu „Żoliborz III”; 23 lokale mieszkalne i lokale użytkowe (usługi) w parterze; wystąpienie o pozwolenie na budowę w I/II kwartale 2007 r.;
- ▶ budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Lindego w osiedlu „Młociny”; według koncep-

cji 90 lokali mieszkalnych; w III kwartale 2006 r. złożono wniosek o warunki zabudowy; przewidywany termin otrzymania decyzji w II kwartale 2007 r.,

- ▶ zespołu 5 budynków mieszkalnych przy ul. Niedzielskiego w osiedle „Piaski”; około 250 lokalach mieszkalnych; wniosek o warunki zabudowy złożono w I kwartale 2007 r.;
- ▶ zespołu około 10 budynków mieszkalnych w rejonie ul. Ceramicznej i Talarowej w dzielnicy Białołęka (osiedle „Nowodwory”); około 350 lokali mieszkalnych; wniosek o warunki zabudowy złożono w I kwartale 2007 r.

Nakłady na budownictwo mieszkaniowe w 2006 roku wyniosły ogółem 29,021 mln zł, co stanowiło 64 % planu.

Przyczyną niewykonania planowanych nakładów były: przesunięcia w czasie realizacji zadań z powodu warunków zimowych w I kw. 2006 r., opóźnienia rozpoczęcia realizacji nowych zadań (rozpoczęto w III kw. 2006 r.) z uwagi na opóźnienie eksmisji z terenu pod bud. 16 („Piaski E”), wydłużenie okresu oczekiwania na pozwolenie na budowę dla bud.2 – („Wawrzyszew X”) oraz opóźnienie w zwolnieniu lokali i terenu przy al. Wojska Polskiego 41.

Uwzględniając nakłady na przygotowanie przyszłych inwestycji (292 tys. zł), łączne nakłady na inwestycje w 2006 r. wyniosły 29,313 mln zł.

W 2006 r. rozliczono przekazane do eksploatacji budynki o łącznej wartości 22,806 mln zł.

Nakłady na realizację budownictwa mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. wyniosły ogółem 56,591 mln zł, z czego 83 % (47,147 mln zł) stanowią nakłady na realizację zadań, które zostaną rozliczone w 2007 roku.

Jednostkowy koszt budowy dla mieszkań oddanych do eksploatacji w 2006 roku wynosił średnio 3.533 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej (od 3.164 zł do 4.142 zł – w zależności od kondygnacji, na której usytuowany jest lokal oraz innych elementów podziału nakładów, np.: wielkości – balkonu, przynależność tarasu lub ogródka).

W jednostkowym koszcie budowy nie uwzględniono wykończenia mieszkań.

# Członkowie Rad Osiedli wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich w 2007 r.

## **Żoliborz II**

1. Cegiłka Tadeusz
2. Chruściel Wiesław
3. Grygiel Stefan
4. Gryszokin Jerzy
5. Jagosiak Kazimierz
6. Kamińska Mirosława
7. Katus Roman
8. Koltońska Jadwiga
9. Kowalczyk Krystyna
10. Królikowski Henryk
11. Lewandowski Józef
12. Matusiak Mieczysław
13. Modelewski Teodor
14. Mosz Jolanta
15. Pawłowska Alicja
16. Rzewuska Zuzanna
17. Stanowski Zygmunt
18. Szyszkowski Włodzimierz
19. Świętkowska Beata
20. Zagalska Barbara
21. Żebrowski Jerzy

## **Żoliborz III**

1. Czarkowska Małgorzata
2. Daciów Grzegorz
3. Głowacki Teodor
4. Góra Julian
5. Kawczyńska Marta
6. Kondratowicz Maria
7. Krajza Wiesław
8. Motyczyńska Lucyna
9. Nawrot Ewa
10. Rogala Robert
11. Rolek Henryk
12. Scudder Barbara
13. Sobczyński Józef
14. Sternicki Andrzej
15. Synowiecka-Nowak Kazimiera Zofia
16. Sypniewski Krzysztof
17. Szulc Katarzyna
18. Szyndler Artur
19. Zamecka Anna
20. Zybort Krzysztof

## **Żoliborz IV**

1. Borawska-Tomala Iza
2. Chmurska Bożena
3. Dobrzyński Jerzy
4. Głowacki Grzegorz
5. Górska Halina
6. Grodzicka Teresa
7. Jakubiak Stanisław
8. Jamiołkowski Andrzej
9. Kadłubska Anna
10. Kaiser Grażyna
11. Kociszewska-Wawrzeńczyk Krystyna
12. Koźlicka Elżbieta
13. Krasnopolski Andrzej

14. Lewandowski Mieczysław
15. Lubańska Danuta
16. Raciborska Urszula
17. Rosiński Andrzej
18. Sadowski Mieczysław
18. Sawicki Jan
20. Skawińska Maria
21. Staszewski Jan
22. Steć Barbara
23. Szabelak Ryszard
24. Świętkowska Elżbieta

## **Piaski**

1. Bogusz Romuald
2. Chojnacka Jadwiga
3. Czerny-Sosińska Zofia
4. Dąbrowska Krystyna
5. Deszcz Janusz
6. Frączak Irmina
7. Grabski Marian
8. Grajda Henryk
9. Horoś Andrzej
10. Jałbrzykowski Piotr
11. Juhre Iwona
12. Kaczorowska Janina
13. Komisarski Piotr
14. Kozłowska Aleksandra
15. Krawczyk Anna
16. Kurek Małgorzata
17. Lorenc Hanna
18. Ięczycki Zenon
19. Markowski Stanisław
20. Michałowski Andrzej
21. Mossakowska Maria
22. Muczyński Kazimierz
23. Pałka Tadeusz
24. Rusinowska Teresa
25. Śliwińska Barbara
26. Ulicki Zygmunt
27. Wandel Jerzy
28. Wnuk Jadwiga
29. Woch Zbigniew
30. Załęski Lech

## **Bielany**

1. Borczyński Jerzy
2. Chojnacki Janusz
3. Dojutrek Emil
4. Gawart Daniela
5. Hoffman Ryszard
6. Jelicz Ryszard
7. Juskiewicz Czesława
8. Kaliński Leon
9. Krauzowicz Helena
10. Kurowicki Tadeusz
11. Langwaldt Barbara
12. Lerman Jerzy
13. Małecki Marian
14. Milewska Emilia

15. Nieckarz Stanisław
16. Porębski Zbigniew
17. Roman Jerzy
18. Sinicyn Jerzy
19. Słomka Barbara
20. Stawicki Krzysztof
21. Trzonkowski Janusz
22. Wasilczuk Jerzy
23. Włodarczyk Andrzej
24. Wojtczak Maria

## **Młociny**

1. Cetens Jarosław
2. Czajkowska Janina
3. Czapińska Magda
4. Chalecki Andrzej
5. Dobrzyńska Stanisława
6. Górski Stefan
7. Górzyński Andrzej
8. Jasiński Jan
9. Krop Barbara
10. Kurek Zbigniew
11. Marchwiak Jacek
12. Michalczyk Stanisław
13. Milewska Barbara
14. Mościcka Maria
15. Mieszowska Alicja
16. Małobęcka Alicja
17. Modrowski Zyciej
18. Nagrodzka Aneta
19. Pawlewska Anna
20. Pośniak Hubert
21. Pochmurski Janusz
22. Paczkowska Ewa
23. Porczyńska Izabella
24. Porzycki Andrzej
25. Reda Krzysztof
26. Staszewska Maria
27. Santorski Zygmunt
28. Sobociński Zygmunt
29. Szmajda Jerzy
30. Wójtowicz Teresa

## **Wawrzyszew**

### **Kolonia „A”**

1. Górniak Barbara
2. Kasińska Rena
3. Kopeć Janusz
4. Kropacz Jerzy
5. Małek Tomasz
6. Michalska-Góra Anna
7. Obtulowicz Małgorzata
8. Olankowicz Romuald
9. Pierzchała Ryszard
10. Szemieto Maciej

### **Kolonia „B”**

1. Bożyk Michał
2. Choszcz Krystyna
3. Dybała Edward





# Zadłużenia czynszowe

Oceniając sytuację finansową poszczególnych osiedli należy uwzględnić stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, które na 31 grudnia 2006 r. wynosiły ogółem 13,955 mln zł, co stanowi 10,6 % rocznego wymiaru opłat.

W 2006 r. zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlach ogółem zmniejszyły się o 0,5 % w stosunku do poziomu 2005 roku, z czego zadłużenia lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 0,5 %, przy spadku o 0,2 % zadłużeń za lokale użytkowe.

Należy zwrócić uwagę, że po wzroście zadłużeń w 2005 r. udało się w 2006 roku zahamować ich wzrost, a nawet je zmniejszyć. Oceniając wskaźnik zadłużeń należy uwzględnić odnotowany w ostatnich latach spadek przychodów (w wyniku obniżenia kosztów eksploatacji).

Pomimo to poziom zaległości Zarząd Spółdzielni ocenia jako relatywnie wysokie, a działania nakierowane są na wzmoczoną windykację i nie dopuszczanie do powstawania zaległości ponad sześcioletnich. Dąży się też do obniżenia wskaźnika zadłużeń do 8,5 %. Celowi temu ma służyć zapewnienie przez Spółdzielnię we własnym zakresie mieszkań substandardowych. Dotychczasowe działania w tym zakresie nie przyniosły efektów; dalsze starania w tym zakresie będą podejmowane.

W poszczególnych osiedlach zmiany wysokości zadłużeń są zróżnicowane.

W części dotyczącej lokali mieszkalnych – zaległości te wynosiły 11,370 mln zł i były niższe od zaległości w analogicznym okresie roku poprzedniego o 334 tys. zł, a wskaźnik zadłużeń zmniejszył się odpowiednio z 10,4 do 9,9 %. Spadek wskaźnika zadłużeń wystąpił w większości osiedli – wzrost wystąpił w osiedlach: „Żoliborz IV”, „Młociny”, „Wawrzyszew” i „Hery”.

Najwyższy wskaźnik zadłużeń utrzymuje się w osiedlu „Wawrzyszew”

– 16,0 %. Najniższy poziom zadłużeń za lokale mieszkalne występuje w osiedlach: „Hery”, „Żoliborz II” i „Wawrzyszew Nowy” – odpowiednio 4,4; 5,4; 5,5 %.

W części dotyczącej lokali użytkowych zaległości te wynosiły 2,585 mln zł i były wyższe od zaległości w analogicznym okresie roku ubiegłego o 32 tys. zł; natomiast wskaźnik zadłużeń spadł z 16,0 do 15,8 %.

Z ogólnej kwoty zaległości w opłatach za lokale użytkowe 40 % (1,035 mln zł) stanowią zadłużenia w osiedlu „Bielań”, dotyczące w znacznej mierze należności dochodzonych na drodze sądowej od spółki „Porion”. Roszczenie to zabezpieczone zostało rezerwą już w 2000 roku. Najwyższy wskaźnik zadłużeń za lokale użytkowe występuje nadal w osiedlach: „Bielań” i „Nowodwory” (odpowiednio 46,0 % i 23,1 %). Najniższy osiągnięto w osiedlach: „Latyczowska”, „Wawrzyszew Nowy”, „Hery” i „Wawrzyszew” (od 3,1 do 4%).

W 2006 roku, analogicznie do lat poprzednich, dla należności spornych i zasądzonych oraz wątpliwych dokonano odpisów aktualizacyjnych, w ciężar „pozostałych kosztów operacyjnych”. Na 31.12.2006 r. odpisy wynosiły ogółem 9,709 mln zł (69,6 % zadłużeń), z tego dotyczy lokali: mieszkalnych – 7,587 mln zł (66,7 % zadłużeń za te lokale – 11,370 mln zł); użytkowych – 2,123 mln zł (82,1 % zadłużeń za te lokale – 2,585 mln zł).

W stosunku do 2005 r. odpis aktualizujący należności zwiększył się o 204 tys. zł. Wzrost odpisu nastąpił w osiedlach „Żoliborz II”, „Żoliborz IV”, „Młociny”, „Piaski”, „Hery” i „Wawrzyszew” (największy – o 126 tys. zł). Zmniejszenie odpisu nastąpiło w osiedlach „Bielań”, „Nowodwory”, „Latyczowska”, „Wawrzyszew Nowy” i „Żoliborz III” (największy – o 105 tys. zł).

4. Gibała Ryszard
5. Gierkowski Tadeusz
6. Kamiński Stanisław
7. Morawski Zygmunt
8. Obojski Janusz
9. Sacewicz Jerzy
10. Sawicki Wiesław

## Kolonia „C”

1. Błaszczak Benedykt
2. Czaplarski Bogusław
3. Gawerski Andrzej
4. Krajewska Stanisława
5. Kulibaba Marianna
6. Mazowiecka Elżbieta
7. Paderewska Zofia
8. Ślusarczyk Jerzy
9. Wyszomirska Jadwiga
10. Zaborska Krystyna

## Wawrzyszew Nowy

1. Drzewicz Tomasz
2. Grysak Stanisław
3. Kok Andrzej
4. Kraśniewicz Mirosław
5. Masny Jadwiga
6. Mizerski Zbigniew
7. Mydlowski Mirosław
8. Olszewska Grażyna
9. Różańska Halina
10. Smoleń Czesław
11. Stępniewski Dariusz
12. Wyszogrodzki Wiesław

## Latyczowska

1. Chmielewska Hanna
2. Chudzik Bogdan
3. Flatow Wojciech
4. Łysiak Helena
5. Pięcek Wojciech
6. Snopkiewicz Wanda
7. Termena Winicjusz
8. Warych Emilia
9. Zalewski Andrzej

## Nowodwory

1. Bajerski Marek
2. Długosiecka Hanna
3. Fronczak Marek
4. Hajduk Monika
5. Jaworski Witold
6. Kalinowski Tadeusz
7. Kindracki Bogdan
8. Smolarkiewicz Mariusz
9. Staniszewski Krzysztof
10. Szymd Wojciech
11. Woronow Aleksander

## Hery

1. Mysza Dawid
2. Piątek Rafał
3. Polewczyk Bartłomiej
4. Smolarkiewicz Marcin
5. Władczyn Sławomira

## Informacja

Zadłużenia czynszowe nie są przeszkodą w podjęciu starań o dodatek mieszkaniowy.

Aby otrzymać pomoc w formie dodatku mieszkaniowego należy złożyć w urzędzie dzielnicy następujące dokumenty:

- wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego;
- deklarację o wysokości dochodów za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami potwierdzającymi dochody za ten okres.

Decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wydaje się w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.

# Realizacja wniosków Zebrania Przedstawicieli z 10 czerwca 2006 r.

## Wnioski do Zarządu WSM

1. Wystąpić do Władz Dzielnicy Żoliborz o budowę poprzecznych garbów lub ustawienie znaku ograniczającego prędkość na ul. Braci Żaluskich od Szkoły nr 267 do skrzyżowania z ul. Włociańską. (osiedle „Żoliborz III”).

Rada Osiedla Żoliborz III wraz z administracją wystosowały pismo do Wydziału Infrastruktury Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Żoliborz o montaż takich garbów. Po opracowaniu projektu organizacji ruchu uwzględniającego wykonanie progów zwalniających i zatwierdzeniu projektu przez Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy możliwa będzie realizacja w terenie.

2. Wystąpić do właścicieli stacji bazowej telefonii komórkowej o likwidację skrzynki przyłączeniowej w rejonie budynku Broniewskiego 26 (osiedle „Żoliborz III”).

Stacja została wybudowana legalnie, dopuszczona do użytku. Posiada wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i pozwolenia.

Likwidacja stacji będzie możliwa przy skablowaniu linii 110 KV wzdłuż ul. Broniewskiego i likwidacji słupów tej linii.

3. Wystąpić do STOEN-u o likwidację linii wysokiego napięcia na odcinku ok. 0,5 km od ul. Włociańskiej do ul. Krasińskiego poprzez jej skablowanie oraz uzyskanie opłat dzierżawnych od STOEN-u za użytkowanie gruntu WSM z posadowionym słupem energetycznym w rejonie ul. Włociańskiej (osiedle „Żoliborz III”).

Na skutek wystąpienia i interwencji popartych przez władze dzielnicy Żoliborz zobowiązały się do likwidacji w/w linii po 2010 roku w ramach wieloletnich planów inwestycyjnych.

Po podjęciu uchwały o zbyciu działki nr 6/3 z obrębu 7-02-03 przez Zebranie Przedstawicieli dyrektor osiedla Żoliborz III złoży firmie STOEN ofertę nabycia w/w gruntu, na którym stoi słup trakcji elektrycznej oraz podejmie starania zmierzające do uzyskania odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki.

4. Uregulowanie stanu prawnego własności gruntów w osiedlu (osiedle „Wawrzyszew” i osiedle „Wawrzyszew Nowy”).

Regulacja stanu prawnego gruntu w os. „Wawrzyszew” i „Wawrzyszew Nowy” jest pracą ciągłą. Sukcesywnie Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa zakłada księgi wieczyste i wpisuje w nich prawo użytkowania wieczystego. Ponadto skierowany jest wniosek do Prezydenta m.st. W-wy o doprowadzenie do zgodności decyzji administracyjnych z ewidencją gruntów. Na cały teren Wawrzyszewa wnioski zostały złożone i większość została rozpatrzona pozytywnie.

5. Podjąć działania w zakresie wyposażenia w windy osobowe budynków przy ul. Popieluszki nr 3, 7, 7a i pozostałych budynków kolonii w najbliższych latach wraz z możliwością nadbudowy o 1 – 2 kondygnacje (osiedle „Żoliborz II”).

Z uwagi na koszty brak możliwości na dzień dzisiejszy. Opracowany plan miejscowy uniemożliwia nadbudowę budynków.

6. Wystąpić do władz m. st. Warszawy o utworzenie zatoki postojowej dla samochodów osobowych przy ul. ks. J. Popieluszki 3 (osiedle „Żoliborz II”).

W odpowiedzi na wniosek WSM urząd dzielnicy Żoliborz przygotował dokumentację wykonawczą parkingu. Oczekujemy na możliwości wykonawcze Zarządu Dróg Miejskich.

7. Zobowiązać Zarząd do skierowania pod adresem Naczelnego Architekta Miasta w trybie pilnym wniosku o usunięcie błędów merytorycznych i wad prawnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Sady Żoliborskie (osiedle „Żoliborz III”).

Wykonana ekspertyza prawna określiła, że jedynie możemy wystąpić o odszkodowanie lub grunty zamienne za zmiany przeznaczenia terenu objętego planem. Rzeczoznawca nie dopatrzył się błędów formalnych i merytorycznych w uchwalonym planie.

Aktualnie przygotowujemy wystąpienia odszkodowawcze do władz miejskich.

8. Zobowiązać Zarząd o skierowanie pod adresem Naczelnego Architekta Miasta w trybie pilnym wniosku z żądaniem usunięcia wady prawnej w planie „otoczenie ul. Juliusza Słowackiego” poprzez wprowadzenie zapisów zobowiązujących do zabezpie-

czenia interesu prawnego nieruchomości 2 i 4 na terenach istniejącego parkingu przy ul. P. Gojawczyńskiej (osiedle „Żoliborz III”).

Teren parkingu jest w wieczystym użytkowaniu WSM, a więc interes prawny jest zabezpieczony.

9. Zobowiązać Zarząd do złożenia stosownego pozwu w Oddziale Wojewódzkim Sądu Administracyjnego w przypadku odmowy dokonania korekt bądź zmiany planów lub uchybienia terminom przewidzianym w kodeksie postępowania administracyjnego. Sprawa jest szczególnie ważna ze względu na upływ terminu w październiku 2007 roku (osiedle „Żoliborz III”).

Jak we wniosku 7.

10. Zobowiązać Zarząd do zaniechania działań zmierzających do zbycia prawa wieczystego działki nr 16 przy ul. Braci Żaluskich oraz przekazania na rzecz dzielnicy terenu oznaczonego symbolem MW2-KS do czasu rozwiązania sprawy osiedlowych parkingów w ujęciu docelowym, do czego zobowiązuje nas stanowisko mieszkańców na tegorocznym zebraniu Grupy Członkowskiej (osiedle „Żoliborz III”).

Teren został przekazany na rzecz osiedla Żoliborz III.

11. Rada Osiedla „Piaski” wniośkuje o zobowiązanie Zarządu WSM do określenia warunków służebności drogowej (w uzgodnieniu z Radą Osiedla „Piaski”), które obciążałoby przyszłego inwestora kosztami utrudnień dla mieszkańców osiedla, w tym kosztami remontów dróg osiedlowych, ewentualnych uszkodzeń sąsiednich budynków, itp. (osiedle „Piaski”).

Służebność drogowa dojazdu do działki 9 i 10 zagospodarowana jest dla każdego z posiadaczy w/w działek w akcie notarialnym ustanawiającym na rzecz WSM użytkowanie wieczyste.

Nie możemy zakazać podłączenia się inwestorowi do miejskich sieci o ile spełni warunek doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego. Na obecnym etapie nie występują żadne utrudnienia dla mieszkańców osiedla. Inwestor został uprzedzony o obowiązku uzgodnienia z Radą Osiedla „Piaski” ewentualnych uciążliwości wynikających z realizacji inwestycji.

12. Zobowiązać Zarząd WSM do poinformowania mieszkańców budynków ocieplonych z kredytu bankowego o wysokości przypadającej do spłaty na dany lokal części kredytu oraz podania okresu spłaty – w terminie niezwłocznie po dokonaniu rozliczeń z bankiem. (osiedle „Żoliborz IV”).

Informacja w przekroju poszczególnych budynków znajduje się w sprawozdaniu finansowym. Rozliczenie analityczne nastąpi po opracowaniu programu informatycznego.

13. Zobowiązać Zarząd WSM do przyspieszenia załatwienia oraz do poinformowania członków WSM o stanie realizacji złożonych wniosków o zawarcie umów przeniesienia własności lokali (osiedle „Żoliborz IV”).

Zarząd WSM podjął łącznie 25 uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali: 15 uchwał w roku 2003, 9 w roku 2004 i 1 w roku 2005. Część z podjętych uchwał (8) zostało w trybie ustawowym zaskarżonych do Sądu. Obecnie przed Sądem toczą się postępowania w sprawie trzech uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Zarząd WSM zlecił administracjom osiedli WSM opracowanie prawidłowej dokumentacji budynków i lokali wraz z uzyskaniem zaświadczeń o samodzielności lokali – termin wykonania do października 2007 r.

Po skompletowaniu wymaganej dokumentacji przedkładanej notariuszowi Spółdzielnia niezwłocznie będzie przystępować do podpisywania aktów notarialnych z członkami Spółdzielni.

## Wnioski do Rady Nadzorczej

1. Rada Osiedla „Młociny” wnosi o dokonanie zmiany w § 1 załącznika nr 1 do „Regulaminu funduszu społeczno-kulturalnego w WSM”. Zmiana polegałaby na dodaniu słów: „oraz w przypadku zgonu członka WSM, członkom rodziny nie zamieszkującym wspólnie ze zmarłym, ale mogącym udokumentować poniesienie kosztów pochówku członka WSM.” (osiedle „Młociny”).

Rada Nadzorcza przystąpi do zmian w uchwalonych regulaminach po zmianach w statucie WSM.

2. W regulaminie zebrań grup członkowskich w § 7 dodać zdanie: „Do głosowania przyjęcia wniosków zgłoszonych na zebraniu niezbędna jest obecność na sali co najmniej połowy uczestników tego zebrania.”; w § 9 pkt 4 w regulaminie zebrań grup członkowskich poprzez doda-

nie zdania: „podczas prezentowania wniosków przez Komisję Wnioskową wymagana jest obecność na sali wnioskodawcy.” (osiedle „Młociny”).

Rada Nadzorcza przystąpi do zmian w uchwalonych regulaminach po zmianach w statucie WSM.

3. Wprowadzenia zasady konsultacji wszelkich regulaminów organów działających w ramach WSM przez Radę Osiedli z określeniem czasu na te opinie, ale nie później niż 30 dni przed ich uchwaleniem przez Radę Nadzorczą.

4. Zobowiązania WSM do nabycia na własność gruntów, na których położone są budynki osiedla „Wawrzyszew” na warunkach bonifikaty do 99% (osiedle „Wawrzyszew”).

Zarząd WSM skierował wnioski do Prezydenta m.st. W-wy o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z zastosowaniem 99% bonifikaty do tego gruntu, dla którego zostały założone księgi wieczyste w osiedlu „Wawrzyszew”.

Rada m.st. Warszawy w dniu 22.06.06 r. podjęła uchwałę o zastosowaniu 60% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

W/w bonifikatę powiększa się o 1% za każdy rok trwania użytkowania wieczystego lecz suma udzielonych bonifikat nie może przekraczać 95%.

Jednocześnie utraciła moc uchwała z 3.03.05 r. w sprawie 99% bonifikaty.

Podstawą udzielenia bonifikaty, na podstawie uchwały Rady m.st. W-wy jest m.in. przedłożenie uchwały Zebrania Przedstawicieli WSM wyrażającej zgodę na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność.

5. Zobowiązać Radę Nadzorczą do takiego wprowadzenia zmian w statucie, które umożliwiłyby zapoznanie się z nimi przed zebraniem grup członkowskich. Nie powoływanie Komisji w krótkim okresie przed Zebraniem Przedstawicieli – wniosek nie był głosowany, ponieważ wcześniej została powołana Komisja Statutowa.

Wniosek został zrealizowany, odbyły się zebrania grup członkowskich w celu poinformowania członków WSM o propozycjach zmian w statucie WSM.

6. Wnioskujemy, aby Rada Nadzorcza podjęła działania mające na celu zmianę uchwały podjętej przez Zarząd

WSM dot. podziału geodezyjnego nieruchomości Broniewskiego 71, Broniewskiego 73 – 77 i Broniewskiego 83 – 87, która to uchwała została podjęta niezgodnie z wolą mieszkańców tych nieruchomości oraz bez opinii Rady Osiedla „Piaski”. Chodzi głównie o to, aby w nieruchomości Broniewskiego 73 – 77 znajdowały się 2 parkingi z przylegającymi odcinkami wewnętrznej ul. Broniewskiego i zatokami parkingowymi oraz w nieruchomości Broniewskiego 83 – 87 także 2 parkingi wraz z przylegającymi odcinkami wewnętrznej ul. Broniewskiego i zatokami parkingowymi. Prosimy o podjęcie uchwały zgodnie z wolą mieszkańców tych nieruchomości zawartą w pismach wielokrotnie kierowanych do Zarządu i RN WSM, m.in. dnia 8.12.04 r. i później (osiedle „Piaski”).

Działki te stanowią oddzielną nieruchomość inwestycyjną.

7. Zobowiązanie Komisji Statutowej do wprowadzenia do regulaminu zebrań grup członkowskich wyborów członków RN zmiany polegającej na wyborach przez grupę członkowską, w tym wyborów uzupełniających (osiedle „Piaski”).

Rada Nadzorcza przystąpi do zmiany w regulaminie po uchwaleniu przez Zebranie Przedstawicieli zmian w statucie WSM.

8. Wprowadzić do regulaminu czynności windykacyjnych z 5.12.2005 r. (ze zmianami z 19.12.2005 r.) zapisu dot. spraw w zakresie zobowiązań wobec Sp-ni powstałych przed dniem obowiązywania regulaminu i dotychczas nie objętych postępowaniem sądowym (osiedle „Żoliborz IV”).

„Regulamin Windykacji” obejmuje swoim zakresem wszystkie zadłużenia, niezależnie od daty ich powstania i określa procedury postępowania w zakresie windykacji.

9. O wyrażenie protestu przez WSM wobec polityki prowadzonej przez władze Warszawy, której efektem była decyzja o wprowadzeniu działek Broniewskiego 55a do komercyjnego obiegu, mimo uzasadnionego protestu mieszkańców oraz wbrew stanowisku Zarządu i Rady Dzielnicy Bielany i Komisji Rozwoju Gospodarczego m.st. Warszawy (osiedle „Piaski”).

Działki 9 i 10 przy ul. Broniewskiego 55a stanowiły własność m.st. Warszawy i właściciel ma prawo do podejmowania wszelkich decyzji o ile nie naruszają interesu sąsiadów. Wprowadzenie działek do „komercyjnego obiegu” w żaden sposób nie naruszyło interesu WSM.

# Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2006 r. obejmowały 472 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 1.288.754 m kw., w tym: 390 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 26.113 mieszkań i powierzchni użytkowej 1.164.936 m kw.

Zasoby mieszkaniowe wzrosły w wyniku oddania do eksploatacji 3 budynków mieszkalnych i jednocześnie zmniejszyły się o 3 budynki niemieszkalne, które uległy likwidacji w związku z realizacją 2 budynków mieszkalnych przy al. Wojska Polskiego 41 w osiedlu Żoliborz II.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w 8 organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach: 3 osiedla na terenie dzielnicy Żoliborz i 5 osiedli na terenie dzielnicy Bielany oraz w zespołach mieszkaniowych: „Nowodwory” w dzielnicy Białołęka, „Latyczowska” w dzielnicy Praga Południe i „Hery” w dzielnicy Bemowo.

W 2006 roku koszty eksploatacji bieżącej (eksploatacja podstawowa oraz remonty) w przeliczeniu na 1 m kw. p.u. wynosiły 47,65 zł, a w porównaniu do roku 2005 (46,32 zł) wzrosły o 2,9 %.

Koszty eksploatacji podstawowej w 2006 r. zmniejszyły się w porównaniu z 2005 r. o 2,3%; przy średniej powierzchni eksploatowanych zasobów utrzymującej się na tym samym poziomie. Należy zwrócić uwagę, iż zmieniła się struktura zasobów w eksploatacji; wzrosła powierzchnia lokali mieszkalnych, natomiast zmniejszyła się powierzchnia lokali użytkowych, co także miało wpływ na strukturę i wielkość poszczególnych pozycji kosztów.

W poszczególnych grupach rodzajowych kosztów znacznie zróżnicowane są zmiany dotyczące zarówno wzrostu jak i zmniejszenia.

Wzrosły koszty: wody technologicznej o 4,5% (głównie z powodu zmiany cen od 1.04.2006 r.); podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów o 6,8%; konserwacji zasobów o 11,3% oraz pozostałe koszty o 19%.

Nieznacznie zmalowały lub utrzymały się na niezmiennym poziomie koszty: materiałów, energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych, kosztów ogólnych Spółdzielni. Obniżono koszty z tytułu odpisu na fundusz remontowy o 2,5%.

Koszty wynagrodzeń i świadczeń pracowniczych ogółem zmniejszyły się w stosunku do wykonania 2005 r. średnio o 3,6%.

Ponad 58 % kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty usług i dostaw komunalnych oraz podatki i opłaty, tj. które powstają bez możliwości zasadniczego wpływu Spółdzielni jako jednostki gospodarczej; poziom tych kosztów wyznaczają ceny i opłaty urzędowe (administracyjne) oraz zużycie wolumenu usług komunalnych ukształtowane przez mieszkańców – użytkowników.

W kosztach tych 54,7% stanowią koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb ogrzania mieszkań i podgrzania wody użytkowej, które w latach 2003 – 2006 systematycznie maleją (pomimo wzrostu zasobów eksploatowanych). Koszty te w 2006 roku były niższe od poniesionych w roku poprzednim o 946 tys. zł – tj. o 2,6%.

Jednostkowy koszt energii cieplnej wynosił średnio 29,81 zł/m kw. i był niższy o 2,7% w porównaniu z 2005 r. (30,65 zł/m kw.) i o 18,3% niższy w porównaniu z 2002 r. (36,48 zł/m kw.). Spadek wysokości kosztów zakupu energii cieplnej w głównej mierze jest efektem realizowanych od 2003 roku termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły – ogółem 114,494 mln zł, z czego:

- eksploatacja bieżąca (łącznie z odpisami na fundusz remontowy) – 61,653 mln zł;
- zimna woda (rozliczenia wg urządzeń pomiarowych lub ryczałtem) – 14,127 mln zł;
- energia cieplna (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody) – 36,140 mln zł;
- eksploatacja dźwigów osobowych – 2,574 mln zł.

Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – uwzględniające opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne i użytkowe, ustalone przez poszczególne rady osiedli – zapewniły pełne pokrycie poniesionych kosztów w większości osiedli; niedobory wystąpiły w osiedlach: „Żoliborz II”, „Latyczowska” i „Hery” (na poziomie – odpowiednio – 0,6, 5,7 i 6,5% przychodów).

Niedobór w osiedlu „Żoliborz II” nastąpił w wyniku zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w związku z rozszerzeniem zakresu rzeczowego remontów, nato-

miast w osiedlach „Latyczowska” i „Hery” w wyniku wzrostu kosztów konserwacji.

Opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych są zróżnicowane w poszczególnych osiedlach i nieruchomościach, w dostosowaniu do eksploatowanych zasobów oraz potrzeb remontowych. Wysokość opłat kształtowała się na poziomie od 2,05 do 4,76 zł za 1 m kw. miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 1,85 zł za 1 m kw.

W 2004 roku dokonano zmiany w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem podziału w ramach osiedli na nieruchomości. Zapewnia to członkom możliwość finansowania jedynie tej części kosztów gospodarki zasobami, które związane są z utrzymaniem ich lokali i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni z zastosowaniem przepisów art.4 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 – z późniejszymi zmianami). Zmiana w tym zakresie uwiadcza różnice w poziomie kosztów eksploatacji – wynikające głównie z charakterystyki poszczególnych nieruchomości (zabudowa niska lub wysoka, budynki mieszkalne lub użytkowe, zespoły garażowe, wiek zasobów, stan techniczny, itp.). Analiza poziomu kosztów i opłat na przestrzeni 3 lat pozwoliła na ocenę efektywności zmiany sposobu rozliczania kosztów w powiązaniu z warunkami zamieszkiwania i charakterystyką poszczególnych nieruchomości.

Przychody na pokrycie kosztów świadczeń w zakresie centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzania ścieków dostosowane zostały do poziomu kosztów ustalanych i rozliczanych na podstawie urządzeń pomiarowych.

Po rozliczeniu kosztów i przychodów, saldo „rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi” na 31.12.2006 r. wykazuje nadwyżkę w kwocie 3,424 mln zł.

Wyniki w poszczególnych osiedlach są zróżnicowane; zarówno nadwyżki jak i niedobory mieszczą się w granicach dopuszczalnych odchyleń.

Znacznie większe zróżnicowanie wyników występuje w poszczególnych nieruchomościach – przyczyny te zostały omówione wcześniej.

# ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI W OBIEKTYWIE



Zebrańie otworzył przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej Jerzy Górecki.



Prezydium Zebrania Przedstawicieli



Wiceprezysi Zarządu WSM Elżbieta Tutak i Jerzy Krzemiński z uwagą śledzą przebieg zebrańia.



Podczas przerwy w obradach też było o czym dyskutować.



Stanisław Kamiński – za jego sprawą „Życie WSM” trafiło na plan filmowy serialu „Ranczo”.



Na sali obrad.

## Termomodernizacja

Kluczowe znaczenie w działalności spółdzielni w 2006 r. miała kontynuacja prac termomodernizacyjnych. W 2006 roku poddano termomodernizacji kolejnych 70 budynków mieszkalnych w systemie scentralizowanym oraz docieplono stropodachy w 9 budynkach (w osiedlu „Żoliborz II”).

We wszystkich osiedlach, za wyjątkiem „Żoliborza III”, termomodernizacja została zakończona i rozliczona z bankiem w terminach określonych umowami kredytowymi.

W osiedlu „Żoliborz III” zaplanowano do termomodernizacji w zespole mieszkaniowym Sady I – 23 budynki. Termomodernizacja tych budynków była bardzo nietypowa i pracochłonna z uwagi

na zastrzeżenia projektantów osiedla co do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji (cegła silikatowa). Pokonując wiele trudności, zakończono termomodernizację 15 budynków, zaś w pozostałych 8 budynkach wykonano docieplenie „bez wykończenia”, które nie miało wpływu na osiągnięcie efektu cieplnego (oszczędność ciepła). Roboty wykończeniowe w tych budynkach zostaną zrealizowane do połowy 2007 r. – zgodnie z podpisanymi aneksami do umów z wykonawcami i bankiem.

Łączna wysokość nakładów wynosi 30,994 mln zł, z czego 28,078 mln zł poniesiono w 2006 r. i 2,916 mln zł w 2007 roku w związku z koniecznością zakończenia robót po okresie zimowym. Nakłady zostały wykonane w 110% w stosunku do założonych w planie; przekroczenie

nastąpiło w wyniku zwiększenia zakresu rzeczowego robót towarzyszących dociepleniu oraz docieplenia dodatkowo jednego budynku w osiedlu „Wawrzyszew”.

Źródłem sfinansowania wymienionych remontów były:

- ▶ kredyty z premią termomodernizacyjną zaciągnięte w PKO BP – 20,887 mln zł;
- ▶ środki własne Spółdzielni – 10,107 mln zł z tego:

- scentralizowane – 795 tys. zł;
- osiedlowe – 9,312 mln zł.

Nakłady na termomodernizacje wykonane w latach 2002 – 2006 spłacane są przez poszczególne osiedla (w tym członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokali w budynkach termomodernizowanych) – ze środków uzyskanych z oszczędności w wyniku zmniejszenia zużycia energii cieplnej.

## Gospodarka remontowa

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych eksploatowanych przez Spółdzielnię jest zadaniem priorytetowym. Wykonanie tego zadania następuje poprzez realizację modernizacji, remontów i konserwacji bieżącej.

Zadania w zakresie remontów bieżących i konserwacji realizowane są przez poszczególne osiedla we własnym zakresie. Wykonawcami robót konserwacyjnych są zespoły osiedlowe, natomiast remonty bieżące realizowane są w większości przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne.

Nakłady sfinansowane przez osiedla w 2006 r. wynosiły ogółem 23,615 mln zł, a ich struktura przedstawia się następująco:

- ▶ koszty konserwacji w ramach kosztów eksploatacji ogółem – 9,345 mln zł (40%), w tym:
  - konserwacja urządzeń i instalacji – 7,522 mln zł;
  - konserwacja zieleni i inne – 956 tys. zł;
  - konserwacja dźwigów – 867 tys. zł;
- ▶ nakłady na remonty bieżące – ogółem 6,188 mln zł (26%); w tym:
  - remonty bieżące zasobów – 4,937 mln zł;
  - zieleni, chodników i dróg osiedlowych – 932 tys. zł;
  - remonty bieżące dźwigów – 319 tys. zł;
- ▶ nakłady na remonty (wymiany) instalacji i urządzeń ogółem – 6,696 mln zł (28%);
- ▶ spłata odsetek od kredytów na termomodernizację – 976 tys. zł (4%);

- ▶ spłata pożyczek wewnętrznych – 410 tys. zł (2%).

Ogólna kwota nakładów na remonty i konserwacje utrzymała się na poziomie 2005 r. (23,768 mln zł). W strukturze nakładów zwiększył się udział nakładów na konserwację z 35 na 40% oraz nakładów na remonty bieżące z 19 na 26%.

Stan funduszu remontowego osiedli na 31 grudnia 2005 r. ogółem wynosił 16,436 tys. zł. Są to w głównej mierze środki przejściowo zaangażowane w finansowanie nakładów na termomodernizację.

Koszty działalności osiedlowych zespołów konserwacyjno-remontowych w okresie sprawozdawczym wyniosły 6,141 mln zł i były niższe o 7 % od planowanych.

## Działalność społeczno-kulturalna

Statutowe zadania Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb kulturalnych realizowane są poprzez działalność Społecznego Domu Kultury oraz osiedlowych klubów (światlic).

Społeczny Dom Kultury, na terenie dzielnicy Żoliborz jest największą placówką spółdzielczości mieszkaniowej prowadzącą działalność w zakresie upowszechniania kultury.

Zgodnie z umowami o użytkowaniu pomieszczeń, samodzielną działalność kulturalną, oświatową i edukacyjną prowadzą: Północne Centrum Sztuki (dawny Teatr Komedii) i biblioteka.

Działalność Społecznego Domu Kultury skoncentrowana jest na zajęciach i imprezach ogólnodostępnych o charakterze kulturalno-oświatowym, wychowawczym, sportowym i turystycznym, prowadzonych w 10 grupach zainteresowań, towarzystwach i organizacjach społecznych, których działalność jest historycznie związana ze Społecznym Domem Kultury WSM. Są to m.in.: Koło Grodnian im. E. Orzeszkowej, Klub Byłych Więźniów

Obozu Koncentracyjnego w Neuengamme, Klub Żołnierzy i Rodzin 30. Pułku Strzelców Kaniowskich, Ognisko TKKF Żoliborz (zajęcia z gimnastyki geriatrycznej dla pań), Koło Środowiskowe PTTK „Renciści”, Koło „AA”, Teatr „Łazienki”, „Kraśniacy” oraz kursy nauki tańca.

Poza stałymi formami działalności, pomieszczenia SDK są wynajmowane stałym i okazjonalnym użytkownikom. Użytkownicy ci nie są przypadkowi, program ich działalności jest zgodny z profilem placówki kultury. Wpływy za wynajem stanowią źródło finansowania działalności merytorycznej i utrzymania pomieszczeń SDK w dobrym stanie.

Koszty działalności SDK w 2006 r. wynosiły ogółem 594 tys. zł, co stanowiło 88 % planu. Koszty zostały w całości pokryte wpływami własnymi a stan rozliczeń międzykresowych kosztów wykazuje nadwyżkę w kwocie 121 tys. zł, która w istocie stanowi akumulację środków na remonty.

Działalność społeczno-kulturalna w Spółdzielni zanika. Spółdzielcze tradycje w tej dziedzinie kontynuowane są je-

dynie w dwóch osiedlach: „Żoliborz IV” i „Piaski”.

Poza stałymi formami działalności oświatowej i kulturalnej, osiedla prowadzą działalność w zakresie opieki nad dziećmi w okresie wakacji i przerw świątecznych. Ta forma działalności kontynuowana jest od kilkunastu lat i cieszy się zainteresowaniem mieszkańców.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej osiedli wynosiły ogółem 588 tys. zł, z czego:

- ▶ koszty działalności merytorycznej – 237 tys. zł, tj. 41 %;
- ▶ urządzenia zabawowe i rekreacyjne na terenie osiedli – 89 tys. zł, tj. 15 %;
- ▶ dofinansowanie działalności wspólnej w szkołach, Dzielnicowych Ośrodkach Pomocy Społecznej itp. – 83 tys. zł, tj. 14 %;
- ▶ wydatki na pomoc sąsiedzką (zapomogi, okolicznościowe paczki) – 179 tys. zł, tj. 30 %.

Podstawowym źródłem finansowania tych kosztów są osiedlowe fundusze społeczno-kulturalne tworzone z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

## Zebranie Przedstawicieli WSM

c.d. ze str. 2

W znolizowanej ustawie została określona maksymalna kwota wynagrodzenia (bez względu na liczbę posiedzeń) w wysokości około 250 zł. Padło pytanie – kto za taką kwotę podejmie się niezwykle odpowiedzialnej i trudnej pracy w organach spółdzielczych, szczególnie w tak dużej spółdzielni jaką jest WSM? Efektem wprowadzenia w znolizowanej ustawie tego zapisu będzie brak chętnych do pracy lub podejmą ją osoby niekompetentne ze szkodą dla całej spółdzielczej społeczności. Póki znolizowana ustawa nie weszła w życie obowiązują dotychczasowe przepisy w tym zakresie i na ich podstawie wprowadzono zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Oto najważniejsze postanowienie w tej uchwale zaakceptowane przez przedstawicieli zdecydowaną większością głosów.

Za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej jej członkom przysługuje wynagrodzenie w wysokości stanowiącej niżej ustaloną część minimalnego wynagrodzenia określonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U, Nr 200, poz. 1679, z późn. zmianami), obowiązującego w dacie odbycia posiedzenia, za które wynagrodzenie jest należne. Przewodniczący Rady Nadzorczej 30 %, pozostali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej 20 %, pozostali członkowie Rady Nadzorczej 15 %. Wynagrodzenie to przysługuje za udział w posiedzeniu: 1. Rady Nadzorczej odbytego zgodnie z zatwierdzonym przez Radę planem jej pracy, oraz za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej zwołanych przez jej Przewodniczącego w sprawach wymagających pilnych decyzji; 2) Komisji Rady Nadzorczej odbytego zgodnie z zatwierdzonym przez Radę planem jej pracy.

W porządku obrad każdego Zebrania Przedstawicieli jest punkt – dyskusja, a liczba osób zabierających głos jest odzwierciedleniem problemów i spraw zgłaszanych przez członków Spółdzielni. W tym roku w dyskusji głos zabrało niewiele osób, a i tak przewodniczący zebrania, za zgodą większości przedstawicieli, ograniczył czas wypowiedzi do trzech minut. W wielu wypowiedziach powtarzała się sprawa wprowadzenia zmian w regulaminie udzielania zapomóg dla najuboższych członków Spółdzielni, a także dla tych, których dotknęło niespodziewane nieszczęście, czy poważna choro-

ba. Jedna z osób zwróciła uwagę, aby do organów Spółdzielczych nie były wybierane osoby mające zadłużenia w opłatach czynszowych. Wnioskowano również, aby nowi członkowie Rady Nadzorczej przeszli szkolenie ułatwiające im pracę w tym organie oraz o zobowiązanie Zarządu WSM do przeprowadzenia takiego szkolenia. Przewodniczący zebrania Jerzy Kropacz wyjaśnił, że takie szkolenie jest przewidziane.

Brawami nagrodzono wystąpienie przedstawiciela z osiedla Żoliborz II, który nawiązując do dobrych wyników Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, mówił o zagrożeniach jakie niesie ze sobą nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tym roku, jak już wspomniałam, podczas Zebrania Przedstawicieli miały się odbyć wybory do Rady Nadzorczej i Sądu Koleżeńskiego. Komisji wyborczej przybyła dodatkowa praca, bowiem zarządzono tajne głosowanie nad udzieleniem absolutorium Zarządowi WSM.

Zacznijmy od tego ostatniego – czyli udzielenia absolutorium członkom Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej: Prezes Zarządu WSM Kazimierz Szerszeniewskiej, wiceprezes Elżbiecie Tutak i wiceprezesowi Jerzemu Krzemińskiemu. Wszystkim członkom Zarządu zdecydowaną większością głosów udzielono absolutorium, a ogłoszenie wyników nagrodzono brawami.

Głosowanie nad wyborem składu Sądu Koleżeńskiego nie nastęczało trudności – było głosowaniem jawnym i wszystkie kandydatury zostały większością głosów zaakceptowane.

Równie sprawny przebieg miały wybory do Rady Nadzorczej (wyniki podajemy w osobnym materiale).

Na zakończenie kilka zdań dotyczących wniosków skierowanych pod obrady Zebrania Przedstawicieli. Prężnie działająca komisja wnioskowa przed omawianiem wniosków podzieliła je na te, które musiały trafić na Zebranie Przedstawicieli, te kierowane do Zarządu Spółdzielni, a także te, które powinny być bezpośrednio skierowane do administracji poszczególnych osiedli lub do Rad Osiedli. Dzięki takiemu podziałowi przyjęcie wniosków przebiegało sprawnie i obrady zakończono w przewidywanym w porządku obrad czasie – około godziny 19.30.

Opracowała Barbara Pietras

## JAK „ŻYCIE WSM” trafiło pod strzechę?

Pod strzechę – nie w sensie dosłownym, bo w Jeruzalu, gdzie kręczone są sceny do serialu „Ranczo”, strzech już nie ma. Fakt jednak pozostaje faktem, że nasze „Życie WSM” dziwnym zbiegiem okoliczności trafiło na plan filmowy, a ja obiecałam, że przeprowadzę w tej sprawie śledztwo. Długo nie musiałam szukać, bo „winowajca” odnalazł się sam i przyznał się (bez tortur), że to za jego sprawą nasze „Życie” wywiezione zostało do Jeruzala, wsi położonej niedaleko Mrozów w powiecie mińskim. Historia jest długa, ale zapewne zainteresuje tych, którzy są miłośnikami serialu „Ranczo”.

Mieszkaniec osiedla „Wawrzyszew” wieloletni działacz spółdzielczy – Stanisław Kamiński – pracuje w Bibliotece Narodowej. Do swojego miejsca pracy zawiózł kilka egzemplarzy każdego numeru „Życia WSM”. Przypadek sprawił, że jeden z nich trafił do rąk pracownika ochrony, który mieszka w Jeruzalu. Pracownik ten w wolnych chwilach, tak jak wielu mieszkańców Jeruzala, statystuje w filmie. Najwyraźniej egzemplarz naszego „Życia” spodobał się rekwizytorowi i... trafił w ręce wójta Wilkowyj.

„Życie WSM” rozpoznali nie tylko mieszkańcy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Osobiście odebrałam kilka telefonów od osób z innych warszawskich i poza warszawskich spółdzielni mieszkaniowych, które najwyraźniej zazdroszczą członkom WSM, że mają pismo, które jako rekwizyt trafiło na plan filmowy bardzo popularnego serialu „Ranczo”.

Warto w tym miejscu poinformować naszych Czytelników, że jubileuszowym numerem „Życia WSM” była zainteresowana również Polonia w Kanadzie i w Stanach Zjednoczonych. Rodowód wielu osób, których losy rzuciły z różnych powodów na obcą ziemię, wywodzi się z Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie zapomnieli o swoich korzeniach, a ja miałam miły obowiązek – wysłania kilka egzemplarzy jubileuszowego numeru aż za ocean.

Barbara Pietras

**ŻYCIE WSM**   
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rok założenia 1921

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

# Mistrzyni na zawodach

Sobota 16 czerwca. Przepiękna pogoda. Nad stawami Brustmana na Wawrzyszewie, obok plażowiczów i tych, którzy przyszli tu szukać ochłody, stanowiska dla biorących udział w zawodach wędkarskich. Młodzi zawodnicy w skupieniu patrzą na kołyszące się na wodzie spławiki. Jest! Fakt ten odnotowuje sędzia, a rybka z powrotem trafia do wody. Niektórym zawodnikom towarzyszą całe rodziny, które w milczeniu, aby nie płoszyć zdobywczy, dopingują im. Inicjator zawodów – Jerzy Kropacz – żartem zwraca uwagę, że to są zawody indywidualne, a nie rodzinne – jednemu z wędkarzy pomagają mama i tata. Mama nęci ryby, a tata odgania kaczki. Widać ten zespółowy trud się opłacił – zawodnik wyciągnął z wody największą ryb i zdobył pierwsze miejsce.

Nad stawem pojawia się starsza pani, która z uwagą przygląda się zawodnikom. Jerzy Kropacz informuje mnie, że pani Zofia Nakonieczna-Matusiak – mieszkająca w osiedlu „Wawrzyszew” – na zawo-

dy wędkarskie nie trafiła przypadkowo. Sama była zapalonym wędkarzem i w 1969 roku zdobyła Mistrzostwo Polski w zawodach wędkarskich.

Przysiadamy na laweczce, a pani Zofia opowiada kiedy zaczęła się jej wędkarska pasja. Za wędkowanie wzięła się jeszcze przed wojną. Jej mąż był działaczem związku wędkarskiego i często towarzyszyła mu w zawodach, których był organizatorem. Pewnego dnia stwierdziła, że łowienie ryb to żadna filozofia i wzięła po raz pierwszy w życiu wędkę do ręki. Szczęście jej sprzyjało i mimo że udziału w zawodach nie brała, złowiła więcej ryb niż najlepsi zawodnicy. Rozmawiamy nie tylko o wędkowaniu. Pani Zofia wspominała, że niedługo będzie obchodziła 90. urodziny. Patrząc na nią, aż trudno w to uwierzyć. Zdrowa cera, sprężysty chód, choć w rękę laseczka (ale, jak sama mówi, tylko dla asekuracji, podczas wyprawy do Kampinosu miała mały wypadek). Pytam – co trzeba robić, żeby zachować tak

świetną kondycję fizyczną i psychiczną w jej wieku. Uśmiecha się – trzeba mieć tak piękną pogodę w sercu, jaka jest dziś nad stawami Brustmana, uprawiać sport, piesze wycieczki. Rozmawiamy jeszcze o jej rodzinnym mieście Lwowie, w którym się urodziła i

*Pamiątkowe zdjęcie z organizatorem Jerzym Kropaczem*



Zofia Nakonieczna-Matusiak

który opuściła zaraz po wojnie w 1946 r. Z osiedlem „Wawrzyszew” związana jest od początku jego istnienia. – Tu jest raj dla ludzi – pokazuje ręką stawy i zadrzewiony teren od strony ulicy Wolumen. – W takim otoczeniu trudno się zestarzeć. Tylko niepogoda może mnie zatrzymać w domu, a jeszcze dziś te zawody. Takiej okazji nie mogłam przepuścić. Naszą pogawędkę przerywa informacja, że zawody zakończono. Dziękuję pani Zofii za rozmowę. Jerzy Kropacz ogłasza wyniki: I miejsce – Patryk Cejmański, II – Kuba Batog, III – Adam Kosiorek. Gratulacje, nagrody i pamiątkowe zdjęcie. Uśmiechnięte twarze wszystkich zawodników świadczą o tym, że zawody były udane.

Jerzy Kropacz zapowiada, że we wrześniu lub w październiku odbędą się zawody wędkarskie dla dorosłych.

Z.P.



## Odznaki za pracę społeczną

Na początku kwietnia na inauguracyjnym posiedzeniu spotkali się nowo wybrani członkowie Rady Osiedla „Wawrzyszew” Warszawskiej Spółdziel-

ni Mieszkaniowej. Przed rozpoczęciem obrad odbyła się nieprzewidziana miła uroczystość. Anna Gruszczyńska – dyrektor Żoliborskiego Zarządu Towarzystwa

Przyjaciół Dzieci, wręczyła dwóm członkom Rady Osiedla – Jerzemu Kropaczowi oraz Januszowi Obojskiemu – Złote Odznaki „Przyjaciela Dziecka”.

Odznaki te jak

*Anna Gruszczyńska wręcza Jerzemu Kropaczowi i Januszowi Obojskiemu złote odznaki*



powiedziała dyrektor zostały przyznane przez Wojewódzki Zarząd TPD za pracę społeczną dla dobra dzieci.

Jerzy Kropacz od wielu lat jest inicjatorem i organizatorem wielu imprez i zawodów dla dzieci i młodzieży, m.in. turniejów piłkarskich i zawodów wędkarskich. Natomiast Janusz Obojski, jako przewodniczący Rady Osiedla „Wawrzyszew” wspierał wszelkie inicjatywy na rzecz dzieci i młodzieży, m.in. organizację kolonii letnich i zawodów sportowych.

\*\*\*

Nieco wcześniej – na zebraniu grupy członkowskiej w osiedlu „Wawrzyszew”, prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska wręczyła Zygmuntowi Morawskiemu (spółdzielczemu działaczowi również z osiedla „Wawrzyszew”) odznakę „Zasłużonego Działacza Ruchu Spółdzielczego” – przyznaną przez Krajową Radę Spółdzielczą.

S.Z.