

## Po zebraniach mieszkańców i przed Walnym Zgromadzeniem

Coroczne Zebrania Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są okazją do zapoznania się z działalnością Rad i Administracji poszczególnych osiedli, z problemami i wnioskami mieszkańców. W tym roku frekwencja na zebraniach była znacznie wyższa niż w roku ubiegłym, bo sprawy na nich poruszane były dużego kalibru – przekształcenia lokali, regulacja stanu prawnego gruntów, podział na nieruchomości, sposób sprawiedliwego rozliczania kosztów wy-

wozu odpadków i korzystania z wind. Piszemy o tym na str. 2.

W sprawozdaniach z tegorocznych Zebrań Mieszkańców Członków WSM ograniczymy się do informacji Rad Osiedli i Administracji, wychodząc z założenia, że członkowie Spółdzielni, którzy mieli uwagi, chcieli złożyć wnioski, wziąć udział w dyskusji – w zebraniach uczestniczyli. Pozostałych zapewne bardziej interesują informacje dotyczące gospodarowania ich pieniędzmi.



Zieleni w osiedlu Piaski nie brakuje

Foto: S. Zienkiewicz

### Terminy podzielonego na części Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Wszystkie zebrania odbędą się w Społecznym Domu Kultury przy ul. Słowackiego 19 A.  
Początek zebrań godz. 17.30.

- 3 czerwca 2009 r. – osiedla: Żoliborz II, Bielany, Młociny
- 4 czerwca 2009 r. – Członkowie Oczekujący WSM
- 8 czerwca 2009 r. – osiedle Żoliborz III
- 9 czerwca 2009 r. – osiedla: Wawrzyszew Nowy, Nowodwory, Łatyczowska, Hery
- 15 czerwca 2009 r. – osiedle Wawrzyszew
- 16 czerwca 2009 r. – osiedla: Żoliborz IV, Piaski

Porządek obrad jednakowy dla każdej części Walnego Zgromadzenia.

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.

## Jak rozliczać koszty wywozu śmieci?

Na tegorocznych zebraniach mieszkańców tematem numer jeden było rozliczanie kosztów wywozu śmieci. Nic dziwnego, bowiem koszty te znacznie wzrosły, co przełożyło się na wysokość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni.

Sposobów rozliczania jest kilka, a wybór najbardziej korzystnego dla mieszkańców jest niezwykle trudny. Pierwszy sposób to rozliczanie z metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu, budzący najwięcej kontrowersji, bo przecież metry kwadratowe śmieci nie produkują tylko ludzie. Podobne kontrowersje budzi sposób rozliczania od tzw. „drzwi”. Znaczna część mieszkańców Spółdzielni uznała go za niesprawiedliwy, argumentując, że w lokalu za tymi „drzwiami” może mieszkać jedna lub więcej osób, a więc ilość produkowanych śmieci jest różna. Najlepszym rozwiązaniem i najbardziej sprawiedliwym byłoby rozliczanie od osoby, choć kryje się tu duże niebezpieczeństwo, że wielu nieuczciwych spółdzielców, będzie podawało niezgodną z rzeczywistością liczbę osób mieszkających w danym lokalu. Ale jest na to sposób. Zdaniem pani prezes WSM Kazimierzy Szerszeniewskiej trzeba dokonać stosownych zmian w regulaminie obowiązującym w całej Spółdzielni. Wystarczy wprowadzić zapis, że jeżeli ktoś nie zgłosił rzeczywistej liczby osób mieszkających w danym lokalu, lub świadomie ją zaniżył, będzie obciążony karą, tak jak w przypadku tych, którzy utrudniają lub uniemożliwiają odczyt liczników zużycia ciepłej i zimnej wody. – *Nie trudno przeszedzić, że w danym lokalu mieszka więcej osób niż zadeklarowano. Można to zrobić w prosty sposób – na przykład na podstawie zużycia wody. Więcej osób w lokalu – automatycznie wzrasta zużycie wody. Oczywiście wymaga to trochę wysiłku ze strony administracji osiedli i gospodarzy budynków.*

Na zebraniu mieszkańców w osiedlu Piaski padł wniosek, aby

## Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Otwarcie zebrania i wybór przewodniczącego.
2. Wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór komisji Walnego Zgromadzenia: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2008 r.
7. Informacja dotycząca realizacji wniosku Walnego Zgromadzenia 2008 r.
8. Dyskusja.
9. Podjęcie uchwał w sprawach odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej:
  - a) 1 do 3 – od uchwał w sprawie pozbawienia praw członkowskich,
  - b) 4 – członkowie osiedla Wawrzyszew o uchylenie uchwały 6/2009 w sprawie zasad podziału geodezyjnego gruntu w osiedlu Wawrzyszew.
10. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy (3 uchwały – dot. osiedli Żoliborz II, III i IV).
11. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy (7 uchwał – dot. osiedli Bielany i Młociny).
12. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a) zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego,
  - b) udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany warunków przekształcenia użytkowania terenu we własność w m.st. Warszawie.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zasad przekształcania przysługujących członkom spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności odrębnej tych lokali.
15. Przyjęcie wniosków Walnego Zgromadzenia (zgłoszonych na piśmie do dnia 20 maja 2009 r. do Biura Zarządu, ul. Elbląska 14, pok. 7 – kancelaria).
16. Zamknięcie obrad.

to rady osiedli decydowały o sposobie rozliczania wywozu odpadów. Wniosek, moim zdaniem i nie tylko, bezsensowny, bowiem może dojść do tego, że w każdym osiedlu sposób rozliczania będzie inny. Skład rad osiedli zmienia się, a nowa rada może zdecydować, że dotychczasowy sposób rozliczania jej nie odpowiada i zmienić go na inny – mniej korzystny dla mieszkańców. – Spółdzielnia jest jedną jednostką – mówi prezes Kazimiera Szerszeniewska. – Zatem system rozliczania wywozu śmieci powinien być jednaki dla wszystkich osiedli, zapisany w regulaminie obowiązującym w całej Spółdzielni. Nie w statucie spółdzielni, jak to niektórzy proponują. Jeżeli taki zapis znajdzie się w statucie, statut będzie musiał trafić do sądu, który tę zmianę zatwierdzi. Jest to więc proces długotrwały, a problem ten wymaga natychmiastowego rozwiązania.

## Jest szansa na przekształcenia lokali w osiedlu Żoliborz IV

Niezwykle burzliwy przebieg, zgodnie z przewidywaniami, miało zebranie mieszkańców w osiedlu Żoliborz IV. Przypomnijmy, że zaskarżenie uchwał o podziale na nieruchomości w tym osiedlu spowodowało wstrzymanie przekształceń lokali. Zaskarżenie nastąpiło w 2007 r. Mamy już rok 2009, a żadna sprawa nie jest zakończona. W pierwszej instancji dotyczącej podziału na nieruchomości Zatrąsia sprawę Spółdzielnia wygrała. Od tej decyzji skarżący odwołali się – sprawa została skierowana do ponownego rozpatrzenia. – *Na przekształcenie lokali na korzystnych zasadach zgodnych z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z lipca 2007 r., Trybunał Konstytucyjny dał 12 miesięcy, czyli do końca grudnia 2009 r.* – mówi prezes Kazimiera Szerszeniewska. – *Te 12 miesięcy dał na przygotowanie przez parlament nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, której zapisy byłyby zgodne z Konstytucją. Gdyby taka ustawa weszła w życie przed upływem tych 12 miesięcy wówczas jej przepisy obowiązywałyby od momentu wejścia jej w życie, a więc już nie przez 12 miesięcy.*

Co zatem zrobić z Żoliborzem IV, gdzie przekształcać lokali nie można, a członkowie Spółdzielni, którzy złożyli wnioski takiej szansy na przekształcenie lokali do końca 2009 r. praktycznie nie mają? Rozwiązaniem nie jest zaproponowane przez przewodniczącego Rady Osiedla Żoliborz IV Andrzeja Krasnopolskiego, indywidualne kierowanie pozwów do sądu o przekształcenie lokali. Kilkudziesięciu członków Spółdzielni z tego osiedla takie pozwy już złożyło. Sąd w każdym przypadku prosi o podanie wartości lokalu. – *Zarząd te wartości podaje, nie odsyłając członków Spółdzielni do rzeczoznawców* – mówi prezes Kazimiera Szerszeniewska. – *Jedynym wyjściem z tej patowej sytuacji jest podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie, że na wniosek członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, złożony do 30 grudnia 2009 r., Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, oczywiście po spełnieniu wszystkich warunków obowiązujących przy przeniesieniu własności. W takiej uchwale powinien znaleźć się zapis, że w przypadku gdy przepisy powszechnie obowiązujące są korzystniejsze dla członka będą one zastosowane. Dzięki takiej uchwale członkowie Spółdzielni z osiedla Żoliborz IV mieliby zagwarantowaną możliwość przekształcenia mieszkań na dotychczasowych zasadach. W planowanym porządku obrad tegorocznego Walnego Zgromadzenia Członków WSM, znalazł się projekt takiej uchwały i będzie ona rozpatrywana i głosowana. Czy zostanie przyjęta? – o tym zdecydują uczestnicy Walnego Zgromadzenia.*

## Parkingi do podziału

Zebranie mieszkańców w osiedlu Wawrzyszew zdominowała sprawa regulacji stanu prawnego gruntów i zasady podziału geodezyjnego. W styczniu 2009 r., na wniosek Zarządu WSM, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę – regulamin dotyczący zasad podziału geodezyjnego gruntu w osiedlu Wawrzyszew. Niektórzy członkowie Spółdzielni z tego osiedla, którym nie odpowiada zapis w tym

regulaminie dotyczący parkingów, wystąpili z wnioskiem o uchylene całego regulaminu. – *Uchylenie całego regulaminu nie jest możliwe* – mówi prezes Kazimiera Szerszeniewska. – *Zrozumiałe jest, że w regulaminie może członkom Spółdzielni nie odpowiadać jakiś zapis, ale nie oznacza to, że trzeba uchylić cały regulamin. Regulamin musi być – jeżeli go nie będzie – będzie bezprawie.* Chodzi o duże parkingi strzeżone, których w osiedlu jest kilka. Niektórzy spółdzielcy chcą, żeby taki duży parking podzielić na części i przypisać do każdego budynku. Skutkowałoby to tym, że podzielonoby go na wiele części, a każda z nich przyłączona zostałaby do księgi wieczystej danego budynku. Przy takim podziale może się zdarzyć, że do danego budynku przypisany byłby teren do zaparkowania np. półtora samochodu. Za ten teren płaciliby wszyscy mieszkańcy danego budynku, a jego użytkownikami byłaby jedna lub dwie osoby. Dużo prościej jest aby był jeden parking, a koszty związane z parkowaniem ponosiłyby osoby faktycznie z niego korzystające.

### Trzeba pozbywać się terenów, które generują koszty

W porządku obrad tegorocznego Walnego Zgromadzenia znalazły się punkty dotyczące podjęcia uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych na terenach dzielnicy: Żoliborz i Bielany. Trzy uchwały dotyczą osiedli Żoliborz II, III i IV. Siedem uchwał dotyczy osiedli: Bielany i Młociny.

Sprawy zbycia spółdzielczych gruntów zawsze budziły wiele emocji. Zdaniem niektórych spółdzielców w ten sposób WSM pozbywa się majątku. Nie jest to zgodne z prawdą – zbywa się te grunty, które żadnej wartości dla Spółdzielni nie mają, a generują koszty (opłaty za wieczyste użytkowanie), którymi obciążani są członkowie Spółdzielni. Rzadko kiedy Spółdzielnia pozbywa się wartościowych terenów – najczęściej tylko wówczas, kiedy z różnych powodów danego terenu nie może zagospodarować zgodnie z planem, na przykład z powodu braku funduszy lub protestów mieszkańców przeciwko zabudowie terenu, który w planie zagospodarowania był na ten cel przeznaczony. Zarząd Spółdzielni każdą propozycję zbycia terenu szczegółowo analizuje i uzasadnia. Szkoda, że niektórzy spółdzielcy na te uzasadnienia Zarządu nie zwracają uwagi i podejmują nieracjonalne decyzje. Klasycznym przykładem, że członkowie Spółdzielni, ba nawet członkowie rad osiedli nie przyjmują argumentacji Zarządu dotyczących zbycia niektórych terenów, są tzw. „Górki” w osiedlu Żoliborz III. Na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu był rozpatrywany wniosek Zarządu Spółdzielni o przekazanie tego rozległego terenu dzielnicy Żoliborz. Przeciw, murem stanęli członkowie Rady

Osiedla. Przychodzili na każdą część Walnego Zgromadzenia i wyjaśniali wszystkim przybyłym na zebranie, jakie to korzyści będzie miało osiedle jeśli ten teren zatrzyma. Prezes Szerszeniewska tłumaczyła wówczas, że wzrosną ceny za użytkowanie wieczyste gruntów, a koszty tego poniosą wszyscy członkowie mieszkający w tym osiedlu i korzystne dla osiedla byłoby przekazanie tego terenu miastu. Nikt wówczas pani prezes nie słuchał. Teren pozostał przy osiedlu. W ciągu roku podatek za „Górki” wzrósł o 100 %. Osiedle będzie musiało odprowadzać do m.st. Warszawy 200 tys. zł rocznie. Prezes Kazimiera Szerszeniewska w rozmowie z burmistrzem dzielnicy Żoliborz Januszem Warakomskim usłyszała, że dzielnica „Górek” nie zagospodaruje, bo nie jest to jej teren. Burmistrz stwierdził, że gdyby w ubiegłym roku „Górki” zostały przekazane miastu, z pewnością znalazłyby się pieniądze na zagospodarowanie tego terenu ze środków unijnych lub z kasy miasta. Teraz to Spółdzielnia musi się martwić, jak problem zagospodarowania „Górek” rozwiązać i to szybko, bo miasto może nałożyć na Spółdzielnię karę za niezagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. Pomysłów na zagospodarowanie tego terenu jest dużo. Jeden z członków zaproponował, aby postawić tam obelisk, ponieważ odbywały się tam walki kościuszkowskie. Inny – żeby był to wyłącznie teren rekreacyjny z zachowaniem stanu pierwotnego środowiska ze względu na występujące rzadkie okazy żab. Pomysłodawcy zapominają o tym, że ani obelisk, ani żabki żadnych korzyści osiedlu nie przyniosą, a spółdzielcy będą musieli pokryć koszty użytkowania tego terenu z własnych kieszeni. Jeden z aktywnych członków z Żoliborza III, działający w Radzie Osiedla i Radzie Nadzorczej WSM, argumentował, że ubiegłoroczna decyzja o nieprzekazaniu miastu terenu „Górek” była podyktowana tym, że Zarząd WSM zamierzał na tym terenie postawić wieżowiec. Twierdził nawet, że widział plan takiego budynku, tylko nie bardzo wiedział gdzie – bo taki plan – jak mówi prezes Kazimiera Szerszeniewska – nie istniał. Zawierzył plotce, a tego – jako aktywny działacz spółdzielczy – nie powinien robić. Jego obowiązkiem było sprawdzić, jakie są zamiary Zarządu i przekazać rzetelną informację zainteresowanym tą sprawą spółdzielcom z tego osiedla. Prezes przyznaje, że była propozycja, żeby na tym terenie postawić niewielki budynek mieszkalny, kaskadowy, z podziemnymi garażami, bo garaży w osiedlu Żoliborz III nie ma. Dzięki środkom uzyskanym z tej inwestycji można byłoby zagospodarować teren „Górek”.

Barbara Pietras

## Ja się boję barana

*Obiecałam sobie już dawno, że polemiki z panem Lipińskim, zamieszczającym na łamach „Informatora Żoliborza” kłamiwe i obraźliwe artykuły o działalności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, nie podejmę, ale po przeczytaniu materiału jego autorstwa w majowym numerze tego pisma, zdanie zmieniłam – puściły mi nerwy.*

*Nazwanie spółdzielców „poddanymi” to obraza dóbr osobistych i gdyby ktoś zechciał założyć sprawę sądową piszącemu te słowa, wygrałby ją bez dwóch zdań, a redaktor naczelny Informatora, odpowiedzialny za to co zamieszcza na jego łamach, musiałby spółdzielcę przeprosić, a może i wnieść opłatę, stosownej wysokości, na przykład na dom dziecka.*

*W artykule dostało się imiennie i przewodniczącemu Rady Osiedla „Żoliborz IV” Andrzejowi Krasnopolskiemu, który jest również radnym dzielnicy Żoliborz, i – jak zwykle – prezes WSM Kazimierze Szerszeniewskiej, jako że pan Lipiński pani prezes nie lubi od dawna. To, że się kogoś lub czegoś nie lubi najczęściej wynika z faktu, że się tego kogoś lub czegoś boi. Ja na przykład nie lubię baranów (chodzi o zwierzęta), bo mnie jeden taki ubódl dotkliwie, więc omijam szerokim łukiem profilaktycznie wszystkie osobniki tego gatunku. Może z panem Lipińskim jest podobnie – nie lubi pani prezes, bo się jej boi i też ją omija. Wiem, że nigdy osobiście z panią prezes się nie spotkał,*

*ani takiego spotkania nie zaproponował. Domyślać się mogą jaki jest tego powód – wyszłoby zapewne podczas spotkania na jaw, jaki „cienki Bolo” z pana Lipińskiego w sprawach spółdzielczych, o których tak szeroko wypowiada się na łamach Informatora, myśląc chociażby Walne Zebranie z Walnym Zgromadzeniem w WSM.*

*Pan Lipiński ma swoją wizję spółdzielczości – proponuje podział WSM na małe spółdzielnie najlepiej jednobudynkowe na przykład z 30 lokalami. Jak w każdej spółdzielni trzeba będzie zatrudnić prezesa i wice, prawnika, księgową, sekretarkę, zorganizować dział członkowsko-lokalowy i techniczny. Spośród 30 członków takiej spółdzielni trzeba będzie wybrać przynajmniej 5-osobową radę budynku, a może jeszcze powołać 5-osobową radę nadzorczą.*

*Gdyby wizję pana Lipińskiego wprowadzić w życie bezrobocie w Polsce przestałoby istnieć. Ja podpowiem panu Lipińskiemu, że do statutu takiej spółdzielni można wprowadzić zapis o kadencyjności prezesa trwającej nie dłużej niż rok, żeby jeden za długo przy przysłowiowym żłobie nie siedział. Jednego roku na przykład prezesowałby spółdzielni lokator z ostatniego piętra budynku, jako najwyższej ustawiony, następnego – członek spółdzielni mieszkający na parterze, z zawodu elektryk, który na spółdzielczości się zna, bo wymieniał żarówki na klatkach schodowych w bylej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. A więc...*

**SPÓLDZIELCY DO BOJU! WALCZCIE O SWOJE!**

Barbara Pietras

# Z prac Rady Nadzorczej

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



**Ostatnie trzy miesiące były niezwykle pracowite dla członków rady. Jakie tematy były podejmowane na obradach?**

W marcu wybraliśmy komisję do rozpatrzenia ofert na stanowisko głównego księgowego WSM. Spotkaliśmy się z Radą Osiedla Nowodwory. Na spotkaniu tym przedstawiono nam problemy i sprawy, które nurtują jego mieszkańców. Wspólnymi siłami z Zarządem WSM postaramy się w miarę możliwości problemy te rozwiązać. Była też okazja do zapoznania się jak w tym małym osiedlu rozwiązano problem ruchu drogowego i parkowania samochodów. Informacje te mogą służyć za przykład, że problem ten w innych osiedlach WSM można rozwiązać. Wniosek jest jeden – takie spotkania z radami osiedli są konieczne i będziemy je kontynuować – 25 maja odbędzie się spotkanie z Radą Osiedla Piaski.

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej poruszany jest temat prowadzonych w WSM inwestycji. Zatem znamy na bieżąco na jakim etapie znajdują się inwestycje przy al. Wojska Polskiego, przy ul. Saperskiej, w osiedlu Żoliborz III oraz przy ul. Wolumen. Zajmowaliśmy się także rozliczeniem kosztów inwestycji w osiedlu Wawrzyszew Nowy.

Na dwóch posiedzeniach rozpatrywaliśmy wnioski o wykluczenie z WSM członków zalegających z opłatami. Ustaliliśmy również terminy corocznych zebrań mieszkańców w poszczególnych osiedlach.

W dniu 20 kwietnia odbyło się jedno z najważniejszych posiedzeń w roku, czyli podjęcie uchwały w sprawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2009 r. Było to dość trudne posiedzenie ponieważ kontrowersje budził sposób rozliczania kosztów wywozu śmieci i korzystania z wind.

**Posiedzenie Rady 11 maja trwało wyjątkowo długo. Co było powodem,**

**że obrady przeciągnęły się do godziny dwunastej w nocy?**

Omawialiśmy materiały na tegoroczne Walne Zgromadzenie. Tak jak w roku ubiegłym zostanie ono podzielone na sześć części. Materiały na zebranie muszą być przygotowane niezwykle starannie – umożliwi to sprawny przebieg poszczególnych jego części. Pragnę w tym miejscu zwrócić się do mieszkańców – członków Spółdzielni, aby na przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wybierali osoby znające statut Spółdzielni oraz procedurę prowadzenia zebrań. Osoby niekompetentne dezorganizują obrady. Uczestnicy zebrań muszą pamiętać o tym, że podejmowane na nich decyzje dotyczą całej Spółdzielni i jej członków, a więc spoczywa na nich ogromna odpowiedzialność.

Tęgo dnia odwołaliśmy członka Zarządu WSM, zastępcę prezesa do spraw ekonomiczno-finansowych panią Elżbietę Tutak, która zrezygnowała z pracy. Na jej miejsce powołaliśmy panią Halińę Obroślińską.

**W kwietniu odbyły się zebrania mieszkańców. Uczestniczył Pan w kilku z nich. Jakie sprawy były najczęściej na nich poruszane?**

Tematami, które rozgrzały atmosferę było wyodrębnienia lokali oraz opłaty za wywóz śmieci i korzystanie z wind. Zgodnie z przyjętymi wytycznymi do planu i obowiązującym prawem przyjęliśmy, że koszty wywozu śmieci i koszty związane z korzystaniem z wind będą rozliczane z metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu i od tzw. „drzwi”.

Sposobów rozliczania tych kosztów jest kilka. Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe rozliczają te koszty od osoby, lecz z informacją, które otrzymałem, jest to niezgodne z obowiązującymi przepisami. Faktem jest, że żadne z tych rozwiązań nie zadowoli ogółu spółdzielców. W osiedlach WSM mieszkają m.in. oso-

by samotne, rodziny wielodzietne i rodziny wielopokoleniowe. Każda z tych grup ma inny interes i punkt widzenia. Podjęcie konkretnej decyzji zawsze będzie przez jakąś grupę przyjęte nieprzychylnie. Na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 maja zajmiemy się, po raz kolejny, tym trudnym tematem i spróbujemy znaleźć optymalne rozwiązanie.

Jeszcze jedna sprawa, którą chciałbym zasygnalizować, a która dotyczy przebiegu zebrań mieszkańców. Na kilku zebraniach zachowanie niektórych członków rad osiedli, moim zdaniem i nie tylko, było poniżej wszelkich przyjętych norm. Przerzywanie dyrektorowi osiedla, przedstawiającemu mieszkańcom sprawozdanie z działalności administracji, zabieranie głosu bez zgłoszenia czy obrażanie osoby zabierającej głos, to tylko niektóre z niestosownych zachowań. Członkowie rad osiedli powinni dawać przykład, a nie dezorganizować i rozbijać zebrania. Zauważyłem, że bardzo dużo osób – uczestników takich zebrań, po kilkunastu minutach obserwowania ich przebiegu opuszczało salę. Ci, z którymi rozmawiałem, twierdzili, że więcej na zebranie nie przyjdą – poświęcają swój wolny czas i chcieliby usłyszeć to, co ich interesuje, a nie być świadkami awantur i wzajemnych przepychanek. Musiałem o tym wspomnieć, ponieważ zbliża się podzielné na części Walne Zgromadzenie. Status naszej Spółdzielni, jako największej i najstarszej w Polce, zobowiązuje wszystkich jej członków do godnego i poważnego zachowania się na zebraniach, na których zapadają niezwykle istotne dla Spółdzielni i spółdzielców decyzje.

Na zakończenie chciałbym przypomnieć o dyżurach członków Rady Nadzorczej. Po wakacyjnej przerwie, na pierwszy dyżur zapraszam 7 września.

**Rozmawiał Sylwek Zienkiewicz**

## Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej

Zapisy telefonicznie w dziale organizacyjnym – telefon 0-22 560 09 17

1 czerwca	Henryk Rolek członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Krzysztof Zybert członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
8 czerwca	Tomasz Małek członek Komisji Rewizyjnej Artur Szyndler zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
15 czerwca	Anna Pawlewska członek Komisji Rewizyjnej Józef Potrzebowski przewodniczący Komisji Inwestycyjnej
22 czerwca	Jan Staszewski członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej Artur Szyndler zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
29 czerwca	Tadeusz Cegiłka członek Komisji Rewizyjnej Jerzy Kropacz przewodniczący Rady

Na zebraniu mieszkańców z osiedla Żoliborz III, które odbyło się 23 kwietnia, wydano 137 mandatów. Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności od maja 2008 r. do kwietnia 2009 r., przedstawił jej przewodniczący Krzysztof Zybent.

Do zakresu działalności Rady Osiedla zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminem Rady Osiedla należy 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. Od lutego 2009 r. wprowadzono dodatkowy termin dyżurów Rady Osiedla, tj. w każdy trzeci poniedziałek miesiąca w godz. 12.00 – 13.00.

Rada Osiedla i Administracja pracowały w sprawach dotyczących pomocy socjalnej, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczeń energii cieplnej oraz zasad porządku domowego w oparciu o statut Spółdzielni i regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 9 posiedzeń plenarnych i 6 posiedzeń prezydium. Oprócz posiedzeń plenarnych i prezydium członkowie Rady pracowali w komisjach problemowych. W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla podjęła 27 uchwał.

**Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.** Przedstawiciele komisji uczestniczyli w przetargach na wykonanie ciągów pieszych, instalacji gazowych oraz ich doszczelniania w budynkach wyznaczonych przez osoby kontrolujące szczelność instalacji. Komisja szczegółowo analizowała koszty przedwykonawcze i powykonawcze na wymienione prace oraz rozpatrywała wnioski z przeglądów rocznych osiedla pod względem usunięcia usterek, jak również wykonania niektórych remontów. Na bieżąco współpracowała z dyrekcją osiedla w sprawie ustalenia możliwości finansowych dotyczących remontów i eksploatacji. Uczestniczyła w opracowywaniu planu na najbardziej pilne remonty. Rozpatrywała również sugestie i skargi wnoszone przez mieszkańców.

**Komisja Pomocy Społecznej.** W 2008 r. przyznano zapomogi dla mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Dofinansowano dzia-

łalność szkoły podstawowej, a także prace związane z renowacją i pielęgnacją zieleni w osiedlu. Komisja opracowała również projekt wykorzystania funduszu społeczno-kulturalnego na 2009 r.

**Komisji Rewizyjna.** Komisja wprowadziła w życie zasadę pełnego dostępu członków komisji do wszystkich dokumentów, dzięki czemu miała wgląd, jak powstają poszczególne fundusze i jak są one wydatkowane. Systematycznie analizowała wykonanie planu finansowego osiedla za kolejne kwartały i półrocza. Wyjaśniała powody przekroczenia planu. Komisja zwróciła się do Zarządu WSM o przedstawianie członkom Rady Osiedla pełnej dokumentacji dotyczącej rozpatrywanej sprawy, a nie tylko informacje ustne. Zwrócono uwagę, by odbiory prac remontowych były przeprowadzane możliwie najstarszemu i koniecznie przy udziale przedstawiciela Rady. To samo dotyczy przeglądów gwarancyjnych.

**Komisja Pojedyncza i Bezpieczeństwa.** W okresie sprawozdawczym do komisji zgłoszono tylko dwie sprawy, które nie wymagały zwoływania posiedzeń. Zgłoszone problemy zostały rozwiązane i zlikwidowane z udziałem dzielnicowych. Komisja była i jest w stałym kontakcie z przedstawicielami Straży Miejskiej i na bieżąco przekazuje informacje o istniejących w osiedlu problemach.

Rada Osiedla współpracowała z Administracją Osiedla Żoliborz III w sposób ciągły. Dyrekcja osiedla brała udział we wszystkich posiedzeniach Rady. Sprawy będące w gestii administracji przekazywano na bieżąco do realizacji.

Przedstawiciele Rady Osiedla kontaktowali się z Radą Dzielnicy Żoliborz oraz uczestniczyli w spotkaniach organizowanych przez Biuro Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w Dzielnicy Żoliborz. Spotkania te dotyczyły głównie spraw związanych z bezpieczeństwem. W listopadzie 2008 r. odbyło się w administracji osiedla spotkanie z naczelnikiem Wydziału Infrastruktury Dzielnicy Żoliborz, radnymi oraz zaproszonymi gośćmi w sprawie rewitalizacji terenów zielonych: glinianek przy ul. Tołwińskiego i parku „Sady Żoliborskie”.

#### Wykonanie planu za rok 2008

Wykonania planu zostało pozytywnie zaopiniowane przez Radę Osiedla. W roku 2008 rozpoczęto awaryjną wymianę instalacji gazowej w 7 budynkach, znajdujących się w najgorszym stanie technicznym. W 2009 r. wymiana tej instalacji będzie sprawą priorytetową. W najbliższych latach dążyć się będzie do wyrównania stanu technicznego budyn-

ków. Aktualnie przeprowadzany jest remont osiedla pod kątem technicznym.

Szczególną uwagę, jak co roku, zwrócono na działania zmierzające do zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Rada Osiedla chcąc ograniczyć wydatki związane z opłatami za wieczyste użytkowanie terenu działki 16/2 (tzw. „Górek”), postanowiła podjąć próbę zbycia tego terenu dzielnicy Żoliborz. Na Walnym Zgromadzeniu w ubiegłym roku uchwała w tej sprawie nie została przyjęta. Teren nadal pozostaje w zasobach osiedla, co drastycznie podnosi koszty z tytułu użytkowania wieczystego. W 2008 r. opłata za wieczyste użytkowanie „Górek” wyniosła 110 tys. zł, natomiast w 2009 r. podniesiona została już do kwoty 234 tys. zł.

#### Plan na rok 2009

Rada Osiedla w marcu 2009 r. uchwaliła plan na 2009 r. Od kwietnia wzrosły opłaty eksploatacyjne. Podwyżka opłat wynika jedynie z rosnących kosztów zewnętrznych, takich jak: wywóz nieczystości (wzrost o 85%), energia elektryczna (wzrost o 10%), podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. O 133 % wzrosły również opłaty od gruntów niezakwalifikowanych jako mieszkaniowe. Koszty zależne od administracji pozostały na niezmiennym poziomie. Dodatkowym obciążeniem opłat eksploatacyjnych jest rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu wykupu gruntu. Informacje z dzielnicy o drastycznym wzroście cen spowodowały konieczność stworzenia rezerwy na ten cel. Problemem jest konieczność wnoszenia opłat do końca marca każdego roku. W 2009 roku opłata za wieczyste użytkowanie to kwota rzędu 1.560.000 zł.

Aby zmniejszyć opłaty Rada i Administracja osiedla apelują do mieszkańców, którzy wyodrębnili już swoje lokale o wyrażenie zgody na wykup gruntów (przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność).

Na zakończenie kilka istotnych informacji ze sprawozdania administracji osiedla dotyczących prac remontowych planowanych na rok 2009 r. Do najważniejszych prac remontowych w osiedlu należy zaliczyć: bieżące remonty dźwigów, schodów wejściowych do klatek schodowych, daszków, instalacji c.o., zaworów gazowych (wyprowadzenie).

W założeniach planu remontowego przyjęto zasadę wyrównywania stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne pozostało na niezmiennym poziomie z poprzedniego roku i wyniosło 1,216 mln zł.

# Dewastacje i kradzieże to degradacja substancji mieszkaniowej

Członkowie Spółdzielni mieszkającej w osiedlu Wawrzyszew spotkali się na corocznym zebraniu mieszkańców 15 kwietnia. Mimo że zebranie było tylko jedno dla całego osiedla frekwencja była mała – wydano zaledwie 165 mandatów.

Sprawozdanie Rady Osiedla WSM Wawrzyszew za 2008 rok przygotował i przedstawił jej przewodniczący Janusz Obojski.

W ubiegłym roku Rada Osiedla odbyła 19 posiedzeń plenarnych, na których podjęto 35 uchwał. Komisje zbierały się 82 razy, Prezydium Rady – 15. Najważniejszą sprawą był i jest nadal podział geodezyjny osiedla (według poszczególnych kolonii), który ma doprowadzić do wyodrębnienia jednobudynkowych nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą. Działania te pozwolą na ubieganie się o bonifikatę od władz miasta, przy wykupie gruntów przez Spółdzielnię i pełne uwłaszczenie. Licząc się z ewentualnym wykupem gruntów w osiedlu, Rada wystąpiła do władz Spółdzielni o stworzenie specjalnego funduszu, przeznaczonego na ten cel. Fundusz taki został utworzony. Kolejna sprawa to zachowanie specjalnego funduszu przeznaczonego na spłatę kredytu zaciągniętego w ubiegłych latach, a przeznaczonego na termomodernizację osiedla. Do spłaty pozostało jeszcze 4.352 tys. zł. Podjęto starania o uzyskanie kompromisu w sprawie opłat za miejsca postojowe na parkingach społecznie strzeżonych. W tym celu administracja osiedla przeprowadziła inwentaryzację tych miejsc i przygotowuje umowy dla ich użytkowników, ponieważ to oni powinni ponosić koszty ich użytkowania. Niezwykle istotną sprawą było przeprowadzenie przeglądu – ekspertyzy przeciwpożarowej w osiedlu (szczególnie dotyczy to bloków – słupków) i podjęcie działań mających na celu poprawę sytuacji w tym zakresie.

Najważniejsze prace wykonane w osiedlu to: wymiana 51 wind, przygotowanie 17 nowych miejsc postojowych, wymiana części chodników, zainstalowanie nowych latarni oraz przegląd placów zabaw pod kątem bezpieczeństwa dzieci. Przeprowadzono również analizę kosztów c.o. z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych (Rm) i zaproponowano ich wprowadzenie. Ponadto członkowie Rady Osiedla dokonali: inwentaryzacji miejsc postojowych w osiedlu, przeprowadzili kontrolę zasad naliczania kosztów energii elektrycznej na parkingach społecznych. Po lustracji osiedla pod kątem porządku i estetyki,

zobowiązano administrację do systematycznej poprawy istniejącego stanu własnymi siłami.

Rada Osiedla rozpatrzyła 21 wniosków – podań o najem lokali użytkowych, wybierając najkorzystniejsze oferty, 40 podań o zapomogi losowe, przyznając ich 15 (5.760 zł). Przyznała pomoc finansową na kolonie letnie dla najuboższych dzieci z osiedla (29.620 zł). Na Klub Seniora przeznaczono 12.348 zł, na doposażenie terenów zabaw 43.235 zł, na imprezy sportowe 8.647 zł. W sumie z funduszu społeczno-wychowawczego wydatkowano 106.165 zł.

Rada Osiedla wspólnie z Urzędem Dzielnicy Bielany – tradycyjnie zorganizowała festyn „Bezpieczne Osiedle”, który staje się świętem rodzinnym dla mieszkańców osiedla.

Członkowie Rady w trosce o jak najlepszą gospodarkę funduszami osiedla przez administrację osiedla uczestniczą, jako obserwatorzy, w przetargach, opiniują wnioski finansowe administracji, uczestniczą w odbiorach robót (windy, drogi, chodniki itp.). Rada wyraziła także zgodę – chociaż z zastrzeżeniami – na wypłacanie premii niektórym pracownikom administracji za ostatni kwartał 2008 r. Środki na ten cel pochodziły z oszczędności.

Zdaniem Rady, prowadzenie nadzoru nad robotami w osiedlu przez administrację budzi pewne zastrzeżenia. Szczególnie dotyczy to pracy dozorców. Zastrzeżenia Rady dotyczą również braku przejrzystości w wymianie informacji finansowych między osiedlem a Zarządem Spółdzielni, co utrudnia lub nawet uniemożliwia korektę poczynań administracji osiedla w tym zakresie.

Mimo znacznego wzrostu kosztów energii elektrycznej i wywozu śmieci, opłaty za lokale mieszkalne pozostają na tym samym poziomie co w latach ubiegłych – zmienia się tylko struktura opłat.

Dzięki staraniom Rady osiedle otrzymało od Zarządu WSM zwrot kosztów za grunty w związku z nową inwestycją przy ul. Wolumen 8. Pieniądze te, zgodnie z uchwałą Rady, przeznaczone na spłatę kredytu na termomodernizację.

Ciągłe poważnym problemem w osiedlu pozostaje windykacja należności za lokale mieszkalne i użytkowe, chociaż poziom zadłużenia powoli obniża się. W 2008 r. zadłużenia wynosiły 3.364 tys. zł.

Jak co roku, niezwykle staranie zostało przygotowane sprawozdanie Administracji Osiedla Wawrzyszew.

## Polityka obniżania kosztów dla uzyskania oszczędności

W 2008 roku kontynuowano działania mające na celu obniżenie kosztów. Przeprowadzono analizę zapotrzebowania na moc zamówioną na potrzeby c.o. i podgrzania wody. Nie stwierdzono ani możliwości, ani konieczności zmniejszenia tej mocy. Jeśli chodzi o budynki mieszkalne to obniżano koszty nie zlecając wykonania różnych robót firmom zewnętrznym. Nie zawierano również umów – zleceń z pracownikami administracji, za wyjątkiem prac dotyczących obsługi miejscowej kotłowni oraz wózka akumulatorowego (transport wewnętrzny) oraz jednorazowej akcji odczytu liczników z.w. i c.w. Obniżono koszty związane z zastępstwami dozorców. Na czas urlopów bądź dłuższych chorób zlecano wykonanie prac firmom zewnętrznym przy zdecydowanie niższych wynagrodzeniach niż wynika to z wynagrodzeń dozorców. W trakcie prowadzonych przetargów na wykonanie robót konserwacyjnych bądź remontowych, po wybraniu najkorzystniejszej oferty lub ofert, prowadzono dodatkowe negocjacje dla uzyskania dodatkowej obniżki kosztów lub ustalenia lepszej technologii czy zastosowania lepszych materiałów.

## Windykacja

W 2008 r. nastąpił spadek zadłużeń w stosunku do 2007 r. ogółem o 125.846 zł, tj o 3,6%, w tym w zadłużeniach bieżących o 204.463 zł, tj o ok. 12,3% i przy wzroście zadłużeń spornych i zasądzonych o ok. 3,7%. Na obniżenie zadłużeń wpływ miały: ich spłata przez osoby pragnące przekształcić lokatorskie prawo do lokalu we własnościowe, działania administracji (rozmowy, ugody), kierowanie spraw do sądu bezpośrednio przez administrację oraz czynności podejmowane przez firmę windykacyjną działającą na zlecenie administracji.

Administracja w 2008 roku prowadziła również działania dla wyegzekwowania zadłużeń m.in. poprzez rozmowy z dłużnikami, spisywanie ugód i porozumień, w tym rozkładanie spłat na raty. Do sądu skierowano 27 pozwów, uzyskano 24 nakazy zapłaty, wykonano jedną eksmisję. Skierowano 8 spraw do komornika o egzekucję zadłużenia, a 165 spraw do firmy windykacyjnej. Wystąpiono do Zarządu WSM o doprowadzenie do licytacji zadłużonych lokali własnościowych oraz o skuteczne eksmisje z lokali, co do których zapadły wyroki o eksmisję.

**Zamierzenia na rok 2009**

## Najważniejsze remonty

Na zebraniu mieszkańców w osiedlu Żoliborz II, które odbyło się 29 kwietnia, wydano 84 mandaty. Sprawozdanie Rady Osiedla dotyczyło okresu od kwietnia 2008 r. do marca 2009 r. Praca Rady w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na rozwiązywaniu istotnych spraw związanych z działalnością poszczególnych kolonii. Szczególną uwagę zwracano na terminową realizację tematów ujętych w „Planie Remontów i Konserwacji” obowiązującym na lata 2008 – 2009. Poszczególne komisje przygotowywały sprawy w formie wniosków i opinii, przedkładając je Radzie do rozpatrzenia i podjęcia uchwał. W okresie sprawozdawczym podjęto 23 uchwały, 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 Rady Osiedla. Najważniejsze prace to uchwalenie planu gospodarczo-finansowego, w tym zadań rzeczowych i remontowych oraz harmonogramu ich realizacji, a także realizacja wniosków z ubiegłorocznego zebrania mieszkańców. Tematy te dominowały na posiedzeniach komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, która je szczegółowo omawiała i opiniowała. Natomiast cele i kierunki działania Komisji Rewizyjnej skierowane były na kontrolę całokształtu działalności ekonomiczno-finansowej osiedla. Najbardziej istotne to omówienie założeń do planu gospodarczo-finansowego osiedla na 2009 r., bieżąca kontrola realizacji wniosków z zebrań mieszkańców oraz comiesięczna kontrola prowadzonej przez administrację windy nacjonalności czynszowych.

Rada Osiedla udzielała pomocy finan-

sowej osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, zwłaszcza osobom samotnym i w podeszłym wieku. Również najbardziej potrzebującym, tradycyjnie, przekazano paczki z okazji świąt Bożego Narodzenia. Komisja Społeczna zainicjowała i prowadzi okresowe spotkania mieszkańców z przedstawicielami Policji i Straży Miejskiej, na których omawiane są zagrożenia bezpieczeństwa w osiedlu i sposoby ich minimalizowania.

W bieżącym roku Radę i Administrację osiedla czekają nowe zadania. Dotyczyć one będą, między innymi, dalszej poprawy bezpieczeństwa, rozwiązania sprawy miejsc postojowych, porządku i czystości w osiedlu, docieplenia szczytów budynków i ogradzania nieruchomości.

Szczegółowe informacje dotyczące działalności osiedla w okresie sprawozdawczym, a także planu na rok 2009 zawiera sprawozdanie Administracji Osiedla.

**Założenia cenowe przyjęte do planu na 2009 r.** Zgodnie z założeniami ogólnymi do planu gospodarczo-finansowego WSM na 2009 r. nastąpi wzrost kosztów: energii elektrycznej o 10 %; wywozu nieczystości stałych o 25 %; podatku od nieruchomości o 3 %. Wprowadzono rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu wzrostu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu lub przekształcenie gruntu we własność od 0,10 do 0,30 zł/m kw. Na rezerwę została też przeznaczona uznana przez Urząd Dzielnicy Żoliborz bonifikata za grunty w wysokości 1,084 mln zł.

**Prace remontowe planowane w 2009 r.** Do najważniejszych prac remontowych – głównych, planowanych do wykonania w 2009 r. z funduszu remontowego i scentralizowanego zalicza się: doposażenie budynku w instalacje

c.w; wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i modernizację instalacji gazowej w 2 budynkach – etap II (dokończenie z 2008 r.); doposażenie 2 budynków w instalacje c.w; wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i modernizację instalacji gazowej etap I; wymianę pokrycia dachów w 3 budynkach; docieplenie stropodachów w 2 budynkach; docieplenie ścian szczytowych i remont balkonów w 2 budynkach. W planie remontów bieżących ujęto, między innymi, montaż w 3 budynkach czujników ruchu w instalacji oświetleniowej klatek schodowych. Poza tym wspólnymi siłami z Zarządem Spółdzielni, z opóźnieniem, podpisana została umowa na budowę altanki śmietnikowej – termin zakończenia przewidziany jest na koniec czerwca 2009 r.

**Zmiana opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach.** Z 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 11 zmieniły się opłaty, o czym wszyscy mieszkańcy zostali powiadomieni. Z 8 nieruchomości zabudowanych budynkami garażowymi opłaty zostały zmienione tylko w jednej.

**Zadłużenia.** W 2008 r. odnotowano spadek zadłużeń czynszowych w osiedlu. Na przestrzeni ostatnich kilku lat kształtowały się one następująco: 31.12.2003 r. odnotowano 770 dłużników, zalegających z opłatami na kwotę 483.727 zł. Rok później czyli 31.12.2004 z opłatami zalegało 547 osób na kwotę 322.511 zł. Na koniec 2005 r. w osiedlu było 622 dłużników, zalegających z opłatami na kwotę 309.652 zł, a w 2006 – 468 dłużników było winnych 254.728 zł.

Na 31.12.2007 z opłatami zalegało 472 osób na kwotę 232.813 zł. W 2008 r. liczba dłużników do 481, zmalała natomiast kwota zadłużeń, która wynosiła 218.294 zł.

W planie ujęto remont 51 dźwigów, a zakończenie tych robót w całym osiedlu przewiduje się w 2009 r. Drugi kierunek to roboty budowlane w zakresie montażu we wszystkich budynkach odpowiednich drzwi ppoż. do piwnic i maszynowni dźwigów oraz malowanie ok. 70 klatek schodowych.

Duże zaniepokojenie budzi postępująca degradacja środowiska i substancji budowlanej związana z dewastacjami i kradzieżami.

Podpalenie i spalenie dźwigów na przełomie 2007/2008 r. skutkowało stratami około 145 tys zł, spalenie i uszkodzenie mechaniczne kilkunastu pojemników na śmieci – straty rzędu 10 tys. zł, to tylko przykłady poważnych i kosztownych w skutkach działań niektórych mieszkańców osiedla lub osób

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 roku, będzie przewidywana podwyżka wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. O wysokości tych opłat decydują organy samorządu terytorialnego. Również istotną sprawą w najbliższej przyszłości, mogącą mieć wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali jest sprawa wykupu od miasta gruntów. Natomiast zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokali w zakresie zaliczek na c.o., 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. Na wysokość opłaty za użytkowanie lokali, będą miały wpływ m.in.: konieczność podziału osiedla na nieruchomości jednobudynkowe, przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności; sprzedaż gruntów, których przydatność dla osiedla jest praktycznie żadna, a jedynie nosi cechy kosztotwórcze, przekazanie do miasta terenów ogólnodostępnych, jak np. zadrzewiony obszar między studnią a stawem Brustmana (wschodnim).

**Sprawozdanie Administracji Osiedla Wawrzyszew opracowali: K. de Pourbaix i P. Buczyński.**

## Z metra czy od osoby?

W tym roku członkowie WSM z osiedla Piaski spotkali się na corocznych Zebraniach Mieszkańców w dwóch terminach – 23 kwietnia stawili się na zebranie mieszkańcy z kolonii I i III, a dzień później – 24 kwietnia z kolonii II i IV. Frekwencja nie była wysoka. W obu zebraniach uczestniczyło 220 osób.

Sprawozdanie Rady Osiedla WSM „Piaski” dotyczyło okresu od maja 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r. Rada Osiedla odbyła w tym czasie 12 posiedzeń plenarnych. Podjęto 20 uchwał. W posiedzeniach Rady uczestniczyli także członkowie Rady Nadzorczej oraz przewodniczący czterech komitetów kolonii.

Członkowie Rady w każdy czwartek pełnili dyżury w administracji osiedla. Wszystkie uwagi i problemy zgłaszane podczas dyżurów były analizowane na posiedzeniach Rady lub przekazywane do dyrekcji osiedla w celu ich rozpatrzenia i podjęcia stosownych działań.

Fundusz remontowy na 2008 r. wynosił ponad 2 mln zł. W pracach przetargowych oraz odbiorach wykonanych zadań uczestniczyli członkowie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniami.

W zakresie prac remontowo-konserwatorskich w 2008 r. wymieniono elektryczne wewnętrzne linie zasilające (tzw. WLZ) w nieruchomości I; przeprowadzono remont dźwigów osobowych w nieruchomościach I i II; przeprowadzono remont latarni zewnętrznych w nieruchomościach II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X; wybudowano altanki śmietnikowe w nieruchomościach IV, X; wykonano podjazd dla niepełnosprawnych w nieruchomości I; ocieplono kominy w nieruchomościach VI, VII, VIII.

Ponadto przeprowadzono kompleksowy remont klatek schodowych w nieruchomości VII i wykonano izolację wyjścia na patio w nieruchomości XI.

Z braku wykonawców niektórych zaplanowanych zadań nie udało się wykonać np. instalacji odgromowej na budynkach, co zostało przeniesione do planu na rok 2009.

Analizując wykonanie zadań rzeczowych w 2008 r. Rada Osiedla zaleciła, aby przetargi na planowane remonty w 2009 r. były ogłaszane wcześniej, co pozwoli w większym stopniu zabezpieczyć ich realizację.

W związku z zakończeniem prac w zakresie termomodernizacji budynków Rada Osiedla po kilku próbach rozliczenia jej kosztów zajęła stanowisko, że w roku 2009 należy członkom Spółdzielni przedstawić koszty dla każdego budynku oraz poinformować ich jak rozkładają się spłaty zaciągniętych kredytów na docieplenia budynków.

Koszty eksploatacji podstawowej były

wielokrotnie przedmiotem obrad Rady Osiedla.

W roku 2008 koszty eksploatacji podstawowej wyniosły 9.698.677 zł i były wyższe w stosunku do roku 2007 o ponad 400 tys. zł. Niestety tylko w dwóch nieruchomościach udało się utrzymać opłaty z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne na poziomie 2008 r. W dziesięciu nieruchomościach opłaty w 2009 r. zostały podwyższone. Rada Osiedla postanowiła szczegółowo zbadać przyczyny wzrostu kosztów eksploatacji w nieruchomościach, w których był on najwyższy. W tym celu powołano zespół składający się z przedstawicieli Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM, który ma dokonać szczegółowej kontroli.

Rada Osiedla analizowała również koszty zużycia wody, centralnego ogrzewania oraz wywozu śmieci. Wnosiła do Rady Nadzorczej propozycje zmian zapisów w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia oraz podgrzewu wody”. W związku z rosnącymi kosztami wywozu śmieci, Rada postulowała wprowadzenie zmian co do liczby pojemników i częstotliwości ich wywozu oraz zwiększonej kontroli ze strony administracji.

Rada Osiedla zaprotestowała przeciwko przyjętej w założeniach do planu finansowego Spółdzielni zasadzie przeliczania kosztów wywozu nieczystości i korzystania z dźwigów osobowych od metra kwadratowego, a nie od osób. Obecne rozwiązanie skutkuje sytuacją, w której gospodarstwa, zwłaszcza jednoosobowe będą dofinansowywać gospodarstwa wieloosobowe. W „starych” osiedlach, do których należą Piaski, dotknie to przede wszystkim emerytów. Rada Osiedla wnioskuje do Rady Nadzorczej, aby decyzje w sprawie zasad przeliczania kosztów wywozu śmieci i kosztów eksploatacji dźwigów osobowych pozostawić osiedlom.

### Zadłużenia

Na stan finansowy osiedla rzutowało także zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych. Sprawy te na bieżąco monitorowały Komisja Windykacji oraz Komisja Handlu i Usług.

Zadłużenie lokali mieszkalnych na 31.12.2008 r. wynosiło ponad milion zł. Komisja Windykacji odbyła 139 rozmów z dłużnikami, głównie zalegającymi z opłatami powyżej czterech miesięcy. W wyniku podjętych działań 12 mieszkańców spłaciło zadłużenie, 12 osób podpisało ugodę lub zobowiązanie o spłacie zadłużenia w ratach. Niestety, w przypadku pięciu dłużników sprawy skierowano do sądu. Wysłano 43 monity zwykle i 55 monitów ostatecznych.

Komisja Handlu i Usług zapraszała na swoje spotkania dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe już od jed-

nego do dwóch miesięcy. Przeprowadzone rozmowy oraz wysyłanie monitów spowodowało znaczne zmniejszenie zaległości czynszowych. Zaległości bieżące lokali użytkowych na 31.12.2008 r. wynosiły ponad 120 tysięcy złotych. W porównaniu z rokiem 2007 odnotowano spadek zadłużenia o około 30 %.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej zorganizowano 19 imprez, na które przeznaczono prawie 20 tys. złotych. Odbyło się pięć imprez corocznych, jedna wycieczka tematyczna, dwie imprezy plenerowe oraz konkurs „Róża Osiedla”. Pierwszy raz zorganizowano „Wieczornicę Pieśni Patriotycznej” z okazji Święta Niepodległości. Uroczystość ta, ze względu na bardzo duże zainteresowanie, została wprowadzona do planu imprez w roku 2009. Dzięki dofinansowaniu z Urzędu Dzielnicy Bielany, poszerzono program działania Klubu Mieszkańców. Nawiązano współpracę z Biblioteką Bieleńską przy ul. Duracza.

W okresie sprawozdawczym przekazano prawie 4 tys. zł na pomoc socjalną dla członków Spółdzielni znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

Rada Osiedla poświęciła wiele uwagi i czasu na omówienie zmian w Statucie WSM oraz regulaminach: Walnego Zgromadzenia, Zebrania Mieszkańców, Rady Osiedla oraz Funduszu Społeczno-Kulturalnego. Występowała do Zarządu WSM w sprawie realizacji wniosku przyjętego przez zeszłoroczne Walne Zgromadzenie, dotyczącego podziału nieruchomości oraz w sprawach przekształceń lokali mieszkalnych we własność wyodrębnioną i przekształcenia użytkownika wieczystego we własność.

Szczegółowe sprawozdanie z wykonanych zadań rzeczowych w osiedlu i plan na rok 2009 zawierały materiały przygotowane przez dyrekcję Administracji Osiedla.

### Plan remontów w 2009 r.

Najważniejsze remonty to:

- Wymiana elektrycznych wewnętrznych linii zasilających (tzw. WLZ): Broniewskiego 77 (1/2 budynku).
- Naprawy nawierzchni: Kochanowskiego 4 – 6; Broniewskiego 85; Literacka 15/15A, 17/17A.
- Budowa altanek śmietnikowych: Broniewskiego 43, 51, Kochanowskiego 3, 7, 13.
- Remont elewacji: Broniewskiego 71, 85, 37, Literacka 21/23.
- Remonty klatek schodowych i wejść: Kochanowskiego 2 i 3.
- Wymiana pionów instalacji c.w. i z.w.: Kochanowskiego 12 i 7.
- Remont dźwigów osobowych: Broniewskiego 73 (kl. I – prawy), Broniewskiego 87 (kl. I – prawy).



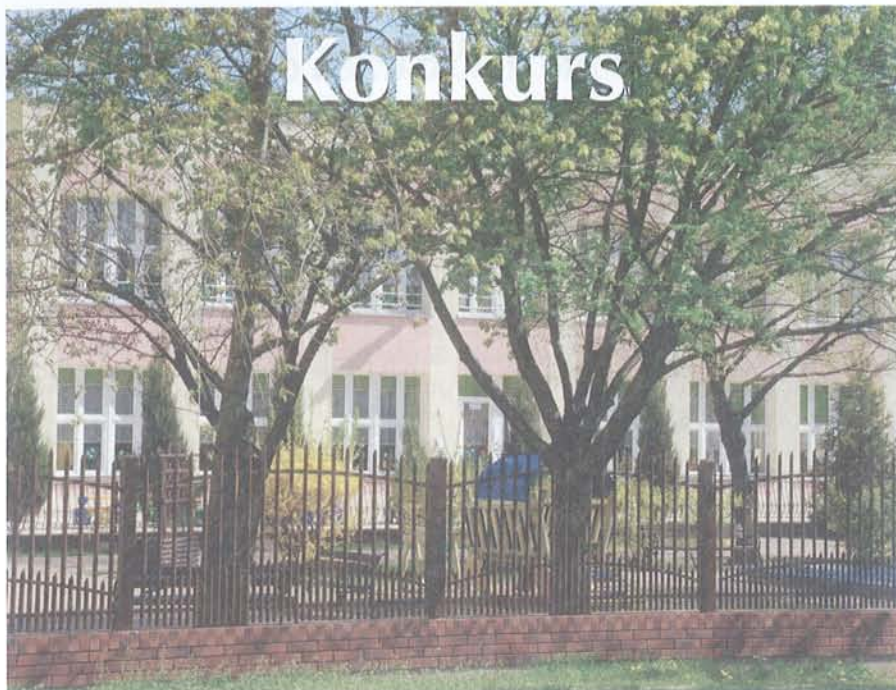








# Konkurs



## Gdzie zrobiono to zdjęcie?

Odpowiedzi prosimy nadsyłać na kartkach pocztowych za dopiskiem „Konkurs” na adres: Dział Ogólno-Organizacyjny, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Elbląska 14, 01-731 Warszawa. Można je też przesyłać pocztą elektroniczną na adres e-mail: danuta.jodłowska@wsm.home.pl

Dla ułatwienia kontaktu prosimy o podanie swojego numeru telefonu.

Termin nadsyłania odpowiedzi do 30 czerwca 2009 r.

Spośród osób, które nadesłały prawidłowe rozwiązania, wylosowany zostanie zwycięzca, który otrzyma nagrodę.

### Podpowiadamy

Pokazane na zdjęciach miejsca, fragmenty obiektów usytuowane są na terenie lub w pobliżu osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Foto S. Zienkiewicz

## Rozwiązanie konkursu z poprzedniego numeru „Życia WSM”

„Na zdjęciu jest teatr „Komedia” od strony północno-zachodniej. Na pierwszym planie drzewo o nazwie surmia, rodem z Ameryki Północnej”, – tak napisał pan Ryszard Wincenciak odpowiadając prawidłowo na ogłoszony konkurs. To jego kartę wylosowano spośród wielu z poprawnie nadesłanymi odpowiedziami. Gratulujemy!

I tym razem nagrodę – album i słodycze – wręczył laureatowi przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz.

Foto: S. Zienkiewicz

## Szanowni Państwo

### Członkowie i Mieszkańcy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Dziękujemy wszystkim, którzy odpowiedzieli na nasz apel o przesyłanie wspomnień i zdjęć związanych z historią Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Sprawa nadal jest otwarta. Z tego co nam wiadomo zamieszczane na naszych łamach wspomnienia i zdjęcia zostały przez Czytelników przyjęte bardzo pozytywnie. Wszystkie nadsyłane prace są niezwykle ciekawe i będziemy starali się zaprezentować je na naszych łamach.

### Przypominamy

Szczegółowe informacje pod numerami telefonów redaktora prowadzącego „Życie WSM” 0-22 838 11 31 lub 0-607 465 682, a także w dziale Ogólno-Organizacyjnym WSM, ul. Elbląska 14, tel. 0-22 56 00 917.

## Koniec biernego oglądania TV



HollyVOD w Twoim Domu. Pod tym hasłem Multimedia Polska, ogólnopolski dostawca cyfrowej telewizji kablowej, internetu i telefonii stacjonarnej rozpoczął kampanię promującą usługę wideo na żądanie. Wyjaśniamy, co kryje się pod tajemniczymi trzema literami VOD.

Kablowa telewizja cyfrowa, którą oferują Multimedia Polska, to nie tylko lepsza jakość obrazu i dźwięku, ale także możliwość korzystania z nieograniczonej liczby usług dodanych. Przewagą cyfrowej telewizji kablowej nad platformami satelitarnymi jest możliwości komunikacji zwrotnej. **Oznacza to**, że abonent nie ruszając się sprzed telewizora, za pomocą pilota, może korzystać z interaktywnych aplikacji. Pierwsza z nich to właśnie VOD, czyli wideo na żądanie. Jest to wirtualna wypożyczalnia filmów, którą Multimedia Polska oferują jako jedyna sieć kablowa w kraju. **Jak to działa?** Wystarczy wcisnąć guzik „VoD” na pilocie, by zobaczyć liczącą kilkaset pozycji (w każdy piątek dodawane są nowe) listę dostępnych filmów, podzielonych na kategorie tematyczne. Duża ich część to produkcje renomowanych wytwórni: Universal, Miramax Films, Touchstone Pictures, czy Walt Disney Picture. W ofercie są również – za darmo! – czołowe filmy polskiego kina niezależnego, wspieranego od lat przez Multimedia Polska. Przed wyborem filmu możemy przeczytać jego opis oraz obejrzeć zwiastun. Potem wystarczy tylko potwierdzić i już przez 24 godziny możemy oglądać wybrany film. Opłata – od 0 do 9 złotych – zostanie dopisana do rachunku. Multimedia pracują nad kolejnymi aplikacjami, między innymi, do zakupów przez telewizję i interaktywnego czatu.

Tel. 0-801 706 801

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







