

## Postawiono kropkę nad „i”

Członkowie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 29 maja 2008 r. obradowali na pierwszym w historii Spółdzielni Walnym Zgromadzeniu. Udział w nim mógł wziąć każdy członek Spółdzielni, ale mandaty wydawano tylko tym, którzy na zebranie przyszli z legitymacjami członkowskimi. Przedmiotem obrad były trzy niezwykle istotne sprawy – podjęcie uchwał w sprawie uchwalenia regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu Sądu Koleżeńskiego, a właściwie dostosowania istniejących już regulaminów do zmienionej mocą znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych statutu WSM.

W zebraniu mógł wziąć udział każdy członek Spółdzielni, ale mimo zgodnego z przepisami powiadomienia o terminie zwołania zebrania na liście obecności zapisało się tylko 175 osób – tyleż mandatów wydano – co stanowi niecałe 0,58 % z ponad 30-tysięcznej rzeszy członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na zebraniu obecni byli członkowie Zarządu: prezes Kazimiera Szerszeniewska i wiceprezysi: Elżbieta Tutak i Jerzy Krzemiński, członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, a także dyrektorzy osiedli.

Zebranie otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz. Na przewodniczącego zebrania zgłoszono tylko jednego kandydata – Janusza Obojskiego z osiedla Wawrzyszew. Zdecydowaną większością głosów (134 „za”, „przeciw” 0, „wstrzymujących się” 18) jego kandydatura została zaakceptowana. Asesorami zebrania zostali: Henryk Rolek (Żoliborz III) oraz Jacek Biele (Żoliborz IV). Na sekretarza zebrania większością głosów (155 „za”, „przeciw” 0,

„wstrzymujących się” 11) wybrano Jadwigę Wnuk z osiedla Piaski.

Nie było dyskusji nad porządkiem obrad, który przyjęto w zaproponowanej przez Zarząd wersji (147 „za”, „przeciw” 6, „wstrzymujących się” 7).

Wybrana komisja mandatowo-skrutacyjna ukonstytuowała się w składzie: przewodniczący Zbigniew Zieliński (Piaski), członkowie: Krystyna Kowalczyk (Żoliborz III) i Barbara Zagalska (Żoliborz II).

Krótką dyskusję wywołał sposób prezentowania zgłoszonych uwag i poprawek do regulaminów. Większością głosów zdecydowano, że odczytywane będą i głosowane tylko zaproponowane i złożone w przepisowym terminie uwagi i poprawki do wszystkich regulaminów.

Jako pierwsze rozpatrzono zmiany zgłoszone do regulaminu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący zebrania Janusz Obojski poinformował, że wprowadzane zmiany muszą być zgodne ze statutem Spółdzielni. Zgłoszono pięć poprawek, z których tylko jedna została zaakceptowana. Chodziło o zmianę słowa „lub” na „i” w § 4 ust. 1 pkt 2.

Tuż przed rozpoczęciem głosowania nad przyjęciem uchwały z naniesioną korektą salę opuściła spora grupa uczestników zebrania. Trudno określić, co było przyczyną tak masowej rezygnacji z obrad. Być może była to grupa osób niezadowolonych, że regulamin Walnego Zgromadzenia musiał być zgodny z zatwierdzonym statutem Spółdzielni, a zatem ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Być może nie przeczytali uważnie, czego dotyczy zebranie, jaki jest porządek obrad i sądzili, jak jeden z uczestników (nota bene aktyw-

ny działacz spółdzielczy), który zabrał głos na początku zebrania, że jest to zebranie osiedlowe.

Za przyjęciem uchwały w sprawie regulaminu Walnego Zgromadzenia głosowało: 96 osób „za”, „przeciw” 12, „wstrzymujących się” 16.

W kolejnym punkcie zajęto się regulaminem Rady Nadzorczej. I w przypadku tego regulaminu wszystkie naniesione zmiany musiały być zgodne z przepisami statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a zatem i znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – o czym przypominał przewodniczący zebrania Janusz Obojski.

Po niewielu poprawkach podjęto uchwałę w sprawie regulaminu Rady Nadzorczej (98 „za”, „przeciw” 0, „wstrzymujących się” 2).

Jednomyślnie (89 „za”, „przeciw” 0, „wstrzymujących się” 0) przyjęto uchwałę w sprawie regulaminu Sądu Koleżeńskiego, do którego wprowadzono kilka poprawek.

\*\*\*

Ponieważ podzielone na części Walne Zgromadzenie będzie obradowało według przyjętego w dniu 29 maja nowego regulaminu, warto zapażnać się z niektórymi jego postanowieniami.

- Podziału członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni kierując się zasadą terytorialności i liczbą uprawnionych do lokalu na danym osiedlu.
- O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków oraz Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
- W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### Terminy podzielonego na części

**Walnego Zgromadzenia Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
Wszystkie Zebrania odbywają się w Spotecznym Domu Kultury  
ul. Słowackiego 19 A, Początek zebrań godz. 17.00

- 10 czerwca 2008 r. – Żoliborz III
- 12 czerwca 2008 r. – Wawrzyszew
- 16 czerwca 2008 r. – Żoliborz IV, Piaski
- 19 czerwca 2008 r. – Żoliborz II, Bielany, Młociny
- 24 czerwca 2008 r. – Wawrzyszew Nowy, Nowodwory, Łatyczowska, Hery
- 26 czerwca 2008 r. – Członkowie Oczekujący

Porządek obrad, jednakowy dla każdej części Walnego Zgromadzenia na str. 2.

# Postawiono kropkę nad „i”

c.d. ze str. 1

- Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- Członek ma prawo zgłaszania poprawek do wyłożonych projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
- Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
- Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 78 statutu. Wyjątek od tej zasady stanowi § 90 ust. 2 statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymaga większości kwalifikowanej.
- Każda z obradujących części Walnego Zgromadzenia wybiera ze swego grona: 1) komisję mandatowo-skrutacyjną, której

zadaniem jest: obliczenie wyników głosowania na zarządzenie przewodniczącego Zebrania, przekazanie zabezpieczonej pełnej dokumentacji związanej z głosowaniem sekretarzowi Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności technicznych związanych z głosowaniem; 2) komisję wyborczą, której zadaniem jest przedstawienie ostatecznych list kandydatów do Rady Nadzorczej w poszczególnych okręgach wyborczych i Sądu Koleżeńskiego; 3) komisję wnioskową dla opracowania zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu wniosków i uchwał; 4) inne komisje – w miarę potrzeby.

- Przewodniczący obrad części Walnego Zgromadzenia prowadzi obrady zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Po przedstawieniu sprawy przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń. Za zgodą uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
- Przewodniczący ma prawo upomnieć mówcę, jeżeli ten odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas przewidziany na wystąpienie. Nie stosującym się do upomnień, może odebrać głos.

- W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Dotyczy to wniosków w sprawach: 1) sposobu głosowania, 2) głosowania bez dyskusji, 3) przerwania dyskusji, 4) zamknięcia listy mówców, 5) ograniczenia czasu przemówień, 6) zarządzania przerwą, 7) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
- Wnioski i oświadczenia do protokołu należy składać na piśmie.
- Po zakończeniu dyskusji – jeżeli temat obrad wymaga podjęcia przez Walne Zgromadzenie obradujące w częściach uchwały – przewodniczący zarządza głosowanie.
- Członkowie Spółdzielni nie biorą udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Nie dotyczy to procedury wyborczej.
- Głosowania odbywają się jawnie. Głosowania dotyczące odwołania członków Zarządu oraz powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej są tajne. Na żądanie jednej dziesiątej liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
- Przy rozpatrywaniu przez Walne Zgromadzenie odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wykluczenia go lub wykreślenia z rejestru członków, odwołujący się ma prawo być obecny na obradach każdej części Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach przy rozpatrywaniu odwołania i składać wyjaśnienia dotyczące jego sprawy lub może do tego upoważnić na piśmie inną osobę.
- Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
- Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza części Walnego Zgromadzenia.
- W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia kolegium w składzie: przewodniczący obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący Komisji Wyborczych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sporządza protokół Walnego Zgromadzenia. W protokole tym kolegium podaje, które z projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zostały przyjęte, a które nie zostały przyjęte, oraz ilość głosów oddanych za i przeciw przyjęciu każdej z uchwał, w tym wyniki wyborów organów Spółdzielni.

Opracowała Barbara Pietras

## Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Otwarcie zebrania i wybór przewodniczącego.
2. Wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
4. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór komisji Walnego Zgromadzenia: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.
7. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2007 r.
8. Informacja na temat realizacji wniosków Zebrania Przedstawicieli 2007 r.
9. Dyskusja.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd WSM rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23.04.2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
11. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy przy:
  - 1) ul. ks. J. Popiełuszki dz. ew. 5/1
  - 2) ul. Braci Żałuskich dz. ew. 16/2
  - 3) ul. Tołwińskiego dz. ew. 3/5
  - 4) ul. Tołwińskiego dz. ew. 27/1
  - 5) ul. Włociańskiej dz. ew. 13.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości położonej w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy przy ul. Wolumen-Wergiliusza.
13. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a) zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego,
  - b) udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM.
14. Przyjęcie wniosków Walnego Zgromadzenia (zgłoszonych do 26.05.2008 r.).
15. Zamknięcie obrad.

# Po zebraniach mieszkańców i przed podzielonym na części Walnym Zgromadzeniem

W tym roku po raz pierwszy odbyły się Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni. Porządek obrad tych zebrań niewiele różnił się od tego, do którego przyzwyczaili się uczestnicy zebrań grup członkowskich. Pominięto w nim punkty dotyczące sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Przedstawiciele Zarządu nie musieli być obecni na tych zebraniach, ale na zaproszenie Rad Osiedli od uczestnictwa nie uchyłali się, zdając sobie sprawę, że mieszkańcy będą chcieli usłyszeć informacje o zmianach w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, kierować pytania do przedstawicieli Zarządu w sprawach dotyczących przekształceń prawa do lokali.

Zebrań było mniej niż w latach poprzednich – ustalono, że nawet w największych osiedlach będzie tylko jedno zebranie. Taka decyzja, podjęta po konsultacjach Rad Osiedli z Radą Nadzorczą, okazała się słuszną, bowiem frekwencja na zebraniach była niska i nie było potrzeby dzielenia ich na części.

W tym roku dyskusje na zebraniach zdominowała sprawa przekształceń prawa do lokali. Pytań było dużo. Na wszystkie odpowiadali obecni na zebraniach przedstawiciele Zarządu. Ponieważ padało wiele pytań dotyczących zaliczania piwnic do własności odrębnej mieszkania, poprosiliśmy o wyjaśnienie tej sprawy przez prezesa WSM Kazimierza Szerszeniewską.

*Koszty budowy całego budynku rozliczane były wraz z piwnicami, niezależnie od tego czy ktoś ją miał, czy też nie. Szczególnie w wysokich budynkach regułą było, że piwnic nie starczało dla osób mieszkających w kawalerkach. W przydziałach na mieszkanie nie było też adnotacji, że do danego lokalu jest przypisana dana piwnica. Po wielu latach okazało się, że niektórzy mieszkańcy budynku nawet nie wiedzą czy mają piwnicę i gdzie, inni mają ich kilka. Stało się tak dla tego, że do tej pory nikt za piwnice nie płacił. W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w innych spółdzielniach również, do czasu wejścia w życie w lipcu 2007 r. znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uwłaszczenia następowały bez piwnic. Dopiero ta ostatnia ustawa zobligowała Zarządy do włączania piwnic jako pomieszczeń przynależnych do uwłaszczanych lokali.*

*Ponieważ przygotowania do procesu uwłaszczania lokali w WSM rozpoczęto jeszcze przed 2007 rokiem, nad sprawą przynależności piwnic nie zastanawiano się – nie było takiej potrzeby. W obowiązującej wówczas ustawie o piwnicach nie wspomniano. W znowelizowanej w 2007 r. ustawie równocześnie dokładnie określono termin dokonania przekształceń – trzy miesiące. Nie było więc czasu na przygotowania zwią-*

*zane z zaliczeniem piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali. Trzeba wiedzieć, że każda piwnica, jako pomieszczenie przynależne do lokalu, musi być opomiarowana i zaznaczona na planie budynku. To zadanie trudne, pracochłonne, niezbyt przyjemne i nikt podjąć się go nie chce. Są to małe pomieszczenia, zakurzone i zagracone.*

*Z drugiej strony byłoby dobrze gdyby uwłaszczenie następowało razem z piwnicami. Wówczas za piwnice płaciliby ci, którzy je mają. Ci ostatni, muszą jednak wiedzieć, że powierzchnia piwnicy, jako pomieszczenia przynależnego do lokalu, zwiększa udział w nieruchomości, a zatem i koszty z tym związane.*

Kolejną sprawą, która budzi wiele kontrowersji wśród członków Spółdzielni jest podział na nieruchomości. I w tej sprawie poprosiliśmy o wyjaśnienie prezesa WSM Kazimierza Szerszeniewską.

*Podział na nieruchomości rozpoczął się w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przed wejściem w życie ustawy w 2007 r. Poprzednia ustawa obligowała Zarząd do podziału spółdzielczych zasobów na nieruchomości, nie określała jednak jednoznacznie, że muszą to być nieruchomości jednobudynkowe. Ten zapis pojawił się dopiero w znowelizowanej ustawie z 2007 r. Tylko w dwóch osiedlach: Żoliborz IV i Piaski zaskarżono uchwały o podziale na nieruchomości. Sprawy trafiły do sądu. Na orzeczenia trzeba czekać. Do czasu rozstrzygnięcia spraw nie możemy prowadzić przekształceń lokali. W tym momencie następuje konflikt interesów i rozłam między członkami Spółdzielni. Uchwały o podziale na nieruchomości zaskarżyło kilku członków Spółdzielni. Ich decyzje spowodowały, że wstrzymana jest realizacja wniosków o przekształcenie, co budzi uzasadnione niezadowolenie tych, którzy chcieliby swoje*

*mieszkania uwłaszczyć jak najszybciej.*

Na zebraniu mieszkańców w osiedlu Żoliborz III, członkowie Spółdzielni byli zainteresowani kalkulacją kosztów związanych z ustanowieniem na ich rzecz odrębnej własności. Taką kalkulację przedstawiamy w zamieszczonym tabelce.

Prezes Kazimiera Szerszeniewska wyjaśniła, że „przygotowania do wyodrębnienia lokali prowadzone były od dawna i koszty z tym związane poniosła Spółdzielnia, czyli wszyscy jej członkowie, a zatem i ci, którzy przekształceń nie dokonują. Byłoby niesprawiedliwe, żeby obarczać ich dodatkowymi opłatami”.

\*\*\*

Przed członkami Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kolejne zebrania – podzielone na części Walne Zgromadzenie, jako najwyższy organ spółdzielczy w świetle przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na tych częściowych zebraniach, na których będzie obowiązywał ten sam regulamin i porządek obrad, będą podejmowane uchwały niezwykle ważne dla całej WSM-owskiej społeczności, m.in. zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, a także udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Każdy członek Spółdzielni ma możliwość zapoznania się z materiałami na Walne Zgromadzenie, m.in. ze sprawozdaniem Zarządu. Dokumenty te są dostępne w Zarządzie Spółdzielni i w administracjach osiedli.

Pamiętajmy o tym, że przebieg każdego zebrania zależy w ogromnej mierze od wyboru właściwej osoby na przewodniczącego zebrania, od zdyscyplinowania jego uczestników i od ich kultury osobistej.

Piotr Żuk

## Postanowienie Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z 21 listopada 2007 r.

w sprawie zatwierdzenia kalkulacji kosztów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

1. Koszty opracowania dokumentacji architektonicznej lokalu	
w wysokości zryczałtowanej dla lokalu .....	74,56 zł
2. Opłata skarbową za zaświadczenie o samodzielności lokalu .....	17,00 zł
3. Opłata skarbową za wypis z kartoteki budynków i lokali .....	15,00 zł
4. Koszty dokumentacji (m.in. dla notariusza) .....	16,39 zł
<b>5. Razem .....</b>	<b>122,95 zł</b>

• Członkowie Spółdzielni, którzy wystąpili z wnioskiem o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego wnoszą opłaty na pokrycie kosztów według powyższej kalkulacji w łącznej kwocie 150,00 zł (w tym 22 % VAT).

• Członkowie Spółdzielni, którzy wystąpili z wnioskiem o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą opłaty na pokrycie kosztów podanych w punkcie 4 powyższej kalkulacji w łącznej kwocie 20,00 zł (w tym 22 % VAT).

# Z prac Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Rozmowa z Jerzym Kropaczem przewodniczącym Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



*Uczestniczył Pan w kilku Zebraniach Mieszkańców Członków Spółdzielni. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jedyną znaną mi spółdzielnią mieszkaniową, która do statutu wprowadziła zapis o organizacji takich zebrań.*

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zebrania grup członkowskich przestały istnieć. Wprowadzenie zebrań mieszkańców, jako organów pozaustawowych, ale statutowych – było konieczne. Na zebraniach tych omawiano sprawy i problemy dotyczące członków Spółdzielni mieszkających w danym osiedlu. Składano wnioski. Szkoda, że frekwencja na tych zebraniach była mała – widać nasi członkowie nie mają poważnych problemów związanych z działalnością Spółdzielni i nie przychodzą na zebrania.

*Już wkrótce rozpoczną się podzielone na części Walne Zgromadzenia. Na każdym z nich będzie obowiązywał ten sam regulamin przyjęty na pierwszym Walnym Zgromadzeniu 29 maja. Czy był on konsultowany z Radami Osiedli?*

Oczywiście. Mówiłem o tym wielokrotnie. Każdy regulamin jest konsultowany z Radami Osiedli. Każda uwaga jest dokładnie analizowana. Jeżeli jest zgodna z prawem – wprowadzamy zmianę. Tak było i z regulaminem Walnego Zgromadzenia.

Na kilku ostatnich posiedzeniach zajmowaliśmy się przygotowaniem materiałów na Walne Zgromadzenie. Poza regulaminem Walnego Zgromadzenia Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przygotowano regulaminy Rady Nadzorczej i Sądu Koleżeńskiego. Trzeba było również przygotować sprawozdanie Rady Nadzorczej, które będzie przedstawiane i zatwierdzane na każdym cząstkowym Walnym Zgromadzeniu. Za przygotowanie projektów regulaminów chciałbym podziękować przewodniczącej oraz

członkom Komisji Organizacyjno-Samorządowej, a także prawnikom z naszej Spółdzielni.

*Rada Nadzorcza zajmowała się również innymi sprawami.*

Opracowano informację dotyczącą metod i skuteczności windykacji należności za lokale mieszkalne. Zadłużenie mieszkańców zmniejszyło się o kilkanaście procent. W pewnym stopniu wpływ na to miały przekształcania własności lokali. Aby dokonać przekształcania lokal nie może być zadłużony, dlatego wielu mieszkańców zadłużenia uregulowało. Najmniejsze zadłużenie jest w osiedlu Żoliborz II.

Kolejną sprawą, którą zajmowaliśmy się był plan inwestycji na 2008 r., opracowany przez Zarząd, a przedstawiony przez przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej. Planowana jest realizacja dziewięciu zadań inwestycyjnych o łącznej wartości 568.912 tys. zł, z tego w 2008 r. planuje się wykonać prace na sumę 67.497 tys. zł.

21 kwietnia br. podjęliśmy uchwałę w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2008.

*Na początku maja odbyło się kolejne spotkanie Rady Nadzorczej z Radą Osiedla. Tym razem byli to członkowie Rady z osiedla Żoliborz IV.*

Było to drugie spotkanie z Radą Osiedla. Zapoznaliśmy się z problemami jakie występują w tym osiedlu. Większość spraw została wyjaśniona podczas spotkania, pozostałe będziemy się starali zrealizować w najbliższym czasie. Warto na lamach „Życia WSM” zamieścić relację z tego posiedzenia. Szczególnie inte-

resujący jest poruszony na spotkaniu problem dotyczący zabudowy „Żoliborza Południowego”. Rada Osiedla Żoliborz IV zwróciła uwagę na bardzo istotną sprawę, że nowe inwestycje powstające w sąsiedztwie osiedla pogorszą jakość życia mieszkańców Żoliborza IV. W tej sprawie Rada wystosowała pisma do prezydent Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz.

Mieliśmy także jedno posiedzenie dotyczące pozbawienia praw członkowskich osób, które zalegają z opłatami. Kilka osób po otrzymaniu zaproszenia na posiedzenie Rady uregulowało zaległe należności. Niektórzy po przeprowadzonych rozmowach zobowiązali się do podpisania ugody i spłacenia zaległości w jak najszybszym czasie.

Chciałbym powiedzieć kilka słów o pełnionych przez członków Rady Nadzorczej dyżurach. Nasi mieszkańcy przychodzą z różnymi sprawami. Te problemy, które możemy rozwiązać zgodnie z naszymi kompetencjami załatwiamy natychmiast. Wiele spraw wyjaśniamy, w pozostałych proponujemy sposób rozwiązania.

*Czerwiec będzie dla członków Rady Nadzorczej bardzo pracowity – przed nimi sześć cząstkowych Walnych Zgromadzeń.*

To będą pierwsze Walne Zgromadzenia w historii Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dlatego musimy włożyć wiele pracy, aby wszystko odbyło się zgodnie z prawem i procedurą. Mam prośbę do osób, które przyjdą na zebrania, aby podeszły do tego bardzo poważnie. Będziemy podejmować uchwały mające znaczenie dla wszystkich członków naszej Spółdzielni i nie można o tym zapominać.

**Rozmawiała Barbara Pietras**

## Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

16 czerwca	Jerzy Kropacz – przewodniczący Rady Halina Różańska – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
23 czerwca	Jadwiga Wnuk – zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Artur Szyndler – zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
30 czerwca	Jerzy Kropacz – przewodniczący Rady Krzysztof Zybert – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

# USTAWODAWCA – dobry wujaszek

Media i niektóre grupy społeczne, wykorzystując niedoskonałość znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z której wynika, że istnieje możliwość zwolnienia z wnoszenia opłat na fundusz remontowy członków spółdzielni, którzy przekształcili prawo do lokalu między 24.04.2001 a 30.07.2007, dały nadzieję na rekompensatę za wpłacone wcześniej niemałe pieniądze. Zapomniano o jednym istotnym fakcie, że spółdzielnie nie mogą być pozbawione funduszu remontowego.

W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak w większości spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, około 80 procent spółdzielców nie zwlekało z przekształceniem zajmowanych przez siebie lokali do czasu wejścia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dającej możliwość dokonania takiego przekształcenia za przysłowiową złotówkę. Przekształcili swoje mieszkania wcześniej, płacąc za nie 20 – 30 tys. zł. Pieniądże te w całości przeznaczone były na dofinansowanie funduszu remontowego, z którego korzystali wszyscy spółdzielcy, a więc i ci, którzy swoich mieszkań nie przekształcili.

Ustawodawca, jak dobry wujaszek, dał możliwość rekompensaty tym spółdzielcom, którzy wcześniej dokonali przekształceń w postaci zwolnienia ich z opłat na fundusz remontowy. Ostateczną decyzję w tej sprawie pozostawił Walnym Zgromadzeniom, zdając sobie zapewne sprawę, że nikt przy zdrowych zmysłach nie będzie podcinał gałęzi, na której siedzi, czyli pozbawiał spółdzielnię funduszu remontowego. Trudno sobie wyobrazić, że 20 procent członków spółdzielni, którzy przekształcili lub przekształcą mieszkania po 31 lipca 2007 r., dokonując wpłat na fundusz remontowy będzie w stanie utrzymać spółdzielcze zasoby mieszkaniowe w należytym stanie technicznym.

W porządku obrad tegorocznych cząstkowych Walnych Zgromadzeń znalazł się punkt dotyczący podjęcia uchwały w tej sprawie. To od członków Spółdzielni i ich decyzji zależeć będzie czy wielotysięczna rzesza członków Spółdzielni zostanie zwolniona z opłat na fundusz remontowy, a koszty z tym związane przerzucone zostaną na barki tych, którzy przekształcili mieszkania po 30 lipca 2007 roku. Ta ostatnia grupa członków Spółdzielni jest nieliczna. Są to w większości członkowie Spółdzielni o słabej kondycji finansowej, których do tej pory nie było stać na przekształcenie prawa do lokalu. Przekształcili swoje mieszkania dopiero wówczas kiedy ustawodawca dał im

możliwość dokonania takiego przekształcenia za niewielkie pieniądze.

Żaden budynek, czy to spółdzielczy, czy to wspólnoty mieszkaniowej bez funduszu remontowego nie może funkcjonować. Nawet w najmłodszych obiektach remonty są konieczne. W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej większość zasobów mieszkaniowych liczy 40 i więcej lat. Po przeprowadzonej ostatnio w Spółdzielni największej od lat inwestycji – termomodernizacji, budynki wyglądają jak nowe, ale nowe nie są. Na ostatnich zebraniach mieszkańców w sprawozdaniach Rad Osiedli i Administracji z dokładnością dwóch zer po przecinku podawano ile w okresie sprawozdawczym zgromadzono pieniędzy na fundusz remontowy, ile środków z niego wykorzystano i na co. Jednocześnie podawano informacje jakie remonty trzeba przeprowadzić w trybie pilnym, a jakie mogą poczekać. A tych pilnych w starzejących się spółdzielczych zasobach jest bardzo dużo. Instalacja gazu, instalacja elektryczna – te w pierwszej kolejności wymagają generalnych remontów

– po wielu latach eksploatacji nie wystarczą już doraźne naprawy. Trzeba do tego dodać kosztowne remonty dźwigów. Jednym słowem fundusz remontowy jest konieczny i to w wysokości umożliwiającej utrzymanie zasobów w należytym, bezpiecznym dla mieszkańca stanie.

Co będzie jeżeli liczna grupa członków Spółdzielni zostanie zwolniona z opłat na ten fundusz? Koszty remontów będzie musiała pokryć niezbyt zamożna grupa członków Spółdzielni. Niebotycznie wzrosną opłaty na fundusz remontowy i to tym, którzy w momencie przekształcenia lokalu za przysłowiową złotówkę, wykdłcali się o każdy grosz. Tego nie wytrzymają ich budżety domowe – automatycznie wzrosną zadłużenia.

Z drugiej strony nie ma co się dziwić członkom Spółdzielni, którzy ponieśli wysokie koszty za przekształcenie lokali. Dla nich zwolnienie z opłat na fundusz remontowy byłoby rekompensatą za poniesione nakłady finansowe. Czy uchwała na Walnym Zgromadzeniu zostanie podjęta, czy też nie zawsze pozostanie grupa niezadowolonych.

Twórcom ustawy wprowadzającym ten przepis zależało widać na skłóceniu członków Spółdzielni, a zatem na osłabieniu więzi spółdzielczej. Wyszli z założenia, że brak tej więzi „rozwali” spółdzielczość od środka. Nie dajmy im powodu do satysfakcji.

Piotr Żuk

## Czciej obietnicy ciąg dalszy

Rada miasta stołecznego Warszawy 8 maja 2008 r. podjęła nową uchwałę w sprawie udzielania spółdzielniom mieszkaniowym bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz ustalenia stopy procentowej oprocentowania należności z tytułu przekształcenia w przypadku gdy opłata została rozłożona na raty.

Mimo przedwyborczych zapewnień Prezydent Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz uchwalono, że bonifikata będzie 60-procentowa, powiększona o 1% za każdy rok trwania użytkowania wieczystego, licząc od dnia wydania decyzji o przekształceniu. Wysokość udzielonej bonifikaty nie może przekroczyć 95%.

Tym razem Rada Warszawy zmieniła zdanie i do złożenia wniosku o przekształcenie prawa nie jest już konieczna uchwała najwyższego organu spółdzielczego, jakim obecnie jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Niezbędne jest natomiast określenie przez spółdzielnię stosowną uchwałą przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości (zgodnie z art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Wprowadzenie tego zapisu pogorszyło

sytuację w osiedlu Wawrzyszew, w którym budynki posadowione są na niejednorodnym stanie prawnym gruntów.

Ułatwieniem ma być możliwość rozłożenia na raty wymaganej kwoty za przekształcenie z tym, że nieuiszczona część opłaty, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stawce odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych, ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

**Warto wiedzieć kto głosował za przyjęciem tej uchwały. Otóż większość głosów „za” oddali partyjni koledzy Pani Prezydent z Platformy Obywatelskiej. Przeciw byli członkowie klubu Prawa i Sprawiedliwości oraz jeden radny niezrzeszony.**

\*\*\*

Komentarz do tej informacji jest zbędny. Na nic zdało się ślanie listów do Pani Prezydent, podpisanych przez ponad 6 tys. członków warszawskich spółdzielni mieszkaniowych w sprawie wprowadzenia 99 % bonifikaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Wyrzucono je do kosza na śmieci – pozostała czeza obietnica.

Piotr Żuk

# Ogradzają budynki

Zebranie Mieszkańców Członków Spółdzielni w osiedlu Żoliborz II odbyło się 23 kwietnia. Na zaproszenie Rady Osiedla w zebraniu wzięli udział prezes Zarządu WSM Kazimiera Szerszeniewska i przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz. I dobrze się stało, bo w trakcie zebrania wiele pytań kierowano właśnie do Zarządu.

Zebranie otworzyła prezes Kazimiera Szerszeniewska, która na wstępie wyjaśniła, jakie zmiany w organizacji zarządzania Spółdzielnią spowodowała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na przewodniczącego zebrania wybrano jednogłośnie Józefa Lewandowskiego, pełniącego również funkcję przewodniczącego Rady Osiedla. Sprawnie skompletowano członków komisji skrutacyjno-mandatowej i wnioskowej.

Prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska poinformowała obecnych, że podzielone na części Walne Zgromadzenie dla członków spółdzielni z osiedla Żoliborz II będzie wspólne z członkami zamieszkałymi w osiedlu Bielany. Mówiła również o przebiegu prac związanych z uwłaszczeniem. Z kolei przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz wyjaśnił, że szczegółowe informacje o działaniach Rady Nadzorczej podawane są w każdym numerze „Życia WSM”. Poinformował, że każdy regulamin opracowany przez Radę jest konsultowany z Radami Osiedli. W celu lepszej współpracy z Radami Osiedli powrócono do organizowania spotkań, podczas których członkowie Rady Nadzorczej mają możliwość zapoznania się z problemami i sprawami każdego osiedla.

Zaproponowany porządek obrad przyjęto jednogłośnie. Przewodniczący komisji skrutacyjno-mandatowej poinformował, że na zebranie stawilo się 106 członków WSM z osiedla Żoliborz II. Nie była to imponująca liczba, ponieważ na organizowanych dotychczas corocznych zebraniach grup członkowskich, a w osiedlu Żoliborz II odbywały się dwa takie zebrania, na każde przychodziło dużo więcej niż 50 osób. Podczas dyskusji okazało się, że na zebranie przyszły osoby, które miały konkretny powód, a mianowicie nie zgadzały się z rozpoczęciem w osiedlu ogradzaniem poszczególnych budynków, czy nieruchomości.

Przed dyskusją zastępca przewodniczącego Rady Osiedla Roman Katus odczytał sprawozdanie z prac Rady. Warto się z nim zapoznać.

W pierwszym roku kadencji Rada Osiedla pracowała w 21-osobowym składzie wybranym w kwietniu 2007 r. Liczba

wybranych członków Rady jest proporcjonalna do liczby członków Spółdzielni mieszkających w poszczególnych koloniach. Na przewodniczącego Rady został wybrany Józef Lewandowski z kolonii Serek. Jego zastępcami są: Barbara Zagalska z kolonii Dymińska i Roman Katus z kolonii Południe. Na sekretarza Rady powołano Beatę Świątkowską z kolonii Południe. Na przewodniczących działających w Radzie komisji statutowych powołano: Zuzannę Rzewuską z kolonii Dymińska – komisja rewizyjna, Zygmunta Stanowskiego z kolonii Serek – komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Kazimierza Jagosiaka z kolonii Południe – komisja społeczna.

Praca Rady koncentrowała się na rozwiązywaniu istotnych spraw związanych z działalnością poszczególnych kolonii w osiedlu (Dymińska, Serek, Południe). Szczególną uwagę zwracano na terminową realizację zadań ujętych w planie remontów i konserwacji na lata 2007–2008. Poszczególne komisje przygotowywały wnioski i opinie, które przekładały Radzie do rozpatrzenia i podjęcia uchwał.

W okresie sprawozdawczym podjęto 14 uchwał, które wynikały z aktualnych potrzeb działalności gospodarczej i bieżącej osiedla.

Prezydium Rady, zgodnie z podziałem zadań, przygotowywało materiały wraz z projektami rozwiązań poszczególnych problemów do dyskusji i podjęcia stosownych decyzji.

Do ważniejszych prac można zaliczyć uchwalenie planu gospodarczo-finansowego, w tym zadań rzeczowych i remontowych oraz harmonogramu ich realizacji. Cele i kierunki działania komisji rewizyjnej skierowane były na kontrolę całokształtu działalności ekonomiczno-finansowej osiedla.

W okresie sprawozdawczym udzielono pomocy finansowej osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, zwłaszcza osobom samotnym i w podeszłym wieku. Tradycyjnie, najbardziej potrzebującym przekazano paczki z okazji świąt Bożego Narodzenia. Członkowie komisji społecznej osobiście dostarczyli je odbiorcom do mieszkań.

Rada Osiedla zdaje sobie sprawę z istotnych problemów czekających jeszcze na rozwiązanie. Są to między innymi: bezpieczeństwo, ład, porządek i czystość w osiedlu oraz konieczność docieplenia szczytów w niektórych budynkach.

Przewodniczący zebrania poinformował, że rozpoczął się proces ogradzania poszczególnych budynków w osiedlu w celu popra-

wy bezpieczeństwa. Przed przystąpieniem do ogradzania budynku przeprowadzana jest wśród mieszkańców – członków Spółdzielni ankieta. Jak do tej pory większość wypowiedzi była pozytywna – chciała aby ich budynek był ogradzony.

Szczegółowo o zrealizowanych zadaniach i planach na 2008 r. mówił dyrektor osiedla Witold Ruczeko.

## Prace remontowe wykonane w 2007 r.

Najważniejsze prace remontowe – główne wykonane w 2007 r. to: doposażenie budynku w instalacje cew, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i modernizacja instalacji gazowej w 2 budynkach – etap I oraz wymiana pionów kanalizacyjnych.

## Plan na 2008 rok

Założenia cenowe przyjęte do planu na 2008 r. – zgodnie z założeniami ogólnymi do planu gospodarczo-finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2008 r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 73/07 z 26 listopada 2007 r.) przedstawiają się następująco: energia elektryczna – wzrost o 13 %, wywóz nieczystości stałych – wzrost o 51 %, pozostałe koszty – wzrost o 13 %, podatek dochodowy od osób prawnych (od wpływów z najmu lokali użytkowych) – plan na 2007 r. – 4.750 zł, plan na 2008 r. – 64.000 zł.

Do najważniejszych prac remontowych – głównych, planowanych do wykonania w 2008 r. zalicza się: doposażenie budynku w instalacje cew, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i modernizację instalacji gazowej w 2 budynkach – etap II (dokończenie z 2007 r.); doposażenie budynku w instalacje cew, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i modernizację instalacji gazowej w jednym budynku; wymianę instalacji gazowej w jednym budynku; wymianę pokrycia dachu w jednym budynku – I etap.

## Zmiana opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach

Z 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 12 zmieniły się opłaty w granicach od + 0,22 do + 0,88 zł za m kw. powierzchni użytkowej.

Z 8 nieruchomości zabudowanych budynkami garażowymi w 6 zmieniły się opłaty w granicach od – 0,32 do + 1,50 zł za m kw. powierzchni użytkowej.

## Zadłużenia

W ostatnim okresie w osiedlu Żoliborz II, dzięki prawidłowo prowadzonej windykacji zadłużenia znacznie zmalały. Na koniec 2007 r. 472 dłużników zalegało z opłatami w wysokości 232.813 zł. Dla porównania - na koniec 2005 r. zadłużonych było 622 na kwotę 309.652 zł.

**Opracowano na podstawie sprawozdania Rady Osiedla i sprawozdania Administracji.**

# SPRAWNA REALIZACJA WNIOSKÓW O PRZEKSZTAŁCENIE

Mieszkańcy – członkowie WSM z osiedla Żoliborz III spotkali się na corocznym zebraniu 15 maja 2008 r. Frekwencja nie była wysoka – wydano zaledwie 113 mandatów. Zarząd WSM reprezentowała prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Kazimiera Szerzeniewska.

Sprawozdanie odczytane przez przewodniczącego Rady Osiedla Krzysztofa Zyberta z działalności za okres maj 2007 – kwiecień 2008 zawierało najważniejsze informacje dotyczące działalności Rady i podejmowanych przez nią decyzji. Oto jego najistotniejsze fragmenty.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla na początku swojej kadencji liczyła 20 osób, pod koniec roku już tylko 18 z powodu rezygnacji 2 członków. We wrześniu 2007 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Osiedla i Radzie Nadzorczej złożył Robert Rogala, a miesiąc później Marta Kawczyńska. Na ich miejsce Zebranie Przedstawicieli w dniu 27.11.2007 r. wybrało do Rady Nadzorczej Henryka Rolka i Krzysztofa Zyberta. Skład Prezydium Rady Osiedla przedstawia się następująco: przewodniczący Rady – Krzysztof Zybert; wiceprzewodniczący: Teodor Głowacki i Katarzyna Szulc; sekretarz – Małgorzata Czarkowska; przewodniczący Komisji GZM – Andrzej Sternicki; przewodnicząca Komisji Pomocy Społecznej – Barbara Scudder; przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Grzegorz Daciów; przewodnicząca Komisji Pojednawczej i Bezpieczeństwa – Lucyna Motyczyńska.

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 w sprawach osiedla z kontrolą ich realizacji, uchwalanie planów społeczno-gospodarczych oraz współpraca z innymi organami Spółdzielni i organizacjami społecznymi.

W każdy pierwszy czwartek miesiąca w godzinach 16.00 – 17.00 pełnił dyżur przewodniczący Rady lub jego zastępcy, przyjmując uwagi, skargi i wnioski składane przez mieszkańców osiedla, które następnie były rozpatrywane na posiedzeniach Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 9 posiedzeń plenarnych i 6 posiedzeń prezydium. Od momentu ukonstytuowania się Rady Osiedla w dniu 10.05.2007 r. podjęto 23 uchwały.

W styczniu 2008 r. Rada Osiedla wystąpiła z wnioskiem do Zarządu WSM o zwołanie Grup Członkowskich. Celem zorganizowania zebrań było podjęcie uchwały w sprawie rozpoczęcia procedur związanych z podziałem Spółdzielni. Zebranie miało za zadanie rozpoczęcie procedury, a tylko w ramach tej czynności można było rozliczyć elementy ekonomiczne (porównanie kosztów jakie

trzeba ponieść w związku z wydzieleniem) czyli zrobić biznes plan. Poza tą procedurą było to niemożliwe. Mieszkańcy nie zaakceptowali takiego rozwiązania.

Członkowie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w roku 2007/2008 spotkali się 9 razy. W zebraniach uczestniczył dyrektor do spraw technicznych. Jednym z głównych tematów prac była termomodernizacja nieruchomości I i IV – ocena postępu robót, udział w komisjach koordynacyjnych, odbiory i rozliczenia. Przy rozliczeniach, dzięki staraniom GZM nastąpiła korekta kosztów.

Dzięki uśmiałym staraniom Komisji GZM uzyskano opinię geotechniczną dotyczącą przewidywanej budowy na rogu ul. Gojawczyńskiej/Braci Żaluskich i jej wpływu na sąsiednie budynki. Przedstawiciel Komisji GZM nadzorował prace komisji przetargowej.

Komisja brała udział w przygotowaniu planu remontów na rok 2008; na bieżąco rozpatrywała sprawy wniesione przez lokatorów.

Członkowie komisja Pomocy Społecznej spotkali się po raz pierwszy na posiedzeniu w dniu 17 maja 2007 roku. Komisja odbyła 12 zebrań. Od maja 2007 do kwietnia 2008 r. komisja przyznała 86 zapomóg dla mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Łączna kwota tej pomocy to 45.585,10 zł.

Komisja opracowała również projekt wykorzystania funduszu społeczno-kulturalnego w bieżącym roku (projekt ten może ulec zmianie): na dofinansowanie działalności szkoły przeznaczono 20 tys. zł w tym: zakup pomocy szkolnych dla najuboższych dzieci – 5,4 tys. zł, stypendia dla uczniów – 3,6 tys. zł, wypoczynek letni i zimowy – 11 tys. zł, dofinansowanie prac związanych z renowacją i pielęgnacją zieleni naszego osiedla – 7 tys. zł, dofinansowanie parku „Sady Żoliborskie” – 7 tys. zł. Na pomoc finansową dla najuboższych mieszkańców osiedla przeznaczono 60 tys. zł. Łączna kwota rozdysponowanego funduszu wynosiła 94 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 5 posiedzeń, których tematami były m.in.: zapoznanie się członków komisji z przewidywanym wykonaniem planu rzeczowo-finansowego osiedla Żoliborz III za rok 2007 – z uwagi na nie zatwierdzone wykonanie planu rzeczowo-finansowego osiedla – jest nadal w trakcie badania i zatwierdzania przez biegłych rewidentów w ramach całej Spółdzielni WSM; przeanalizowanie planu rzeczowo-finansowego osiedla Żoliborz III na rok 2008 i zaopiniowanie tego planu na 2008 rok; zorganizowanie współpracy z Komisją GZM we wspólnych tematach działania i analizy planu remontów osiedla.

Komisja Pojednawcza i Bezpieczeństwa rozpatrzyła 11 spraw dotyczących skarg i konfliktów. Wszystkie problemy zostały rozwiązane polubownie.

Informacje dotyczące wykonanie planu za rok 2007 oraz planu na rok 2008 przedstawił dyrektor Administracji Osiedla Mirosław Mikielski.

Głównym przedsięwzięciem w roku 2007 była termomodernizacja budynków mieszkalnych w nieruchomości IV, która została już ukończona. Tym samym zakończono termomodernizację w całym osiedlu włącznie z budynkiem administracji.

W roku bieżącym zakończona zostanie modernizacja instalacji c.c.w. i z.w. w budynkach. W 5 budynkach pozostały stare windy. Koszt ich wymiany to ponad 1 mln zł. Następnym bardzo istotnym i kosztownym remontem będą instalacje gazowe. W tym roku rozpoczyna się wymiana na Sadach Żoliborskich 3 i Popieluszki 17.

Koszty modernizacji budynku administracji, włącznie z termomodernizacją w wysokości 500 tys. zł finansowane są ze środków centralnych. Jest to kredyt nieoprocentowany na 10 lat, który spłacany będzie z pieniędzy za wynajem powierzchni biurowej na parterze budynku administracji oraz 100 tys. zł bezwrotne zasilenie z funduszu scentralizowanego.

W roku 2007 koszty eksploatacji podstawowej były wyższe od zaplanowanych. Wpływ na to miały wyższe od przewidywanych opłaty za wieczyste użytkowanie i konieczność większych o ponad 220 tys. zł opłat z tytułu podatku za nieruchomości 16. W pozostałych pozycjach uzyskano koszty niższe od zaplanowanych.

Istotnym problemem w osiedlu jest ciągle wysokie zadłużenie, chociaż widoczny jest utrzymujący się trend spadkowy. Zadłużenie na koniec czerwca 2005 wynosiło prawie 1 mln 700 tys. zł. Obecnie na koniec marca 2008 r. wynosi ono 1 mln 113 tys. zł.

Dyrektor osiedla mówił o przekształcaniach własnościowych. Terminy wydania wielu dokumentów są niezależne od administracji tylko od Urzędu Dzielnicy. W osiedlu Żoliborz III procedurę przekształceń rozpoczęto od grudnia 2007 r. Wnioski rozpatrywane są w kolejności złożenia, a mieszkańcy sukcesywnie umawiani są do notariusza w celu podpisania aktu notarialnego. Wszystkie wnioski złożone do 30.09.2007 r. z nieruchomościach II, IV i VI zostały zrealizowane. Obecnie wyodrębniane są lokale w dwóch kancelariach notarialnych dla nieruchomości I i III. Planowane jest zakończenie wyodrębnienia w tych nieruchomościach do wakacji. Od wakacji rozpocznie się wyodrębnianie lokali w nieruchomości V, a następnie w kolejności realizowane będą wnioski złożone po wrześniu 2007 r.

*W opracowaniu wykorzystano sprawozdanie Rady Osiedla i sprawozdanie Administracji Osiedla.*

# Nie wytrzymali do końca zebrania

W tym roku dla członków Spółdzielni z osiedla Żoliborz IV zorganizowano jedno zebranie. Frekwencja nie była wysoka – 112 osób. Do końca zebrania dotrwało za ledwie 29.

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej reprezentowała na zebraniu wiceprezes Elżbieta Tutak.

Sprawozdanie Rady Osiedla odczytał przewodniczący Rady Andrzej Krasnopolski. Przytaczamy fragmenty tego sprawozdania.

Rada osiedla prowadziła swoją działalność statutową w 5 komisjach.

**Komisja rewizyjna** opiniowała plany gospodarczo-finansowe osiedla, kontrolowała realizację przez osiedle planu gospodarczo-finansowego, uchwał i wniosków Rady Osiedla, a także sposób załatwiania przez Administrację Osiedla wniosków i skarg mieszkańców. Ponadto omawiała sytuację finansową osiedla ze szczególnym uwzględnieniem zadłużeń czynszowych, dokonała analizy wyników planu finansowo-gospodarczego za pierwsze półrocze oraz za trzy kwartały 2007. Analizowała też wykonanie uchwał Rady Osiedla oraz omawiała skargi i wnioski składane przez mieszkańców do Administracji i Rady Osiedla, przeprowadziła analizę struktury organizacyjnej i zaopiniowała projekt nowej struktury organizacyjnej osiedla. Omówiono założenia do planów remontu i konserwacji na rok 2008 jak również planu zatrudnienia i funduszu wynagrodzeń. Przeprowadzono kontrole; wydatków z bezosobowego funduszu płac za okres od stycznia do września 2007, wydatków z bezosobowego funduszu płac za diety wypłacane członkom Rady Osiedla, kontrolę kosztów imprez i pozostałych kosztów z funduszu kulturalno-oświatowego za okres od stycznia do września 2007 r.

**Komisja lokali mieszkalnych i użytkowych z windykacją** na bieżąco analizowała zadłużenia mieszkańców oraz najemców lokali użytkowych. Opiniowała oferty na wynajęcie lokali użytkowych i wnioskowała wysokość opłat za ich wynajem. Kontrolowała na bieżąco windykację zadłużeń prowadzoną przez administrację osiedla. Na każdym posiedzeniu zajmowała się analizą zadłużeń czynszowych. Według stanu na 30.12.2007 r. stan zadłużeń czynszowych wynosił 1,8 mln zł. W 2007 r. w stosunku do 2006 r. zadłużenia lokali zmalały o 357 tys. zł. Około 579 tys. zł z windykowanych długów, to efekt działającej od września 2005 r. firmy windykacyjnej.

W październiku 2007 r. została podpisana umowa między Administracją Osiedla a Krajowym Rejestrem Długów. Z 62 osób wprowadzonych do Rejestru do końca grudnia 2007 r. zadłużenie spłaciło całkowicie lub częściowo 31 osób.

**Komisja kulturalno-oświatowa i po-**

**mocy sąsiedzkiej** z udziałem kierownika klubu „Zatrąsie” zorganizowała różne imprezy, zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży oraz gimnastykę dla dorosłych.

Komisja zapewniła środki i rozdzieliła wśród najbardziej potrzebujących 351 paczek świątecznych. Zorganizowano także dwie imprezy choinkowe. Rozpatrzone wnikliwie 29 wniosków o zapomogi. Przyznano je 27 osobom. Pozostali wnioskodawcy nie spełniali kryteriów w zatwierdzonym regulaminie.

Kontynuował pracę powstały w 2005 r. z inicjatywy Rady Osiedla, przy czynnym udziale Administracji Osiedla – Punkt Wsparcia Rzeczowego i Informacji o Pomocy dla Mieszkańców.

**Komisja infrastruktury** – jej najważniejsze zadania to przede wszystkim prace związane z terenami zieleni. Przeprowadzono dwa przetargi. Pierwszy na koszenie trawników. W drugim przetargu wyłoniono firmę, która już od 4 lat zajmuje się pielęgnacją drzew i żywopłotów w osiedlu.

W drodze przetargu wyłoniono wykonawcę ciągów komunikacyjnych. Wykonano 1.167 m kw. nowych nawierzchni chodnikowych za ponad 174 tys. zł.

W planie gospodarczo-finansowym osiedla na rok 2007 przyjęto i zabezpieczono środki finansowe w wysokości 30 tys. zł na budowę trzech altanek śmietnikowych. Kwota ta okazała się stanowczo za mała i nie pokryła kosztów wybudowanych altan.

W osiedlu od kilku lat zauważalna jest znaczna poprawa w zakresie czystości i porządku. Komisja infrastruktury zwracała wielokrotnie uwagę na niszczenie zieleni wokół budynków. Rekultywacja zniszczonych krzewów i trawników wymaga dużych nakładów finansowych. Problemem w osiedlu jest rozjeżdżanie samochodami trawników, traktowanie chodników dla pieszych jako jezdni samochodowych, niszczenie pojemników przeznaczonych na psie odchody. Niestety apele do właścicieli psów, aby sprzątały po swoich pupilach pozostają bez echa.

W roku 2007 dodatkowo zamontowano w najciemniejszych miejscach osiedla 14 lamp na wysięgnikach i lampę stojącą (parkową).

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

Niestety, zbyt mała jest reakcja mieszkańców osiedla na często występujące akty dewastacji niedawno wyremontowanych klatek schodowych, czy wind.

**Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi** odbyła 18 posiedzeń, w trakcie których: zaopiniowano wykonanie planu konserwacji i remontów w roku 2007, plan remontów i konserwacji na rok 2008 oraz konieczność uzyskania kredytu wewnętrznego

na wymianę centralnego ogrzewania w dwóch budynkach. Członkowie komisji współuczestniczyli w pracach komisji ds. kontroli postępowań przetargowych w roku 2007. Omówiono także problemy związane z remontami balkonów i ich odbiorem oraz ustalono konieczność docieplenia (termomodernizacji) 8 budynków w roku 2008.

Rada Osiedla podjęła uchwały i wnioski w sprawach:

- o protestowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Rudawka-Głogowska”;
- uchylenia uchwały nr 125/66 (kosztów zakupu i wymiany wodomierzy z odczytem radiowym);
- zmiany opłat za wywóz nieczystości;
- rozliczenia kosztów podgrzewu ciepłej wody;
- ustalenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w przypadku braku odczytu wskazań wodomierzy mieszkaniowych bądź braku opomiarowania;
- określenia zakresu dodatkowych prac i orientacyjnej wysokości kosztów finansowych z przyznanej osiedlu przez Zarząd WSM pożyczki wewnętrznej;
- trybu rozpatrywania wniosków mieszkańców osiedla w sprawie umarzania odsetek od zadłużeń opłat czynszowych;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Administracji Osiedla WSM Żoliborz od 2008 roku;
- powołania komisji ds. kontroli przetargów;
- opłat eksploatacyjnych w budynkach, w których w 2007 roku przeprowadzono termomodernizację;
- przyjęcia zmian organizacji ruchu w osiedlu i zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych na ich realizację;
- realizacji inwestycji Saperska/Dolnośląska;
- zaciągnięcia pożyczki wewnętrznej z Zarządu WSM na sfinansowanie wymiany instalacji centralnego ogrzewania w dwóch budynkach.

Realizując podjęte wcześniej postanowienia Rada Osiedla postanowiła wprowadzić do planu remontowo-konserwacyjnego w roku 2008 termomodernizację (docieplenie) 8 ostatnich budynków w osiedlu.

W trakcie kadencji Rady zorganizowano trzy „Dni Otwarte”, na które mógł przybyć każdy mieszkaniec osiedla, przedstawić swoje sprawy, dokonać oceny pracy Administracji, żądać realizacji swoich – wynikających z miejsca zamieszkania – problemów, oraz wyrazić opinię o pracy Rady.

*Sprawozdanie opracował z upoważnienia Rady przewodniczący Rady Osiedla*

**Andrzej Krasnopolski**



# Wyraźny spadek zadłużeń

Na zebraniu Mieszkańców Członków Spółdzielni w osiedlu Piaski, które odbyło się 8 maja 2008 r. wydano 107 mandatów. Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej reprezentowała wiceprezes Elżbieta Tutak.

Sprawozdanie Rady Osiedla WSM „Piaski” od 19 kwietnia 2007 r. do 8 maja 2008 r. przedstawiła przewodnicząca Rady Osiedla Maria Mossakowska. Przytaczamy je w ogromnym skrócie.

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 14 posiedzeń, na których podjęto 23 uchwały. W posiedzeniach Rady uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej z osiedla, przedstawiciele na Zebraniu Przedstawicieli oraz przewodniczący czterech komitetów kolonii.

W celu umożliwienia mieszkańcom wnoszenia interwencji, członkowie Rady Osiedla w siedzibie Administracji Osiedla pełnili w każdy czwartek dyżury. Ze spotkań tych i zgłaszanych uwag sporządzano notatki, które następnie były analizowane podczas posiedzeń Rady Osiedla oraz przekazywane Administracji do realizacji.

Termomodernizacja budynków mieszkalnych była nadal przedmiotem prac Rady Osiedla. Chodziło o dokończenie ociepleń, tj. wymiany świetlików, wymiany drzwi, wykonanie stropodachów – co umożliwiło wystąpienie do SPEC o maksymalną zniżkę mocy zamówionej. W związku z końcowym etapem tego przedsięwzięcia Rada Osiedla, po wcześniejszych pracach komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i rewizyjnej, analizowała koszty tych prac. Rada Osiedla doszła do wniosku, że w miarę możliwości należy w poszczególnych nieruchomościach umarzać część należności w lokalach nie objętych premią gwarancyjną za wykonane prace termomodernizacyjne.

W osiedlu były kontynuowane prace remontowe. Fundusz remontowy osiedla w 2007 r. wyniósł ponad 2 miliony 500 tysięcy złotych. Nie obejmowało to środków wydatkowanych na docieplenia oraz na remonty dźwigów.

Rada Osiedla na bieżąco analizowała i oceniała stan zadłużenia za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe. Na dzień 31 grudnia 2007 r. zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło ponad 950 tysięcy złotych. W roku 2006 zadłużenie wynosiło ponad jeden milion złotych. Nastąpił więc wyraźny spadek zadłużenia.

Jednym z bardzo ważnych problemów jakim zajmowała się Rada w okresie sprawozdawczym był podział osiedla na nieruchomości. W związku z wnioskami mieszkańców wystąpiono do Zarządu WSM o zmianę ich granic. Dotyczyło to w szczególności nieruchomości znajdujących się w kolonii

I i II. Nie udało się uzyskać decyzji w pełni satysfakcjonujących mieszkańców. Sprawy te, wnoszone na zebraniach grup członkowskich, szczegółowo były omawiane na komisji rewizyjnej, na zebraniach komitetów kolonii oraz na spotkaniach Rady Osiedla.

Przedmiotem zainteresowania Rady były również sprawy przekształceń lokali we własność wyodrębnioną.

W zakresie porządku w osiedlu prowadzono podstawową konserwację zieleni, wykonywaną przez firmę, która została wybrana spośród innych ofert.

W sprawach dotyczących bezpieczeństwa mieszkańców przekazywano na bieżąco sprawy do właściwych służb – straży miejskiej oraz policji. Ponadto Rada Osiedla w roku 2007 zajmowała się sprawami bezpieczeństwa p.poż. Wiązało się to m.in. z interwencjami mieszkańców dotyczącymi wygrodzeń korytarzy. Rada zaopiniowała pozytywnie zamówienie ekspertyzy oraz projektu zabezpieczeń przeciwpożarowych. Dotyczyło to w pierwszej kolejności budynków przy ul. Broniewskiego 57, 61, 63.

Na działalność społeczno-kulturalną oraz pomoc socjalną przeznaczono w roku 2007 ponad 109 tys. zł, z których wykorzystano 105 tys. zł. Środki te przeznaczono – po zaopiniowaniu przez Komisję Społeczno-Wychowawczą i Spraw Socjalnych – na stałe zajęcia organizowane w Klubie, takie jak: gimnastyka dla seniorów, zajęcia rehabilitacyjne na pływalni, spotkania przedświąteczne, festyny dla dzieci, wycieczka dla mieszkańców, zabawy dla dzieci. W roku 2007 – dzięki wsparciu Urzędu Dzielnicy Bielany – poszerzono działalność klubu o nowe działania: warsztaty kabaretowe, warsztaty teatralne. Środki z funduszu społeczno-kulturalnego przeznaczano także na pomoc socjalną dla mieszkańców – zapomogi związane z kosztami choroby, dopłaty do czynszu dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Rozdano także paczki żywnościowe dla najbardziej potrzebujących. W prace te włączane były komitety kolonijne.

Analiza kosztów eksploatacji stanowiła stały przedmiot zainteresowań Rady Osiedla. W roku 2007 koszty eksploatacji podstawowej wyniosły ponad 9 mln zł, koszty zimnej wody i wywozu nieczystości stałych to ponad 630 tys. zł., a koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody – ponad 4,6 mln zł.

Komisja GZM spotkała się z przedstawicielami SPEC. Efektem tego spotkania było ustalenie, że modernizacja węzłów ciepłowniczych nie pociągnie za sobą dodatkowych obciążeń finansowych dla mieszkańców. W związku z zaistniałą sytuacją po ostatnich rozliczeniach podgrzewu i zużycia wody, skutkującą koniecznością ponownego rozliczenia w kilku budynkach, Rada Osiedla

podjęła ustalenia mające zapobiegać tego typu sytuacjom w przyszłości, a także skierowała wnioski do Rady Nadzorczej o zmianę zapisów w regulaminie tych rozliczeń. Komisje przedstawiły Radzie analizę kosztów eksploatacji podstawowej. Rada Osiedla uwzględniając wniosek Komisji Rewizyjnej pozytywnie oceniła wykonanie planu finansowego za rok 2007 oraz wykonanie zadań zawartych w planie finansowo-rzeczowym. Należy jednak odnotować, że w siedmiu nieruchomościach wzrosły koszty eksploatacji, w czterech pozostały one bez zmian, w jednej uległy zmniejszeniu. Na niekorzystną sytuację wpływ miały m.in.: wzrost podatków i opłat, wzrost cen za energię elektryczną, wzrost kosztów wywozu nieczystości, wzrost kosztów konserwacji zieleni, podniesienie opłat za usługi pogotowia wodno-kanalizacyjnego, włączenie kosztów służebności do eksploatacji. Rada Osiedla przegłosowała wniosek w sprawie zmniejszenia o 10 gr na m kw. wpłat na fundusz remontowy. Przyjęto także wniosek, że po pół roku dokonana zostanie szczegółowa analiza realizacji wniosków, które zostały zalecone w celu zmniejszenia kosztów eksploatacji. Na przykład wnioski związane z kosztami wywozu nieczystości dotyczyły: analizy i zmiany usytuowania niektórych altanek i pojemników na śmieci, wprowadzania altanek zamykanych, dokładniejszego nadzoru nad pracą firm wywozujących śmieci, zmniejszenie kosztów z tytułu wymiany piachu w piaskownicach poprzez likwidację niektórych piaskownic, szerszej informacji o segregacji śmieci.

Rada Osiedla podtrzymywała stanowiska w sprawie inwestycji na działkach przy ul. Broniewskiego 55a. W sytuacji gdy działki zostały sprzedane prywatnemu inwestorowi – mimo wielu protestów władz WSM, Rady Osiedla i mieszkańców – Rada określiła warunki niezbędne dla zmniejszenia zagrożenia i uciążliwości przy realizacji tej inwestycji.

W ogromnym skrócie przedstawimy najbardziej interesujące mieszkańców informacje dotyczące planów remontowych w 2008 r.:

- naprawy nawierzchni asfaltowej – Broniewskiego (wew. kolonii I i II); Kochanowskiego (wewnątrz kolonii II);
- budowa altanek śmietnikowych – Kochanowskiego 18 – 20 i 28 – 30, Literacka 18;
- wykonanie izolacji tarasy – Literacka 17 – 17A;
- ocieplenie wnęk wejściowych – Kochanowskiego 12 – 16A;
- remont hydroforni – Broniewskiego 73 – 77;
- wymiana drzwi wejściowych – Literacka 15A kl. V; w ramach termomodernizacji – Kochanowskiego 12 – 16A oraz Kochanowskiego 3, 5.
- malowanie klatek schodowych – Broniewskiego 63, Kochanowskiego 2, 4, 6;
- remont dźwigów osobowych – Broniewskiego 83 (kl. II), Broniewskiego 77 (kl. II).

Sprawozdanie Rady Osiedla opracowała  
Maria Mossakowska

# Zadłużenia zmały

W pogodnym popołudniu, 25 kwietnia mieszkańcy – członkowie WSM z osiedla Bielany spotkali się na corocznym zebraniu. Frekwencja nie była duża – 52 osoby plus 13 gości. Z zainteresowaniem wysłuchano informacji, reprezentującej Zarząd Spółdzielni wiceprezes Elżbiety Tutak, o zmianach w organizacji zarządzania Spółdzielnią po wejściu w życie znolizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sprawozdanie Rady Osiedla przedstawił jej przewodniczący Jerzy Sinicyn.

Rada Osiedla, która w zeszłym roku rozpoczęła nową kadencję, utworzyła cztery podstawowe komisje: Komisję Rewizyjną, Komisję Socjalną, Komisję Gospodarki Zasadami Mieszkaniowymi oraz Komisję Porządku i Zagospodarowania Terenu.

Do głównych zadań Rady, które były szczegółowo analizowane zarówno przez poszczególne komisje jak i przez Prezydium i Plenum Rady Osiedla należały: ocena planu finansowo-gospodarczego oraz jego wykonania, ocena planu i wykonania remontów, udział przy wyborze ofert na remonty, przy wyborze wykonawców, przy kontroli realizacji prac oraz udział w odbiorach robót. Członkowie Rady brali udział przy wyborze ofert na wynajem lokali użytkowych. Rada analizowała zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych, zajmowała się organizowaniem pomocy dla mieszkańców osiedla. Podejmowała też wiele innych działań wynikających nie tylko z działalności statutowej, ale i z bieżących problemów zgłaszanych przez mieszkańców osiedla.

Rada Osiedla spotykała się w pełnym składzie regularnie raz w miesiącu. Również raz w miesiącu spotykali się członkowie poszczególnych komisji. Jeżeli zachodziła taka potrzeba spotkań tych było więcej.

Jerzy Sinicyn przypomniał, że w każdy poniedziałek, w godz. 16.00 – 17.00, pełnią dyżury poszczególni członkowie Rady.

Rada Osiedla od początku swojej działalności, za główny cel postawiła sobie maksymalne wykorzystanie środków na zaplanowane prace związane z remontami oraz dokończenie największej inwestycji – termomodernizacji, czyli docieplenia budynków mieszkalnych.

Równie ważnym zadaniem w pracach Rady była nieustanna 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 praktycznie wszędzie, gdzie się tylko dało, szukać sposobów na ich ograniczenie.

W latach 2005 – 2006 koszty działalności eksploatacyjnej zamykały się kwotą około

6,5 mln zł. Plan na rok 2007 zakładał dalsze ograniczenie kosztów eksploatacyjnych do kwoty 6,1 mln zł tj. o około 4% mniejszej niż w roku 2006. Rozliczenie roku 2007 wykazało, że koszty działalności eksploatacyjnej zamknęły się kwotą 6,044 mln zł.

Stale śledzenie kosztów eksploatacyjnych i ich ograniczanie pozwoliło utrzymać wymiar czynszu na prawie jednakowym poziomie pomimo niestannych podwyżek czynników zewnętrznych.

W 2003 r. rozpoczęta została największa od wielu lat inwestycja w postaci termomodernizacji budynków mieszkalnych w osiedlu Bielany. Inwestycja planowana na lata 2003 – 2008 została zakończona już w drugim półroczu 2007 r.

Wraz z zakończeniem tego zadania rozpoczęły się prace nad przygotowaniem do docieplenia ostatniego, „najmłodszego” budynku w osiedlu tj. budynku przy ul. Duracza 21.

Poza pracami termomodernizacyjnymi prowadzone były prace remontowe związane z wymianą pokryć dachowych, docieplaniem stropodachów i strychów użytkowych, malowaniem klatek schodowych, wymianą instalacji gazowej oraz wymianą instalacji ciepłej i zimnej wody oraz instalacji kanalizacyjnych.

Kolejnymi znaczącymi inwestycjami wykonanymi w ubiegłym roku były: wymiana chodników przy budynkach Starej Baśni 3 i 10, Jasnorzewskiej 5 i Żeromskiego 4 d, c oraz Magiera 14, 16 i 7a oraz wymiana podjazdów do garaży w rejonie ulicy Księgarzy.

W związku z wymaganiami określonymi przez ustawę prawo pocztowe, w zeszłym roku, we wszystkich budynkach w osiedlu Bielany wymienione zostały skrzynki na listy.

Sukcesywnie prowadzone analizy robót wchodzących w zakres konserwacji zasobów i corocznej kontroli stanu technicznego instalacji, które do tej pory zlecane były firmom zewnętrznym spowodowały, że stworzone zostały możliwości do jeszcze większego wykorzystania własnej ekipy remontowej. Uzyskane w ten sposób znaczne oszczędności, przełożyły się w bezpośredni sposób na możliwość wykonania innych, dodatkowych prac remontowych na terenie osiedla oraz na możliwość obniżenia stawek eksploatacji bieżącej.

W roku 2007 siłami własnej ekipy remontowej rozpoczęto pomiary instalacji elektrycznej. Przegląd instalacji elektrycznej wykonano w 677 lokalach w 16 budynkach. Do zadań ekipy własnej należał także przegląd instalacji gazowej, wykonywany we wszystkich budynkach.

Kontynuowana była wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych z uwagi na upływający termin ich legalizacji. Sukcesywnie w okresie całego roku Administracja Osiedla

siłami własnej ekipy remontowej dokonała wymiany 1408 wodomierzy w 7 budynkach.

W roku 2007 zostały wykonane i rozliczone prace remontowe na łączną kwotę 3 mln 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 nie wykorzystane były przenoszone na realizację zadań w roku następnym.

Wykorzystanie środków na działalność społeczno-kulturalną w roku 2007 wyniosło ponad 54 tys. zł, gdzie na finansowanie pomocy sąsiedzkiej przeznaczono kwotę blisko 28 tys. zł.

## Zadłużenia

Niestety, tak w roku ubiegłym i w latach poprzednich, bardzo istotnym problemem działalności eksploatacyjnej osiedla było zamrożenie środków w wyniku nieterminowego wnoszenia opłat zarówno przez członków spółdzielni jak i najemców lokali użytkowych.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych wynosiły 690.392 zł (w tym bieżące 212.266 zł, sporne 35.018 zł i zasądzone 443.108 zł). W stosunku do roku 2006 zadłużenia czynszowe z lokali mieszkalnych zmały o 31 %. Wydawać by się mogło, że tak znaczące obniżenie łącznej kwoty zadłużeń, jakiego dotychczas nie odnotowaliśmy, jest doskonałym wynikiem prowadzonej w naszym osiedlu windykacji, to jednak łączna kwota zadłużeń jest nadal ogromna – stanowi ona około 80% jedno-miesięcznego wymiaru czynszu całego osiedla.

Temu problemowi zarówno w zeszłym roku, jak i w latach poprzednich Rada Osiedla i Administracja poświęcały dużo czasu. Sprawa zadłużeń i sposobów ich windykacji były i nadal są monitorowane na bieżąco. Każda sprawa dotycząca zadłużenia była bardzo wnikliwie rozpatrywana i w każdym przypadku, po rozpoznaniu przyczyn zaistniałych sytuacji wszędzie tam, gdzie uważano wolę spłaty zadłużenia, starano się wypracować kompromis i wyrażano zgodę na spłatę na warunkach uzgodnionych przez obie strony.

Niestety nie wszystkie sprawy dało się załatwić pozytywnie dla obu stron. W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych w 2007 r. z szeregu członków Spółdzielni wykluczone zostały 2 osoby, a do sądu skierowano w sumie 25 spraw na łączną kwotę 71.398 zł.

Na zakończenie swojej wypowiedzi przewodniczący Rady Osiedla Jerzy Sinicyn podziękował dyrekcji oraz pracownikom Administracji Osiedla „Bielany”, dzięki którym możliwa była realizacja wszystkich zadań. Podziękował również wszystkim członkom Rady Osiedla za zaangażowanie w prace na rzecz osiedla.

Na podstawie sprawozdania Rady Osiedla opracowanego przez przewodniczącą-go Rady Osiedla Jerzego Sinicyna

# Koszty dewastacji ponoszą wszyscy

W tym roku w osiedlu Wawrzyszew odbyło się tylko jedno Zebranie Mieszkańców Członków WSM. Zarząd na zebraniu reprezentowała prezes Kazimiera Szerszeniewska.

Sprawozdanie Rady Osiedla odczytał jej przewodniczący Janusz Obojski.

Nowa Rada Osiedla działa od kwietnia 2007 r. W jej skład wchodzi obecnie 30 osób. W 2007 r. odbyły się 23 posiedzenia plenarne, na których podjęto 71 uchwał; komisje zbierały się 72 razy.

Podobnie jak w poprzedniej kadencji (2003 – 2007) praca Rada Osiedla koncentrowała się na poszukiwaniu możliwości obniżenia kosztów bieżącej eksploatacji i kontynuowania kierunków remontowania zasobów osiedla oraz efektywniejszego gospodarowania funduszami poprzez opiniowanie wniosków przedstawionych przez Administrację Osiedla, uczestnictwo w charakterze obserwatora w przetargach i odbiorach wykonywanych robót. Komisje GZM i komisja rewizyjna wielokrotnie obradowały wspólnie nad ważnymi dla mieszkańców osiedla problemami dotyczącymi np. kosztów c.o. c.c.w. i z.w. i regulaminami dotyczącymi ich rozliczania. Priorytetowym zadaniem Rady i Administracji Osiedla było zakończenie procesu termomodernizacji budynków w osiedlu.

Jak co roku do zebrania niezwykle starannie przygotowała się Administracja Osiedla. Warto podać niektóre dane zawarte w sprawozdaniu.

## Wykonanie planu remontów i konserwacji zasobów w 2007 r.

W zakresie remontów i konserwacji wykonano wszystkie zaplanowane zadania dokonując jednocześnie zwiększenia, zgodnie z postulatami Rady Osiedla, zakresu robót drogowych – odbudowa i budowa nowych chodników oraz budowa 138 miejsc postojowych oraz budowy i odbudowy oświetlenia zewnętrznego wewnątrz osiedla przy ograniczeniu robót na instalacji gazowej do niezbędnego minimum wynikającego głównie ze stwierdzonych nieszczelności na połączeniach gwintowanych.

## Zamierzenia na 2008 r.

Plan remontów na 2008 r. ukierunkowany jest głównie na remont dźwigów. W planie jest remont 50 dźwigów, a zakończenie tych robót w całym osiedlu przewiduje się w 2009 r.

Planowane są także roboty budowlane, w instalacjach elektrycznych i sanitarnych (wodnych) mające na celu dostosowanie budynków Petofiego 1, 2, 4, 6, 8, Andersena 6, Dantego 5 do aktualnie obowiązujących przepisów w zakresie ochrony pożarowej.

Bardzo duże zaniepokojenie budzi postępująca degradacja środowiska i substancji budowlanej związana z dewastacjami i kra-

dziejami. Podpalenie i spalenie dźwigów na przelomie 2006/2007 r skutkowało stratami około 140 tys. zł, spalenie kilkunastu pojemników na śmieci to straty rzędu 20 tys. zł. Kradzież po włamaniach do 2 maszynowni dźwigowych w br. – przewidywane koszty napraw ok. 30 tys. zł. Wymiana uszkodzonych pojemników na śmiecie w związku z bezmyślnym wrzucaniem do zypów ciężkich przedmiotów – koszty ok. 8 tys. zł. To tylko przykłady poważnych i kosztownych w skutkach działań niektórych mieszkańców osiedla lub osób obcych wpuszczanych do budynków.

Od kilku lat stawka opłaty eksploatacyjnej jest utrzymywana na stałym poziomie mimo rosnących kosztów w szczególności towarów i usług zewnętrznych, jak chociażby energia elektryczna, materiały do napraw, usługi zewnętrzne. Problemem, prawdopodobnie już w 2009 r., będzie przewidywana podwyżka wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, gdzie o wysokości opłat decydują organy samorządu terytorialnego. Również istotną sprawą w najbliższej przyszłości mogą mieć wymiar w wysokości opłat za użytkowanie lokali jest problem wykupu od miasta gruntów. Natomiast zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokali w zakresie zaliczek na centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci czy gaz (dostarczany centralnie do budynków) są i będą kształtowane w oparciu o prognozy zużycia i zmiany cen dyktowane przez dostawców czy usługodawców.

Jako bardzo istotna dla przyszłości osiedla,

również w wymiarze opłat za użytkowanie lokali, będzie konieczność podejmowania decyzji dotyczących (bądź wykonania pewnych działań w oparciu o istniejące decyzje): budowy nowych budynków mieszkalnych na terenach będących w zasobach osiedla niezależnie od statusu gruntu (wieczyste użytkowanie lub własność), podział osiedla na nieruchomości jednobudynkowe, co wymaga z jednej strony przeprowadzenia czasochłonnych procedur, a jednocześnie doprowadzi do rozliczenia kosztów ich utrzymania na każdy budynek odrębnie, a także wykonanie tzw. mapek lokali, jako jednego z elementów do wyodrębnienia własności lokali jak i rozliczenia kosztów (w tym określenia udziałów), przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, sprzedaży gruntów, których przydatność dla osiedla jest praktycznie żadna (konieczność ponoszenia opłat). Niezbędne staje się przekazanie miastu terenów ogólnodostępnych, jak np. zadrzewiony obszar między studnią a stawem Brustmana (wschodnim), obciążenie użytkowników miejsc postojowych za korzystanie z nich na zamkniętych parkingach tzw. społecznych (realizacja uchwały Rady Nadzorczej).

## Windykacja

Na przestrzeni 2007 roku nastąpił spadek zadłużeń w stosunku do 2006 r. ogółem o 569.067 zł tj o 14%.

**Sprawozdanie Administracji opracował Krzysztof de Pourbaix – dyrektor Osiedla Wawrzyszew**

## Wawrzyszew Nowy

# Wizja na skrzyżowaniu

Zebranie Mieszkańców w osiedlu Wawrzyszew Nowy odbyło się 15 maja 2008 r. Wszystkie informacje dotyczące działalności osiedla w 2007 r. i planów na rok 2008 zawierało sprawozdanie Rady Osiedla przedstawione przez jej przewodniczącego Mirosława Mydłowskiego. Oto jego najważniejsze fragmenty.

Rada, począwszy od ukonstytuowania się pracuje w niezmiennym 12-osobowym składzie. Łącznie w pierwszym roku swojej działalności odbyła 15 posiedzeń plenarnych, 16 posiedzeń prezydium (w 6-osobowym składzie), 13 posiedzeń Komisji Rewizyjnej i 14 posiedzeń Komisji GZM. W trakcie tych posiedzeń przyjęto 9 uchwał i 14 wniosków do Zarządu WSM, zaopiniowano zmiany w statucie Spółdzielni oraz regulaminy wynikające z nowych przepisów prawnych. Ponadto przeprowadzono szereg wizji lokalnych niezbędnych do ustalenia planu remontów w osiedlu.

Prowadzono rozmowy z mieszkańca-

mi zalegającymi z opłatami czynszowymi. Efektem prowadzonych działań windykacyjnych jest fakt, że na koniec IV kwartału 2007 r. osiedle Wawrzyszew Nowy jest jednym z najmniej zadłużonych osiedli w strukturach WSM. Zadłużenie mieszkańców osiedla na koniec 2007 r. wynosiło 3,5 % rocznego wymiaru opłaty. W porównaniu z rokiem 2006 zadłużenia zmniejszyły się o 36 %.

Najważniejsze uchwały podjęte przez Radę Osiedla to: uchwała w sprawie termomodernizacji budynków Andersena 1, 1A, 1B, 8; uchwała w sprawie remontów w 2008 r. wraz z późniejszą korektą oraz zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na rok 2008.

W sprawie termomodernizacji uzgodniono z Zarządem WSM, że osiedle otrzyma pomoc finansową na realizację planów termomodernizacyjnych. Na pokrycie reszty kosztów osiedle otrzyma wewnętrzną pożyczkę, którą w formie samospłaty pokryją mieszkańcy termomodernizowanych budynków.

c.d. na str. 12

# Estetyka osiedla – to ważna sprawa

Członkowie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z osiedla Młociny spotkali się na corocznym zebraniu 24 kwietnia 2008 r. Zarząd WSM reprezentowała prezes Kazimiera Szerszeniewska.

Frekwencja na zebraniu w tym roku, podobnie jak w latach poprzednich, nie była duża. Na liście obecności podpisały się 83 osoby.

Nowa Rada Osiedla została wybrana 19 kwietnia 2007 roku, a ukonstytuowała się 9 maja tegoż roku. Rada pracuje w pięciu stałych komisjach problemowych: komisji rewizyjnej, komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi, komisji infrastruktury, handlu i usług, komisji zdrowia, pomocy sąsiedzkiej i spraw młodzieży, komisji członkowsko-mieszkaniowej i rozjemczo-dyscyplinarnej. Na terenie osiedla działa również siedem komitetów kolonijnych.

W ostatnim roku Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń plenarnych i 12 posiedzeń prezydiów. Podjęto 15 uchwał – wszystkie zostały zrealizowane, a dotyczyły m.in. planu remontów, wynajęcia lokali użytkowych, pomocy współmieszkańcom, ustalenia składników opłat eksploatacyjnych.

Rada Osiedla pracowała według przyjętego rocznego planu pracy i raportu o stanie technicznym zasobów mieszkaniowych na lata 2007 – 2009. Raport ten jest głównym dokumentem służącym do opracowania rocznych

planów remontowych.

Plan remontów na rok 2007 został wykonany. Przyjęto także do realizacji plan remontów na 2008 r.

W roku sprawozdawczym rozpatrzone 42 wnioski o zapomogi z tego 38 osobom przyznano zapomogi pieniężne, 5 osób otrzymuje dopłaty do czynszu, jedno dziecko otrzymało dopłatę do obozu wakacyjnego. Koszt tych zapomóg wyniósł 23.060 zł. Z obiadów w „De-wulocie” korzysta 5 osób – na ten cel przeznaczono kwotę 4.759 zł. Osoby samotne, rodzice samotnie wychowujący dzieci) otrzymały na gwiazdkę po 250 zł. W tym miejscu trzeba również wspomnieć o dofinansowaniu działającego w osiedlu Klubu Seniora.

Nadal poważnym problemem są samochody parkujące między budynkami na podwórkach. Szczególnie jest to odczuwalne na terenie kolonii 2, 3, 4 i 5. Rada Osiedla wspólnie z Administracją dąży do likwidacji dzikich miejsc parkingowych.

Jeśli chodzi o zadłużenia czynszowe, to dzięki firmie windyacyjnej nastąpił wyraźny spadek zadłużeń, ale w skali całego osiedla nadal jest to duża kwota. Na koniec 2007 r. było to 881.326 zł. Kwota ściągnięta od dłużników wyniosła 417.885 zł.

W opinii Rady do najpilniejszych zadań wynikających z „Raportu o stanie technicznym zasobów na lata 2007 – 2009” należą: wymia-

na skrzynek pocztowych w budynkach, dalsze prowadzenie wymiany instalacji gazowych (pilne są remonty wymiany instalacji gazowej w 10 budynkach za kwotę około 1 mln zł), konieczność legalizacji wodomierzy (zimnej i ciepłej wody) tam gdzie upłynął okres ważności. Konieczne jest też wzmożenie działań w ścisłej współpracy z sąsiadami w celu zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Szczegółowo o działalności Administracji osiedla Młociny w 2007 roku mówił dyrektor Jerzy Kwaśniewski.

Dyrekcja osiedla po zrealizowaniu 6-letniego programu remontów w oparciu o przegląd zasobów w roku 2007, sporządziła kolejny „Raport o stanie technicznym zasobów” i określiła kolejność robót do wykonania w latach 2007 – 2009. Raport ten został zatwierdzony przez Radę Osiedla i jest na bieżąco realizowany. Poprzez wprowadzenie procedury przetargowej na roboty, uzyskano znaczne oszczędności w nakładach na remonty, co pozwoliło wykonać szereg robót poza planem podnoszących estetykę osiedla.

Dzięki lepszemu gospodarstwu domów i działu technicznego osiedle wygląda z każdym rokiem coraz lepiej. Należy podkreślić, że dzięki osobistemu zaangażowaniu mieszkańców budynków Szegedyńska 1, 5, 5a, 8, 10, przy stałej trosce komitetów kolonii I, II, III tereny wokół tych budynków należą do najlepiej zagospodarowanych i ukwieconych.

Nadal problemem są spotkania młodzieży na klatkach schodowych, gdzie niejednokrotnie odbywa się handel narkotykami, choć budynki objęte są stałym nadzorem policji. Uciążliwym dla wszystkich w osiedlu jest problem marginesu społecznego, który okupuje nocą ławki i zakłóca spokój. Często Administracja na wniosek komitetów kolonijnych likwiduje ławki, aby zapewnić w porze nocnej ciszę i spokój. Niektórzy mieszkańcy wyrażają z tego powodu niezadowolenie, ale – zdaniem dyrektora Jerzego Kwaśniewskiego, jest to mniejsze zło.

Plac zabaw w osiedlu, w miarę możliwości finansowych są modernizowane i uzupełniane sprzętem oraz przystosowane do wymogów Unii Europejskiej.

Jako pilne zadanie dyrektor osiedla uznał wymianę instalacji elektrycznej w częściach administracyjnych w 15 budynkach. W 2008 planuje dalszą kosmetykę, choć w tym zakresie zrobiono już dużo – zlikwidowano niektóre piaskownice, z 11 placów zabaw urządzono 6 takich, które odpowiadają wymogom sanitarnym i standardom obowiązującym w Unii Europejskiej. Ponieważ w osiedlu jest coraz mniej dzieci w enklawach zieleni chętnie odpoczywają teraz emeryci i osoby dorosłe. Zdaniem dyrektora trzeba rozważyć sprawę pozostałości asfaltów w osiedlu po zlikwidowanych placach zabaw, aby nie zamieniać ich w parkingi. Proces taki niestety już się rozpoczął. W tym zakresie dyrektor oczekuje propozycji od mieszkańców osiedla.

## Wawrzyszew Nowy

c.d. ze str. 11

### Wizja na skrzyżowaniu

Odnosnie remontów Rada Osiedla stoi na stanowisku, że trzeba je prowadzić na bieżąco, tak aby nie następowała degradacja substancji mieszkaniowej. Plan remontów w 2008 r. zamyka się kwotą 822 tys. zł, z czego 95 tys. zł przeznaczono na prace nieprzewidziane i awarie. Największą pozycję w funduszu remontowym na 2008 r. stanowią remont balkonów i elewacji wraz z obróbkami blacharskimi w budynku przy ul. Petofiego 1A.

Sporządzony bilans za 2007 r. wykazuje dodatni wynik finansowy osiedla w niewielkiej kwocie ponad 49 tys. zł. Tylko w nieruchomości II wynik ten jest ujemny.

Biorąc pod uwagę dalszy wzrost kosztów w 2008 r. konieczna będzie podwyżka opłat czynszowych. Trzeba zaznaczyć, że w 2007 r. podniesiono czynsz w nieruchomości I, a obniżono w nieruchomości II.

W planach Rady Osiedla jest:

- w budynkach Andersena 1, 1A, 1B i 8, wprowadzenie pozycji pod nazwą „spłata termomodernizacji” w wysokości 1 zł/m kw. powierzchni użytkowej miesięcznie; ewentualna korekta tej kwoty nastąpi po zapoznaniu się z wynikami oszczędności w opłatach za centralne ogrzewanie w 2007 r.;
- w budynkach Andersena 11, 1A, 1B i 8, podniesienie opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zużycia gazu z 0,20 na 0,25 zł/m kw. powierzchni użytkowej miesięcznie. Po uwzględnieniu tych korekt Rada Osie-

dlą postanowiła przyjąć plan gospodarczo-finansowy osiedla „Wawrzyszew Nowy” na rok 2008.

Do Zarządu WSM Rada Osiedla złożyła wnioski m.in. w takich sprawach jak:

- umorzenie odsetek na łączną kwotę 898 zł (dwie osoby);
- udzielenia zapomogi w kwocie 4.500 zł dla mieszkańców znajdujących się w wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej;
- dofinansowania z funduszu społeczno-kulturalnego kolonii letnich w kwocie 2.920 zł;
- pokrycia kosztów zakupu ławek, huśtawek, śmietniczek itp., w kwocie ok. 7 tys. zł, co zostało zrefundowane przez firmę ubezpieczeniową FILAR.

Rada Osiedla wystąpiła również za pośrednictwem Zarządu WSM do ZDM z wnioskiem o zainstalowanie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulic Wólczyńskiej i Wolu-men. Dyrekcja ZDM negatywnie ustosunkowała się do prośby motywując to brakiem tzw. zdarzeń drogowych w tym miejscu w ostatnich latach. Wniosek jest taki, aby ponowić prośbę – zaprosić przedstawiciela ZDM na wizję lokalną lub też zainteresować sprawą Komendę Policji ds. Ruchu drogowego. Takie działania zostaną podjęte w najbliższym czasie.

Sprawozdanie Rady Osiedla opracował Mirosław Mydlowski

Opracowano na podstawie sprawozdania Rady i Administracji Osiedla.

# Nie będzie dzikiego parkowania

Członkowie WSM z osiedla Nowodwory spotkali się na Zebraniu Mieszkańców Członków Spółdzielni 8 maja 2008 r. Zarząd WSM reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemiński. Niezwykle starannie przygotowały swoje sprawozdanie Rada i Administracja osiedla.

W biurze administracji osiedla pracują dwie osoby: administrator i pracownik techniczny. Zatrudnieni są: trzech gospodarze na etatach i jeden w trakcie zatrudnienia oraz na etacie dwóch konserwatorów: techniczny i hydrauliczno-techniczny i na zlecenie konserwator elektryk. W ostatnim okresie zwolniono się dwóch gospodarzy, poszerzony został zakres prac hydraulicznych o konserwację techniczną i został on zatrudniony na cały etat, co zwiększa zakres robót wykonywanych we własnym zakresie.

W osiedlu prowadzona jest stała konserwacja: domofonów, wind i wentylacji mechanicznej. Co roku przeprowadzane są przeglądy: instalacji gazowej, kominiarskie, oddymiania, instalacji wodociągowej, p.poż., kontrolowane są węże hydrauliczne i skuteczność wentylacji mechanicznej, przeprowadzane są pomiary natężenia światła ewakuacyjnego w hali garażowej, badana jest instalacja odgromowa. Co pięć lat przeprowadzane są przeglądy: budowlane, instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i wspólnego użytku, legalizacja ciepłomierzy lokatorskich i węzłowych. Na koszt lokatorów wymieniane są co pięć lat wodomierze, którym skończyła się legalizacja. Dodatkowo w osiedlu będzie wykonana ocena energetyczna budynków. Okres ważności takiej oceny wynosi 10 lat. Bez obowiązkowego tzw. paszportu energetycznego budynku prawdopodobnie nie będzie możliwe zawarcie transakcji kupna sprzedaży.

Poza tym w ramach konserwacji bieżącej wykonano między innymi: bieżące naprawy bram wjazdowych przy Ciołkosza i Książkowej, drobne naprawy wind, usunięto przecieki w węźle ciepłym przy ul. Książkowej 9. Udrożniona została kanalizacja w budynku Ciołkosza 2a i kanalizacja burzowa w hali garażowej Książkowa 9, wymieniono pompę c.o. w węźle ciepłym Ciołkosza 6. Ponadto wykonano próbę ciśnieniową instalacji c.w., z.w. i c.o. w lokalu przy Książkowej 9, odłączono zasobnik c.w. w węźle ciepłym Ciołkosza 3, uzupełniono inhibitor w instalacji c.o. Naprawiono również punktowo nawierzchnię asfaltową, zlikwidowano ławki za budynkiem przy ul. Ciołkosza 5, na bieżąco naprawiane są wiatrołapy, klatki schodowe, drzwi wejściowe do klatek, samozamykacze i inne naprawy, możliwe do wykonania własnymi siłami. Wykonano również automatyczne nawodnienie zieleni przy budynkach Ciołkosza 1 i Ciołkosza 3.

Fundusz remontowy osiedla, poza remontami bieżącymi zasobów, przeznaczony został na wymianę pionów instalacji c.w. i z.w. (Ciołkosza 2, 4, 4a, 2a), naprawę schodów (Ciołkosza 3, 5), na nowe zejście pomiędzy Ciołkosza 5 i 6 oraz ułożenie chodnika przy furtce na przystanek. Z funduszu tego docieplono stropodachy w budynkach przy ul. Ciołkosza 3, 5 i 6. W planie jest pomalowanie żółtych pasów po obu stronach ulicy Ciołkosza oraz pionowe i poziome oznaczenia drogi p.poż. Dzięki tym zabiegom nikt nie powinien parkować wewnątrz osiedla.

Planowane jest też rozpoczęcie remontu balkonów. Ze względu na bardzo wysokie koszty tych prac (należy wykonać generalny remont balkonów, łącznie ze zdjęciem wylewek i położeniem nowych izolacji) będą one rozłożone w czasie. W pierwszej kolejności naprawiane będą balkony usytuowane w miejscach zagrażających mieszkańcom i przechodniom.

Rada i Administracja osiedla chciałyby także wykonać automatyczne nawodnienie przy Ciołkosza 5 i 6 oraz przeprowadzić renowację zieleni przy Ciołkosza 1, 3, 5 i 6, oczywiście w miarę posiadanych środków. W budynku przy Ciołkosza 3 na wiosnę 2009 r. planowana jest modernizacja węzła ciepłego, finansowana w 50% przez osiedle i w 50% przez SPEC.

Biorąc pod uwagę bezpieczeństwo mieszkańców lokali położonych nad węzłami przy garażach budynków Ciołkosza 1, 3, 5 i 6, postanowiono we własnym zakresie wykonać okratowanie, zamykając tym samym dostęp do 22 węzłów.

Dość dużym problemem jest oddziaływanie się ścian w wiatrołapach wszystkich klatek. Problem ten starano się likwidować, ale z niewielkim efektem. Osiedle położone jest na terenie piaszczystym, bardzo dobrze przenoszącym wszelkie drgania z ulic i otoczenia. W planie jest też naprawa i konserwacja altanek śmietnikowych, wymiana opasek wokół budynków Ciołkosza 2, 2a, 4, 4a. Opaski pozapadały się, a woda opadowa podmywa budynki.

Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli z czerwca 2007 r. o usterkach, Zarząd WSM przyznał środki finansowe dla osiedla Nowodwory, z których na koszt WSM docieplono ściany szczytowe budynków przy ul. Ciołkosza 3 i 5, całkowicie docieplono budynek przy ul. Ciołkosza 6 oraz wykonano roboty terenowe na ul. Książkowej 9. Pozyskane środki odciążyły budżet osiedla. Przy okazji wykonano napisy informacyjne na ocieplanych budynkach z nazwą ulicy.

Miasto stołeczne Warszawa zmieniło miejsce lokalizacji pojemników na odpady sortowane. Za pojemniki, zamówione w MPO, opłaty będzie ponosiło osiedle.

Dotacja w wysokości 5 tys. zł, otrzy-

mana od ubezpieczyciela „Filar”, zasilila fundusz społeczno-wychowawczy. Zakupiono z tego funduszu karuzelę Bąk na plac Ciołkosza 1 i drabinkę Pająk na duży plac zabaw.

Rada Osiedla wyraziła zgodę na umieszczenie tablic informujących o patronach ulic: Ciołkosza i Stefanika.

Rada i Administracja osiedla mają nadzieję, że budżet osiedla zasilą przychody z pożytków: lokali użytkowych i reklam.

Nadal w osiedlu problemem są zaległości czynszowe. Na koniec 2007 r. była to kwota ponad 185 tys. złotych.

W analizie kosztów, przychodów i wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2007 r. wynika, że rok ten zakończono ujemnym wynikiem finansowym, co świadczy o tym, że koszty przekroczyły przychody. Biorąc to pod uwagę, a także wzrost opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, wywóz nieczystości, energię elektryczną, a także wzrost cen usług i materiałów, podwyżka opłat eksploatacyjnych w osiedlu była nieunikniona. Wpływ na wyższe koszty utrzymania m.kw. powierzchni użytkowej miesięcznie ma także fakt, że II nieruchomości tworzy jeden budynek przy Książkowej 9.

Uchwałą nr 1/2008 z 10 kwietnia 2008 r. Rada Osiedla WSM Nowodwory zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy osiedla na 2008 rok, który wprowadza zmiany opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne z dniem 1 lipca 2008 roku:

- w nieruchomości I zwiększenie z 3,14 do 4,80 zł/m kw. p.u. miesięcznie dla budynków Ciołkosza 1, 2, 2a, 3, 4, 4a i 5 przy niezmienionej stawce na fundusz remontowy 1,10 zł/m kw. i zwiększenie z 2,54 do 4,80 zł/m kw. p.u. miesięcznie dla budynku Ciołkosza 6, przy stawce na fundusz remontowy zwiększonej z 0,50 do 1,10 zł/m kw., zgodnie z założeniami do planu WSM na 2008 rok.
- w II nieruchomości zwiększenie eksploatacji podstawowej z 2,54 do 4,20 zł/m kw. p.u. miesięcznie przy niezmienionej stawce na fundusz remontowy 0,50 zł/m kw.

Pozostałe opłaty eksploatacyjne za garaże, stanowiska postojowe w hali garażowej i naziemne oraz opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zużycia wody zimnej i wprowadzania ścieków, podgrzania wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania mieszkań utrzymane zostały na dotychczasowym poziomie.

Z dniem 01.07.2008 r. opłaty z tytułu „spłaty termomodernizacji” w wysokości 0,30 zł/m kw. za lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Ciołkosza 1, 2, 2a, 4, 4a zostają anulowane.

**Opracowano na podstawie sprawozdania Administracji osiedla „Nowodwory” za 2007 r.**

# Osy w osiedlu

Zebranie mieszkańców osiedla „Hery” odbyło się 14 maja. O działalności Rady Osiedla mówił jej przewodniczący Dawid Myszkowski. Niezwykle cenne informacje dotyczące tego co działo się w osiedlu zawierało sprawozdanie Administracji. Warto zapoznać się z niektórymi podanymi tam danymi.

Zasoby osiedla „Hery” to jeden budynek, w którym lokale mieszkalne zajmują powierzchnię 6.754,70 m kw., lokale użytkowe – 113,3 m kw, hale garażowe – 3.962,5 m kw.

Rada i Administracja osiedla prowadzi

ły w 2007 roku działalność gospodarczą w oparciu o plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Osiedla na podstawie wytycznych Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej WSM, stanowiący część planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Podstawowy zakres działania obejmował: prowadzenie prawidłowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych, utrzymanie we właściwym stanie technicznym budynków i urządzeń znajdujących się w eksploatacji, dbałość o stan sanitarno-porządkowy i estetykę wewnątrz budynków i na terenie osiedla, a także

świadczanie usług mieszkańcom osiedla w zakresie podstawowych potrzeb technicznych.

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2007 r. wyniosły – 680.850 zł z czego: eksploatacja podstawowa – 398.384 zł (105% planu rocznego); woda zimna i wywóz ścieków – 73.517 zł (108% planu rocznego); centralne ogrzewanie i ciepła woda – 164.371 zł (95% planu rocznego); eksploatacja dźwigów osobowych – 44.578 zł (125% planu rocznego). W pozycji „eksploatacja podstawowa” przekroczono koszty ze względu na zwiększony zakup materiałów niezbędnych do funkcjonowania osiedla. Najwięcej pieniędzy, bo aż ponad 2,5 tys. zł kosztowało zwalczanie os, które upodobały sobie osiedle.

Zwiększył się także zakres konserwacji zasobów, wynikający z przypadających obowiązkowych przeglądów urządzeń i sieci, na którą złożyły się m.in. przeglądy instalacji ppoż. i gazowej, naprawa rozdzielni prądowej budynku, przegląd instalacji wentylacyjnej hal garażowych, naprawa systemu monitoringu pożarowego, a także poprawa obróbki blacharskiej i konieczność wstawienia wybitych szyb.

Przekroczenie kosztów spowodował także zwiększony zakres wykonywanej konserwacji terenów zielonych w celu podniesienia estetyki osiedla. Między innymi zakupiono 30 szt. tui i nową kosiarkę. Na zwiększenie kosztów wpływ miało również podniesienie od połowy 2007 r. opłat za wywóz nieczystości stałych.

W pozycji „eksploatacja dźwigów osobowych” wzrost nastąpił ze względu na okresową (co trzy lata) wymianę oleju w silnikach 7 dźwigów. Częściej też trzeba było wymieniać części w tych urządzeniach.

Wykonawcami przeprowadzanych w osiedlu remontów były wyspecjalizowane firmy zewnętrzne. Na wykonanie remontów w 2007 r. wydatkowano kwotę ponad 42 tys. zł. Wykonano m.in. zadania nad klatkami, płotki przeciwnieżne na dachu budynku, przeprowadzono demontaż, kalibrację i montaż czujników wentylacji w halach garażowych, wyremontowano i wymieniono stolarkę okienną, udrożniono przewody kominowe. Wykonano także dodatkowe hydranty ogrodowe oraz przeprowadzono remonty bieżące instalacji, c.o. i c.c.w. Remonty balkonów zostały zasilone kwotą 10 tys. zł przez wykonawcę budynku.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej zamknęły się na koniec 2007 roku kwotą 3.574,28 zł. Pieniądze przeznaczone na organizację Dnia Dziecka oraz wymianę piasku w piaskownicy.

**Opracowano na podstawie sprawozdania Administracji z działalności osiedla „Hery” za 2007 r.**

## Latyczowska

# Dbłość o estetykę

Mieszkańcy, członkowie WSM z osiedla „Latyczowska” spotkali się na corocznym zebraniu 13 maja. Zarząd WSM reprezentował wiceprezes Jerzy Krzemiński.

Zasoby osiedla „Latyczowska” to trzy budynki o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – 12.325,20 m kw., lokali użytkowych – 138,40 m kw., hal garażowych – 4.171,80 m kw., garaży indywidualnych (boksów) – 160,50 m kw.

Podstawowy zakres działania w 2007 r. Rady Osiedla i Administracji to: prowadzenie prawidłowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych, utrzymanie we właściwym stanie technicznym budynków i urządzeń znajdujących się w eksploatacji, utrzymanie stanu sanitarno-porządkowego i estetyki budynków mieszkalnych i terenów wokół nich położonych, a także świadczenie usług mieszkańcom osiedla w zakresie podstawowych potrzeb technicznych.

Koszty działalności eksploatacyjnej w omawianym okresie wyniosły – 1.385.809 zł, z czego: eksploatacja podstawowa – 811.253 zł. (111% planu rocznego); woda zimna i odprowadzenie ścieków – 128.238 zł (90% planu rocznego); centralne ogrzewanie i ciepła woda – 346.204 zł (97% planu rocznego); eksploatacja dźwigów osobowych – 100.114 zł (97% planu rocznego).

W pozycji „eksploatacja podstawowa” nastąpiło przekroczenie kosztów ze względu na: zwiększony zakup materiałów niezbędnych do funkcjonowania osiedla, oznakowanie osiedla w postaci tabliczek, zakup koszyków na ulotki i zgniatarek do odpadów segregowanych

w celu zmniejszenia ich objętości. Sporą kwotę wydatkowano na zakup środków czystości ze względu na remont i malowanie klatek schodowych. Zwiększono także zakres konserwacji zasobów wynikający z przypadających obowiązkowych przeglądów urządzeń i sieci: ppoż., przegląd instalacji wentylacyjnej przez zakład kominiarski, 5-letni przegląd budynku Ponadto naprawiono rynny, instalację gazową, podbitkę dachową i drzwi ppoż. W celu podniesienia estetyki osiedla zwiększono zakres wykonywanej konserwacji terenów zielonych. Kupiono gazony na kwiaty, ziemię, kosę elektryczną do koszenia trawników, narzędzia ogrodowe oraz rośliny ozdobne.

Wykonawcami przeprowadzanych remontów były wyspecjalizowane firmy zewnętrzne. Na wykonanie remontów w 2007 r. zaplanowano kwotę 340 tys. złotych, z czego wydano 187 tys. zł. Odnowiono wszystkie klatki schodowe na kwotę 15 tys. zł. Przeprowadzono remont bieżący terenów zielonych – ponad 2 tys. zł. Remont i wymiana instalacji c.o. i c.w. kosztowały ponad 22 tys. zł, a remont i wymiana stolarki okiennej – ponad 11 tys. zł.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej zamknęły się na koniec 2007 roku kwotą 4.640 zł. Były to koszty związane z organizacją Dnia Dziecka (2.065 zł) i zakupem elementów na plac zabaw (2.575 zł).

**Opracowano na podstawie sprawozdania Administracji z działalności osiedla „Latyczowska” za 2007 r.**

# Cenne uwagi

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa wielokrotnie była przedmiotem zainteresowania „redaktorów” z bezpłatnej gazety „Informator Żoliborza”. Te zainteresowania ograniczały się zawsze do totalnej krytyki tego co dzieje się w Spółdzielni. Na łamach „Życia WSM” ripostowaliśmy te często kłamliwe, a nawet szkalujące WSM informacje, starając się dowiedzieć, że redaktorzy tej upolitycznionej gazetki mają określony cel w swych działaniach.

W końcu „wyszło sztydło z worka” i to w niewinnym artykule zamieszczonym w kwietniowo-majowym numerze „Informatora Żoliborza”, a zatytułowanym „Będzie drożej”.

Całe szczęście, że nie mnie przypała w udziale skomentowanie rozważań autora tego artykułu. Polemikę podjął nie jakiś tam dziennikarzyna, ale osoba doświadczona, spółdzielczy społecznik, przewodniczący Rady Osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Żoliborz IV, będący również radnym dzielnicy Żoliborz – Andrzej Krasnopolski.

Publikujemy w całości list jaki skierował on do redaktora naczelnego „Informatora Żoliborza”.

List ten, wbrew pogłoskom, nie jest prywatną polemiką pana Krasnopolskiego z autorem artykułu. Prezydium Rady Osiedla Żoliborz IV upoważniło Andrzeja Krasnopolskiego do przedstawienia uzgodnionego z Radą Osiedla stanowiska w „Informatorze Żoliborskim”, a także rozpropagowania go wśród mieszkańców osiedla Żoliborz IV.

**Redaktor Naczelnny  
Informatora Żoliborskiego”  
Pan Zbigniew Duszewski**

W „Informatorze” nr 129/2008 ukazał się tekst pt. „Będzie drożej?”, w którym to krótkim tekście autor Adam Kalinowski zadaje pytanie: Czy w tym roku znacznie wzrosną opłaty czynszowe w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej?

Nie pozwalalbym sobie zwracać głowy Panu Redaktorowi tą sprawą, gdyby nie fakt, że mam wrażenie, iż cały ten artykuł – jak mówi Pan Adam tekst dla inteligentnych – został napisany tylko w tym celu by zamieścić w nim zdanie: cytuję „Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

nakazała wydzielenie w księgach wieczystych poszczególnych lokali. To świetna okazja do wydzielenia poszczególnych budynków i oddania terenów spółdzielni nie nadających się pod inwestycje we władanie miasta np. tereny zielone, niektóre ulice i parkingi”. Warto się zastanowić co nam mieszkańcom proponuje Pan Adam!

Kilka wybranych na chybił trafił przykładów.

Na ocieplenie – bardziej elegancko – termomodernizację – składało się całe osiedle w ramach solidarności spółdzielczej. Iles budynków, a właściwie ich mieszkańców złożyło się na to, że tylko od 2003 roku w naszym osiedlu ocieplono budynków 57 na 72 istniejące. To obrzymi wysiłek zarówno finansowy jak i organizacyjny. Ale wyobraźmy sobie, że na te ocieplenia zbieramy pieniądze w ramach nieruchomości jednobudynkowych. Oto dla przykładu: ocieplenia budynków na ul. Jasnodworskiej kosztowały średnio 120 – 170 tys. złotych. Proste wyliczenie: Jeden budynek to 30 lokali o powierzchni ca 47 m kw., odpis na fundusz remontowy to 1,24 zł/m kw. A więc: 1,24 x 47 m kw. x 30 lokali x 12 miesięcy = 20.980,80 zł na rok. Średni czas zbierania na ocieplenie budynku 7,5 roku. A gdzie inne remonty? Bez komentarza.

Pan Adam chce oddać tereny zielone i parkingi miastu. Czyli tłumaczy nam, że np. park na Zatrasiu lepiej będzie utrzymywany przez miasto – i to za darmo – (o ile w ogóle będzie) niż przez nas spółdzielców, że parkingi, place zabaw dla dzieci będą lepiej zorganizowane jak je będzie prowadziło miasto niż Spółdzielnia i że jeszcze będą to robić za darmo nie chcąc od nas żadnych pieniędzy za utrzymanie terenów, za zagospodarowanie i utrzymanie placów zabaw itp.

Chciałem tylko przypomnieć Panu Adamowi, że na ostatniej Komisji Planowania Rady Dzielnicy, z-ca Dyrektora Zakładu Gospodarki Nieruchomościami poinformował, że wspólnotom będącym w budynkach komunalnych są składane (w moim przekonaniu niezgodne z prawem) propozycje odpłatnego wydzierżawienia podwórek wspólnoty pod rygorem nie zajmowania się otoczeniem tych budynków w tym zielenią.

To jest właśnie to za darmo!

A w ogóle to jeśli pan Adam myśli, że miasto zrezygnuje z wielusettyśięcznych

opłat jakie pobiera od nas z tytułu wieczystego użytkowania, to albo jest naiwny, albo... Przy okazji zanikną też inne funkcje typowe dla spółdzielni, a nie istniejące np. we wspólnotach.

Między innymi to takie jak: możliwość świadczenia pomocy materialnej osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej, prowadzenia działalności kulturalnej i oświatowej dla wszystkich mieszkańców itp.

Nie wspomnę tu już o technicznych uwarunkowaniach niezbędnych dla funkcjonowania, jak również wyodrębnienia nieruchomości jednobudynkowych z istniejącego kompleksu budynków takich jak możliwości:

- dostępności drogi i chodników (prawo przepustu i przejazdu);
- zasilania w media i urządzenia teletechniczne (użyczenia);
- zasilania energetycznego (prąd, oświetlenie ulic);
- doprowadzenia wody i odbiór ścieków;
- zasilania w ciepło;
- swobodnego dojazdu (ewakuacja, straż, policja, pogotowie).

Panie Adamie!

Można spółdzielnię lubić lub nie, można być tylko mieszkańcem lub jeszcze spółdzielcą, ale ja mam wrażenie, że Pan ten artykuł napisał z przyczyn doktrynalnych lub ideologicznych. Pan chce po prostu likwidacji spółdzielni. Wysoko cenię Pańską wiedzę, ale wydaje mi się, że pisząc ten artykuł nie miał Pan ogólnie dostępnej wiedzy o własnej Spółdzielni, czy o własnym osiedlu.

Obawiam się, że to „taniej” może się okazać w końcowym rozrachunku znacznie drożej.

**Z wyrazami szacunku  
Przewodniczący  
Rady Osiedla Żoliborz IV  
Radny Dzielnicy Żoliborz  
Andrzej Krasnopolski**

**ŻYCIE WSM**  
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 844 edycja 11/11

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

# WALNE ZGROMADZENIE W OBIEKTYWIE



Do odbioru mandatów utworzyła się spora kolejka.



Prezydium zebrania.



Na sali obrad w Społecznym Domu Kultury z łatwością zmieściło się ponad 200 osób.



Tuż przed głosowaniem uchwały o regulaminie Walnego Zgromadzenia salę opuściła spora grupa uczestników zebrania.

## Szanowni Państwo Członkowie i Mieszkańcy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W Waszej pamięci zachowały się zapewne wspomnienia związane z WSM. Może zechcecie przenieść je na papier i przekazać do redakcji „Życia WSM”. Być może w Waszych domowych archiwach znajdziecie zdjęcia obrazujące jak żyło się w Spółdzielni przed kilkudziesięciami laty.

Stwórzmy razem monografię WSM. Każdy list, każde wspomnienie, każde

zdjęcie jest cennym źródłem informacji.

Znamy w miarę dokładnie historię życia mieszkańców Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przed II wojną światową, ich bohaterskich czynów w czasie okupacji. Cennym źródłem informacji było „Życie WSM”, ale w okresie powojennym ukazywało się ono sporadycznie.

Liczymy, że przesłane notatki i zdjęcia uzupełnią tę lukę. Najciekawsze prace

i fotografie zamieścimy na łamach „Życia”, a później... może wydamy je w formie broszurki lub książki.

Szczegółowe informacje pod numerami telefonów redaktora prowadzącego „Życie WSM” 0-22 838 11 31 lub 0-607 465 682, a także w dziale ogólnooorganizacyjnym WSM, ul. Elbląska 14, tel. 0-22 56 00 916.



Foto: L. Motyczynska

### Grusza

Samotna grusza swoją urodą  
Cieszyła ludzi, co pod jej cieniem  
wytchnienia przyszli poszukać w ciszy.  
Wiosną urodę jej podziwiali,  
Gdy kwitła bujnie kwieciami obfitym.  
Jesienią wczesną krasne owoce  
swym sympatykom w kosze wrzucała.  
Ptaki garnęła w swoje gałęzie,  
Jak panna młoda rosła wspaniała.  
Pewnego lata złych ludzi wola  
okaleczyła konary drzewa.  
Zniszczyła dziuple, które w niej miała  
i sikoreczka, i drozd, i dzięcioł.  
Ptak tu już więcej nie zaśpiewa.  
Powoli znikła i grusza cała.  
Czar prysnął – gruszę wycięto!

Wiesława Borek



Wzrosty modeli latających (lata 60.)