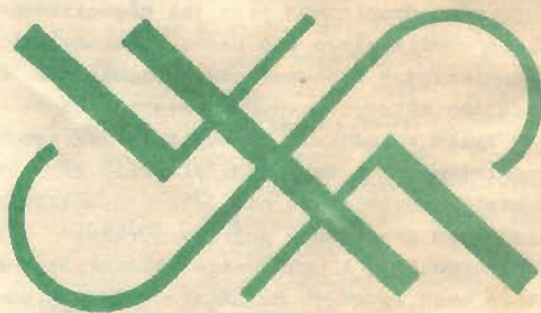


ŻYCIE

WARSZAWSKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ



NR 2

WARSZAWA

STYCZEŃ 1990

Do użytku wewnętrznego

DOKĄD ZMIERZA WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ?

Ewolucja sytuacji politycznej, społecznej i ekonomicznej w naszym kraju w początkach 1990r. zmierza ku radykalnym przemianom wewnętrznym, których skutki zapowiadają głębokie przekształcenia istniejących dotychczas przez długie lata różnych struktur państwowych i spółdzielczych. Największym przykładem jest decyzja o likwidacji różnych związków spółdzielczych, w tym także Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, a na naszym warszawskim gruncie spółdzielczym również Federacji Spółdzielni Mieszkaniowych. Rysująca się nowa sytuacja społeczna i gospodarcza wywiera oczywisty wpływ na obecną pozycję i dalsze perspektywy rozwoju Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Stąd też, zrozumiała jest konieczność jasnego postawienia sobie pytania co do kierunków działania WSM w nadchodzącej przyszłości?

WSM jest wprawdzie jedną z ponad 15-tysięcy spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, równocześnie jednak jest wśród nich najstarszą i największą. Nieśie na sobie ciężar i tradycje blisko 70 lat działania, a skupia 40 z górą tysięcy członków i obejmuje zasoby rzędu 1 667 tysięcy m². Przypadają one na 9 zróżnicowanych pod względem wielkości osiedli, których wielkość waha się od 108,4 tysięcy m² /Zoliborz II/ do 382,9 tysięcy m² /Chomiczówka/. Obejmują ponad 50 % łącznych zasobów mieszkaniowych dzielnicy Żoliborz, rozciągając się na wielkim obciążeniu od rejonu Dworca Gdańskiego aż po Chomiczówkę i Wawrzyszew, dotykających granic miasta.

Z upływem lat WSM stała się molochem organizacyjnym i populacyjnym, przekraczając swe optymalne granice sprawnego zarządzania i administrowania. Już kilka lat temu na forum Rady Nadzorczej Spółdzielni przedstawiony został pogląd o konieczności podjęcia głębokich zmian organizacyjnych w WSM celem dostosowania jej struktury do rodzących się wyzwań współczesności. Wtedy zarówno większość członków Rady Nadzorczej, jak i działacze szczebla osiedlowego przyjmowała tego rodzaju poglądy z niedowierzaniem lub nawet z wyraźnym gwałtownością. Tymczasem minęło wreszcie kilkadziesiąt miesięcy i problem znalezienia nowych formuł strukturalnych dla napotykającej na coraz większe trudności w dalszym swym rozwoju Spółdzielni stał się kwestią palącą... i wymagającą szybkich działań!

Nasilające się z każdym dniem szaleństwo inflacyjne podważa realne szanse stabilizacyjnych poczynań i próby stworzenia w miarę sprawnego systemu ekonomicznego i organizacyjnego przy zastosowaniu znanych nam dotąd metod i środków. Mając na względzie znalezienie odpowiednich środków finansowych, musimy szukać zupełnie nowych rozwiązań strukturalnych, odbiegających - być może w zasadniczy sposób - od praktykowanych przez lata sposobów postępowania, które na obecnym etapie rozwoju sytuacji wewnętrznej w kraju utraciły całkowicie swą zasadność, dynamikę ekspansji i możliwości stabilizacyjne.

Uświadomienie sobie ogólnych parametrów sytuacji w połączeniu z refleksją nad ekonomicz-

nya zróżnicowaniem, stanem technicznym, wydolnością organizacyjną, wielkością zasobów i wysokością czynszów w poszczególnych osiedlach Spółdzielni prowadzić nas musi do wniosku, że utrzymanie dotychczasowej dwuszczeblowej struktury zarządzania WSM jest już niemożliwe. Nakazem chwili stało się pełne usamodzielnienie organizacyjne i ekonomiczne osiedli WSM, którego charakterystycznym znamieniem winno być nie tylko zasadnicze zwiększenie zakresu ich podmiotowości i odpowiedzialności, lecz także o wiele wydatniejsze niż dotąd "uspółdzielczenie" tych organizmów poprzez wyraźne rozszerzenie udziału i wpływu ich mieszkańców i organów samorządowych na działalność kierownictwa osiedli. Osiedla te winny nieodwołalnie wejść na drogę wiodącą ku przekształceniu się w odrębne, zintegrowane wewnętrznie, sprawne organizacyjnie i ekonomicznie spółdzielnie mieszkaniowe - nawiązujące do tradycji WSM i jej dorobku, lecz nie tworzące już wspólnej, ociężałej i coraz bardziej bezradnej superstruktury spółdzielczej, nie potrafiącej sobie poradzić z narastającymi trudnościami i przeszkodami dnia codziennego.

Rodzi się wobec tego trywialne pytanie: czy chodzi po prostu o to, aby dokonać mechanicznego podziału dotychczasowej WSM na 9 odrębnych spółdzielni mieszkaniowych oraz ogłosić wczem i wobac, że oto ostatecznie zamknięliśmy przesterzały i chwiejący się w posadach "kramik" z napisem "Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stanie Upadłości"? Odpowiedź jest równie prosta, jak postawione pytanie: oczywiście nie chodzi o zamykanie w taki mały wyszukany, a nawet wręcz brutalny sposób owego "kramiku"! Ale wobec tego, o co chodzi w tej sprawie?

W pierwszym rzędzie idzie o to, aby na miejscu 9 osiedli stworzyć 5 silnych organizmów spółdzielczych, wykorzystujących we właściwy sposób posiadane zaplecze gospodarcze i ludzki potencjał. Rysuje się więc perspektywa utworzenia WSM-owskich spółdzielni w rodzaju Żoliborza Centralnego /w jego składzie znalazłyby się osiedla Żoliborz I i Żoliborz II/, Sądów-Zatrzaśa /Żoliborz III i Żoliborz IV/, Piasek-Bielan, Wawrzyszewa-Młocin i Chomiczówka. Ich wielkości wahałyby się od 241 tysięcy m² /Żoliborz Centralny/ poprzez 310 tysięcy m² /Piasek-Bielan/, 348 tysięcy m² /Sądy-Zatrzaśa/, 383 tysięcy m² /Chomiczówka/ do 384 tysięcy m² /Wawrzyszew-Młocin/.

Już z tego wyliczenia widać wyraźnie, że dotychczasowe ogromne zróżnicowanie pomiędzy najmniej i największymi osiedlami zastąpione zostałyby przybliżonymi wielkościami 5 nowych WSM-owskich spółdzielni mieszkani-

wych. Trzeba ponadto uwzględnić dodatkową ważną okoliczność. Otóż, chodzi tu o odejście zasobów powierniczych Huty Warszawa, ze względu na utworzenie samodzielnej Spółdzielni Hutnik. Gdyby więc nie nastąpiły zmiany organizacyjne, polegające na połączeniu osiedli, to 2 z nich /Bielany i Młociny/ utraciłyby ok. 50 % swoich zasobów, co postawiłoby je w trudnej sytuacji gospodarczej, a nawet uniemożliwiłoby samodzielną egzystencję, względnie spowodowałoby drastyczny wzrost kosztów utrzymania.

Połączenie osiedli umożliwiłoby wszystkim istniejącym jednostkom zapewnienie prawidłowego zaplecza gospodarczego, a w kilku przypadkach nastąpiłoby uwolnienie powierzchni dotychczas zajmowanej, z przeznaczeniem na cele, które przyniosłyby lepsze korzyści osiedlu.

Pozostaje do rozwiązania problem zaplecza w osiedlu Chomiczówka. Przewidziany w programie inwestycyjnym projekt budowy zaplecza administracyjno-warsztatowego w każdym przypadku i stanie administracyjnym jest niezbędny. Po wybudowaniu zaplecza w osiedlu Chomiczówka uwolni się powierzchnia zajmowana na zaplecza administracyjno-warsztatowe, które można by przeznaczyć na cele handlowo-usługowe.

W proponowanych zmianach organizacyjnych każde z wymienionych osiedli będzie miało w dalszym ciągu do wykonania poważny zakres inwestycyjny, który może być realizowany przy pomocy własnego nadzoru lub w formie zleceniowej, obejmującej kompleksową usługę na rzecz osiedla. Szacuje się, iż rezerwy terenowe mogą pozwolić na zbudowanie w poszczególnych osiedlach następującej ilości mieszkań:

- Żoliborz I i Żoliborz II /nazwany Żoliborz Centralny/ - 150,
- Żoliborz III i Żoliborz IV /nazwany Sądy-Zatrzaśa/ - 350,
- Piasek i Bielany - 500,
- Wawrzyszew i Młociny - 500,
- Chomiczówka - 400.

Daje to łącznie 1 900 mieszkań.

Niezależnie od budownictwa mieszkaniowego realne szanse na zbudowanie zaplecza handlowo-usługowego o powierzchni co najmniej 100 tys. m².

Wprowadzenie zmian organizacyjnych, polegających na pełnym usamodzielnieniu proponowanych jednostek, nie może spowodować wzrostu zatrudnienia, a powinno raczej doprowadzić do jego zmniejszenia w porównaniu z obecną strukturą organizacyjną, umożliwiając przesieszczenie pracowników w ramach nowych struktur.

Przewiduje się, iż docelowe zatrudnienie w jednostkach organizacyjnych w nowej strukturze organizacyjnej osiągnie ok. 30 etatów na stanowiskach nierobotniczych.

W proponowanej strukturze organizacyjnej uwzględniającej uzyskanie pełnej samodzielności

ci osiedli, staje się zbędne utrzymanie biura Zarządu w dotychczasowym jego kształcie. W ramach obecnego biura Zarządu pozostałaby obsługa członków oczekujących na mieszkania oraz organizacja nowych instytucji i wykonawstwa. Biuro Zarządu nie będzie miało żadnych uprawnień władczych wobec utworzonych na bazie obecnych osiedli jednostek spółdzielczych. Spełniać natomiast będzie zadania usługowe na rzecz nowych usamodzielnionych osiedli mieszkaniowych.

W związku z tym istnieje możliwość dwójakiego potraktowania przyszłej funkcji obecnego biura Zarządu:

- jako samodzielnej organizacji gospodarczej, noszącej status spółdzielni mieszkaniowej, a zajmującej się zadaniami inwestycyjnymi nowych osiedli oraz wykonawstwem remontowym i budowlanym,

- jako stowarzyszenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które spełniałoby funkcje koordynacyjne w ramach jednostek WSM, inspirowane do podejmowania działań, w pewnym sensie szkoleniowo-instruktażowe oraz realizujące zadania inwestycyjne dla członków oczekujących na nowych terenach i podejmujące organizowanie nowych spółdzielni pod nazwą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Docelowy stan zatrudnienia tej organizacji byłby zredukowany do ok. 30 osób, przy czym otwartą sprawą pozostałaby organizacja inwestycji i wykonawstwa, bowiem rozmiary owej jednostki będą zawsze związane z zakresem jej zadań.

Istotnym elementem samodzielności gospodarczej tak przekształconych osiedli jest uzyskanie niezależności finansowej. Cel ten może być osiągnięty w wyniku podziału majątku i zasobów dotychczasowej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przedmiotem podziału i przeniesienia do bezpośredniego zarządu i ewidencji byłyby następujące fundusze i środki finansowe:

1/ fundusz udziałowy, który zostanie podzielony proporcjonalnie w stosunku do ilości członków wchodzących w skład utworzonej jednostki organizacyjnej,

2/ wkłady mieszkaniowe i budowlane rozliczone zostaną wg stanu faktycznego osób i instytucji związanych terenowo z daną jednostką organizacyjną.

3/ lokaty i kaucje rozliczone zostaną wg stanu faktycznego przejmowanych członków i użytkowników,

4/ fundusz zasobowy zostanie rozliczony z uwzględnieniem aktualnej wartości majątku trwałego pomniejszonego o wkłady mieszkaniowe i budowlane, pożyczki i lokaty oraz kredyty bankowe podlegające dalszej spłacie,

5/ kredyty bankowe i pożyczki inwestycyjne zostaną rozliczone wg stanu rzeczywistego ich wykorzystania, z uwzględnieniem spłat wcześniej dokonanych,

6/ pozostałości kar umownych - rozliczenia z tego tytułu dotyczą osiedli Wawrzyzew i Chomiczówka. Kwoty wyegzekwowane przez Spółdzielnię z tytułu złej jakości budownictwa i nieterminowej realizacji inwestycji zostaną rozliczone z tymi osiedlami wg stanu faktycznego z uwzględnieniem wykorzystanych do tej pory środków na cele usuwania niedoróbek inwestycyjnych i zasilenia funduszu inwestycyjnego. Pozostałe środki zostaną w całości przekazane na rachunki tych osiedli,

7/ fundusz postępu techniczno-ekonomicznego utworzony w latach ubiegłych, fundusz na inwestycje niemieszkaniowe i postęp techniczno-ekonomiczny, zostanie rozliczony w ten sposób, że poszczególne osiedla otrzymają zwrot należnych pomniejszonych o wykorzystane na ich rzecz zakupy bądź świadczenia. W przypadku wykorzystania z owego funduszu kwot wyższych w osiedlach nie będą dokonywane z tego tytułu potrącenia innym osiedlom.

Z istoty samodzielności gospodarczej wynika także uprawnienie do samodzielnego rozliczenia dotacji budżetowych oraz kredytów bankowych dotyczących zrealizowanego budownictwa mieszkaniowego oraz kredytów przyznanych Spółdzielni za usuwanie wad technologicznych i tzw. niedoróbek.

Przewiduje się scedowanie na rzecz nowych osiedli wszystkich uprawnień dotyczących rozliczeń z tego tytułu. Konsekwencją tego stanu rzeczy będzie rozliczenie nakładów na usuwanie wad technologicznych, zastępczo sfinansowanych z własnych środków Spółdzielni.

Zakłada się również scedowanie na rzecz osiedli uprawnień do własności terenu, zgodnie z istniejącymi aktami notarialnymi i decyzjami o wieczystym użytkowaniu. Podstawą przekazania do samodzielnej gospodarki osiedla będą wyodrębnione bilanse poszczególnych jednostek gospodarczych.

Według ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię, liczba członków oczekujących na mieszkanie, w tym także członków rodzin mieszkających w osiedlach Spółdzielni, wynosi 8 153.

Bliższa analiza grupy członków oczekujących pozwala na stwierdzenie, że 2 054 osoby spośród oczekujących umieszczone są na listach uprawnionych do przydziału mieszkań, z czego przypada na poszczególne lata:

- do roku 1982	- 78 osób,
- 1983/84	- 233 osoby,
- 1985/86	- 256 osób,
- 1987/88	- 767 osób,

- 1989/90

- 720 osób.

Oprócz list uprawnionych do otrzymania mieszkania docelowego Spółdzielnia posiada zarejestrowanych 450 podań i wniosków zakwalifikowanych do przydziału mieszkań zastępczych, bądź rotacyjnych w oczekiwaniu na mieszkania docelowe.

Poza listami pozostaje więc 5 649 członków Spółdzielni. Wśród członków oczekujących występują pracownicy WSM i członkowie ich rodzin w liczbie 200, pracownicy zakładów pracy, wobec których Spółdzielnia posiada zobowiązanie na mocy zawartych uprzednio umów oraz pracownicy Huty Warszawa /250/ - rekrutujący się spośród mieszkańców osiedli oraz ze skierowań bądź indywidualnych przyjęć realizowanych w ubiegłych latach.

Poważną część członków to mieszkańcy byłych osiedli WSM, które obecnie wchodzi w skład innych spółdzielni, np. WSM Ochoty.

Analizując możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych całej zbiorowości członków oczekujących, należy brać pod uwagę obecnie realizowane zadania inwestycyjne oraz te zadania, które znajdują się w fazie przygotowań.

Bilans możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach dotychczas posiadanych lokalizacji, co do których Spółdzielnia posiada niepodważalne dokumenty, przedstawia się następująco:

a/ budownictwo uzupełniające w osiedlach w starych zasobach łącznie z projektowanym zespołem mieszkaniowym w osiedlu Piaski - ok. 1 000 mieszkań,

b/ możliwość rozbudowy osiedli Wawrzyszew, Młociny i Chomiczówka - ok. 900 mieszkań,

c/ osiedle Nowodwory - ok. 2 500 mieszkań.

Należy tu podkreślić, że w ramach porozumienia z zakładami pracy, w związku z udostępnieniem terenów pod budowę Nowodworów zobowiązania Spółdzielni obejmują docelowo ok. 900 mieszkań.

Oceniając realnie rozwój budownictwa w osiedlu Nowodwory można przyjąć, że w dyspozycji Spółdzielni z całego zadania Nowodwory /bez paśma Henryków-Wiśniewo/ pozostawać będzie ok. 5 tys. mieszkań, w tym ok. 900 dla zakładów pracy oraz ok. 500 na wykwaterowanie i ogólne potrzeby dzielnicy i miasta. Netto w dyspozycji Spółdzielni pozostawać będzie ok. 5 500 mieszkań ze wszystkich zadań dla członków szeregowych.

Biorąc pod uwagę tę sytuację i nie dając się dalej przewidzieć przebieg wydarzeń, zwłaszcza w związku z likwidacją Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego /jego agendy przejmie Urząd Miasta/ i prawdopodobieństwem powołania licznych nowych spółdzielni - można się spodziewać ze-

mrożenia wydawania dalszych lokalizacji na rzecz Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W tym stanie rzeczy wydaje się celowe podjęcie następujących decyzji kierunkowych, mających na celu rozwiązanie problemu członków oczekujących, tj.:

1/ zaproponowanie Spółdzielni WSM Ochota i Spółdzielni Hutnik przejęcie członków mieszkających na terenie tych osiedli bądź będących pracownikami Huty Warszawa,

2/ wyodrębnienie z członków oczekujących wszystkich członków rodzin i osób mieszkających w osiedlach WSM,

3/ utworzenie wyodrębnionych spółdzielni mieszkaniowych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników Spółdzielni,

4/ przypisanie lokalizacji żoliborskim - po uwzględnieniu tych członków, którzy zamieszkują osiedla spółdzielcze - takiej liczby członków oczekujących, które pokrywać się będzie z ilością mieszkań przewidzianych do budowy na terenie Żoliborza,

5/ utworzenie, wspólnie z zakładami POLFA w Tarchominie oraz patronackimi zakładami pracy, spółdzielni mieszkaniowej z proponowaną nazwą WSM Nowodwory,

6/ powołanie spośród członków oczekujących na budowę domków jednorodzinnych spółdzielni tego typu ze wskazaniem rejonu nowodworskiego.

W ten sposób nastąpiłoby rozmieszczenie i przypisanie członków oczekujących do przewidzianych do zainwestowania terenów. Rozwiązania te zostaną poprzedzone wydaniem wskazań lokalizacyjnych tym członkom Spółdzielni, którzy umieszczeni są na listach przydziału mieszkań, przy czym wskazania te będą mogły mieć podwójny charakter.

- wskazania na konkretne lokale mieszkalne w odniesieniu do budynków, których budowa została rozpoczęta,

- wskazania ogólne adresowane do konkretnego zespołu mieszkaniowego bez podania szczegółowych adresów.

Rozmieszczenie członków wg tych wskazań lokalizacyjnych powinno być dokonane do kwietnia 1990 roku, z zachowaniem zasad kolejności i starszeństwa oczekiwania na listach stwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Proponowane rozwiązania powinny doprowadzić do zektywizowania mniejszych grup członków, których wysiłki koncentrować się będą na konkretnych działaniach, co w efekcie może przynieść przyspieszenie procesu inwestycyjnego.

Dalsze utrzymywanie dotychczasowej sytuacji wywołuje presję wywieraną przez wszystkie grupy społeczne i środowiska do wydawania wska-

zeń lokalizacyjnych w nierealnych terminach i na te same tereny.

W docelowej strukturze WSM istnieje możliwość organizacyjnego związania nowo powołanych spółdzielni ze zbiorowością członków oczekujących, rekrutujących się z tych osiedli i proponowanych do zamieszkania w ramach ich zabudowy.

Powodować to będzie wywieranie naturalnej presji na wykorzystywanie istniejących rezerw terenowych w ramach granic lokalizacyjnych tych spółdzielni.

Nowo utworzone spółdzielnie mieszkaniowe dążyć będą również do ekspansji terytorialnej poza tradycyjne obszary działania.

W wyniku zmian organizacyjnych zlikwidowana zostanie sprzeczność interesów członków mieszkających i oczekujących - zwłaszcza tych, którzy rekrutują się z tych samych terenów mieszkaniowych.

Odrębnym problemem jest rozwiązanie nabrających spraw związanych z zamianą mieszkań. Biorąc pod uwagę, że każde z wymienionych osiedli w przyszłej organizacji spółdzielczej posiadać będzie znaczne rezerwy mieszkaniowe, część tych mieszkań powinna być przeznaczona na realizację zamian, a uwolnione w jej wyniku lokale mogą być przeznaczone na zaspokojenie potrzeb członków oczekujących, zwłaszcza o najmniejszym składzie rodzinnym.

Związanie struktur organizacyjnych z problemami mieszkaniowymi uczyni te spółdzielnie pełnowartościowymi jednostkami społecznymi i gospodarczymi, realizującymi podstawowe zadania ruchu spółdzielczego.

Dla spełnienia przedstawionej koncepcji pełnego usamodzielnienia i rozdziału majątku na poszczególne jednostki, konieczne jest wywołanie uchwały Walnego Zgromadzenia Delegatów dotyczące podziału Spółdzielni i sposobu rozmieszczenia jej funduszy i składników majątkowych. Dokonanie tych czynności prawnych i organizacyjnych powinno się odbyć w wyniku dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń.

- pierwsze powinno rozstrzygnąć zasadę reorganizacji Spółdzielni i ewentualnego podziału na samodzielne jednostki nazwane spółdzielniami,

- drugie powinno dokonać podziału majątku WSM ze wskazaniem nazw jednostek, do których będzie on przekazany.

Z tych względów wydaje się niezbędne zwołanie nadzwyczajnego WZD najpóźniej w terminie do 31 marca 1990 r. oraz kolejnego WZD we wrześniu 1990 r. zamykającego rozliczenia. Należy jednocześnie wziąć pod uwagę, że na mocy aktualnych ustaleń wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe,

która w terminie do 31 marca br. nie wyłoni nowych organów samorządowych, postawiona zostanie w stan likwidacji. Oznacza to konieczność szybkiego przeprowadzenia kampanii wyborczej do Rad osiedli i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Przedstawiona koncepcja zreorganizowania Spółdzielni powinna doprowadzić do utrzymania dotychczasowej tradycyjnej nazwy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dla wszystkich jednostek, które się wyłonią, np. WSM Żoliborz Centralny, WSM Sady-Zatrzaście etc.

Pozwoli to na utrzymanie ciągłości tradycji WSM, która nie tylko z nazwy, ale też i jej treści powinna zostać przeniesiona do nowych organizacji.

Przeprowadzona w taki oto sposób transformacja istniejącej w dotychczasowym kształcie Spółdzielni doprowadziłaby do jakościowego i głębokiego przetworzenia jej w zupełnie nową formę żoliborskiej spółdzielczości mieszkaniowej. Być może zresztą - mając na uwadze powstanie WSM Nowodwory, a także istnienie WSM Ochota - spółdzielczość mieszkaniowa wywodząca się i świadomie nawiązująca do tradycji Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykraczać będzie poza tradycyjny rejon Żoliborza. I tak jak w minionej przeszłości WSM znów stanie się samorządowym ruchem społecznym działającym na obszarze różnych dzielnic miasta stołecznego Warszawy. Byłoby to więc swego rodzaju powrót do korzeni, jakkolwiek już na zupełnie innej zasadzie i podstawie niż ongiś.

A może czas nawiązać do przestarzałej idei Stowarzyszenia "Szklanych Domów", wyrażonej kiedyś przez Stefana Żeromskiego, a wyrażającej się współcześnie we współpracy na niwie społeczno-wychowawczej wielu różnych samodzielnych organizacyjnie i ekonomicznie WSM-owskich spółdzielni mieszkaniowych dla pożytku ogółu ich mieszkańców i członków. Warto rozważyć i ten pomysł, gdy próbujemy wejrzeć w przyszłość naszego ruchu w przededniu schyłku XX wieku.

Stoimy zatem w obliczu wielkich zmian w łonie naszej Spółdzielni. Przyświeca nam pragnienie zachowania jak największej części dziedzictwa i tradycji WSM, równocześnie jednak mamy pełną świadomość potrzeby dramatycznych korekt i modyfikacji dotychczasowej struktury Spółdzielni, która nie jest w stanie oprzeć się naciskowi różnorodnych czynników zewnętrznych. Czynnikiem w decydującym stopniu pozostających poza naszym wpływem i kontrolą. Uczynimy wszystko, co w naszej mocy, aby dostosować się do biegu wydarzeń i nie utracić całego dorobku naszych poprzedników.

OD REDAKCJI

Z PUNKTU WIDZENIA WŁADZ ŻOLIBORZA

WYWIAD Z NACZELNIKIEM URZĘDU DZIELNICOWEGO ŻOLIBORZA,
MGR JÓZEFEM LEWANDOWSKIM

Panie Naczelniku, od wielu lat trzyma Pan w swych rękach ster władzy w naszej pięknej dzielnicy, reprezentując organy państwowe wobec jej mieszkańców i zabiegając o interesy obywateli Żoliborza u owych władz. Należy Pan do ludzi niezwykle zajętych, co wynika z Pańskiego osobistego zaangażowania w rozwiązywanie różnych skomplikowanych problemów, które trapią Żoliborz w stopniu adekwatnym do ogólnego stanu rzeczy w naszym kraju. Jak zatem z punktu widzenia władz administracyjnych dzielnicy prezentują się owe problemy?

Rozumiem, że jako przedstawiciel Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a tym samym mieszkańiec Żoliborza kieruje Pan naszą uwagę przede wszystkim ku problemom mieszkaniowym dzielnicy. Otóż są one niełatwe. Równocześnie zajmują szczególne miejsce w naszej działalności i perspektywnym planowaniu. Dzielnicowy plan budownictwa mieszkaniowego w 1988 r. został wprawdzie wykonany, ale biorąc pod uwagę istniejące w tej materii potrzeby, efekty tego budownictwa nie mogą zachwycić. Aby do 1995 r. rozwiązać wszystkie problemy mieszkaniowe, musielibyśmy otrzymywać do rozdziału 2-3 tysiące mieszkań w skali rocznej. Uważamy ten cel za realny - pomijając już społeczną wagę zagadnienia - pod warunkiem jednak, że przedsięwzięcia budowlane, które pracują na naszą rzecz - KBM Warszawa-Północ i KBM Warszawa-Śródmieście - wydatnie zwiększą dotychczasową awę produkcję.

Szukamy przy tym różnych nowych rozwiązań. Tak na przykład myślimy o własnym... żoliborskim przedsiębiorstwie budownictwa mieszkaniowego. Rolę tę mógłby spełnić Zakład Budowlano-Remontowy i Transportu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który w myśl planów obecnego Zarządu Pańskiej spółdzielni ma się wkrótce przekształcić w takie właśnie przedsiębiorstwo, prowadzące inwestycyjną działalność budowlaną. Uważamy, że to bardzo interesujący pomysł i gotowi jesteśmy w ramach naszych uprawnień i możliwości energicznie go wspierać.

A co mógłby Pan powiedzieć, Naczelniku, o zagadnieniu budownictwa towarzyszącego na Żoliborzu?

Tak, to jest również bardzo ważna sprawa dla władz dzielnicowych. Żywny głębokie przekonanie, że budownictwo to nie nadaje zdecydowanie za budownictwem mieszkaniowym. Odczuwamy dotkliwe braki w tej dziedzinie, o czym wymownie świadczy fakt, iż aby uczynić sytuację w miarę normalną należałoby jak najszybciej wybudować 4 szkoły, 2 przychodnie, kilka przed-

szkoli i żłobków. Deprymujące jest to, że osiedla żoliborskie pod względem urbanistycznym są nie wykończone, co sprawia w efekcie, że ich mieszkańcy przeżywają liczne frustracje związane z brakiem szkół, przedszkoli, żłobków, przychodni i innych obiektów tego rodzaju. Od dawna zdają sobie sprawę z tego, że główną przyczyną tego stanu jest oderwanie tych dwóch typów budownictwa od siebie. Ponadto, proces inwestycyjny wydłuża się z każdym rokiem, co powoduje dynamiczny wzrost kosztów i... kółko się zamyka! Ale najważniejszym problemem są środki finansowe. Tymczasem kieszeń jest pusta.

No właśnie Panie Naczelniku, dotknął Pan niezmiernie ważnej sprawy. Jak ocenia Pan stan żoliborskich finansów?

Hm, nie da się ukryć, że obecnie to jeden z naszych głównych problemów. Ale powiem szczerze... nie opuszczamy w bezradnym geście rąk. Powołana została przy udziale Urzędu Dzielnicowego specjalna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której działalność stwarza szanse przełamania finansowego impasu, gdyż będzie to nowe źródło zasilania kasy dzielnicowej. Chciałbym przy tej okazji sformułować dewizę, którą osobiście kieruję się w aktualnej sytuacji ekonomicznej: gotów jestem wykorzystywać każdą nadarzającą się okazję do zdobycia pieniędzy na potrzeby dzielnicy. Nie mam nic przeciwko współpracy z firmami zagranicznymi, jeżeli wniosą one kapitał dla zrealizowania potrzebnych inwestycji i pomogą w poprawie sytuacji naszej, żoliborskiej triady: handel + zaopatrzenie + usługi. Zdają sobie bowiem jaeno sprawę z tego, że następuje narastanie określonych zagrożeń w tej dziedzinie. Wyrazem tego jest brak towarów, wydłużające się kolejki w sklepach, rosnąca frustracja mieszkańców Żoliborza itd. Zresztą, łamiemy dotychczasowe monopole, oddajemy sklepy w ręce agentów, rozszerzamy sieć prywatnych przedsiębiorstw handlowych i usługowych. Sytuacja bez wątpienia staje się coraz bardziej skomplikowana i dlatego podejmujemy własne inicjatywy w tej materii. I podkreślę jeszcze jeden ważki element... nie wierzę w żadne cudowne remedia w postaci zagranicznej pomocy. Musimy liczyć przede wszystkim na własne siły!

Przejdźmy teraz Panie Naczelniku do sprawy ładu i porządku na Żoliborzu. Czy Pańskim zdaniem następuje tu jakaś poprawa sytuacji w porównaniu z poprzednim okresem?

W tym zakresie nasza dzielnica nie tylko nie odstaje od innych rejonów miasta stołecznego Warszawy, ale większość z nich wyprzedza. Żoliborz jest jedną ze spokojniejszych dzielnic miasta. Ale nie znaczy to wcale, że mamy do czynienia z idyllicznym, sielskim obrazem sytuacji. Co mnie osobiście uderza, to zaszawana dewastacja żoliborskich osiedli, w tym także oczywiście i tych należących do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Czasami stykam się z przypadkami, które mnie bulwersują. Tę dewastację społecznego mienia należałoby zdecydowanie zlikwidować, jednak powiedzmy sobie szczerze, że wynika ona z niewłaściwego podejścia ludzi. Przyczynia się do tego także brak konsekwencji ze strony tych, którzy są odpowiedzialni za utrzymywanie ładu i porządku na Żoliborzu. Zdaję sobie sprawę, że współdziałanie wszystkich zaangażowanych w tę sprawę służb pozostawia jeszcze sporo do życzenia. Urząd Dzielnicowy jest zawsze w tych sprawach pomocny, prowadząc koordynację tej działalności. Uważamy wszakże, że rozwiązanie tych problemów nie zależy tylko od ilości etatów lub liczby pracowników zajmujących się sprawami ładu i porządku, ale przede wszystkim od efektów działania.

Panie Naczelniku, w naszej dzielnicy realizowane są wielkie inwestycje komunikacyjne. Co z tego będziemy mieli, my Żoliborzanie?

To prawda, że na Żoliborzu trwają prace, których celem jest połączenie obu brzegów Wisły, a zarazem związanie Żoliborza z centrum Pragi i Woli. Wybiegając zaś myślę w przyszłość, widzimy perspektywę połączenia Żoliborza poprzez trasę ulicy Rewolucji Październikowej z trasami wiodącymi do Katowic i Krakowa. Owe inwestycje komunikacyjne otwierają duże szanse rozwoju naszej dzielnicy, chociaż teraz w trakcie realizacji przyczyniają się do wielu problemów i blokują niektóre drobniejsze kwestie. Trzeba sobie bowiem zdawać sprawę z tego, że na Żoliborzu mamy rosnące trudności komunikacyjne związane ze wzrostem ruchu samochodowego - osobowego i ciężarowego. Ich rozwiązanie nastąpi poprzez stworzenie węzła ulicy Słowackiego, powiązanie centralnego Żoliborza z Marymontem, a w dalszej przyszłości wprowadzenie do serca dzielnicy metra, które stanie się łącznikiem między wielkimi zakładami pracy a osiedlami mieszkaniowymi.

Pragnęlbym na koniec odnotować wysunięcie koncepcji połączenia Żoliborza z Bemowem i dalej z Ochotą przez specjalną sieć tramwajową.

Uporządkowanie komunikacyjnego układu na Żoliborzu stanowi jedno z ważniejszych naszych zadań.

Nurtuje mnie również sprawa ochrony środowiska na Żoliborzu. Kwestia ta zarówno w Warszawie, jak i w całej Polsce staje się coraz bardziej drastyczna. Jak widzi to zagadnienie Naczelnik naszej Dzielnicy?

Faktem jest, iż ochrona środowiska znajduje się w polu naszej pilnej uwagi ze względu na swe znaczenie społeczne i ekonomiczne. Przygotowany przez Instytut Ochrony Środowiska raport wytycza określone dziedziny i kierunki działalności w tym zakresie. Dotyczą one oczywiście również i Żoliborza. Planujemy znaczne zintensyfikowanie działań w naszej dzielnicy w tej materii. Dążymy do zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza i wód w dzielnicy, do poprawy warunków ekologicznych życia naszych mieszkańców. Musimy również zadbać w większym niż dotąd stopniu o Lasak Bielański i Młociński. Tuż za progiem Żoliborza rozciąga się Puszczka Kampinoska. To nasze, żoliborskie... i nie tylko żoliborskie... zielone płuca. Trzeba zrobić wszystko, aby były w dobrej formie.

A teraz coś pro domo sua. Zapytam Pana oczywiście o Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową. Jak ocenia Pan Naczelniku jej aktualną działalność?

WSM ma bogate tradycje i wspaniałą przeszłość za sobą. Nie wymaga rekomendacji. Problemy, przed rozwiązaniem których stoi obecny Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni są bardzo ważne, ale i niezmiernie trudne, i wcale nie są mi obce jako gospodarzowi żoliborskiego terenu. Ubolewam nad tym, iż WSM przeżywa liczne trudności wewnętrzne i staram się na miarę moich możliwości udzielać jej pomocy i wsparcia. Uważam, że przebieg ostatniego Walnego Zgromadzenia Delegatów WSM w czerwcu 1989 r. odpowiadał w pełni rzeczywistej sytuacji, jaka ukształtowała się w Spółdzielni. Dostrzegam pewien brak spójnego działania Zarządu i służb WSM oraz organów samorządowych na rzecz realizacji jasno wytyczonego kierunku jej dalszego rozwoju. Z drugiej strony uważam, że obecny Zarząd czyni, przy poparciu Rady Nadzorczej, wiele wysiłków na rzecz polepszenia sytuacji WSM, tyle tylko, że działania te są za mało konkretne i nie przyniosły jeszcze wyraźnych rezultatów. Spółdzielnia potrzebuje naszej pomocy, stąd też zawarliśmy z nią umowy o realizacji inwestycji Piasek VIII i Młociny C, wyraziliśmy również zgodę na wybudowanie niektórych plomb. Zasmuca mnie znaczne osłabienie tętna działalności społeczno-wychowawczej, która była niegdyś domeną WSM. W moim przekonaniu należy przedsięwziąć energiczne działania w kierunku wewnętrznego skonsolidowania Spółdzielni wokół Zarządu i Rady Nadzorczej. Jest to tym ważniejsze, że obecny

Zarząd lansuje bardzo ciekawą koncepcję daleko idącej restrukturyzacji Spółdzielni i przekształcenia jej w nowego typu organizm społeczno-ekonomiczny. Ale to sprawa kierownictwa WSM i jej samorządu, a nie Naczelnika Dzielnicy.

Panie Naczelniku, a co chciałby Pan powiedzieć podsumowując naszą rozmowę?

Zyczyłbym sobie gorąco, aby doszło do pełnego współdziałania między Urzędem Dzielnicowym i WSM dla dobra Żoliborza, Spółdzielni i jej członków... tak mieszkańców, jak i nie mieszkańców. Marzę o tym, abyśmy uzyskali wię-

cej środków finansowych na realizację różnych projektów inwestycyjnych, wychodzących na przeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców naszej dzielnicy. Jestem co prawda realistą, ale liczę na to, że owe marzenie nie pozostanie jedynie w sferze mojej imaginacji, lecz spełni się w najbliższych miesiącach z pożytkiem dla tysięcy Żoliborzan. W końcu nazwa naszej dzielnicy pochodzi od francuskich słów... Joli bord..., to znaczy Piękny Brzeg. Czy nie byłoby to piękne, gdybyśmy rzeczywiście byli zawsze Pięknym Brzegiem... Wisły?!

Rozmawiał Marek J. Malinowski

OD 44 LAT W BARWACH W.S.M.

WYWIAD Z WIELOLETNIM DZIAŁACZEM WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ,
KOL. MIECZYSLAWEM WĘGIELSKIM

Szanowny Panie Mieczysławie, od bardzo wielu lat mieszka Pan na terenie naszej Spółdzielni, biorąc żywy udział w działalności samorządowej. Uczestniczył Pan dotąd w pracach różnych gremiów WSM i zebrał Pan wiele doświadczeń w zakresie ich funkcjonowania, zarówno na szczeblu podstawowym, jak i ogólnospółdzielczym. Czy mógłby Pan zarysować choć w skróty sposób koleje swej działalności w samorządzie Spółdzielni?

To prawda, że gdy z racji mego wieku spoglądam czasami za siebie, w minioną przeszłość, stwierdzam z pewnym wzruszeniem, że od jesieni 1945 r. mieszkam stale na terenie WSM w osiedlu Żoliborz I. Początkowo ulokowałem się w kolonii VIII przy ul. Słowackiego 15/19, później natomiast zamieszkałem w kolonii VII przy ulicy Suzina, i tej lokalizacji jestem wierny do dnia dzisiejszego. Działalność samorządową rozpocząłem w 1972 r., obejmując wkrótce stanowisko sekretarza Komitetu Kolonii VII. Od 1975 r. byłem członkiem Rady Osiedla Żoliborz I, pozostając aktywnym działaczem Komitetu Kolonijnego. Później wybrano mnie wiceprzewodniczącym tego komitetu oraz przewodniczącym Komisji Rewizyjnej Rady Osiedla. W 1987 r. zostałem delegatem na Walne Zgromadzenie Delegatów, które wybrało mnie również członkiem Rady Nadzorczej. W jej ramach podjąłem pracę w Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej.

Jest więc Pan wieloletnim działaczem zarówno osiedla Żoliborz I, jak i całej Spółdzielni. Chciałbym Pana zapytać o to, jakie refleksje wzbudziło u Pana ostatnie Walne Zgromadzenie Delegatów?

Przyznam szczerze, że byłem nieco zbulwersowany niektórymi wystąpieniami kolegów-działaczy samorządowych w trakcie ostatniego WZD. W moim odczuciu nacechowane one były wąskim

partykularyzmem osiedlowym. Jak się wydaje, koledzy ci zapominają, że jesteśmy członkami i działaczami jednej Spółdzielni, która nie jest bynajmniej federacją zwalczających się osiedli, ale winna zachowywać charakter zbiorowości harmonijnie współpracującej dla wspólnego dobra. Bardzo nieprzyjemnym zgrzytem według mego mniemania było zgłoszenie wniosku o wyrażenie votum nieufności wobec przewodniczącego Rady Nadzorczej WSM - kol. Jerzego Stańczyka. Wystąpił z nim przedstawiciel osiedla Chomiczówka, pełniący do tego funkcję członka Rady Nadzorczej - kol. Lesław Krakowski. Oczywiście jest jasne, że każdy z nas popełnia jakieś błędy i nie jest wolny od ułomności w swym postępowaniu. Równocześnie jednak - oceniając pozytywnie działalność kol. Stańczyka na powierzonym mu stanowisku - żywię przekonanie, że wniosek ten pozbawiony był słuszności. Tym przykrzejszy jest fakt, iż nieznaczna, ale jednak wystarczająca większość delegatów przychyliła się do tej propozycji.

Chciałbym także zauważyć, iż wiele nieprzyjemnych momentów charakteryzuje obrady Rady Nadzorczej WSM. Na jej forum dochodzi do żenujących chwilami dyskusji i sporów w kwestiach o drugorzędnym znaczeniu. Jej członkami są koledzy, którzy gotowi są z zaciekłym uporem kwestionować wszelkie niemal posunięcia i propozycje Zarządu WSM, utrudniając mu w dużym stopniu bieżącą pracę. Robi to na mnie wrażenie jakiejś przedziwnej walki o władzę, fotele czy też nieznanne mi bliżej interesy. W działalności Rady odbijają się negatywnie takie zjawiska, jak wspomniany już partykularyzm i odrębność interesów poszczególnych osiedli. W tej sytuacji Rada nie spełnia roli, do której

została powołana. Ma po prostu charakter ciała niespójnego wewnątrznie i niepotrzebnie, poróżnionego między sobą. Wchodząc w jej skład oczekiwałem czegoś innego.

Jak wobec tego ocenia Pan bieg aktualnych wydarzeń w Spółdzielni i perspektywy jej dalszego rozwoju w niełatwej - mamy wszyscy tego pełną świadomość - ogólnej sytuacji politycznej, społecznej i ekonomicznej naszego kraju?

Nie będę ukrywał, że moja ocena w tej sprawie zawiera wiele elementów krytycznych. Właściwie nie do pomysłenia i zaakceptowania jest sytuacja, w której tysiące młodych ludzi oczekują latami na otrzymanie własnego mieszkania w WSM. Wpłacili oni pieniądze na konto Spółdzielni celem zrealizowania tego celu, tymczasem postępująca naprzód dramatycznie inflacja sprawiła, że są to środki o utraconej wartości. Nie wiem, kiedy otrzymają oni tak wyczekiwane mieszkania, ale być może nastąpi to wówczas, gdy osiągną wiek... prawie zbliżony do mojego! Według mnie niewiele robi się, aby przełamać ten dramatyczny stan rzeczy. Obecny Zarząd też niewiele uczynił w tym kierunku. Inna rzecz, że jego wysiłki napotykają na liczne opory w dzielnicy. Tak władze dzielnicowe - mam tu na myśli Urząd Dzielnicowy - jak i czynniki społeczne w postaci na przykład Dzielnicowej Rady Narodowej z kol. Stefanem Szolcem na czele, nie traktują potrzeb WSM w tym zakresie w odpowiedni sposób, blokując wiele inicjatyw i przedsięwzięć. Dotyczy to zwłaszcza sprawy planowanych plomb na terenie zasobu żoliborskiego.

Wyrażam również krytyczną opinię pod adresem władz dzielnicowych w zakresie opieki nad mieszkańcami Żoliborza i zabezpieczeniem ich potrzeb. Obserwuję zjawisko zamykania licznych sklepów spożywczych i otwierania na ich miejsce punktów sprzedaży alkoholu. Odbija się to szczególnie niekorzystnie na interesach emerytów i rencistów. Władze Żoliborza nie reagują często na przedkładane w tej sprawie postulaty, których źródłem jest również nasza Rada Osiedla. Podobnie zachowuje się dzielnicowe kierownictwo WSS. Wiele niepokaju budzi stan bezpieczeństwa na Żoliborzu. Nasila się przestępczość, tymczasem nie widać, aby odpowiednie służby dzielnicowe przejawiały większą aktywność w jej zwalczaniu.

Wobec tego, jakie widzi Pan główne problemy w bieżącej działalności WSM?

Trudności WSM narastają w różnych dziedzinach życia. Sprawy eksploatacyjne nasuwają krytyczne uwagi, podobnie się rzecz ma z bieżącą pracą administracji, która w przypadku naszego osiedla cierpi na coraz poważniejsze kłopoty kadrowe. Brakuje murarzy, dekarzy i innych pracowników technicznych, prace remontowe na osiedlu przebiegają z dużymi oporami, a księgowość osiedlowa jest stanowczo zbyt mała w stosunku do istniejących w tej materii potrzeb. Uważam, iż trzeba udzielić pomocy Zarządowi w dziele przełamania tych trudności i kłopotów, gdyż sam nie daje sobie rady. Nie jest na przykład w stanie zapobiec postępującej dewastacji naszych osiedli. Samorząd osiedlowy winien wykazać więcej inicjatywy w tym zakresie. Skrytykowałbym natomiast Zarząd za akceptowanie rozwijającej się akcji wykupywania mieszkań przez niektórych członków WSM. Przecież jej efektem staje się utrata lokali mieszkalnych przez Spółdzielnię. A poza tym, trudno mi jest zgodzić się z sprobą dla zwykłego handlu mieszkaniami.

A jakie jest Pańskie zdanie na temat lansowanego przez Zarząd projektu przekształcenia struktury wewnętrznej WSM?

Szczerze mówiąc, nie mam w tej sprawie do końca wyrobionego przekonania. Zamysł ten wydaje się dobry, a nawet celowy. Równocześnie jednak - jak sądzę - zrealizowanie owego projektu w praktyce jest chyba mało realne. Nie jestem na przykład entuzjastą łączenia niektórych osiedli w większe jednostki organizacyjne. To nie jest dobry pomysł. Żoliborz I powinien moim zdaniem pozostać w swym obecnym kształcie. Jestem także przeciwnikiem wysuwania przez różne grupy pracowników Spółdzielni wygórowanych żądań płacowych. Chyba winni oni sobie zdawać jasno sprawę z ogólnego stanu rzeczy w Spółdzielni, a także finansowych możliwości członków-mieszkańców WSM, płacących rosnące stale czynsze za użytkowanie lokali mieszkalnych.

Rozmawiał Marek J. Malinowski

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NA NOWODWORACH

Od początku swego istnienia Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa związana była terytorialnie z Żoliborzem. W początkowym okresie swojej działalności inwestowała jednak również w innych dzielnicach Warszawy - na Rakowcu, Okęciu i Woli. W latach sześćdziesiątych, po wejściu w życie uchwały o rejonizacji spółdzielni mieszkaniowych zasoby WSM zlokalizowane poza Żoliborzem zostały od niej oderwane, a Spółdzielnia inwestowała tylko w swojej macierzystej dzielnicy.

Od tego czasu powstało wiele nowych osiedli w tym rejonie, takich jak np. Sady Żoliborskie, Piaski, Chomiczówka i Wawrzyszew. Ten intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego w dzielnicy Żoliborz spowodował, że tereny przeznaczone na ów cel w tej części Warszawy szybko skurczyły się. Dlatego też w dekadzie lat siedemdziesiątych rozpoczęto starania o pozyskanie nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe, które zapewniłyby możliwość wybudowania mieszkań dla tysięcy osób oczekujących w naszej Spółdzielni na własne lokum. Uchylenie wspomnianej uchwały o rejonizacji spółdzielni mieszkaniowych otworzyło przed WSM nowe perspektywy budownictwa mieszkaniowego w zupełnie nowej rejonie Warszawy, tj. na położonych w północnej części stolicy, po prawej stronie Wisły, Nowodworach.

W ten sposób po kilkudziesięciu latach przerwy WSM mogła powrócić do swej pięknej tradycji z początkowego okresu działalności budowania mieszkań wszędzie tam, gdzie tylko jest to możliwe w imię zabezpieczenia interesów jej członków oczekujących. Jeśli przyjrzedź się uważnie planowi miasta stołecznego Warszawy, łatwo dostrzeżemy lokalizację Nowodworów. Jeszcze kilkanaście lat temu była to wioska przytulona do brzegu Wisły, z zabytkowym kościołkiem i dworkiem, gdzie w latach pięćdziesiątych przebywał prymas Polski - kardynał Stefan Wyszyński. W końcu lat siedemdziesiątych stołeczna aglomeracja zaczęła się w szybkim tempie zbliżać do Nowodworów. Powstało wówczas osiedle Tarchomin, i wkrótce tylko ulica Mehofera oddzielała spokojną wioskę od zgiełku wielkiego miasta.

Jednocześnie w pracowniach projektantów stolicy powstała koncepcja budowy Północnej Dzielnicy Mieszkaniowej, na którą miały składać się następujące osiedla: Henryków, Nowodwory, Choczówka i Białołęka. Najbliższej miastu, a więc i istniejącej sieci uzbrojenia terenu znajdowały się właśnie Nowodwory. Dlatego też od tych terenów rozpoczęła się akcja zakładania owego uzbrojenia. W chwili obecnej

cały obszar Nowodworów posiada uzbrojenie w podstawowe media, tj. centralne ogrzewanie, sieć kanalizacyjną i wodę. Niestety znacznie opóźnia się budowa przepompowni ścieków dla oczyszczalni "Czajka". Na razie ścieki z Tarchomina, a w niedalekiej przyszłości również z pierwszych budynków nowodworskich, zrzucane są wprost do Wisły, co musi budzić sprzeciw.

W planach realizacyjnych całe osiedle Nowodwory podzielone zostało na cztery części. Prace rozpoczęły się już w części drugiej, położonej najbliżej ulicy Mehofera. Na wiosnę 1989r. odbyło się uroczystość wmurowania kamienia węgielnego osiedla Nowodwory. Do dnia dzisiejszego wykonano fundamenty pod cztery pierwsze budynki, a na dwóch podjęto stawianie ścian. Wykonawcą jest Spółdzielcze Przedsiębiorstwo Budowlane Oddział Praga. Prace budowlane posuwają się - jak na razie - zgodnie z przyjętym harmonogramem. Budowane domy zaprojektowane zostały w technologii WK-70, która po udośkonaleniu spełnia obowiązujące obecnie normy cieplne. Wszystkie budynki składać się będą z czterech kondygnacji, tj. parteru i trzech pięter. W związku z tym nie będą w nich instalowane dźwigi osobowe. Pierwsze mieszkanie powinno natymczasem być oddane do użytku na początku 1991 r. Proces inwestycyjny na tym osiedlu napotyka jednak na duże trudności, ponieważ linia technologiczna produkująca elementy WK w fabryce domów "rozeypuje się" i fabryka ta nie będzie w stanie zabezpieczyć dostaw owych elementów dla całego osiedla. W zamian zaoferowała technologię "szczęścińską". Niestety te dwie technologie nie są wzajemnie komplementarne i taka zamiana wiąże się z koniecznością przeprojektowania następnych budynków.

Równie skomplikowana są problemy negocjacji z wykonawcami pozostałych części Nowodworów. Wszystkie przedsiębiorstwa budowlane - zmuszone do tego trudną sytuacją finansową swoich jednostek strukturalnych - stawiają bardzo twarde warunki, od przyjęcia których uzależniają wejście na plac budowy. Braki w zakresie podstawowych materiałów budowlanych - głównie cementu i stali - komplikują i tak trudną sytuację. Dodatkowo w ostatnim okresie pojawiły się nowe, niekorzystne zjawiska. Związane są one z szalejącą w naszym kraju inflacją, która pogłębia w dramatyczny sposób istniejące trudności finansowe. Banki uchylają się zdecydowanie od udzielania kredytów, a zaplanowane poprzednio koszty budowy dezaktualizują się co kilka miesięcy.

Z przedstawionej sytuacji wynika oczywisty

wniosek, iż do przeszłości należą już czasy gigantycznych placów budowy, na których jeden kombinat budowlany wznosił całe osiedla. W nadchodzących latach należy stawiać na mniejszych wykonawców, którzy budować będą zespoły liczące tylko po kilka budynków mieszkalnych. Taki nowy sposób działania znacznie skomplikuje proces projektowania oraz pracę służb inwestorskich, dając jednak w zamian większą możliwość elastycznego działania w szybko zmieniających się warunkach gospodarczych. Istnieje wszakże jeden problem związany z wykonywaniem prac inwestycyjnych przez niewielkie zakłady budowlane - prywatne lub spółki. Wszystkie te przedsiębiorstwa żądają w rozliczeniu ze Spółdzielnią dużej części wy-

budowanych mieszkań co jest przedmiotem bardzo trudnych i żmudnych negocjacji.

Pomimo przedstawionych trudności proces inwestycyjny w osiedlu Nowodwory rozpoczął się na dobre. W obecnym roku na plac budowy wejdą inni wykonawcy, a wówczas w budowie będzie się znajdować już kilkaset mieszkań, co daje prawo sądzić, że głęboki kryzys inwestycyjny, w jakim od paru lat pozostaje WSM znacznie stopniowo mijać. Toteż patrzymy w przyszłość z pewnym optymizmem, licząc na to, że nie okaże się on bynajmniej całkowicie płonny.

Mgr Jerzy Młynarski - Wiceprzewodniczący Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ds. Inwestycyjnych

WYSTĄPIENIE PRZEWODNICZĄCEGO RADY CZŁONKÓW OCZEKUJĄCYCH WSM, TOMASZA MAŁKA *)

Szanowni goście i delegaci Walnego Zebrania WSM!

W tym roku, prezentując opinię członków oczekujących, mam ułatwione zadanie. Otrzymałicie bowiem państwo do rąk nowe wydawnictwo pt. "Życie WSM". Ponieważ zamieszczony tam tekst o tych, co czekają, mimo głębokich odniesień do przeszłości - niekiedy o gorzkiej wymowie - ma walor aktualności, pozwolę sobie wyjść poza konieczne i jak dotąd coroczne narzekanie.

RCD z racji delegacji, jaką co roku otrzymuje podczas zebrań w grupach członkowskich, uwagę swą skupia przede wszystkim na sprawach związanych z budową mieszkań. Jednak dostrzegamy również problemy mieszkańców osiedli WSM, starając się na bazie zdrowego rozsądku wspomagać wprowadzenie zmian usprawniających funkcjonowanie organów wykonawczych Spółdzielni.

Rozpoczęcie budowy osiedla Nowodwory i przygotowanie dwóch placów budowy na Żoliborzu stawia nas jednak przed pytaniem o sprawność prowadzenia procesu inwestycyjnego. Z doświadczenia ostatnich lat nie możemy przyjąć, że dobry początek to połowa roboty. Widzimy jasno konieczność wzmocnienia działu inwestycji WSM nową formą organizacyjną, a przede wszystkim potencjałem ludzkim. Rysowane przez Zarząd koncepcje oparcia pracy działu o własny rozrachunek pozwolą na zasilanie wspólnej kasy wypracowanymi przez tę grupę osób zyskami. Jest dla nas oczywiste, że prowizja wynikająca z takiej działalności praktycznie będzie kosztami obciążającymi budowę, i w ostatecznym rozrachunku to my, członkowie oczekujący, spłacimy kredyty zaciągnięte na budowę domów.

Jednak wybieramy świadomie to względne złą

*) Przedrukujemy fragmenty wystąpienia na Walnym Zgromadzeniu Delegatów WSM w czerwcu 1989 r.

uważając, że brak mieszkań kosztuje nas oczekujących więcej - zarówno w sferze społecznej, jak i materialnej.

Budującym dla nas przykładem jest przypadek ZBRiTu WSM, który rozbudowując swój potencjał wykonawczy wygospodarował w roku 1988 35 mln zł zysku, zasilając kasę WSM - to znaczy bezpośrednio, jak i pośrednio przyczyniając się do obniżki czynszów.

Obserwując z bliska przebieg działań przy przygotowaniu inwestycji dostrzegamy dwa aspekty - słabość służby terenowo-prawnej WSM i monopolistyczną postawę Urzędu Dzielnicy W-wa Żoliborz. Dokonany na zaproszenie Ob. Naczelnika Lewandowskiego /szczerze podziękowania/ wspólny przegląd zadań inwestycyjnych WSM na terenie Żoliborza ujawnił, iż na 14 zadań o różnej historii i ciężarze gatunkowym - w siedmiu "starych" - postęp zależy od Urzędu Dzielnicy, a w siedmiu nowych, brak jest oznak koniecznej w tych czasach aktywności WSM.

Błędem dotychczasowym, a znakiem czasu obecnie jest potrzeba skupienia radnych DRN przy swoim elektoracie - mieszkańcach WSM, którzy ilościowo stanowią ponad 50 % liczebności dzielnicy Żoliborz. Klub radnych - mieszkańców zasobów WSM musi znaleźć gościnę i godne miejsce w strukturze społecznej Spółdzielni. Spychanie przez Urząd Dzielnicy na dalszy plan problemów bytowych i inwestycyjnych naszej wspólnoty nie jest pewnie brakiem wrażliwości naszych radnych - pozytywnym przykładem może służyć Ob. Ciok, przewodniczący Komisji Architektury DRN - lecz brakiem spółdzielczej wiary, jaka nie może wywiązać się bez naszego zainteresowania. W tej zresztą sprawie mamy

wykryształizowaną świadomość społeczno-polityczną i określone dążenia. Prócz mieszkań, ale i dla mieszkań, chcemy wzrostu znaczenia WSM w środowisku społecznym dzielnicy i miasta.

Znaczenie to osiąga się, prócz dobrej pracy i gospodarności, posiadaniem również znaczącej reprezentacji politycznej w samorządzie terytorialnym i nie tylko.

Uwzględniając takie poglądy, uważny obserwator życia WSM usprawiedliwi podjętą przez RCO próbę zgłoszenia WSM-owskiego kandydata do Senatu w osobie Prezesa Jagodzińskiego.

Niestety, brak doświadczenia w tej materii - mimo pomocy działaczy WSM, którym serdecznie dziękujemy przy tej okazji - spowodował naszą porażkę. Zabrakło nam kilkudziesięciu głosów.

Wspomniałem na początku, iż dostrzegamy również problemy mieszkańców. Oprócz przeglądu spraw, jakie z tej sfery są przedmiotem obrad Rady Nadzorczej - niestety często wycinkowych - nasza świadomość wzrosła w wyniku uczestnictwa w czterech zebraniach grup mieszkańców na osiedlach Żoliborz IV, Chomiczówka, Wawrzyszew i ponownie Żoliborz IV. Obecność ta wynikała nie tylko z zainteresowania nie zakończonymi procesami inwestycyjnymi w tych osiedlach. Zebrań tych wynieśliśmy wrażenia o poczuciu bezsilności mieszkańców, którzy pomimo funkcjonujących samorządów osiedlowych, czują się ubezwłasnowolnieni.

Już od dłuższego czasu działacze podnosili problem dostosowania struktury organizacyjnej WSM do nowych realiów gospodarczych. Dlatego z zainteresowaniem będziemy śledzić przebieg dyskusji o propozycji zmian typu Matka-Córki, widząc w tym możliwość urealnienia prawa członka do wpływania na pracę administracji osiedlowej.

Obserwowane przez nas zebrania wykazały również, że w obecnym układzie odpowiedzialność za ewentualnie zawyżony wymiar czynszów rozkłada się między radę osiedla, Radę Nadzorczą i Zarządem. Sytuacja ta powoduje dysonans i spory, w których nie sposób dopatrzyć się faktycznego decydenta.

Ponieważ na początku starałem się zachęcić szanownych delegatów do przeczytania naszego artykułu w "Życiu WSM", mam obowiązek uaktualnić występujące w nim nieścisłości.

Otóż seria konstruktywnych spotkań w ostatnich dniach przed WZD w Urzędzie Dzielnicy, DRN i KD-PZPR przybliżyła nam mechanizmy zablokowania budowy domu przy ulicy Jasnodwor-

skiej. Z-ca Naczelnika Dzielnicy przyznała, iż nie wydaje pozwolenia na budowę, na skutek sugestii Przewodniczącego DRN, który posługując się art. 154 ustawy o radach narodowych, wymaga opinii organu samorządu terytorialnego - nie uznając tym samym organizacji samorządu mieszkańców WSM. Cała zaś sprawa nie byłaby może tak skandaliczna, gdyby nie fakt, że jedynymi protestującymi są osoby cenione w środowisku wiądzącej partii politycznej i dlatego I Sekretarz KD zablokował w DRN budownictwo płombowe, pomimo pozytywnej opinii Rady Osiedla i Komisji Architektury tejże Dzielnicowej Rady Narodowej.

Pragmatyzm wskazuje, że nie warto obrażać się na fakty. Dlatego proszę szanownych delegatów o inny fakt. Potrzebna jest opinia WZD w sprawie budowy przy ul. Jasnodworskiej - jest to teren będący własnością WSM.

W tym miejscu krótka refleksja. Czasami zastanawiamy się dlaczego młodzi ludzie kształcą w socjalistycznej szkole potrafią wykrzykiwać na ulicy słowa - precz z komuną.

Ale gdy zacząć składać fakty w jedną całość to może pojawić się usprawiedliwienie. Przecież szkoły jednak kształcą kojarzenie faktów.

Korzystając z okazji, iż zasiada w prezydium obwiniony przez nas członek WSM, proponujemy szanownym delegatom nową formę oceny wpływu działalności społecznej poszczególnych członków naszej spółdzielni na jej interesy. Proponujemy ustanowienie dyplomu "Honorowego wroga Spółdzielni WSM Żoliborz". Dyplom z nr 1 proponujemy przyznać I Sekretarzowi KD PZPR - tow. Giembie. Tablicę z dyplomami i krótką argumentację proponujemy wywiesić przy wejściu do budynku Zarządu WSM.

A przy okazji proponujemy, aby praktykę zapraszania przedstawicieli partii politycznych ograniczyć do zaproszeń na WZD. Stół prezydialny może wkrótce okazać się za krótki.

Cieszymy się natomiast faktem, iż obecny Zarząd z Prezesem Jagodzińskim na czele wypracował spójny program rozwoju budownictwa mieszkaniowego w WSM.

Pierwsze jego efekty już zresztą są. Wmurowanie w maju 1989 r. kamienia węgielnego w osiedlu Nowodwory jest tego dobrym przykładem. Mamy nadzieję, że w przyszłości współpraca między DRN i Naczelnikiem Dzielnicy a Zarządem WSM przyjmie charakter stałych roboczych spotkań, które zewocują nowymi inwestycjami na terenie Żoliborza, ku radości członków oczekujących.

Dziękuję za uwagę

RADOM OSIEDLA— POD ROZWAGĘ

Dobrze się stało, że wybory do samorządu mieszkańców w osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbędą się w okresie, kiedy zniknęły przeszkody formalno-prawne, hamujące rozwój samorządności w osiedlach. W regulaminie samorządu mieszkańców zostały sprecyzowane: cel, zadania i metody działania Rady Osiedla i Komitetu Kolonijnego.

KOMPETENCJE I INICJATYWY

Zakres działania Rady Osiedla w nowym regulaminie akcentuje zadania gospodarcze, nadzoru i kontroli społecznej oraz koordynację i organizowanie działalności społeczno-wychowawczej. Taka kolejność zadań jest słuszna, bowiem czynnik ekonomiczny zainteresowania może i powinien być wykorzystany do większego zajęcia się członków gospodarką spółdzielni.

Oprócz tego, że spółdzielnia jest samorządnym zrzeszeniem członków, jest ona również przedsiębiorstwem działającym na zasadzie samowystarczalności gospodarczej.

Z chwilą, gdy dokona się decentralizacja zarządzania osiedlem i nastąpi jego pełne usamodzielnienie, stanie się ono przedsiębiorstwem samowystarczalnym. Wiadomo, że samowystarczalność oznacza zrównoważenie wydatków i wpływów. W efekcie, przy całkowitej decentralizacji osiedli za złą gospodarkę konsekwencje materialne będą ponosić mieszkańcy osiedla. Decentralizacja tworzy zatem warunki szerokiego zainteresowania członków gospodarką osiedla.

SPRAWY DUŻE I MAŁE

Praca samorządu mieszkańców w osiedlu WSM Bielany koncentrowała się wokół spraw dużych i małych. Często w rozwiązywaniu istotnych dla mieszkańców spraw osiedla, samorząd występował z inicjatywami, które przekraczały zakres jego uprawnień. Inicjatywy te wynikały z potrzeb gospodarczych osiedla i zawsze, kiedy słuszność była po ich stronie były one honorowane przez władze spółdzielni, a z czasem zwyczajowo zdobywały sobie prawo obywatelstwa wśród uprawnień samorządu. Taką inicjatywą samorządu w Osiedlu Bielany było np. uznanie przez Zarząd Spółdzielni współdecydowania Rady Osiedla o wewnątrzosiedlowych zamianach mieszkań.

Mimo iż regulamin dość szeroko i szczegółowo precyzuje uprawnienia samorządu, nie zastąpi on inicjatyw społecznych. Przejawianie inicjatywy, śmiałe podejmowanie zadań istotnych dla gospodarki osiedla jest niezbędnym warunkiem operatywnego działania samorządu.

Duże sprawy, załatwiane w okresie ubiegłej kadencji samorządu w Osiedlu Bielany to uchwalenie przez samorząd rocznych projektów planów techniczno-ekonomicznych osiedla, organizowanie pracy kulturalno-wychowawczej z dziećmi i młodzieżą, ustalanie rzeczowego planu remontów bieżących, kolejności wykonywania remontów, współpraca i występowanie z inicjatywą w zakresie komunikacji wewnątrz osiedla. Między innymi komitet kolonii trzeciej przy ul. Magiera przez interwencję w Wydziale Komunikacji Stołecznej Rady Narodowej przyspieszył skierowanie linii 148 do osiedla przy ul. Perzyńskiego i Magiera. Droga

interwencji w Wydziale Handlu Dzielnicowej Rady Narodowej oraz w Przedsiębiorstwie Budownictwa Miejskiego — Północ komitet kolonijny przyspieszył budowę pawilonów handlowych przy ul. Perzyńskiego o przeszło pół roku i o rok — uporządkowanie terenów wewnątrzosiedlowych. Rada współpracowała z Komendą Dzielnicową MO i Dzielnicowymi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i porządku w osiedlu, podejmowała wiele innych zadań o znaczeniu ogólnosiedlowym. Czy wykorzystana wszystkie możliwości ocenią mieszkańcy na zebraniu sprawozdawczo-wyborczym.

Przeglądając jednak protokoły z posiedzeń Rady Osiedla i Komitetów Kolonijnych można w nich znaleźć sprawy drobne, które zdobyły sobie „nieśmiertelność” przechodząc z posiedzenia na posiedzenie. Np. Komitet Kolonii Drugiej przy ul. Zeromskiego, Fontany i Staffa na kilku kolejnych zebraniach rozpatrywał inicjatywę mieszkańców z domu przy ul. Fontany 12, by administracja zakupiła odpowiednią ilość farby i pędzli, a mieszkańcy sami pomalują swe balkony. Zysk dla osiedla był oczywisty. Po pierwsze — gwarantowało to jednolite pomalowanie balkonów. Po drugie — odpadł koszt zapłacenia rzemieślnikom za malowanie. Po trzecie — co jest najważniejsze mogło to stać się zalążkiem wyzwolenia dalszych inicjatyw społecznych.

Sprawa ta była torpedowana przez administrację osiedla nieistotnymi argumentami: brakiem farby, koniecznością zakupu pędzli, które przez nieumiejętne malowanie mogą się zniszczyć, że wreszcie ludzie będą malowali farbą również swoje prywatne sierzynki na balkonach. Ta sama inicjatywa wniesiona na posiedzeniu Rady Osiedla — znów zajmowała czas na kilku kolejnych zebraniach. Po niemal 3-letnich dyskusjach społeczna inicjatywa doczekała się realizacji.

Taką „nieśmiertelną” sprawą było zalecanie wydane administracji usunięcia porożyzwanych drutów wokół trawników i wykopane niepotrzebnie sterczących, zardzewiałych, metalowych słupków. Iż energii i czasu poświęcono na przekonywanie administracji, że trzeba zabezpieczyć piwnice przed kradzieżami przez założenie odpowiednich zamków, że klatki schodowe winny być zamykane, że okna parterowych suszarni i pralni winny być zabezpieczone kratami, że gospodarzom

W § 49 STATUTU WSM CZYTAMY:

Do zakresu działania rad osiedli należy:

- 1/ uchwalanie opracowanych przez administrację osiedli — w oparciu o ustalone wskaźniki i wytyczne Zarządu — projektów planów techniczno-ekonomicznych osiedli w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności społecznej i kulturalnej osiedli,
- 2/ sprawowanie nadzoru i kontroli społecznej nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi i pracą administracji osiedli oraz prowadzonymi przez nie zakładami.

należy wydać narzędzia i odzież ochronną, że należy naprawić klamki u drzwi wejściowych i wprawić szyby w pływających okienkach itp.

OPERATYWNOŚĆ DZIAŁANIA SAMORZĄDU

Powierzenie samorządowi mieszkańców społecznego nadzoru i kontroli nad gospodarką osiedla, rozszerzenie uprawnień samorządu, współdecydowanie w sprawach gospodarczych i finansowych osiedla wymaga dużej operatywności działania.

Szerokie kompetencje nadane Radom Osiedla nie mogą się odbić ujemnie na operatywności działania. Dlatego też Rada Osiedla winna niektóre ze swoich uprawnień przekazać komitetom kolonijnym.

Rada Osiedla na Bielanych już w bieżącej kadencji czyniła takie próby z dobrym rezultatem. Np. Rada upoważniła Komitet Kolonii Trzeciej do samodzielnego interweniowania w Radzie Narodowej oraz w przedsiębiorstwach budujących osiedla przy ul. Magiera i Perzyskiego w takich sprawach jak uruchamianie linii autobusowej, lokalizacji sieci sklepów, uporządkowanie terenów wewnątrz osiedlowych. Komitet Kolonii Drugiej został upoważniony do zagospodarowania zieleni w granicach określonej

kwoty, zgodnie z potrzebami jakie ustali dla tej kolonii. Wszystkie komitety kolonijne opiniowały rzeczowy zakres remontów, przy czym decyzje komitetów były wiążące.

Wnioski Komitetów Kolonijnych dotyczące danej kolonii w zakresie zadań mieszczących się w planie osiedla winny być obowiązujące dla administracji, a wnioski wymagające uchwalenia przez Radę winny być przez nią honorowane. Wnioski te mogą być uchylane wtedy, gdy są sprzeczne z przepisami albo niesłuszne.

Taka metoda współpracy Rady Osiedla z Komitetem Kolonijnym gwarantuje skuteczność działania Komitetu, podnosi jego rangę wśród mieszkańców kolonii. Rada Osiedla nie powinna załatwiać żadnej sprawy dotyczącej bezpośrednio danej kolonii bez udziału Komitetu Kolonijnego.

CZY KONIECZNIE - FACHOWCY?

Osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stają się dużymi przedsiębiorstwami, które w przyszłości staną się organizmami samodzielnymi gospodarującymi na zasadach pełnej samowystarczalności.

Przedsiębiorstwo to musi działać w ramach określonych przepisów państwowych zgodnie z planem będącym częścią Narodowego Planu Gospodarczego. W związku z tym są głosy, że samorząd nie jest w stanie pojąć całokształtu zagadnień tak dużego przedsiębiorstwa i że jego istotny wpływ na gospodarkę osiedla będzie nieznaczny (brak fachowości i czasu na wglębnienie się w skomplikowane sprawy gospodarcze). Teza na pozór słuszna jest jednak fałszywa i nie do przyjęcia. Czynnikiem fachowości organów samorządowych jest sprawą istotną, ale faktem jest również to, że w samorządzie nie wszyscy muszą się znać na wszystkim.

W samorządach działają ludzie reprezentujący różne zawody. Prawidłowy podział pracy, odpowiednie wykorzystanie umiejętności tych ludzi pozwoli samorządowi poznać wszystkie sprawy osiedla i ukierunkować jego gospodarkę.

Ważnym zadaniem samorządu mieszkańców przed zbliżającymi się wyborami jest wyszukiwanie ludzi reprezentujących różne zawody, chętnych do pracy społecznej i wciągnięcia ich do tej pracy w następnej kadencji. Odpowiednio przygotowane zebranie na pewno pozwoli drogą wyboru pozyskać do pracy w samorządzie wartościowych ludzi.

ZENON NOWAK

DECENTRALIZACJA

- ZNACZY PEŁNE USAMODZIELNIENIE OSIEDLI

Na plenarnym posiedzeniu Rady poświęconym 45-leciu działalności Warszawskiej Spółdzielni — poruszyłem sprawę zasad organizacji dużej spółdzielni i ewentualnej potrzeby ustalenia optymalnej wielkości spółdzielni mieszkaniowej.

Według naszego zdania — nie ma potrzeby określenia optymalnej wielkości spółdzielni mieszkaniowej, uważamy za konieczne natomiast ustalenie w każdym wypadku optymalnej organizacji spółdzielni mieszkaniowej, w zależności od stanu istniejącego lub założonej rozwojowych spółdzielni na jakiś określony czas.

Granica optymalnej wielkości Spółdzielni nie istnieje przy prawidłowo zorganizowanych i sprawnie działających Administracjach Osiedlowych i Radach Osiedli.

W naszym wypadku widzimy to w pełnym usamodzielnieniu gospodarczym osiedli, w pełni potocznie zwanej „decentralizacją”, do której dążymy, którą intensywnie realizujemy, i którą w WSM chcemy wprowadzić w pełni w 1968 r.

Punktem wyjścia dla ustalenia zasad „decentralizacji” w zarządzaniu osiedlami WSM powinna być taka organizacja Administracji i Samorządu, która zabezpieczyłaby możliwie wszechstronnie interesy członków-mieszkańców i ich rodzin w zakresie bytowym, społecznym i kulturalnym oraz dawała poczucie posiadania rzeczywistego wpływu w zarządzaniu osiedlem.

Niektórzy uważają, że zbyt powoli ostrożnie do tej sprawy podchodzimy. My jednak stojmy na stanowisku, że usamodzielniając osiedla trzeba stworzyć podstawy gospodarcze i organizacyjnoprawne dla tej działalności.

W naszym samorządzie są ludzie dobrej woli, ale nie zawsze fachowcy w dziedzinie zarządzania osiedlami i prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej i samorządowej — dlatego też chcemy najpierw ustalić normy ogólne pracy i wyraźnie podzielić kompetencje ustalające zakres obowiązków i praw czynnika administracyjnego i społecznego.

Must istnieć wyraźny podział funkcji i kompetencji pomiędzy Administracją (Kierownictwem Osiedli) jako władzą wykonawczą, a Radę Osiedla jako władzę nadzorującą i kontrolującą. Administracja Osiedla stanowi wydzielone „przedsiębiorstwo” WSM, działające na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym a kierownik osiedla jest pełnomocnikiem Zarządu WSM w zakresie zarządzania całością spraw powierzonego mu osiedla. Zgodnie z postanowieniami nowego statutu WSM, zatwierdzonego w Sądzie Rejestrowym w dn. 20 stycznia 1967 r. osiedla posiadają znaczne uprawnienia statutowe. Uprawnienia te znajdują odbicie w opracowywaniu i uchwalaniu projektów planów techniczno-ekonomicznych oraz daleko posuniętej samodzielności w realizacji tych planów po ich zatwierdzeniu przez Radę WSM.

Statut wyraźnie precyzuje kompetencje kierownika i rady osiedla stwierdzając, że gospodarkę osiedla prowadzi kierownik osiedla przy współpracy i pod nadzorem i kontrolą rady osiedla. Uprawnieniom tym towarzyszy udzielone kierownikowi osiedla pełnomocnictwo w decydowaniu o wszystkich sprawach bieżących osiedla. W sprawach ogólnych, lub wykraczających poza bieżące czynności administracyjne obowiązują kierownika uzgodnienie z radą osiedla.

Dotychczas osiedlom przekazano:

- opracowywanie i uchwalanie projektów planów oraz realizację planów rzeczowo-finansowych osiedli zatwierdzonych przez radę;
- podejmowanie decyzji wynikających z realizacji planowych zadań osiedla w zakresie wydatków, zatrudnienia, zlecenie robót, podejmowania zobowiązań itp.,
- podejmowanie inicjatyw i realizacji postulatów mieszkańców, jak budowa i przydział garaży, organizowanie miejsc zabaw, wypoczynku itp., W zadaniach roku 1967:
- stworzyliśmy warunki dla rozrachunku gospodarczego osiedli w zakresie a) bieżącej działalności eksploatacyjnej b) gospodarki funduszami remontowymi,
- osiedla otrzymały znaczną samodzielność w gospodarowaniu funduszami — pomocy społecznej oraz — zniżek czynszowych i przekwaterowań.

Przygotowujemy dalsze pogłębienie rozrachunku gospodarczego, a zatem i samodzielności w zarządzaniu. Pogłębienie rozrachunku znajdzie odbicie w:

- uzałuszczeniu stawek na spłatę kredytu bankowego od faktycznych kosztów budowy domów oraz
- ustaleniu opłat czynszowych w zależności od faktycznych kosztów eksploatacji domów w określonych osiedlach.

Tak jak na początku podaliśmy pełne usamodzielnienie osiedli chcemy wprowadzić od 1968 r.

W 1967 r. dopracujemy resztę brakujących wewnętrznych aktów normatywnych, które umożliwią jak najsprawniej wprowadzenie nowych zasad zarządzania.

JAN KURJAN

SAMORZĄDOWY OBRACHUNEK

JOLANTA MAJKOWA

Współczesna urbanistyka uczyniła z osiedla podstawowe ogniwo współczesnego wielkiego miasta. Wprowadzenie do standardu osiedla takich instytucji i urzędów kulturalnych lub socjalnych jak szkoła, przedszkole, biblioteka, klub, łaźnia, pralnia uczyniło z tego najmniejszego fragmentu miasta nie tylko rejon administracyjny, ale i swoisty organizm społeczny. Dla pełnego wykorzystania warunków stworzonych w osiedlach konieczne stało się powołanie współdziałającego z administracją samorządu.

Samorząd osiedlowy w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ma wieloletnie tradycje i doświadczenia. Zakończenie akcji zebrań sprawozdawczo-wyborczych w osiedlach stanowi zawsze okazję do dokonania bilansu prac samorządu w określonej upływającej kadencji.

Utarło się przekonanie, że aktywne samorządy osiedlowe można spotkać tylko w osiedlach starszych, uporządkowanych, posiadających sprawną organizację i ukształtowaną w ciągu lat tradycję pracy samorządowej. Przebieg zebrań sprawozdawczo-wyborczych, podsumowujących działalność osiedlowych organów samorządowych wskazywały, że taka opinia nie odpowiada już dziś prawdzie. Właśnie potrzeby wynikające z zamieszkiwania — rzecz możnaby — na placu budowy, mnogość bolączek, chęć szybszego usunięcia usterek mogą aktywizować samorząd osiedlowy.

Wszystkie rady osiedli miały więc do zapisania na swoim koncie konkretne prace i osiągnięcia. W osiedlu Okęcie I wskutek wytrwałych starań rady osiedla i nacisku opinii społecznej doprowadzono do właściwego stanu i zamontowano urządzenia zabawowe dla dzieci ofiarowane swego czasu przez załogę WSK Okęcie Rada Osiedla Okęcie II przyczyniła się do uruchomienia świetlicy dziecięcej i pracowni modelarskiej, włączając się czynnie do organizowania pracy w tych placówkach. W osiedlu Bielany z inicjatywy Rady wysiłkiem społecznym mieszkańców uporządkowano i przygotowano do użytku lodowisko oraz plac zabaw. Osiągnięciami w zagospodarowaniu boisk, placów zabaw i terenów rekreacyjnych może się pochwalić również Rada Osiedla Koło. Coraz wyraźniej, zwłaszcza w nowych osiedlach, samorząd formułuje długofalowy program zagospodarowania osiedla, lepszej organizacji życia w osiedlu, porządkowania terenów rekreacyjnych oraz uruchamiania placówek społeczno-wychowawczych. Istotne jest, że znajduje on później wyraz w rocznych i kwartalnych planach pracy.

Nie osłabła aktywność rad osiedli w tak tradycyjnej dziedzinie działalności samorządowej jak pomoc sąsiedzka oraz opieka nad mieszkańcami chorymi, starymi, samotnymi. Szczególnie aktywizowały się w tej dziedzinie Rady Osiedli: Mokotów, Żoliborz I, Koło i Rakowiec, docierając do potrzebujących opieki ze zniżkami czynszowymi, zapomogami, upominkami, organizując spotkania z okazji świąt, włączając do tej działalności dzieci i młodzież.

Warto podkreślić, że często myśli się w radach osiedli nad nowymi metodami aktywizowania mieszkańców. Np. Rada Osiedla Rakowiec wprowadziła przyznawanie „cegiełek” za pracę społeczną dla osiedla, wychodząc z założenia, że poświęcony czas powinien być wymiernie kwitowany.

Tę bogatą a zarazem różnorodną działalność na rzecz ulepszenia lub uprzyjemnienia życia w osiedlach zapisałabym jako pierwsze sprostowanie na marginesie przeprowadzonej akcji sprawozdawczo-wyborczej.

Druga pozycja na koncie dorobku minionej kadencji — to rozwój komitetów kolonijnych. Chodzi zarówno o nowopowstałe komitety, jak i okrzepnięcie, pozyskanie nowych aktywnych działaczy do już istniejących. Potrzeby w tej dziedzinie zaistniały w związku ze wzrostem zasobów WSM, rozbudową takich osiedli jak Rakowiec, Okęcie II, Zatrąbie, Sady II, Bielany-Młociny. W tym ostatnim osiedlu w zasobie Huty Warszawa, przejętym w administrację WSM, zorganizowano trzy komitety kolonijne. W drugim półroczu ub. r. współdziałały już one aktywnie przy organizowaniu klubu mieszkańców osiedla Młociny i włączyły się do prac samorządu osiedla.

Na aktywizację ogółu komitetów kolonijnych wpłynęły korzystnie także prace jak organizacje obwodowych zebrań sprawozdawczo-wyborczych, dyskusja nad projektami statutu i regulaminów oraz dalsza decentralizacja zarządzania osiedlami oraz podejmowane inicjatywy społeczno-wychowawcze.

W działalności samorządu osiedlowego dał się również zaobserwować — jest to trzecia z kolei sprostowanie — dalszy rozwój komisji rad osiedli i aktywizacja ich pracy. Coraz częściej komisje podejmują z własnej inicjatywy branżowe problemy. Aktywnością wykazują się zwłaszcza komisje pomocy sąsiedzkiej i rozjemczo-dyscyplinarne. W dużej mierze powodzenie

pracy komisji zależy od kompetencji ludzi w nich zgrupowanych. Najlepiej np. układa się współpraca komisji społeczno-wychowawczej z klubami i świetlicami w osiedlach Żoliborz I, Okęcie I i II, Koło i Wola, bowiem skupili się w nich ludzie znający się na wychowaniu, szczerze zaangażowani w pracę społeczną.

Niestety nie zawsze słuszne inicjatywy i propozycje komisji są doceniane i znajdują poparcie prezydentów rad osiedli. Np. Prezydium Rady Osiedla Sady-Zatrąbie nie podjęło projektu komisji rozjemczo-dyscyplinarnej w sprawie opracowania regulaminu porządku domowego, przystosowanego do potrzeb osiedla.

Do rozszerzenia doświadczonego zespołów działaczy w osiedlach — i to jest czwarta pozycja na koncie zysków — przyczyniło się włączenie aktywów Klubu Niemieszkańców w pracę samorządową w momencie uzyskania mieszkania. 27 działaczy Klubu weszło do komitetów kolonijnych i rad osiedli, 12 zostało wybranych delegatami na WZD.

Kolejnym osiągnięciem WSM-owskiego samorządu osiedlowego jest zapoczątkowanie bardziej systematycznej współpracy z władzami i samorządem miejskim. Rady Osiedla Żoliborz Południowy i Bielany zorganizowały np. robocze spotkania aktywów osiedlowego z przewodniczącą PDRN tow. J. Madurowicz, które pomogły w uzgodnieniu i załatwieniu wielu spraw wykraczających zasięgiem poza ramy osiedla, możliwych do załatwienia tylko w skali dzielnicy. Dobrze współpracują też z PDRN-Ochota Rady Osiedli na Okęciu i Rakowcu. W osiedlach Mokotów, Żoliborz I i Rakowiec nastąpiło zacieśnienie współpracy z samorządem miejskim. Aktyw samorządowy WSM uczestniczył m. in. w pracach związanych z porządkowaniem Kępy Potockiej, w komisjach i zespołach kontroli społecznej lustrujących placówki handlowe i gastronomiczne, w dzielnicy Mokotów włączył się w pracę komitetu FJN, komitetów rodzicielskich itp.

Rozwinęła się również współpraca samorządu osiedlowego z organizacjami społecznymi. Coraz częściej pojęcie działacza społecznego w osiedlu obejmuje nie tylko członka organów samorządowych WSM ale i aktywistę ORM, LOK, ZBoWiD, LK, TPD, WSS.

Cieszyć się należy z rozwoju współpracy między radami osiedli a administracją. Zauważa się starania obu stron o podejmowanie uzgodnionych zadań na rzecz osiedla, o lepszą gospodarkę i organizację życia w osiedlu. Sytuacja w tym zakresie jest dobra w osiedlach: Koło, Żoliborz II, Żoliborz III. Poprawa następuje w osiedlach Rakowiec i Bielany. Chodzi o to, aby i pozostałe osiedla zacieśniały współpracę z administracją. Sprzyjają temu warunki — postępująca decentralizacja i wzrastający, coraz pełniejszy rozrachunek gospodarczy.

Szereg pozytywów należy odnotować również w zakresie współpracy Zarządu WSM z samorządem osiedli. Członkowie Zarządu na codzień współpracują z radami osiedli, uczestnicząc w roboczych branżowych zebraniach rad osiedli, konsultując szereg poczynań i opracowań, zapraszając przedstawicieli osiedli na tematyczne narady. Dalszej poprawy wymaga tryb rozpatrywania postulatów i wniosków samorządu osiedli.

W toku dyskusji na zebraniach sprawozdawczo-wyborczych, ujawniła się też potrzeba lepszej organizacji samorządu, lepszej obsługi ogólni samorządu mieszkańców, np. zapewnienie radom osiedli, komitetom kolonijnym materiałów informacyjnych i instruktażowych, zor-

ganizowanie szkolenia i wymiany doświadczeń, szersza informacja dla tych ogniw samorządu o gospodarce WSM, o możliwościach współpracy z kooperantami, o obowiązujących przepisach.

Mimo ilościowego i jakościowego rozwoju prac samorządowych i społecznych w osiedlach, wielu słusznym poczynaniom i wartościowym inicjatywom brak jest jednak szerszego zaplecza społecznego, zainteresowania i poparcia ogółu mieszkańców. Świadczy o tym niedostateczny udział członków w zebra-

niach obwodowych i sprawozdawczo-wyborczych, słaba frekwencja na niektórych imprezach np. odczyty i dyskusje z zakresu pedagogizacji rodziców, a nawet nieobecność rodziców na zajęciach w klubach, organizowanych przez ich własne dzieci.

Zainteresowanie większych rzesz mieszkańców pracą na rzecz swego osiedla, bardziej powszechne zaangażowanie rodziców do prac społeczno-wychowawczych z dziećmi i młodzieżą należy uznać za najważniejsze długofalowe zadanie sa-

morządu mieszkańców osiedli WSM.

Nawet najlepiej bowiem pracująca administracja nie może w osiedlu zaspokoić wszystkich potrzeb mieszkańców, ani też działać w sposób prawidłowy bez ich udziału. Samorząd musi być masowym ruchem społecznym, włączającym coraz szersze grupy obywateli do współdziałania w zarządzaniu osiedlem, dzielnicą, miastem.

JOLANTA MAJKOWA

członek Zarządu WSM
d/s samorządowych
i społeczno-wychowawczych

UZDOBNE ROŚLINY MIESZKANIOWE DONICZKI **TO MY !!** ZIEMIA **SALON KWIATÓW: ANDERSENA 2**

MARANTA

Maranta - urocza roślina pochodząca z tropikalnych lasów Ameryki Południowej i Azji Południowo-Wschodniej. Jest wdzięczną rośliną mieszkaniową, której przy pielęgnacji trzeba poświęcić nieco więcej uwagi. Wymaga wilgotnego i ciepłego powietrza. Zimą minimalna temperatura nie może być niższa niż 16° C. Roślinę należy podlewać wodą wyłącznie przegotowaną /i ostudzoną/; latem obficie, zimą oszczędniej, często zraszać. Od kwietnia do września zasilać co dwa tygodnie połową dawki zalecanej na opakowaniu - np. Bioflorinu. Marantę przesadzać do niskich doniczek, do ziemi kompostowej + 1/2 torfu, dodać też troszkę zmielonej kory oraz piasku. Stanowisko cieniste, zapewnić dużo miejsca. Roślina nie znosi stanowiska słonecznego; wody, ziemi i nawozów zawierających wapń, przeciągów oraz wody w spodku. W mieszkaniu maranta może stanowić samodzielny punkt dekoracyjny, jest też wdzięczną rośliną do kompozycji kwiatowych - trzeba jednak pamiętać aby łączyć ją z innymi roślinami o podobnych wymaganiach.

Salon Sztuki Użytkowej i Kwiatów, osiedle Wawrzyszew, ul. Andersena 2 - udzielamy pełnej informacji o pielęgnacji każdej zakupionej u nas ozdobnej roślinie mieszkaniowej.

Zapraszamy.

Kazimiera Hopfer

Spacer po Trakcie

Szeroka ulica
To Krakowskie
A ta wąska
To Piwna.

Słońce dziś radosne
Bo wiosna się zbliża

Tu Wąski Dunaj
Tam Szeroki
Jest i Rynek Stary
Widać też wieżę
I stare mury
I latarenka się pali
I gruchotanie gołębi słychać.

Dorożka jedzie po trakcie
I słychać dziecięce głosy
Na spacer wybrał się właśnie
Siwy pan - niebieskooki.

A na Krakowskim
Mickiewicz stoi
Tuż obok Poniatowski
Zaś Bristol pustkami świeci
A życie układa się prościej.

Tylko pan Prus
Cicho stoi
Jakby na coś czekał
Teraz każdy się kogoś boi
Rzadko spotkasz miłego człowieka.

Tam Kopernik trzyma w dłoni
Kulę świata
Tutaj znów rycerz kogoś goni
Los i tak figle piata.

Redaguje Kolegium w składzie: Edziszław Jagodziński, Jacek Kłopotowski /sekr. redakcji/ Witold Lebiecki, Marek J. Malinowski /red. naczelny/, Jerzy Stańczyk.

Adres wydawcy i redakcji: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa.

Druk: Ośrodek Wydawniczy ORGBUD. Zam. 8-1/90 z1.14/90 n. 500 egz.