

## Konkretnie i szybko

*W sobotę 4 czerwca w sali Społecznego Domu Kultury przy ul. Próchnika, jak co roku zebrali się przedstawiciele reprezentujący wszystkich członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, by ocenić pracę Zarządu, podjąć ważne decyzje dotyczące działalności Spółdzielni i zgłosić wnioski dotyczące istotnych dla całej spółdzielczej społeczności spraw.*

Niektórzy z przedstawicieli, byli zdziwieni, że zebranie otworzył Jerzy Górecki, będący do tej pory członkiem Rady Nadzorczej. Nie wszyscy wiedzieli o tym, że został on wybrany na przewodniczącego rady po ustąpieniu z tego stanowiska Mirosława Mikielskiego, który objął wakant dyrektora osiedla Żoliborz III. Na przewodniczącego zebrania jednogłośnie wybrano Józefa Lewandowskiego z osiedla Żoliborz II, któremu w prowadzeniu obrad pomagali: Marek Fronczak z osiedla Nowodwory i Jerzy Kropacz z osiedla Wawrzyszew. Sekretarzem zebrania została Maria Bojanowska z Żoliborza III.

Dyskusję wywołało przyjęcie regulaminu Zebrania Przedstawicieli. Przewodniczący Rady Osiedla Wawrzyszew stwierdził, że dotychczas funkcjonujący regulamin przestał obowiązywać, ponieważ negatywnie wypowiedział się o nim sąd. Okazało się jednak, po wyjaśnieniu prawnika, że sąd zakwestionował tylko jeden punkt regulaminu, który w tegorocznych obradach nie będzie istotny, bowiem mają się odbyć tyl-

ko wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Po tym wyjaśnieniu regulamin przyjęto większością głosów, ale jak się później okazało dyskusja w tym temacie nie została wyczerpana.

Po niewielkich zmianach przyjęto także porządek obrad – wycofano wniosek o podział spółdzielni (wydzielenie segmentów w osiedlu Młociny).

Ponieważ w tym roku na Zebraniu Przedstawicieli miały się odbyć wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej oprócz komisji mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej, powołano również komisję wyborczą.

Zgodnie z porządkiem zebrania zaraz po wyborze komisji powinny być rozpatrywane odwołania od uchwał Rady Nadzorczej wykluczających ze spółdzielni członków zalegających z opłatami. Ponieważ pierwsze punkty porządku obrad rozpatrzono przed czasem, a osoby odwołujące się miały wyznaczony dokładny termin stawienia się na zebranie – postanowiono rozpocząć część sprawozdawczą.

W pierwszej kolejności głos zabrał przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Górecki, informując zebranych o pracy rady, podejmowanych uchwałach i planach na przyszłość. Po nim o pracy Zarządu mówiła prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska (obydwa sprawozdania zamieszczamy w osobnych materiałach).

W punkcie porządku obrad dotyczącym wyborów uzupełniających członka Rady Nadzorczej znów wywiązała się dyskusja dotycząca regulaminu Zebrania Przedstawicieli. Gwoli wyjaśnienia. W 2003 r. zatwierdzono regulamin Zebrania Przedstawicieli, który został zaskarżony przez Radę Osiedla Wawrzyszew do sądu, jako niezgodny z przepisami Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Sąd w pierwszej instancji powództwo oddalił. Po wniesieniu odwołania, sąd apelacyjny uznał za niezgodny z przepisami punkt regulaminu dotyczący wyborów do Rady Nadzorczej. Uznano, że skład Rady Nadzorczej, na podstawie art. 83 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powinien zapewnić proporcjonalną reprezentację wyłonioną na zebraniach grup członkowskich. Czyli punktem wyjścia ma być grupa członkowska. Regulamin Zebrania Przedstawicieli, który został przyjęty na tegorocznym zebraniu, jest identycznej treści, jak zatwierdzony w 2003 r., czyli nie uwzględniono w nim zmian, które wprowadzone być powinny po wyroku sądu apelacyjnego. Różnica pole-

*c.d. na str. 2*



Przewodniczący zebrania – Józef Lewandowski (przy mikrofonie) i wspomagający go Marek Frączak (drugi z lewej) poprowadzili zebranie profesjonalnie. Prezes Kazimiera Szerszeniewska ma powody do zadowolenia, pozytywna ocena sytuacji finansowej spółdzielni, to uznanie dla niej i dla całego Zarządu WSM.

### W numerze:

- ♦ Sprawozdanie Rady Nadzorczej ..... str. 3
- ♦ Sprawozdanie Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wygłoszone na Zebraniu Przedstawicieli przez prezes Kazimierę Szerszeniewską ..... str. 4 – 5
- ♦ Informacja o realizacji wniosków z Zebrania Przedstawicieli w 2004 r. .... str. 7
- ♦ Zaległości czynszowe..... str. 7
- ♦ Inwestycje ..... str. 8
- ♦ Działalność społeczno-kulturalna ..... str. 8
- ♦ Stan prawny nieruchomości ..... str. 9
- ♦ Gospodarka zasobami mieszkaniowymi..... str. 10
- ♦ Remonty i modernizacja..... str. 10
- ♦ Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezgodne z Konstytucją ..... str. 11
- ♦ O należytej ochronie interesów lokatorów... str. 11
- ♦ Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.....str. 12
- ♦ Dotacje z Unii Europejskiej ..... str. 12
- ♦ Zebranie Przedstawicieli zatrzymane w kadrze .....str. 13
- ♦ W imieniu Rzeczypospolitej ..... str. 14
- ♦ Nie wszystkie dokumenty do wglądu ..... str. 15
- ♦ Dla chcącego, nic trudnego ..... str. 16



# Zebranie Przedstawicieli

c.d. ze str. 1

ga na tym, że w dotychczasowym regulaminie przedstawiciele poszczególnych osiedli w toku zebrania mogli zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej z osiedla, tym samym jednostką organizacyjną wylaniającą kandydatów do Rady Nadzorczej jest osiedle. Ten zapis sąd apelacyjny uznał za wadliwy, twierdząc, że to grupa członkowska ma wylaniać kandydatów do Rady Nadzorczej. I ten zapis w regulaminie należałoby zmodyfikować, zastępując słowo osiedle słowem grupa członkowska.

„Orzeczenie sądu jest jednoznaczne” – grzmiał z trybuny przedstawiciel rady osiedla Wawrzyszew, proponując i składając wniosek, aby wybory uzupełniające przenieść na rok następny. Przysłuchujący się dyskusji przedstawiciel osiedla Nowodwory Marek Fronczak był wyraźnie nią zdenerwowany. W końcu poprosił o głos. Stwierdził, że reprezentantom Wawrzyszewa łatwo jest dyskutować o regulaminie dotyczącym wyboru członka do Rady Nadzorczej, kiedy w tej radzie ma się liczną reprezentację. Osiedle Nowodwory, nie ma od roku przedstawiciela w Radzie Nadzorczej. Apelował, aby Zebranie Przedstawicieli nie zostawiało osiedla Nowodwory jeszcze jeden rok bez reprezentacji w Radzie Nadzorczej. Jego wypowiedź zyskała ogólny aplauz i została nagrodzona oklaskami. W efekcie zgłaszający wniosek o przeniesienie wyborów uzupełniających na rok przyszły wniosek wycofał, a w głosowaniu tajnym wybrano do rady Mariusza Smolarkiewicza z osiedla Nowodwory, młodego doktora nauk technicznych. Podczas zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przewodniczący Rady Osiedla Bielany zgłosił kandydata ze swojego osiedla ponieważ, jak pisaliśmy na początku, członek Rady Nadzorczej z tego osiedla Mirosław Mikielski, będący jednocześnie jej przewodniczącym musiał z pracy w radzie zrezygnować, w związku z czym osiedle Bielany ma w radzie tylko dwóch reprezentantów. Obecny przewodniczący rady Jerzy Górecki wyjaśnił, że rezygnacja z pełnionej funkcji Mirosława Mikielskiego nastąpiła w maju 2005 r., już po zebraniu grupy członków z osiedla Bielany. Dlatego na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli nie można dokonać wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej z tego osiedla.

## Odwołania od decyzji Rady Nadzorczej

Dużą część każdego Zebrania Przedstawicieli zajmuje rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej wykluczających członków z grona spółdzielców. Tak też było na zebraniu tegorocznym. Odwołań było 13 i tylko jeden wniosek dotyczył innej sprawy niż wykluczenie spowodowane zaległościami w opłatach czynszowych. Jedna osoba wniosek wycofała.

Przed przystąpieniem do rozpatrywania poszczególnych odwołań przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Górecki zaapelował do obecnych, aby wnikliwie rozpatrywali każdy wniosek i nie sugerowali się składanymi obietnicami

szybkiego spłacenia zadłużenia. Wykluczenie z grona spółdzielców nie oznacza, że dana osoba po spłaceniu zadłużenia nie może stać się ponownie członkiem spółdzielni. Wykluczenie mobilizuje dłużników do spłaty zadłużenia. Przewodniczący rady sugerował nawet, aby wykluczenia były stosowane wobec dłużników, którzy mają dług w wysokości 5 – 6 tys. zł, żeby nie czekać z tą decyzją kiedy dług urośnie do kwoty kilkunastu tys. zł. Prawie wszyscy biorący udział w zebraniu z przewodniczącym widać się zgadzali, bowiem tylko w jednym przypadku (wnioskodawca spłacił całe zadłużenie) zgłoszone wnioski odrzucono, czyli decyzje Rady Nadzorczej o wykluczeniu z grona spółdzielców utrzymywano w mocy.

W tym miejscu trzeba poinformować jakiego rządu były to zadłużenia. Tylko w jednym przypadku dotyczyło to kwoty 6 tys. zł. „Rekordzistka”, w negatywnym tego słowa znaczeniu, miała zadłużenie ponad 40 tys. zł. Osoba ta, zajmująca lokal o powierzchni 60 m kw., w którym są zameldowane 3 osoby (w tym jedna niepełnoletnia), nie skorzystała z propozycji zamiany mieszkania na mniejsze.

Na samym końcu rozpatrywania odwołań od decyzji Rady Nadzorczej rozpoczęła się dyskusja wokół wniosku złożonego przez członka spółdzielni z osiedla Żoliborz IV, dotyczącego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. W tej sprawie głos zabrała dyrektor osiedla Urszula Narożyńska, wyjaśniając, że składający wniosek mieszka w budynku, w którym nie są zainstalowane podzielniki kosztów zużycia ciepła na ogrzanie mieszkań, a chce by w jego przypadku rozliczanie należności nastąpiło z uwzględnieniem niekorzystnego położenia zajmowanego przez niego lokalu, tj. na ostatnim piętrze w budynku z niedocieplonym stropodachem. Sprawa rozliczania zużycia ciepła, na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie na poszczególne mieszkania w zasobach mieszkaniowych WSM”, w którym jest mowa o stosowaniu współczynników redukcyjnych „Rm” w przypadku mieszkań usytuowanych niekorzystnie pod względem energetycznym, nadal budzi wiele kontrowersji. Trudno się temu dziwić, bowiem co do stosowania tych współczynników nie są zgodni nawet specjaliści z zakresu ciepłownictwa. Dyskusja toczyła się też wokół sprawy czy współczynnik „Rm” powinno się stosować w przypadku lokali nieopomiarowanych. Wskazywano, że wniosek członka spółdzielni jest nieczytelny. Mimo, że zdania były w tej sprawie podzielone większość delegatów głosowała za oddaleniem wniosku.

## Dyskusja

Ważnym punktem obrad Zebrania Przedstawicieli jest dyskusja. Jako pierwszy zabrał głos Janusz Obojski, powracając do tematu regula-

minu Zebrania Przedstawicieli. Złożył też formalny wniosek o dokonanie poprawek w regulaminie w paragrafie 9 ustęp 2, ustęp 4 i ustęp 7, zastępując słowo „osiedla” słowami „grupy członkowskie”. Większością głosów wniosek został przyjęty. Temat ten za sprawą delegatów z osiedla Wawrzyszew, jak bumerang powracał w dyskusji kilkakrotnie, mimo że sprawa wydawać by się mogło została definitywnie wyjaśniona. Janusz Obojski zaapelował o pilne podjęcie prac nad uporządkowaniem zapisów statutu i regulaminów w celu zlikwidowania dowolnych ich interpretacji. Zaproponował, aby protokoły z posiedzeń Zebrania Przedstawicieli były zatwierdzane na kolejnym Zebraniu Przedstawicieli. Mówca zapowiedział, że taki wniosek został skierowany do komisji wnioskowej.

Głos w dyskusji zabrał także delegat z osiedla Żoliborz IV Henryk Olszewski, który powrócił do sprawy rozliczeń zużycia ciepła. Potwierdził, że sprawa ta budzi wśród mieszkańców osiedla duże kontrowersje. Po przeprowadzeniu ostatnich rozliczeń wiele osób się z nimi nie zgadza – stąd wiele odwołań. Zdaniem delegata jest to wynikiem nieznanomości regulaminu rozliczania zużycia ciepła. Jednocześnie podkreślił, że regulamin jest skomplikowany i... „zwyktemu śmiertelnikowi” trudno rozszyfrować jego zasady, tym bardziej, że jak wynikało to z wcześniejszej dyskusji, temat jest na tyle skomplikowany, że nie wszyscy uczestnicy zebrania przepisy regulaminu interpretują prawidłowo. Zdaniem Henryka Olszewskiego konieczne jest powołanie komisji, która ponownie by ten regulamin przeanalizowała i zaktualizowała. W skład tej komisji powinny wejść osoby, które na co dzień zajmują się sprawami energetyki cieplnej. Zapowiedział, że tej treści wniosek zostanie złożony do komisji wnioskowej.

Jerzy Kropacz, delegat z osiedla Wawrzyszew poruszył sprawę termomodernizacji. Zwrócił uwagę na fakt, że wiążące się z dużymi nakładami finansowymi prace termomodernizacyjne, prowadzone niemal we wszystkich osiedla WSM, muszą być na bieżąco kontrolowane, a wykonawcy muszą się rozliczać z rzeczywistością wykonanych prac. Jako przykład podał nieprawidłowości w rozliczeniu prac termomodernizacyjnych przeprowadzonych w dwóch dużych wawrzyszewskich budynkach. Termomodernizacja – jego zdaniem – to największa inwestycja w spółdzielni, wymagająca wysokich nakładów finansowych. W związku z tym rady osiedli szukają rezerw finansowych takich jak np. obniżenie kosztów wywozu nieczystości, rezygnuje się z innych ważnych remontów. Dlatego dysponowanie środkami finansowymi na termomodernizację powinno być pod specjalnym nadzorem.

Na ten temat w swoim wystąpieniu mówiła prezes Kazimiera Szerszeniewska, wskazując na konieczność decentralizacji nadzoru nad prowadzonymi pracami termomodernizacyjnymi „...wszędzie tam, gdzie będzie to możliwe, nadzór pełniony będzie przez inspektorów powołanych przez osiedla”.

c.d. na str. 6



# Sprawozdanie Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2004 rok

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozpoczyna trzeci rok swojej kadencji. W roku 2004 skład Rady wynosił 29 osób, na skutek rezygnacji złożonej przez członka Rady z osiedla Nowodwory. Na dzisiejszym Zebraniu Przedstawicieli porządek obrad przewiduje wybory uzupełniające.

W dniu 5 maja 2005 r. na skutek rezygnacji z pracy w Radzie Nadzorczej dotychczasowego przewodniczącego pana Mirosława Mikielskiego, Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego przewodniczącego, którym został pan Jerzy Górecki.

Podstawowym zadaniem Rady Nadzorczej jest nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni. Zadania te wykonywane są poprzez analizowanie problematyki objętej planem pracy na posiedzeniach komisji, prezydium, a także przez podejmowanie stosownych decyzji i uchwał na posiedzeniach plenarnych.

Spółdzielnia kontynuowała, rozpoczętą w roku 2003, działalność termomodernizacyjną. Ze środków scentralizowanych do podziału przeznaczono ponad 10 mln zł; w tym kredyt 7,785 mln zł oraz środki własne 2,700 mln zł. Dodatkowo na wniosek osiedli Bielany i Piaski zaciągnięto kredyt po 1 mln zł do rozliczenia ze środków własnych. W osiedlu Żoliborz III dodatkowo uruchomiono kredyt z premią termomodernizacyjną w wysokości 3,360 mln zł (w tym uzupełnienie kredytu w roku 2005 na kwotę 700 tys. zł), z tego do spłaty przez osiedle 2,500 mln zł. Udział środków osiedla w tym przedsięwzięciu wyniósł 1,100 mln zł.

Rada Nadzorcza oceniając przygotowania do termomodernizacji w roku 2004, zwróciła uwagę na popełnione błędy w przygotowaniu procedury przetargowej, co w efekcie skutkowało unieważnieniem przetargów. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 12 sierpnia 2004 roku podjęła uchwałę w sprawie odwołania wiceprezesa Tadeusza Kota z funkcji członka Zarządu WSM. Nowego członka Zarządu WSM ds. inwestycji i remontów kapitalnych wiceprezesa Jerzego Krzemińskiego, Rada Nadzorcza powołała uchwałą nr 194/04 z dnia 16 grudnia 2004 roku.

W roku bieżącym działalność termomodernizacyjna w skali Spółdzielni będzie kontynuowana. Decyzje w sprawie kolejności wykonywania dociepleń oraz możliwości finansowych podjęły Rady Osiedli. Szczegółowe dane dotyczące zakresu prac termomodernizacyjnych, zarówno od strony finansowej, jak i rzeczowej w poszczególnych osiedlach, otrzymaliście Państwo w materiałach sprawozdawczych.

Poziom zadłużenia Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na koniec 2004 roku wynosił 11 mln 11 tys. 800 zł. W stosunku do porównywalnego okresu 2003 r. zanotowano spadek nominalny o kwotę 32,6 tys. zł. Działania podjęte przez Spółdzielnię przynoszą pierwsze efekty.

Największy spadek zadłużeń zanotowały w kolejności osiedla Bielany i Piaski. Optymistycznym zjawiskiem jest fakt, że w żadnym osiedlu WSM nie zanotowano wzrostu zadłużeń w tym okresie. Podstawowym zadaniem w roku bieżącym będzie utrzymanie tej spadkowej tendencji.

Prace związane z przygotowaniem Spółdzielni i jej jednostek do prowadzenia zindywidualizowanych rozliczeń z członkami zostały zakończone. Plany gospodarcze, jak i rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prowadzone są w podziale na poszczególne nieruchomości. Uwidoczniły się różnice w kosztach eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach. W celu obniżenia kosztów, powinna być prowadzona przez administrację działalność zmierzająca do pozyskania dodatkowych przychodów z nieruchomości, które jako pożytki, będą te koszty obniżały.

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna jest wysoko oceniana na rynku mieszkaniowym. Jedynym problemem w chwili obecnej jest brak powierzchni inwestycyjnych.

Rada Nadzorcza i Zarząd prowadzą intensywne działania mające na celu pozyskanie wolnych terenów pod inwestycje wewnątrz istniejącej zabudowy w osiedlach.

Korzyści z tego tytułu odniosą wszyscy członkowie. Osiedle zyska dodatkowe

środki z tytułu przekazania terenu pod inwestycje, jak również z eksploatacji nowego obiektu mieszkalnego, a w perspektywie również funduszu remontowego, natomiast członkowie danej nieruchomości bezpośrednio będą ponosili niższe koszty z tytułu eksploatacji nieruchomości, wynikające ze zmiany proporcji powierzchni nieruchomości do powierzchni użytkowej.

Dodatkowa wymierna korzyść, to nowa infrastruktura zewnętrzna i nowe miejsca parkingowe. Spółdzielnia rozpoczyna w 2005 roku nowe inwestycje w czterech osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza w roku 2004 zakończyła proces dostosowywania regulaminów do aktualnego statutu WSM. Zmiana wprowadzona do regulaminu zebrań grup członkowskich dotyczy ważności wniosków przyjętych do realizacji przez grupę członkowską. Przyjęto wymóg progu połowy obecnych podczas przyjmowania wniosków do realizacji, w stosunku do podpisanej listy obecności w grupie członkowskiej.

W roku 2004 Spółdzielnia została poddana kontroli NIK, w związku z prowadzoną działalnością inwestycyjną z wykorzystaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. NIK pozytywnie ocenia działalność WSM w zakresie wykorzystania środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w okresie od 2001 do połowy 2004, a drobne nieprawidłowości i uchybienia pozostają bez wpływu na ocenę końcową kontrolowanej działalności.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając prace Zarządu WSM w roku 2004, wnioskuje o udzielenie absolutorium jego członkom pełniącym funkcje w 2004 roku:

- Prezes Zarządu pani Kazimierze Szerzeniewskiej
- Wiceprezesowi Zarządu pani Elżbiecie Tutak
- Wiceprezesowi Zarządu panu Tadeuszowi Kot.

**Podpisał:**

*Przewodniczący Rady Nadzorczej WSM  
Jerzy Górecki*



# Sprawozdanie Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ogłoszone na Zebraniu Przedstawicieli przez prezes mgr Kazimierę Szerszeniewską



Szanowny Panie Przewodniczący  
Szanowni Delegaci

Zebranie Przedstawicieli jest najwyższym organem Spółdzielni, który decyduje o sprawach zasadniczych dla działalności naszej Spółdzielni.

Z członkami Rady Nadzorczej i Rad Osiedli spotykamy się często i to oni na bieżąco oceniają pracę Zarządu i kierownictw osiedli oraz współdziałają w rozwiązywaniu problemów. Delegatom, a szczególnie tym, którzy nie są członkami rad na pewno trudniej jest dokonać oceny, dlatego też staramy się, aby nasze sprawozdanie z działalności, przesłane Delegatom, było bogate zarówno w treść opisową jak i finansową. Wystąpienie Zarządu ograniczy się do zagadnień najistotniejszych.

Podstawowa działalność Spółdzielni, to działalność eksploatacyjna prowadzona w 10 organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach.

Zasoby Spółdzielni to 468 budynków i 1.282,4 tys. m kw., w tym 385 to budynki mieszkalne z powierzchnią 1.154 tys. m kw., z niemal 26 tysiącami lokali. Wielkość eksploatacyjnych zasobów stale rośnie w wyniku prowadzonej działalności inwestycyjnej.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą roczne plany gospodarczo-finansowe, których podstawowym zadaniem jest osiągnięcie równowagi

*Nad wawrzyszewskim osiedlem pojawiły się żurawie (kilka lat temu były to łabędzie). Przy Sokratesa róg Wólczyrńskiej lada moment wyloni się z ziemi budynek, w którym zamieszka 57 rodzin.*

między ponoszonymi kosztami a osiąganymi wpływami. W 2004 r. po raz pierwszy (zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) koszty i przychody gospodarki mieszkaniowej zostały rozliczone nie jak dotychczas na osiedla, lecz na poszczególne nieruchomości, co umożliwiło w planie na 2005 r. zapewnienie równowagi ekonomicznej na tym poziomie. Opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych i użytkowych, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa są więc zróżnicowane w poszczególnych nieruchomościach i wprost proporcjonalne do ponoszonych kosztów (ustalonych na podstawie kalkulacji).

Koszty działalności operacyjnej w 2004 r. wynosiły 123.224,4 tys. zł i były niższe od poniesionych w roku poprzednim o 3 proc., pomimo działania takich czynników wzrostu jak wielkość zasobów – 2,6 proc. i inflacja – 2,5 proc. Najwyższe kwotowo spadki odnotowano w kosztach zakupu materiałów i energii cieplnej – o 3.524,8 tys. zł (6 proc.) oraz usług obcych o 1.769,8 tys. zł (16 proc.).

Obniżenie poziomu kosztów miało bezpośredni wpływ na wysokość opłat i zaliczek wnoszonych przez członków Spółdzielni – w okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży usług gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc wnoszone przez

Państwa opłaty wynosiły 121.657,3 tys. zł i spadły o 3 proc. Uzyskiwane dochody z lokali użytkowych, reklam, odsetek itp. znacząco obniżają opłaty wnoszone przez mieszkańców.

Wysokość opłat kształtowała się na poziomie 2,10 do 4,35 zł za m kw. miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 2,50 zł za m kw.

Obniżenie kosztów działalności oraz opłat i zaliczek traktujemy jako poważny sukces w naszej działalności.

Niedobór w kwocie 992,1 tys. zł powstał w wyniku dokonania odpisów aktualizacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych w wysokości 5.375,5 tys. zł. W wyniku spłaty zadłużenia anulowano odpisy aktualizacyjne wynoszące 8.565,7 tys. zł, co stanowi 63 proc. zadłużeń. Zadłużenia z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych wynoszą 13.909,9 tys. zł, z czego 11.011,8 tys. zł dotyczy lokali mieszkalnych i stanowi 9,8 proc. rocznych przychodów. Najwyższe wskaźniki zadłużenia występują w osiedlach Wawrzyszew Nowy – 15,5 proc. i Wawrzyszew – 12,5 proc, a najniższe w osiedlach: Żoliborz II – 5,8 proc, Nowodwory – 6,5 proc. i Piaski – 6,7 proc.

W okresie sprawozdawczym udało się zahamować tendencję wzrostu poziomu





zadłużeń, jaka miała miejsce na przestrzeni ostatnich lat. Spodziewamy się, że wzmocnienie działań windykacyjnych winno wpłynąć na długoterminowe odwrócenie tego trendu.

#### *Szanowni Delegaci*

Utrzymanie właściwego stanu technicznego eksploatowanych zasobów jest zadaniem priorytetowym. Wyzwaniem organizacyjnym i finansowym stały się rozpoczęte przed dwoma laty i prowadzone nadal w bardzo szerokim zakresie prace termomodernizacyjne. W latach 2003 – 2005 wykonane zostaną termomodernizacje w 208 budynkach o wartości 63,5mln zł. Nakłady ponoszone w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

- rok 2003 – 17,0 mln zł – 54 budynki;
- rok 2004 – 24,0 mln zł – 107 budynków;
- rok 2005 (plan) – 22,5 mln zł – 47 budynków.

Powyższe nakłady sfinansowane zostaną ze środków:

- scentralizowanego funduszu remontowego – 8,8 mln zł;
- osiedlowych funduszy remontowych – 17,5 mln zł;
- kredytami bankowymi – 37,2 mln zł.

Zaciągnięte kredyty bankowe mają w przeważającej części charakter preferencyjny – preferencje dotyczą bądź wysokości oprocentowania bądź częściowego umorzenia od 15 do 25 proc. kredytu. Kredyty z 25 proc. premią termomodernizacyjną w wysokości 10,5 mln zł, które uznajemy za szczególnie korzystne, znajdują się w trakcie uruchamiania i finansować będą planowane nakłady na 2005 r. Źródłem spłaty kredytów są środki osiedli – 21,7 mln zł (58 proc.) i środki scentralizowane – 15,5 mln zł (42 proc.). Łącznie zaangażowanie środków wynosi 24,3 mln zł (38 proc.) nakładów na termomodernizację. Realizacja tych planów wymaga, jak wcześniej wspomniałam, ogromnej mobilizacji od wszystkich pracowników Spółdzielni, a szczególnie służb technicznych.

Dotychczasowe doświadczenia wskazują konieczność decentralizacji nadzoru nad realizacją modernizacji – wszędzie tam, gdzie to możliwe nadzór pełniony będzie przez inspektorów powoływanych przez osiedla.

Wykonane dotychczas prace poza tym, że znacznie poprawiły warunki zamieszkiwania, to spowodowały obniżkę kosztów zakupu energii cieplnej o niemal 3 mln zł, o której mówiłam wcześniej.

Działalność ogólna Spółdzielni prowadzona bezpośrednio przez Zarząd i jego komórki organizacyjne obejmuje:

- organizację i nadzór nad realizacją inwestycji mieszkaniowych;
- obsługę członków w sprawach członkowsko-lokalowych;
- ewidencję wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz prowadzenie rozliczeń z tego tytułu;
- obsługę kredytów mieszkaniowych i prowadzenie indywidualnych zadłużeń członków;
- obsługę prawną wszystkich jednostek organizacyjnych Spółdzielni;
- prowadzenie oraz nadzorowanie oraz rozliczanie prac remontowych finansowanych ze środków scentralizowanych;
- prowadzenie kompleksowej ewidencji księgowej dla wszystkich jednostek;
- prowadzenie spraw terenowo prawnych Spółdzielni;
- nadzór, instruktaż, szkolenie i poradnictwo dla wydzielonych jednostek organizacyjnych Spółdzielni.

Ponadto w komórkach organizacyjnych Zarządu realizowane są zadania związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w zespołach mieszkaniowych „Nowodwory”, „Latyczowska”, „Wawrzyszew Nowy”, „Hery”, w Społecznym Domu Kultury i w Centrum Handlowym WSM oraz prowadzenie eksploatacji budynku Zarządu przy ul. Elbląskiej 14.

Koszty działalności ogólnej Spółdzielni rozliczane są według zasad określonych w wewnętrznych regulaminach Spółdzielni. W 2004 r. zaewidencjonowano koszty w wysokości 4.619 tys. zł, które sfinansowano w ciężar kosztów: działalności eksploatacyjnej – 43 proc., działalności inwestycyjnej – 17 proc., Centrum Handlowego – 14 proc. Pozostałe 26 proc. kosztów finansują inne wpływy.

W 2004 r. działalność inwestycyjna prowadzona była w zadaniach:

- Bemowo – 1 budynek przy ul. Hery 11, ze 127 lokalami mieszkalnymi i 3 halami garażowymi (inwestycja zakończona).
- Wrzeciono – osiedle Młociny – 2 budynki w zespole mieszkaniowym, z 90 lokalami mieszkalnymi, 2 halami garażowymi i 20 garażami indywidualnymi – oddano do użytkowania.

Łącznie oddano do użytku 217 lokali mieszkalnych. Ponadto kontynuowano budowę 4 budynków w tym: w osiedlu Młociny – 1 budynek i w osiedlu Piaski – 3 budynki.

Obecnie prowadzone są inwestycje w osiedlach Piaski, Młociny, Wawrzyszew i planowane jest rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego w osiedlu Bielany i Żoliborz II. Trwają prace przygotowawcze pod nowe inwestycje w osiedlach Żoliborz III i IV.

Prowadzenie inwestycji przez Spółdziel-

nię ma istotny i korzystny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni, jak również daje możliwość naszym członkom i ich rodzinom poprawy warunków zamieszkiwania.

Sprawy dotyczące regulacji prawnej gruntów, wykupu na własność i podziału na nieruchomości były szeroko omawiane na zebraniach grup członkowskich, jak również przedstawione w naszej gazecie „Życie WSM”.

Sfinalizowanie transakcji nabycia gruntów jest dla nas bardzo istotne, gdyż pomimo podjętych przez Zarząd uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach, wstrzymane są prace wyodrębniania własności lokali, na które oczekuje część członków (ponad 10 proc.).

#### *Szanowny Panie Przewodniczący Szanowni Delegaci*

Podsumowując moje wystąpienie pragnę zwrócić uwagę Państwa na osiągnięte efekty działalności. Główne z nich to:

- wykonane i planowany zakres robót termomodernizacyjnych;
- obniżenie kosztów działalności;
- obniżenie pobieranych opłat;
- wdrożenia rozliczeń eksploatacyjnych w podziale na nieruchomości;
- zahamowanie tempa wzrostu zadłużeń czynszowych.

Szczególnie istotne dla dalszego prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jest właśnie obniżenie poziomu zadłużeń. W tym celu przygotowujemy szereg zmian w systemie działań windykacyjnych. Niestety, dotychczasowe doświadczenia wskazują, że najlepsze wyniki przynoszą skutecznie realizowane eksmisje. Poważnym problemem w ich realizacji stała się konieczność zapewnienia eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych, które musimy dostarczyć we własnym zakresie. To poważne ograniczenie, ale wydaje się, że prowadzone z firmą windykacyjną negocjacje stwarzają nadzieję na wykonanie wszystkich zasądzonych eksmisji.

W dniu dzisiejszym będziecie Państwo zatwierdzać sprawozdanie finansowe Spółdzielni, a w konsekwencji „udzielicie” lub „Nie” absolutorium Zarządowi za efekty działalności Spółdzielni w roku 2004. Ocena wyników w okresie sprawozdawczym formułowana zarówno przez Radę Nadzorczą, jak i niezależnych audytorów jest jednoznacznie pozytywna.

Mam głęboką nadzieję, że Państwo podzielicie tę opinię.

*Dziękuję za uwagę.*



# Zebranie Przedstawicieli

c.d. ze str. 2

Marek Fronczak delegat z osiedla Nowodwory omówił złożony na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli wniosek, w którym w imieniu mieszkańców osiedla proponuje zobowiązać Zarząd WSM do zmiany regulaminu dotyczącego ciepłomierzy i wodomierzy i określenia, kto powinien ponosić koszty legalizacji tych urządzeń.

## Absolutorium dla Zarządu WSM

Bardzo ważną częścią każdego Zebrania Przedstawicieli jest podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni. Wszyscy delegaci, a także zainteresowane osoby biorące udział w Zebraniu Przedstawicieli, przed zebraniem otrzymali szczegółowe informacje dotyczące działalności Spółdzielni, z którymi mogli się dokładnie zapoznać. Tego typu dokument wydawany jest raz w roku przed każdym Zebraniem Przedstawicieli i jest źródłem informacji dla przedstawicieli o działalności Spółdzielni. Zawiera on dane dotyczące działalności: inwestycyjnej, eksploatacji osiedli, społeczno-kulturalnej oraz działalności ogólnej. Przeważa w nim także charakterystyka finansowo-ekonomiczna Spółdzielni. Przedstawiciele na zebranie mogli się więc wcześniej zapoznać z interesującymi ich danymi i dokonać oceny działalności spółdzielni.

Na podstawie zawartych w tym informatorze danych nie trudno było wyciągnąć wnioski, że Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa znajduje się w dobrej kondycji finansowej i nie ma zagrożeń dla kontynuowania działalności w następnych okresach. Ten fakt potwierdziła analiza bilansu. Nic więc dziwnego, że na Zebraniu Przedstawicieli nie było żadnych uwag w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni i uchwałę w tej sprawie podjęto jednogłośnie.

pozytywna ocena finansowa miała bezpośredni wpływ na ocenę pracy Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Absolutorium udzielano każdemu członkowi Zarządu. Za udzieleniem absolutorium dla prezesa WSM Kazimierzy Szerszeniewskiej, głosował 46 osób, 2 osoby wstrzymały się od głosu. Nie było głosów przeciwnych, a wynik głosowania nagrodzono oklaskami. Również wiceprezes Elżbieta Tutak absolutorium uzyskała zdecydowaną większością głosów (42 za, 4 wstrzymujące się, głosów przeciwnych nie było). Przed przystąpieniem do udzielenia absolutorium wiceprezesowi Tadeuszowi Kotowi wywiązała się krótka dyskusja. Tadeusz Kot nie jest już członkiem Zarządu, ale trzeba było jego pracę ocenić, ponieważ podejmował decyzje i był członkiem Zarządu w okresie sprawozdawczym, czyli w 2004 r. Niestety nieobecni nie mają głosu i w efekcie zdecydowana większość delegatów absolutorium mu nie udzieliła.

Kolejnym punktem porządku obrad było

podjęcie uchwały w sprawie zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w dzielnicach Żoliborz i Bielany. Uchwała ta zobowiązuje Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych położonych na terenach dzielnic Żoliborz i Bielany, stanowiących własność m.st. Warszawy, których użytkownikiem jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa. W uzasadnieniu do uchwały czytamy m.in., że część przedmiotowa działek znajduje się w liniach rozgraniczających ul. Broniewskiego i ul. Włociańskiej. Na rzecz miasta zostaną także przekazane działki, które powstaną w wyniku podziału geodezyjnego jednej działki położonej na terenie „Sądów Żoliborskich”, stanowiące drogę łączącą ul. Braci Żałuskich i ul. Broniewskiego, wykorzystywaną jako droga dojazdowa do nieruchomości nie będących w użytkowaniu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozostałe działki wymienione w uchwale, o niewielkich powierzchniach, położone są w liniach rozgraniczających dróg publicznych. W uzasadnieniu do uchwały czytamy m.in., że na podstawie zapisu art. 179 kodeksu cywilnego, który daje możliwość Spółdzielni zrzeczenia się prawa do gruntu bez zgody m.st. Warszawy, istnieje możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego na rzecz miasta do 17.07.2006 r., ponieważ po tej dacie zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 15 marca 2005 r., przepis ten traci moc zobowiązującą.

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego gruntu odciąży członków spółdzielni od ponoszenia kosztów z tytułu opłat wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości. Ponadto w przypadku działek znajdujących się pod drogami publicznymi Spółdzielnia nie będzie miała obowiązku utrzymania i remontowania drogi.

W 2003 r. dwa budynki w osiedlu Młociny złożyły wniosek o wydzielenie się ze spółdzielni. Powodem złożenia tego wniosku były, zdaniem mieszkańców tam członków spółdzielni, wysokie odpisy na fundusz remontowy. Stawianym wówczas przez wnioskodawców warunkiem pozostania w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, było wprowadzenie rozliczenia funduszu remontowego tylko dla tych dwóch budynków. Na Zebraniu Przedstawicieli w 2003 r. podjęto uchwałę w sprawie wydzielenia się tych budynków, nie wyrażając zgody na „indywidualne” naliczanie funduszu remontowego. Minęły dwa lata i... zdaniem prezesa Kazimierzy Szerszeniewskiej, powstała patowa sytuacja – do dnia zwołania tegorocznego Zebrania Przedstawicieli, te dwa budynki nie powołały odrębnej spółdzielni – są więc w dalszym ciągu w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Uchwała o wydzieleniu się nie została zrealizowana, a Spółdzielnia ma ograniczone możliwości działania w tych budynkach – w czasie obowiązywania

uchwały z 2003 r. o wydzieleniu się tych budynków, Spółdzielnia nie mogła dla nich podjąć uchwał o odrębnych własnościach. Jakby tego było mało, z tych budynków są przedstawiciele w Radzie Osiedla Młociny. Ponieważ Spółdzielnia nie zgodziła się na inne rozliczanie funduszu remontowego w tych budynkach, złożono wniosek do sądu. Sprawa w sądzie została zawieszona, ponieważ wnioskodawcy liczą na zmianę decyzji i usiłują w tej sprawie prowadzić negocjacje. Takich negocjacji – zdaniem prezesa Szerszeniewskiej – być nie może, ponieważ zasada rozliczeń jest w całej Spółdzielni jednakowa – fundusz remontowy jest ustalany dla każdego osiedla i nie ma od tych ustaleń żadnych odstępstw.

Powodów do zmiany decyzji o wydzieleniu się tych dwóch budynków było więc sporo i większość przedstawicieli głosowała za uchaleniem uchwały z 2003 r.

Uwieńczeniem każdego Zebrania Przedstawicieli jest rozpatrywanie i głosowanie wniosków złożonych do komisji wnioskowej. W tym roku było ich 28. Komisja wnioskowa jeszcze przed ich omówieniem podzieliła je na dwie grupy. W pierwszej znalazły się wnioski, które na Zebraniu Przedstawicieli nie powinny w ogóle trafić, bowiem dotyczyły spraw, które można zgłosić do administracji osiedli np. zainstalowanie daszków lub naprawy rynien. W tej grupie znalazły się także wnioski zupełnie niezrozumiałe, a także dotyczące spraw, które były poruszane w dyskusji, a mianowicie dotacji z Unii Europejskiej dla spółdzielni mieszkaniowych np. na budowę placu zabaw dla dzieci.

Drugą grupę stanowiły wnioski, które musiały być przez przedstawicieli rozpatrzone i zaakceptowane lub odrzucone. Dotyczyły różnorodnych spraw, jednak o nich nie będziemy pisali, ponieważ komisja wnioskowa musi je wcześniej podzielić według kompetencji i ocenić, kto zajmie się ich realizacją. Niektóre wnioski, jak np. dotyczący pilnego uregulowania spraw własności gruntu w osiedlu Wawrzyszew, mimo że większością głosów został przyjęty, w chwili obecnej jest niemożliwy do zrealizowania, bowiem sprawy regulacji gruntów są niezależne od Zarządu Spółdzielni. Kilka wniosków powtarzało się, a dotyczyły one zmian w regulaminie rozliczania zużycia ciepła.

\*\*\*

O tym, jaki przebieg miało Zebranie Przedstawicieli dotychczas pisałam na początku każdego sprawozdania z jego przebiegu. Tym razem czynię to na końcu – aby osoby je czytające same doszły do wniosku, że były to obrady rzeczowe, że dyskutowano i omawiano sprawy istotne dla całej spółdzielczej społeczności.

Od siebie dodam, że pod względem organizacyjnym, tak jak zawsze, zebranie było profesjonalnie przygotowane i przebiegało w spokojnej i miłej atmosferze. Nie jest to tylko moja opinia, taką samą wyrażają inni dziennikarze i goście zaproszeni na Zebranie Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Barbara Pietras



# Informacje o realizacji wniosków z Zebrania Przedstawicieli w 2004 r. Stan na dzień 16 maja 2005 r.

**1. Wniosek w sprawie realizacji potrzeb społeczności lokalnej, skierowany do Rady Warszawy, Prezydenta m.st. Warszawy, Rady Dzielnicy Bielany i Burmistrza, Zebrania Przedstawicieli WSM, Rady Nadzorczej WSM, Zarządu WSM, Rady Osiedla Piaski – podpisany przez mieszkańców osiedli: Piaski, Żoliborz IV – przesłać treść wniosku do Prezydenta m. st. Warszawy.**  
*Brak odpowiedzi.*

**2. Zobowiązać Zarząd WSM do szybkiego wystąpienia do władz m. st. Warszawy o oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki nr 9 w obrębie 7-06-03 przy ul. Broniewskiego 55a, a działkę przeznaczyć na teren sportowo-rekreacyjny.**  
*Brak odpowiedzi.*

**3. Wystąpić do władz miasta:**

**a) ponownie o utworzenie zatok postojowych dla samochodów przy ul. ks. J. Popiełuszki, Broniewskiego, Krasińskiego.**

*Wniosek w trakcie realizacji.*

**b) o dofinansowanie na utrzymanie terenów zielonych osiedli.**

*Zarząd WSM skierował wniosek do realizacji przez osiedla.*

**c) o usunięcie konarów z drzew zagrażających uszkodzeniem budynków przy ul. ks. J. Popiełuszki 7, 7a.**

*Wniosek został zrealizowany.*

**4. Zobowiązać Zarząd WSM do wystąpienia o możliwość likwidacji napowietrznej linii wysokiego napięcia – zgodnie z wymogami bezpieczeństwa.**

*STOEN informuje: „W latach 2008 – 2010 planujemy realizację dużego zadania inwestycyjnego przebudowy sieci 110 kV zasilającej północną część lewobrzeżnej Warszawy. W ramach tego zadania planowana jest budowa linii kablowych 110 kV zasilających m.in. stację 110/15 kV Słodowiec (aktualnie stacja zasilana jest przedmiotową linią napowietrzną). Wybudowanie linii kablowych da w efekcie możliwość likwidacji*

*przedmiotowej linii, którą planujemy przeprowadzić w 2010 roku.*

*Jednocześnie pragniemy poinformować, że linia znajdująca się w odległości 25 m od budynków nie stwarza zagrożenia dla zdrowia mieszkańców. Odległość ta jest znacznie (przynajmniej dwa razy) większa niż wymagana przez Ustawę Prawo Ochrony Środowiska (z 27 kwietnia 2001 r.) i inne związane dokumenty, w aspekcie ochrony przed oddziaływaniem pól: elektrycznego i magnetycznego. Obowiązujące w Polsce Prawo Ochrony Środowiska jest jednym z najbardziej rygorystycznych na świecie.*

**5. Wystąpić o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. „górek” (teren boiska w osiedlu Żoliborz III) na budownictwo mieszkaniowe. Opracowaną koncepcję zagospodarowania części działki nr 16 przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania pod usługi sportu i zieleni.**

*Wniosek ten Zarząd przedstawił władzom dzielnicy Żoliborz. Mimo negatywnej opinii Naczelnika Delegatury NAM, dotyczącej zmian w zatwierdzonym planie, wniosek Spółdzielni o wprowadzenie na tym terenie budownictwa mieszkaniowego będzie podlegał procedurze uchwalania tak jak poprzednio plan miejscowy. Procedura ma być uruchomiona z inicjatywy Burmistrza Dzielnicy Żoliborz.*

**6. Zobowiązać Zarząd WSM do przesyłania informacji dotyczących projektów regulaminów przewodniczącym Rad Osiedli.**

**7. Zobowiązać Zarząd WSM do podjęcia działań w celu uzyskania środków z UE z przeznaczeniem na modernizację placów zabaw dla dzieci.**

*Zarząd WSM skierował wniosek do realizacji przez osiedla.*

**8. Zobowiązać Zarząd WSM do podjęcia działań w celu uzyskania środków z UE na rewitalizację zasobów mieszkaniowych WSM.**

*Beneficjentem środków unijnych jest marszałek województwa. Dla Warszawy wyznaczono 3 rejony dla rewitalizacji: Centrum Pragi Północ, Centrum Pragi Południe i część Starej Woli. Z kilku spotkań szkoleniowych wynika, że do roku 2013 nie należy spodziewać się większych kwot skoro na całe województwo mazowieckie na lata 2004 – 2006 przeznaczono 8 mln euro, tj. 32 mln zł. Osiedla WSM nie zaliczają się do zdegradowanych osiedli miejskich i nie ma szans pozyskania jakichkolwiek pieniędzy z UE.*

**9. Zobowiązać Zarząd WSM do wystąpienia do Wydziału Komunikacji m. st. Warszawy w sprawie wyciszenia ul. Żeromskiego na odcinku od ul. Makuszyńskiego do al. Reymonta (ograniczyć transport ciężkich samochodów).**

*Urząd m. st. Warszawy, Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Bielany przesłał wystąpienie WSM do Zarządu Dróg Miejskich, który informuje: „na terenie Warszawy obowiązuje ograniczenie wjazdu samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie przekraczającej 16 t, pojazdy te mogą poruszać się po wyznaczonych trasach w godzinach 18,00 – 22.00. Należy jednak pamiętać, że do wielu obiektów położonych na terenie Warszawy, w tym wzdłuż ul. Żeromskiego konieczny jest dojazd samochodów ciężarowych. Dotyczy to m.in. dojazdu zaopatrzenia do obiektów handlowych, magazynów, placów budów, itp. W tej sytuacji ZDM nie widzi uzasadnienia do wprowadzenia ograniczeń w ruchu samochodów ciężarowych na ul. Żeromskiego”.*

**10. Zobowiązać Radę Nadzorczą WSM do zajęcia stanowiska w sprawie możliwości odwołania przez grupę członkowską członka Rady Nadzorczej w trakcie trwania jego kadencji.**

*Wniosek zmieniony na: postulować przy zmianie ustawy prawo spółdzielcze zmianę art. 59.*

## Zadłużenia czynszowe

Oceniając sytuację finansową poszczególnych osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej należy uwzględnić stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, które na 31 grudnia 2004 r. wynosiły ogółem 13,910 mln zł, co stanowi 10,9 proc. rocznego wymiaru opłat.

W 2004 r. zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlach utrzymały się na poziomie 2003 roku. Stabilizację poziomu zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych udało się osiągnąć po raz pierwszy na przestrzeni ostatnich lat. Pomimo to poziom zaległości oceniany jest jako relatywnie wysoki. W Spółdzielni prowa-

dzone są działania mające na celu poprawę windykacji należności, a przede wszystkim nie dopuszczanie do powstawania zaległości sześciomiesięcznych. Dążeniem jest możliwie szybkie obniżenie wskaźnika zadłużeń do 8,5 proc.

W poszczególnych osiedlach zmiany w wysokości zadłużeń są zróżnicowane. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne w 2004 r. wynosiły 11,012 mln zł i były wyższe od zaległości w analogicznym okresie ubiegłego roku o 32 tys. zł. Wskaźnik zadłużeń wzrósł odpowiednio z 9,7 do 9,8 proc. Wzrost zadłużeń wystąpił w osiedlach Wawrzyszew i Żoliborz III. W pozostałych

osiedlach nastąpiło zmniejszenie zadłużeń. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe w 2004 r. wynosiły 2,898 mln zł i były wyższe od zaległości w analogicznym okresie ubiegłego roku o 92 tys. zł, a wskaźnik zadłużeń wzrósł z 17,1 do 18,5 proc.

Z ogólnej kwoty zaległości w opłatach za lokale użytkowe 1,255 mln zł – 43 proc. – stanowią zadłużenia w osiedlu Bielany, dotyczące w znacznej mierze należności dochodzonych na drodze sądowej od Spółki „Porion”. Roszczenie to zabezpieczone zostało rezerwą już w 2000 roku.

Najwyższy wskaźnik zadłużeń za lokale użytkowe występuje w osiedlach: Bielany i Nowodwory (odpowiednio 51,9 i 42,2 proc.), a najniższy osiągnięto w osiedlu Wawrzyszew Nowy – 0,1 proc.

(i)



# Inwestycje

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna ukierunkowana jest na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków o zróżnicowanych dochodach. Mieszkania, dla których będzie ustanawiana odrębna własność, przeznaczone są dla członków mających możliwość sfinansowania 100 proc. wartości środkami własnymi. Taka forma budownictwa stwarza jednak ograniczenia dla większości członków w możliwości pozyskania samodzielnego mieszkania.

Od 1998 r. Spółdzielnia realizowała budownictwo mieszkaniowe przy pomocy kredytów ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z mieszkaniami, dla których ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Dla tych lokali wymagany wkład mieszkaniowy stanowił minimum 30 proc. kosztów budowy. Taka forma budownictwa stwarzała realne szanse otrzymania samodzielnego mieszkania dla rodzin o przeciętnych dochodach.

Z powodu niekorzystnych zmian warunków kredytowania ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zwiększenia wymaganego wkładu mieszkaniowego oraz zwiększenia rat spłaty kredytu) zainteresowanie tą formą pozyskiwania mieszkania zdecydowanie zmniejszyło się.

Przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Spółdzielnia wybudowała 10 budynków wielorodzinnych z 628 lokalami

mieszkalnymi, o łącznej powierzchni użytkowej 30 tys. m kw., przydzielanymi na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Ostatni budynek zrealizowany z udziałem tego kredytu został oddany do eksploatacji w I kwartale 2004 r.

Inwestycje mieszkaniowe w 2004 r. spółdzielnia prowadziła w zadaniach inwestycyjnych zlokalizowanych w osiedlach Piaski i Młociny na terenie dzielnicy Bielany oraz przy ul. Hery w dzielnicy Bemowo.

W 2004 r. zakończono realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (2 i 3) w zespole mieszkaniowym Wrzeciono w osiedlu Młociny; 90 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5.544,2 m kw. wraz z 2 halami garażowymi na 85 stanowisk postojowych i 20 garażami indywidualnymi, oddano też do użytku budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Hery (w osiedlu Bemowo); 127 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 6.791,6 m kw.; 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 84,5 m kw. oraz 132 stanowiska postojowe w 3 halach garażowych.

Kontynuowano realizację w budynku nr 4 w zespole mieszkaniowym Wrzeciono – 66 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4.175 m kw. oraz 41 stanowisk postojowych w hali garażowej i 12 garaży indywidualnych, a także w trzech budynkach (nr 11, 12 i 15) w osiedlu Piaski E część II; 93 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 5.024,1 m

kw. oraz 84 stanowiska postojowe w 2 halach garażowych.

W ubiegłym roku rozpoczęto realizację w budynku nr 5 w zespole mieszkaniowym Wrzeciono; 22 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 1.713,5 m kw. oraz 22 stanowiska postojowe w hali garażowej, oraz 2 budynków (nr 19 i 20) w osiedlu Piaski część II; łącznie 62 mieszkania o powierzchni użytkowej 5.324 m kw. wraz z 48 stanowiskami postojowymi w hali garażowej.

W zakresie przygotowania inwestycji opracowano dokumentację i uzyskano pozwolenie na realizację budynku przy ul. Sokratesa/Wólczańska w osiedlu Wawrzyszew – zadanie X (57 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3.102 m kw. oraz 29 miejsc postojowych w hali garażowej).

Dokumentacja jest też wykonana dla 3 budynków (nr 16, 17 i 18) w osiedlu Piaski część II (87 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5.901,3 m kw. wraz z halami garażowymi na 108 stanowisk postojowych i 6 garażami indywidualnymi) oraz dla budynku przy ul. Księgarzy w osiedlu Bielany (50 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 2.693 m kw. oraz 52 miejsca postojowe w hali garażowej).

W programie inwestycji mieszkaniowych jest realizacja osiedla Talarowa (dzielnica Białołęka), w którym planuje się budowę 5 budynków mieszkalnych (517 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 27.592 m kw. z 315 miejscami postojowymi w garażach indywidualnych i wielostanowiskowych) wraz z infrastrukturą osiedlową. Rozpoczęcie tej inwestycji uwarunkowane jest poprawą infrastruktury dzielnicy – dotyczy to przede wszystkim dróg (budowa mostu północnego). Ponadto prowadzone są prace w celu ustalenia możliwości realizowania zabudowy dogęszczającej na terenach osiedli mieszkaniowych.

Nakłady na budownictwo mieszkaniowe w 2004 r. wynosiły ogółem 35.118 tys. zł, co stanowiło 72 proc. planu.

Uwzględniając nakłady na przygotowanie przyszłych inwestycji (1.202 tys. zł), łącznie nakłady na inwestycje w 2004 r. wyniosły 36.320 tys. zł.

W 2004 r. zakończono budowę i przeniesiono na majątek trwałe budynki o łącznej wartości 36.605 tys. zł.

Nakłady na realizację budownictwa mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2004 r. wynoszą ogółem 39.540 tys. zł, z czego 97 proc. (38.278 tys. zł) stanowią nakłady na realizację zadań, które będą zakończone i przeniesione na majątek trwałe w 2005 roku.

Jednostkowy koszt budowy dla mieszkań oddanych do eksploatacji w 2004 roku wynosił średnio 3.610 zł za m kw. powierzchni użytkowej (od 3.300 do 3.720 zł, w zależności od kondygnacji, na której usytuowany jest lokal oraz standardu wykończenia mieszkania). Najwyższy jednostkowy koszt budowy dotyczy mieszkań wykończonych ponad standard (podłogi z mozaiki polakierowane, w łazience i kuchni podłogi z terakoty i okładzina ścian z glazury).

(i)

## Działalność społeczno-kulturalna

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

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

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

Działalność Społecznego Domu Kultury skoncentrowana jest na zajęciach i imprezach ogólnodostępnych o charakterze kulturalno-oświatowym, wychowawczym, sportowym i turystycznym, prowadzonych w 10 grupach zainteresowań. Działają towarzystwa i organizacje społeczne związane historycznie z Domem Kultury WSM, m.in.: Koło Grodnian im. E. Orzeszkowej, Klub Byłych Więźniów Obozu Koncentracyjnego w Neuengamma, Klub Żołnierzy i Rodzin 30 Pułku Strzelców Kaniowskich, Ognisko PTTK „Renciści”, Koło „AA”, Teatr Łazienki”, „Kraśniacy”.

Poza stałymi formami działalności, pomiesz-

czenia Społecznego Domu Kultury są wynajmowane stałym i okazjonalnym użytkownikom. Użytkownicy nie są przypadkowi, program ich działalności jest zgodny z profilem placówki. Wpływy za wynajem stanowią źródło finansowania działalności merytorycznej i utrzymania pomieszczeń Społecznego Domu Kultury w dobrym stanie.

Niestety działalność społeczno-kulturalna w osiedlach zanika. Kontynuowana jest w pełnym zakresie jedynie dwóch osiedlach: Żoliborz IV i Piaski.

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

Koszty działalności społeczno-kulturalnej osiedli wynosiły ogółem 500 tys. zł, a podstawowym źródłem finansowania tych kosztów są osiedlowe fundusze społeczno-kulturalne tworzone z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. W 2004 r. dofinansowano ze środków scentralizowanego funduszu Spółdzielni w kwocie ogółem 11 tys. zł urządzenie parku w osiedlu Żoliborz III.



# Stan prawny nieruchomości

W 2004 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował prace nad przygotowaniem pod względem prawnym nieruchomości w celu umożliwienia zainteresowanym członkom Spółdzielni wyodrębnienia własności lokalu – zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sporządzono inwentaryzację nieruchomości w oparciu o zgromadzone materiały z ksiąg wieczystych prowadzonych przez sąd, wypisy z ewidencji gruntów prowadzonej przez urzędy dzielnic m.st. Warszawy oraz ustalono usytuowanie budynków w poszczególnych nieruchomościach.

Rada Nadzorcza Spółdzielni wytyczyła kierunki realizacji ustawy oraz określiła zasady podziału istniejących nieruchomości, które pozostają ogólnym majątkiem Spółdzielni – nieruchomości niezabudowane, służące do prowadzenia działalności gospodarczej, administracyjnej, społecznej i oświatowo-kulturalnej (uchwała nr 105/2001 z dnia 13.02.2001 r.). W uzasadnionych przypadkach, dalsze podziały geodezyjne w obrębie danej nieruchomości mogą następować na wniosek członków po pozytywnej opinii Rady Osiedla.

Na skutek podziałów geodezyjnych i scaleń powstało 97 nieruchomości; aktualnie trwają dalsze podziały geodezyjne.

Zarząd Spółdzielni podjął 24 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali – ogółem dla 7.333 lokali, z czego w osiedlach:

Żoliborz II – 5 nieruchomości – 1.024 lokale;  
Żoliborz III – 5 nieruchomości – 2.527 lokali;  
Piaski – 4 nieruchomości – 1.303 lokale;  
Bielany – 5 nieruchomości – 862 lokale;  
Młociny – 5 nieruchomości – 1.617 lokali.

Osoby uprawnione do wyodrębnienia lokali zaskarżyły osiem uchwał Zarządu do sądu; sprawy pozostają w toku.

W 2004 roku Zarząd WSM skierował wniosek do Rady i Prezydenta m.st. Warszawy o podjęcie uchwały w sprawie udzielenia 99 proc. bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu, będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Rada m.st. Warszawy na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy podjęła 15 kwietnia 2004 r. uchwałę o zastosowaniu 99 proc. bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Zarząd WSM skierował do Prezydenta m.st. Warszawy 54 wnioski o nabycie gruntu za 1 proc. jego ceny. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła 54 uchwały wyrażające zgodę na nabycie gruntu. Po zgromadzeniu przez Spółdzielnię aktów notarialnych nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, odpisów z ksiąg wieczystych, wypisów z ewidencji gruntów, doręczonych prezydentowi m.st. Warszawy w ślad za złożonymi wnioskami, Spółdzielnia oczekiwała na załatwienie spraw. Po upływie kilku miesięcy oczekiwania i braku odpowiedzi Zarząd WSM wystąpił do

Rady m.st. Warszawy o podjęcie interwencji w związku z beczynnością Prezydenta m. st. Warszawy. Niestety do końca 2004 r. nie udzieleno Spółdzielni merytorycznej odpowiedzi.

Ponadto w okresie sprawozdawczym kontynuowano działania zmierzające do uregulowania spraw terenowo-prawnych, które pozostają do ostatecznego załatwienia przez Prezydenta m.st. Warszawy.

- W osiedlu Żoliborz II – zespoły garaży przy ul. Rydygiera, ul. Broniewskiego 4a i 6a oraz budynek poczty przy ul. Broniewskiego 2.
- w osiedlu Młociny w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości położonych przy ul. Wrzeciono, zabudowanych budynkiem przychodni zdrowia oraz pawilonem handlowym, zawarto porozumienie z dzielnicą Bielany w formie aktu notarialnego z dnia 25.10.2002 r., w którym dzielnica zobowiązała się do wykonania na własny koszt podziału geodezyjnego. Podział został wykonany i Spółdzielnia oczekuje na podpisanie ostatecznego aktu notarialnego. Prezydent m. st. Warszawy dotychczas nie przystąpił do aktu notarialnego.
- W osiedlu Nowodwory skierowano wnioski do Prezydenta m. st. Warszawy o zrównanie okresu użytkowania wieczystego gruntu.
- W osiedlu Wawrzyszew, dzielnica Warszawa Bielany ustanowiła prawo użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W odniesieniu do przeważającej części osiedla wnioski o wpis prawa użytkowania wieczystego zostały złożone w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Przeszkodą w regulacji prawnej gruntu i budynków przez sąd jest brak wpisu właściciela w księgach wieczystych. Decyzją z dnia 27.01.2004 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze unieważniło prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 391.472 m kw., na wniosek dawnego właściciela nieruchomości przy ul. Reymonta. Zarząd WSM zaskarżył decyzję do sądu. Wojewódzki Sąd Administracyjny w dniu 06.05.2005 r. uchylił decyzję SKO i skierował sprawę do ponownego rozpoznania.

W 2003 roku Zarząd Spółdzielni skierował do sądu wnioski o zasiedzenie 44 nieruchomości (działek).

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy III Wydział Cywilny wydał postanowienia stwierdzające zasiedzenie na rzecz WSM własności działek o łącznej powierzchni 21.650 m kw. Następnie Spółdzielnia złożyła wnioski do sądu – Wydziału Ksiąg Wieczystych o założenie ksiąg wieczystych i dokonanie wpisu właściciela Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową.

\*\*\*

Wykaz nieruchomości w stosunku do których Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Prezydenta m. st. Warszawy o

nabycie na własność gruntu z zastosowaniem 99 proc. bonifikaty:

## Osiedle Bielany

Żeromskiego 16/20, Żeromskiego 21, Żeromskiego 25, Fontany 12, Staffa 32, 34, Duracza 21, 23, Daniłowskiego 6, 8, Starej Baśni 3, Jarzębskiego 1, Starej Baśni 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, Daniłowskiego 1, Magiera 12, 12A, 14, 16, Perzyńskiego 8, Magiera 7, 7A, 9, 9A, 11, Podczaszyńskiego 18, Perzyńskiego 13, Podczaszyńskiego 4, Jasnorzewskiej 1, 5, 9, Żeromskiego 4B, 4C, 4D, 4E.

## Osiedle Młociny:

Wrzeciono 6, 8, 8A, 10, 12, Wrzeciono od 12C do 12W, Szegedyńska 1, 5, 5A, Szubińska 6, Wrzeciono 52, 54A, Szegedyńska 4, 8, Wrzeciono 50, Szegedyńska 10, Marymoncka 129, 131, Przy Agorze 3, Wrzeciono 59, 59A, 59C, oraz budynki w budowie 57B i 59B, Wrzeciono 55, 55A, 57, 57A, Marymoncka 137/139.

## Osiedle Piaski

Literacka 15, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 17, 17A, 17B, 17C, 21, 23, 25, 27 oraz budynki w budowie 11, 13, 13A, Broniewskiego 57, 61, 63, Kochanowskiego 10A, Kochanowskiego 3, 5, 7, 11, 13, 13A, 15, 17, 17A, Literacka 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, Kochanowskiego 2, 4, 6, 12, 12A, 12B, 12C, 14, 14A, 14B, 14C, 16, 16A, Broniewskiego 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 53A, 55, Kochanowskiego 18, 18B, 18C, 20, Kochanowskiego 24, 26, 28, 30, Broniewskiego 73, 77, 83, 87.

## Osiedle Żoliborz IV

Krasińskiego 38, 38A, 38B, 38C, 40, 40A, 42, Broniewskiego 9A, 9B, 9E, 11, 11A, 11B, 11C, 13, 13A, 15, 15A, 17, 19, 21, 23, Przasnyska 10, 12, 12A, 14, 14A, 16, 16A, 16B, 16C, 18, 20, 20A, 22, 24, Elbląska 10, 12, 12A, Broniewskiego 33, Elbląska 37, 39, 41, 45, 47, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, Izabelli 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Jasnodworska 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

## Osiedle Żoliborz III

Włociańska 2, 4, 4A, 6, 6B, 8, 10, 10A, 10B, 14, 14A, 18A, Włociańska 16, 18, Braci Żaluskich 11, ks. J. Popieluszki 17, 17A, 17B, 17C, Broniewskiego 20, 22, 22A, 24, 24A, 26, Braci Żaluskich 3, 3A, Tołwińskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, Poli Gojawczyńskiej 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, Krasińskiego 26, 28, 28A, 30, 32, 34, 34A, Braci Żaluskich 2, 4, 6, Sady Żoliborskie 3, 5, 7, 7A, 9, 11, 11A, 13, 15, 15A, 17, Broniewskiego 14, 16, 16A.

## Osiedle Żoliborz II

Gen. Zajączka 15, 17, 19, 21, 23, 27, gen. Zajączka 40, al. Wojska Polskiego 35, al. Wojska Polskiego 37, 39, Dymińska 2, 6, 6A, 8, 8A, Dymińska 9B, ks. T. Boguckiego 4, 6, ks. T. Boguckiego 1B, 3, 3A, 5, Broniewskiego 6, 8A, Krasińskiego 35, 37, 39, 49, ks. J. Popieluszki 7, 7A, Krasińskiego 33A, 35A, Broniewskiego 4, ks. Popieluszki 1, 3.

## Osiedle Nowodwory

Ciołkosza 1, 3, 5, 6, Ciołkosza 2, 2A, 4, 4A.

## Osiedle Łatyczowska

Międzyborska 17, Kompasowa 10, 12.

## Osiedle Wawrzyszew

Petofiego 2, 4.



# Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2004 r. obejmowały 468 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 1.282.384 m kw., w tym: 385 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 25.927 mieszkań o powierzchni użytkowej 1.153.903 m kw.

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

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły ogółem 116,199 mln zł. Z czego: eksploatacja bieżąca – 60,273 mln zł, w tym remonty i konserwacje 27,004 mln zł, zakup zimnej wody i odprowadzenie ścieków 14,490 mln zł, zakup energii cieplnej 38,989 mln zł, eksploatacja dźwigów osobowych 2,447 mln zł.

W 2004 r. koszty eksploatacji bieżącej (eksploatacja podstawowa oraz remonty) w przeliczeniu na m kw. wyniosły 47,76 zł. W porównaniu do roku 2003 (48,60 zł) zmalały o 1,7 proc.

Największy udział w kosztach (59,4 proc.) gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty usług i dostaw komunalnych oraz podatki i opłaty. Są to koszty, na które Spółdzielnia jako jednostka gospodarcza nie ma zasadniczego wpływu, ponieważ poziom tych kosztów wyznaczają ceny i opłaty urzędowe (administracyjne) oraz zużycie przez mieszkańców – użytkowników.

Koszty eksploatacji podstawowej w 2004 r. wzrosły w porównaniu z 2003 r. o 0,8 proc. Uwzględniając wzrost powierzchni eksploatowanych zasobów o 2,6 proc., koszty eksploatacji bieżącej zmniejszyły się o 1,7 proc.

Obniżono m.in. koszty wywozu nieczystości stałych o 30 proc., wody technologicznej o 12 proc., konserwacji o 4 proc., koszty ogólne o 2 proc., natomiast wzrosły koszty energii elektrycznej o 6 proc, odpis na fundusz remontowy o 4 proc., podatek od nieruchomości o opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów o 3 proc.

Koszty zakupu energii cieplnej, łącznie na potrzeby ogrzania mieszkań i podgrzania wody użytkowej, wyniosły średnio 32,61 zł/m kw. i były niższe o 7 proc. w porównaniu z 2003 rokiem.

Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uwzględniające opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne i użytkowe, ustalone przez poszczególne rady osiedli – zapewniły pełne pokrycie kosztów jedynie w osiedlu Piaski. W pozostałych osiedlach niedobory powstały w skutek: dokonania odpisu aktualizującego należności za lokale mieszkalne i użytkowe, zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w celu sfinansowania zwiększonego zakresu rzeczowego wykonanych remontów (w osiedlu Żoliborz III), a także w wyniku większych od przyjętych w planie opłat za wieczyste użytkowanie terenu (osiedle Wawrzyszew Nowy).

Opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach i nieruchomościach są zróżnicowane. Dostosowane

są one do eksploatowanych zasobów oraz potrzeb remontowych. Wysokość opłat kształtowała się na poziomie od 2,10 do 4,35 zł za m kw. miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 2,50 zł za m kw.

W 2004 roku dokonano zmiany w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem podziału w ramach osiedli na nieruchomości. Zapewnia to członkom możliwość finansowania jedynie tej części kosztów gospodarki zasobami, które związane są z utrzymaniem ich lokali i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni. Zmiana ta uwidacznia różnice w poziomie kosztów eksploatacji wynikających głównie z charakterystyki poszczególnych nieruchomości (zabudowa niska, wysoka, budynki mieszkalne, użytkowe, zespoły garażowe, wiek zasobów, stan techniczny itp.). Właściwej oceny poziomu kosztów i opłat w poszczególnych nieruchomościach można będzie dokonać po analizie na przestrzeni 2005 roku. Przychody na pokrycie kosztów świadczeń w zakresie centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków dostosowane zostały do poziomu kosztów ustalanych i rozliczanych na podstawie urządzeń pomiarowych.

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

## Remonty i modernizacja

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych WSM jest dla Zarządu zadaniem priorytetowym. W 2004 r. kontynuowano remonty w zakresie termomodernizacji. W systemie scentralizowanym docieplono ściany zewnętrzne 32 budynków mieszkalnych i ściany szczytowe w 1 budynku, a w 4 budynkach docieplono stropodachy. Ślusarkę okienną na klatkach schodowych wymieniono w 5 budynkach, w jednym budynku wymieniono instalację centralnego ogrzewania.

Łączna wysokość nakładów wyniosła 12,449 mln zł, z czego 10,415 mln zł poniesiono w 2004 r. i 2,034 mln zł w 2005 r., w związku z koniecznością zakończenia robót po okresie zimowym. Nakłady były wyższe o 2 proc. od planowanych.

Źródłem sfinansowania wymienionych remontów był: kredyt w wysokości 7,784 mln zł zaciągnięty w Banku Ochrony Środowiska. podlegający spłacie ze środków scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni. 2,725 mln zł pochodziło ze scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni, natomiast 1,940 mln zł stanowiły fundusze remontowe osiedli.

Ponadto w systemie scentralizowanym ter-

momodernizacje wykonano na indywidualne wnioski osiedli.

W osiedlu Piaski docieplono 10 budynków mieszkalnych, nakłady łącznie wyniosły 1,613 mln zł, z czego sfinansowano: 1 mln zł kredytem B.O.Ś do spłaty ze środków osiedlowego funduszu remontowego, 613 tys. zł środkami własnymi osiedla.

W osiedlu Bielany docieplono 8 budynków mieszkalnych, nakłady łącznie wyniosły 1,286 mln zł, z czego sfinansowano: 1 mln zł kredytem B.O.Ś. do spłaty ze środków osiedlowego funduszu remontowego, 286 tys. zł środkami własnymi osiedla.

W osiedlu Żoliborz III termomodernizację przeprowadzono w 9 budynkach mieszkalnych: nakłady łącznie wyniosły 4,462 mln zł, z czego sfinansowano: 2,662 mln zł kredytem B.O.Ś. do spłaty ze środków osiedlowego funduszu remontowego, 1,800 mln zł środkami własnymi osiedla (w tym 661 tys. zł stanowiła pożyczka wewnętrzna).

W ramach osiedlowych funduszy remontowych wykonano remonty o łącznej wartości 9,848 mln zł w tym: docieplenie ścian zewnętrznych 1,403 mln zł, wymiana ślusarki okiennej na klatkach schodowych 1,768 mln zł, wymiana instalacji c.o. 1,243 mln zł, remont balkonów

77 tys. zł, remont dachów 1,054 mln zł, wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody 714 tys. zł, wymiana instalacji gazowej 2,450 mln zł, remont dźwigów osobowych 1,130 mln zł, remont instalacji elektrycznej 9 tys. zł.

Remontów bieżących i konserwacji w poszczególnych osiedlach nie realizowano we własnym zakresie. Wykonawcami robót konserwacyjnych są zespoły osiedlowe, natomiast remonty bieżące realizowane są w większości przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne.

Nakłady sfinansowane przez osiedla w 2004 r. wyniosły ogółem 28,610 mln zł. W porównaniu z 2003 r. w strukturze nakładów o 15 proc. zwiększył się udział nakładów na remonty i modernizację.

Planowane nakłady na remonty przekroczone zostały (zwiększono zakres rzeczowy) w osiedlach: Żoliborz III, Żoliborz II, Młociny i Latyczowska. W osiedlu Młociny i Latyczowska wykonane remonty znalazły pokrycie w utworzonym funduszu remontowym. Osiedle Żoliborz II zmuszone było do dokonania dodatkowego odpisu na fundusz remontowy, co skutkowało niedoborem w rozliczeniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ponadto osiedla Żoliborz II i Żoliborz III skorzystały z pożyczki wewnętrznej w kwotach odpowiednio 281 tys. zł i 661 tys. zł.



# Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezgodne z Konstytucją

Trybunał Konstytucyjny 20 kwietnia 2005 r. rozpoznał połączone wnioski grup posłów na Sejm RP w sprawie konstytucyjności niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Orzekł, że wskazane przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne z Konstytucją:

- Art. 11<sup>1</sup> ust. 2 i 4 – niezgodny z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji;
  - Art. 12, w zakresie w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu – jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.
  - Art. 17<sup>2</sup> ust. 5, w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 tej ustawy – niezgodny z art. 64 Konstytucji.
  - Art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2 – niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.
  - Art. 42 ust. 1, w zakresie w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej – niezgodny z art. 2 Konstytucji (przepis ten traci moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku).
- Trybunał uznał także za niekonstytucyjne

następujące przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw:

- Art. 1 pkt 40 – niezgodny z art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji.
  - Art. 3 pkt 2 – niezgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.
  - Art. 9, części obejmującej słowa „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy” – niezgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji.
- Wyrok jest ostateczny, a jego sentencja podlega ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw.

\*\*\*

Warto przypomnieć, że Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 30 marca 2004 r., dotyczącym powiązania prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych z członkostwem w spółdzielni stwierdził, że uzależnienie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcą w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej (art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r.) jest niezgodne z Konstytucją. To samo spotkało art. 17<sup>8</sup> ust. 1 tej ustawy, w którym jest mowa o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po upływie 6 miesięcy od ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, jeśli prawo to nie zostało zby-

te na rzecz osoby, która złożyła deklarację członkowską. W tym samym dniu ogłoszono wyroki, w których Trybunał uznał za niekonstytucyjne: obowiązek członka spółdzielni mieszkaniowej wyczerpania drogi postępowania wewnątrz spółdzielczego przed wystąpieniem na drogę sądową w celu zakwestionowania podwyższenia przez spółdzielnię opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości (art. 4, ust. 8 ustawy z 15 grudnia 2000 r.) oraz pozbawienie najemców lokali użytkowych nie należących do spółdzielni roszczenia o nabycie od spółdzielni mieszkaniowej własności tego lokalu (art. 39, ust. 1). W uzasadnieniu do orzeczenia czytamy m.in., że Trybunał nie widzi konieczności powiązania członkostwa z nabywaniem prawa do lokalu na rynku wtórnym, uznając w tym powiązaniu instrument nadmiernego oddziaływania władz spółdzielni na jej członków.

\*\*\*

W związku z orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego niezbędne było wprowadzenie zmian w nowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem przepis uznany przez Trybunał Konstytucyjny, jako niezgodny z Konstytucją, drugi raz uchwalić nie można.

(i)

## O należyłą ochronę interesów użytkowników mieszkań

Decyzje ustawowe podjęte przez Sejm w 2004 r. stworzyły nowe niekorzystne warunki dla spółdzielni mieszkaniowych, a szczególnie niekorzystne dla tych użytkowników mieszkań, którzy terminowo wywiązują się ze swoich obowiązków czynszowych.

Zmiany dokonane w kodeksie postępowania cywilnego uzależniły dokonanie eksmisji z mieszkania od dostarczenia eksmitowanemu (przez gminę, dzielnicę lub wnioskującego eksmisję) lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego, niezależnie od przyczyny eksmisji.

Podejmując tę decyzję Sejm odrzucił postulat, by opłaty za użytkowanie mieszkania były pokrywane przez gminę (dzielnicę) do czasu dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego, jeżeli niemożliwe jest pokrycie tych opłat w drodze egzekucji przez komornika od osób zajmujących lokal.

W ogromnej większości przypadków przyczyną orzeczenia eksmisji są zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Po wyroku eksmisyjnym osoby te nadal nie płacą za zajmowane mieszkania, a gminy nie spieszą się z dostarczeniem lokali socjalnych lub pomieszczeń zastępczych, gdyż nie ponoszą z tego tytułu żadnych konsekwencji. Rodzi to coraz powszechniejsze przekonanie społeczne o bezkarności zalegania z opłatami. Już obecnie w skali całego

kraju w budynkach wielorodzinnych zaległości te wynoszą około 3 miliardów zł i ciągle rosną. Ogranicza to możliwość wykonywania przez zarządzających tymi budynkami, a więc i spółdzielnie mieszkaniowe podstawowych obowiązków remontowych i może powodować nieterminowe regulowanie zobowiązań wobec przedsiębiorstw dostarczających ciepło, wodę czy wywożących śmieci.

Bez dyskusyjną jest potrzeba osłony społecznej rodzin ubogich, niezdolnych do ponoszenia całości opłat za zajmowane mieszkania. Świadczenie takiej pomocy jest jednak obowiązkiem państwa i samorządu terytorialnego, a nie tak jak to ma miejsce w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, kosztem członków spółdzielni, którzy terminowo wnoszą opłaty.

Niestety politycy uwielbiają okazywać miłosierdzie ubogim obywatelom na cudzy koszt. Taki też charakter mają zmiany przepisów dotyczące warunków przeprowadzania eksmisji z lokali mieszkalnych.

Sejm rozszerzając ochronę praw osób podlegających eksmisji za niepłacenie czynszu nie podjął decyzji zapewniającej środki finansowe na pokrycie kosztów utrzymania mieszkań dotychczas zajmowanych przez te osoby. Zmiany te spowodują dalsze narastanie zaległości w opłatach, a w konsekwencji

ograniczenie zakresu prac remontowych, co pogorszy jakość warunków mieszkaniowych nie tylko osób zalegających z opłatami, ale również osób terminowo regulujących swoje płatności.

Braki w przychodach z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali mogą powodować zaleganie z płatnościami na rzecz przedsiębiorstw ciepłowniczych, wodociągowych, zajmujących się wywozem śmieci, które mogą odmawiać dalszego świadczenia usług. Skutki tego dotkną nie tylko zalegających z opłatami, ale również osoby terminowo regulujące swoje płatności. Ci ostatni nie mogą być obciążani odpowiedzialnością za skutki zaniedbań spowodowanych decyzjami ustawowymi chroniącymi interesy tej części użytkowników mieszkań, którzy długoterminowo zalegają z opłatami, kosztem tych, którzy terminowo wywiązują się ze swoich obowiązków finansowych, a także uchylaniem się przez państwo i samorząd terytorialny od obowiązku niezbędnej pomocy społecznej rodzinom nie będącym w stanie ponieść całości opłat mieszkaniowych.

*Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP*

*Przedruk z magazynu „Tęcza Polska” nr 4/2005*



# Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

11 marca 2005 r. Sejm uchwalił nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmieniając także ustawę Prawo Spółdzielcze. Do obu ustaw wprowadzono liczne zmiany. Najistotniejsze z nich to:

- Uregulowanie kwestii związanych z członkostwem w spółdzielni wspólmałżonka, gdy spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługuje tylko jednemu z nich oraz po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, unieważnienia lub śmierci jednego z małżonków;
- Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości;
- Czynsze wpłacane przez lokatorów będą mogły być przeznaczane wyłącznie na bieżące funkcjonowanie spółdzielni, a nie na inwestycje;
- Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości;
- Wprowadzono jednolitą stawkę opłat za przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własności. Stanowiąc ona będzie 50 proc. różnicy między wartością rynkową danego lokalu

a zwaloryzowanym na dzień sprzedaży wkładem mieszkaniowym. Bonifikata ta nie będzie opodatkowana podatkiem dochodowym od osób fizycznych;

- Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (a nie według liczby właścicieli), może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- Członek spółdzielni będzie miał prawo do korzystania z usług doradców w czasie zebrania członkowskich, jednak doradcy ci nie będą mieli prawa głosu;
- Członek spółdzielni będzie miał prawo wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi – zarząd będzie mógł jednak odmówić tego prawa, gdy może to narażać spółdzielnię na straty.

\*\*\*

Ponieważ 20 kwietnia Trybunał Konstytucyjny orzekł, że niektóre przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne z Konstytucją, komisja sejmowa zajmująca się tą sprawą musiała sprawdzić zgodność przepisów znowelizowanej ustawy z orzeczeniami Trybunału. Po poprawkach Senatu, 3 czerwca ponownie zajęli się nią posłowie, uchwalając ostateczną wersję ustawy. Teraz trafiła ona do prezydenta. Po jego akceptacji wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Ustaw.

\*\*\*

W Sejmie pracuje już Komisja Nadzwyczajna, która rozpatruje prezydencki projekt ustawy „Prawo spółdzielcze”. Projekt ten powstawał w kilku etapach. Pierwotną wersję, opracowaną w Krajowej Radzie Spółdzielczej, która powstawała przez wiele lat i była konsultowana ze spółdzielcami i ze spółdzielniami różnych rodzajów,

złożono w lipcu 2003 r. w kancelarii prezydenta. Analiza tego projektu przez prezydenta i jego prawników wykazała, że wymaga on jeszcze dopracowania i pewnych udoskonaleni. Powołano więc specjalny zespół do zajęcia się tymi zagadnieniami i opracowania końcowej wersji tego projektu.

W projekcie tym nazywanym projektem prezydenckim, została podjęta próba powrotu do ustawy kompleksowej. Jednym z założeń ogólnych w projekcie prezydenckim jest ograniczenie do absolutnego minimum tzw. przepisów bezwzględnie obowiązujących. Tym samym statut mógłby być w większym stopniu dostosowywany do potrzeb spółdzielni.

Projekt prezydencki wprowadza również przepisy antykorupcyjne. Tak więc wykluczone będzie zlecenie prac na rzecz spółdzielni członkom rodziny i osobom bliskim. Jeśli chodzi o kwestie odpowiedzialności karnej, to projekt ten powiela rozwiązania przyjęte w projekcie rządowym. Natomiast nieco odmiennie normuje zagadnienie odpowiedzialności cywilnej członków organów spółdzielni. Reguluje wszystko na zasadach ogólnych, przewidzianych w kodeksie cywilnym. Propozycja uregulowania odpowiedzialności karnej spotkała się z ogólną aprobatą. Jedynie Naczelna Rada Adwokacka zajęła stanowisko, że właściwie już istniejące unormowania kodeksu karnego pozwalają w sposób należyty do pociągnięcia członków organów spółdzielni do odpowiedzialności karnej. Niektórzy uważają, że inaczej trzeba traktować np. niezwołanie zebrania, czy niepo informowanie członków spółdzielni o jakiejś sytuacji, a inaczej malwersacje, czy zatajenie wyników lustracji. Odpowiedzialność cywilna, aby w ogóle mogła być przypisana danemu członkowi, musi spełniać wszystkie przesłanki przewidziane w kodeksie cywilnym. Stąd wydaje się, że obawy i protesty zgłaszane właśnie pod kątem przepisów, które miałyby wprowadzić tę jednolitą nieograniczoną odpowiedzialność cywilną nie są uzasadnione, bowiem każdy przypadek odpowiedzialności cywilnej jest badany odrębnie w postępowaniu sądowym. Pociąganie osoby do odpowiedzialności nie następuje automatycznie, a po gruntownym przeanalizowaniu sprawy.

Projekt prezydencki przewiduje jeszcze jedną istotną zmianę dotyczącą systemu zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia lub zebrania przedstawicieli. W projekcie uchwała sprzeczna z ustawą będzie nieważna bez dodatkowego postępowania. Do sądu będzie można zaskarżać uchwały sprzeczne z postanowieniami statutu spółdzielni, krzywdzące członka spółdzielni lub godzące w interesy spółdzielni.

Projekt prezydencki zakłada także wzmocnienie pozycji rad nadzorczych, które mają nie tylko nadzorować i kontrolować działalność spółdzielni, ale i nadzorować przestrzeganie przez spółdzielnię praw jej członków, rozpatrywać zgłoszone przez nich wnioski dotyczące działalności spółdzielni oraz skargi na działalność zarządu.

Opracowała: Barbara Pietras

## Dotacje z Unii Europejskiej

Na zebraniach grup członkowskich, a także na Zebraniu Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej padały pytania, czy Spółdzielnia może liczyć na dotacje z Unii Europejskiej.

Wprawdzie spółdzielnie mieszkaniowe mogą się ubiegać o dotacje unijne na rewitalizację swoich zasobów, ale te inwestycje muszą być uwzględnione w planach rewitalizacji (w przypadku Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej) m. st. Warszawy.

Praktycznie żadnych szans na uzyskanie dotacji nie mają wnioski na przykład na kompleksowy remont budynku, naprawę dróg czy zagospodarowanie terenu. Nie jest to bowiem rewitalizacja. Gwoli wyjaśnienia – rewitalizacja to kompleksowy proces obejmujący przemiany społeczne, gospodarcze i przestrzenne,

podejmowany na zdegradowanych terenach miejskich. Rewitalizacja błędnie utożsamiana jest z remontami budynków i przebudową ich otoczenia na przyjazne dla mieszkańca. W praktyce, i taki jest wymóg unijnego dofinansowania, rewitalizacja powinna prowadzić m.in. do rozpowszechnienia aktywnych zachowań społecznych, przedsiębiorczych postaw wśród mieszkańców, zmniejszenia zagrożenia przestępczością, zachowania dziedzictwa kulturowego, remontów i konserwacji zabytkowych nieruchomości, kompleksowego ich zagospodarowania, a także eliminacji zagrożeń dla środowiska naturalnego.

W Warszawie, jak mi wiadomo na unijne pieniądze mogą liczyć tylko dwie dzielnice – Wola i Praga.

B.P.



# ZATRZYMANE W KADRZE



Ranek 4 czerwca 2005 r., godzina 9.00 – Spółeczny Dom Kultury czeka na pierwszych delegatów na Zebraniu Przedstawicieli WSM...



...a na sali obrad wre praca.



Przed wiceprezes Elżbietą Tutak (w środku), jak zwykle sterła spółdzielczych dokumentów finansowych; wiceprezes ds. inwestycji Jerzy Krzemiński (z prawej) jest zadowolony – nowe budynki w WSM rosną jak grzyby po deszczu. Halina Trosczyńska (z lewej) nie ma powodów do radości, sen z powiek spędza jej nieuregulowany stan prawny spółdzielczych gruntów.



O sprawach spółdzielczych rozmawiano też w kularach (od lewej: przewodniczący RO Żoliborz II Antoni Łepicki, dyrektor osiedla Witold Ruczek i Teresa Dyl wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej.



Krystyna Major, kierownik działu technicznego w administracji osiedla Bielany na próżno szuka w dokumentach skarg na swoich podwładnych; na zebraniu grupy członkowskiej na jej ręce składano podziękowania za miłą i rzetelną obsługę.



Koniec kilkugodzinnych obrad.



Dyskutowano również na świeżym powietrzu (od lewej: przewodniczący RN Jerzy Górecki, obok niego dyrektor osiedla Piaski Grażyna Grygoruk oraz przewodnicząca Rady osiedla Piaski Maria Mossakowska).



Prezes WSM Kazimiera Szerszeniewska przyjmuje gratulacje – za udzieleniem jej absolutorium głosowało 46 osób. Głosów przeciwnych nie było, tylko 2 osoby się od niego wstrzymały. Kwiaty będą trochę później.



# W imieniu Rzeczypospolitej...

W poprzednim numerze „Życia WSM” odpowiedzieliśmy na krytyczny artykuł pt. „Fachowcy”, zamieszczony w nr 1/2005 r. „Informatora Żoliborza”. Niektórzy nie zdążyli przeczytać go do końca, a tu trach... na łamach tego „poczytnego” piśmka mamy kolejną sensację dotyczącą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Tym razem jest to list, pod którym podpisało się 9 (słownie: dziewięciu) mieszkańców z budynku przy ul. Jasnodworskiej 15, niezadowolonych z przeprowadzonych tam prac termomodernizacyjnych. W liście tym, niewielkie grono mieszkańców, które trudno uznać za reprezentatywne dla tego budynku, zarzuca wykonawcy, że remont został wykonany niedbale, że pozostawiono WIELE NIEDORÓBEK. Z tego wiele wymienia się tylko dwie – nieszczelną rynnę i źle zamocowane zaślepki wywietrznikowe.

Szanowni mieszkańcy budynku przy ul. Jasnodworskiej 15, którzyście się pod tym listem podpisali – WIELE – oznacza dużo, a już na pewno nie dwa. Trzeba było wymienić przynajmniej pięć przykładów, wówczas łatwiej byłoby mnie i innym uwierzyć, że remont został przeprowadzony niestarannie.

Z resztą, pal sześć sam list, bo pisać każdy może, o czym chce i co chce, tylko redaktor naczelny tego „poczytnego piśmka” powinien znać przepisy prawa prasowego i wiedzieć, co na jego łamach można zamieścić, a czego nie, i że zgodnie z obowiązującym prawem każdą informację, która do redakcji dociera w formie listu na papierze, czy pocztą elektroniczną należy najpierw sprawdzić, czy jest zgodna z prawdą. I prawo prasowe, i etyka dziennikarska zobowiązują dziennikarza, szczególnie w przypadku listu do redakcji,

zwrócić się o wyjaśnienie do osób w sporze biorących udział. W tym przypadku – do administracji osiedla lub Zarządu WSM, z prośbą o wyjaśnienie.

Jak mi wiadomo nikt z redakcji, ani z administracją osiedla, ani z Zarządem WSM w tej sprawie się nie kontaktował. Redaktor naczelny bez mrugnięcia okiem list na łamach piśmka zamieścił i to na dodatek ze stosownym komentarzem zamiast odpowiedzi.

Szanowny panie redaktorze naczelny „Informatora Żoliborza”, piszę do pana list. Osiedle Wawrzyszew opanowali Indianie. Rozbili wigwamy nad stawami Brussmana, wymachują tomahawkami, odstawiają indiańskie tańce. Widziałam to na własne oczy. Jeżeli pan nie wierzy niech pan popatrzy na zamieszczone zdjęcie. Dyrekcja osiedla Wawrzyszew i członkowie rady osiedla zastanawiają się, czy Indian przyjąć w poczet członków spółdzielni, czy nie. Członkowie tych osiedlowych organów, płci męskiej są jednogłośnie za. Płeć żeńska stawia ostre veto – głowy rodzin zamiast wieczorami siedzieć przykładowie przed telewizorami i pilnować stada (przepraszam) stadła rodzinnego, buszując nad stawami w poszukiwaniu pięknych Indianek.

W następnym liście napiszę o prawdziwej sensacji – W OSIEDLU PIASKI ODKRYTO BOGATE ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ.

Przejdźmy jednak do meritum. W zamieszczonym na łamach piśmka „Informatora Żoliborza” materiale „Fachowcy”, jak i w liście, a szczególnie w komentarzu do niego (podejrzewam pisanych jedną i tą samą ręką; zwrot „...ster rządów dzierży...” powtarza się i w liście i w komentarzu”), pisząca je osoba

(osoby) pała ogromną nienawiścią do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i do stojącej na jej czele prezes Kazimierzy Szerzeniewskiej.

Panie redaktorze naczelny, użyte w tym komentarzu określenie „ster rządów dzierży” kojarzy się mnie i nie tylko z okresem stalinizmu i uważam go za obraźliwy. Najwyższa pora, żeby zbastować z tą nagonką na Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową i prezes Szerzeniewską. Proponuję zająć się inną tematyką, na przykład odpowiedzieć członkom spółdzielni dlaczego urząd m.st. Warszawy nie odpowiada na wnioski złożone przez WSM o nabycie na własność gruntu z zastosowaniem 99 procentowej bonifikaty. Dlaczego zamiast prezentować na swoich łamach w przedwyborczym wyścigu liderów Platformy Obywatelskiej nie napiszecie o tym, że w dzielnicy nie ma mieszkań socjalnych dla eksmitowanych ze spółdzielni za zadłużenia czynszowe, których koszty utrzymania muszą pokrywać członkowie spółdzielni, którzy z obowiązków płatniczych wywiązują się rzetelnie.

Na zakończenie jeszcze jedna uwaga.

Panie redaktorze naczelny. Ma pan wiele szczęścia, a ja podziwiam Zarząd WSM za to, że ze stoickim spokojem przyjmuje zamieszczane na łamach „Informatora Żoliborza” informacje i komentarze godzące w dobre imię spółdzielni.

Nierzetelni, nieuczciwi, łamiący przepisy prawa prasowego i zasady etyki dziennikarskiej, są karani. Jeżeli pan o tym nie wie lub zapomniał, niech pan przeczyta poniższy tekst. Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej

*Dnia...Sąd Okręgowy...po rozpoznaniu w dniu...sprawy z powództwa spółdzielni Mieszkaniowej...przeciwko...(redaktorowi naczelnemu) o ochronę dóbr osobistych:*

*nakazuje (redaktorowi naczelnemu) zamieszczenie w (tu tytuł wydawniczy) w terminie 2 tygodni oświadczenia następującej treści:*

*Redaktor naczelny (imię nazwisko) przeprosza Spółdzielnię Mieszkaniową (...) za podanie nieprawdziwych informacji i formułowanie ocen godzących w dobre imię Spółdzielni w następujących artykułach...*

*Wstyd dla redaktora naczelnego, wstyd dla wydawnictwa.*

A propos. Dlaczego w tym poczytnym piśmku „Informator Żoliborza” nie ma stopki, a w niej danych dotyczących wydawcy? Wydano już 69 numerów pisma więc chyba najwyższa pora, by podać numer ISSN lub przynajmniej numer rejestru prasowego. Jest to wymóg regulowany przepisami prawa prasowego. Czyżby i o tym zapomniano w redakcji?

Barbara Pietras





# Oferta – mieszkania z „odzysku”

Mieszkania z tzw. „odzysku” przeznaczone są dla członków oczekujących WSM (na pierwszy przydział) i członków WSM mieszkańców na zamianę mieszkań.

Informacje tel. (22)56-00-920

## Osiedle Żoliborz III

- Adres: Włociańska 6 m. 63; rok budowy 1972 r. Pow. użytkowa 47,0 m kw., pow. mieszkalna 32,4 m kw., 2 pokoje z kuchnią - X piętro. Wysokość wkładu mieszkaniowego wg operatu szacunkowego wynosi 111.679,05 zł.
- Adres: Włociańska 14 m. 61; rok budowy 1972 r. Pow. użytkowa 47,5 m kw., pow. mieszkalna 32,5 m kw., 2 pokoje z kuchnią - X piętro. Wysokość wkładu mieszkaniowego wg operatu szacunkowego wynosi 112.867,13 zł.
- Adres: Broniewskiego 22 m. 151; rok budowy 1970 r. Pow. użytkowa 26,8 m kw., pow. mieszkalna 21,0 m kw., 1 pokój z wnęką kuchenną - X piętro. Zwaloryzowany do wartości rynkowej wkład mieszkaniowy wynosi 64.932,90 zł lub wysokość wkładu budowlanego wg operatu szacunkowego wynosi 88.949,20 zł.

## Osiedle Hery

- Adres: Hery 11 m. 80; rok budowy 2003 r. Pow. użytkowa 49,8 m kw., Pow. mieszkalna 24,17 m kw., 1 pokój z kuchnią – parter. Mieszkanie wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Członkowski koszt budowy 177.288,00 zł. Z tego sfinansowany ze środków KFM 122.358,60 zł. Wymagany wkład mieszkaniowy 54.929,40 zł. Obowiązkowo stanowisko postojowe nr GP2-15 w wielostanowiskowym garażu podziemnym – członkowski koszt budowy 26.000,00 zł (wkład budowlany). Mieszkanie dostępne jest dla osób nie będących członkami Spółdzielni.
- Adres: Hery 11 m. 70; rok budowy 2003 r. Pow. użytkowa 42,5 m kw., pow. mieszkalna 18,7 m kw., 1 pokój z kuchnią - II piętro. Mieszkanie wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Członkowski koszt budowy 167.875,00 zł, z tego sfinansowany ze środków KFM 116.025,00 zł. Wymagany wkład mieszkaniowy 51.850,00 zł. Obowiązkowo stanowisko postojowe nr GP1-1 w wielostanowiskowym garażu podziemnym – członkowski koszt budowy 26.000,00 zł (wkład budowlany). Mieszkanie dostępne jest dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

## Osiedle Żoliborz IV

- Adres: Elbląska 65 m. 85; rok budowy 1970 r. Pow. użytkowa 41,8 m kw., pow. mieszkalna 28,6 m kw., 2 pokoje z kuchnią - V piętro. Zwaloryzowany do wartości rynkowej wkład budowlany wg operatu szacunkowego wynosi 142.496,20 zł.

## Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa Żoliborskie Centrum Handlowe ul. Mieczysława Niedzielskiego – „Żywiciela” 2

tel. 633 85 10

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

Czynne

poniedziałek – piątek godz. 9.00 - 18.00,  
sobota 9.00-14.00

## Nie wszystkie dokumenty do wglądu

W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z resztą jak w każdej innej są osoby, które obrały sobie za cel indywidualną kontrolę poczynań Rady Nadzorczej w szczególności zaś Zarządu Spółdzielni. Każda taka kontrola wiąże się z koniecznością udostępniania zainteresowanej osobie stosownych dokumentów. W przypadku odmowy członek spółdzielni mógł podać sprawę do sądu, powołując się na ustawę o dostępie do informacji publicznej i jak do tej pory sprawę wygrywał, bowiem wojewódzkie sądy administracyjne, powołując się właśnie na tę ustawę orzekały, że stosowne dokumenty należy członkowi, który ich żąda wydać.

W uzasadnieniach do wyroków podawano, że spółdzielnie mieszkaniowe zaspokajają potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa, prowadzą inwestycje, dysponują majątkiem publicznym, korzystają też z pomocy państwa i samorządów, a więc pełnią zadania publiczne. Jeśli chodzi o pomoc państwa i samorządów brano tu pod uwagę pozyskiwanie terenów komunalnych pod budownictwo, a także o zaciąganie niskooprocentowanych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zarządy spółdzielni broniły się twierdząc, że spółdzielnia mieszkaniowa nie jest władzą publiczną i żadnych majątkiem publicznym nie dysponuje, bowiem jest to majątek członków spółdzielni. Na nic zdawały się tłumaczenia, że rola państwa w przypadku spółdzielni mieszkaniowych ogranicza się jedynie do poręczenia finansowych, jak to ma miejsce w przypadku zaciągania kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Takiej argumentacji wojewódzkie sądy administracyjne pod uwagę do tej pory nie brały. Do tej pory – podkreślam – bowiem **Naczelny Sąd Administracyjny uwzględniając argumentację zarówno rad nadzorczych jak i zarządów spółdzielni podjął uchwałę (sygn. akt I OPS 1/05), z której wynika, że przepisy ustawy o dostępie do informacji publicznej nie mogą być stosowane w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych.** Sędziowie potwierdzili, że spółdzielnia nie jest żadną władzą publiczną i nie realizuje żadnych zadań publicznych.

W związku z uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego członkowie spółdzielni nie mają już żadnych podstaw prawnych do wglądu we wszystkie dokumenty spółdzielcze. W tym zakresie obowiązują ich tylko przepisy prawa spółdzielczego.

Barbara Pietras

**ŻYCIE WSM**   
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

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



# Dla chcącego, nic trudnego

Nie ma już PRL-u, a wraz z nim wydawać by się mogło do historii przeszły czyny społeczne. Przez kilkanaście lat istnienia nowego ustroju wpajano nam, że pracować w czynnie społecznym nie wypada, a z resztą po co – nikt nie widział takiej potrzeby, żeby zakasać rękawy i wolny czas poświęcić na przykład na uporządkowanie podwórka przy budynku, w którym mieszka. – To należy do obowiązku gospodarza budynku i administracji! – twierdzono. – Za to dostają pieniądze! Na skutki takiego myślenia nie trzeba było długo czekać. Młodzież do czynów społecznych, choć teraz nazywa się je akcjami społecznymi, zupełnie się nie kwapi, a starsi... szkoda mówić, nie są od nich lepsi.

Jakież więc było moje ogromne zdziwienie, kiedy w sobotni poranek spacerując przy stawach na Wawrzyszewie zobaczyłam idących z łopatami i grabiami panów. Ki czort, pomyślałam i podążyłam za nimi. Po chwili moje zdziwienie było jeszcze większe, bowiem stwierdziłam, że są to członkowie rady osiedla Wawrzyszew. Rozpoznałam Jerzego Kropacza i Zygmunta Morawskiego, tylko z tego powodu, że na zebraniach grup członkowskich, na które chodzę z racji wykonywanego zawodu, są bardzo aktywni i rzucają się w oczy. Teraz też się rzucali, bo nie pasowały do nich dźwigane przez

nich narzędzia ogrodowe. Inni mieszkańcy osiedla Wawrzyszew, którzy tego ranka wybrali się na spacer, też byli zdziwieni. Podążali za idącą ekipą wzrokiem zdziwionym, a ja podążałam za nimi na nogach, nie mniej zdziwiona. W końcu zatrzymali się przy miejscu, który może kiedyś był trawnikiem, ale teraz stało się mocno ubitym klepiskiem i szpeciło okolice, zdjęli łopaty i grabie z ramion i do dzieła. Dla chcącego nic trudnego, panowie z ekipy na wątlach nie wyglądali, wzięli się ostro do pracy i już po kilkunastu minutach było widać efekty. Trawnik, wprawdzie jeszcze nie pokryty zielenią, ale już stał się trawnikiem. Podczas krótkiej przerwy dowiedziałam się od Zygmunta Morawskiego, że to nie pierwsza i nie ostatnia akcja społeczna w osiedlu Wawrzyszew. Na moje pytanie – dlaczego to robią, przecież mogliby w ten sobotni poranek odpoczywać w domowych pieleszach lub na działce? – usłyszałam od Jerzego Kropacza, że „trzeba pokazać mieszkańcom, że można coś zrobić dla osiedla, w którym się mieszka, że jest to przecież wspólne dobro, o które trzeba dbać, bo za ten kawałek ziemi każdy z mieszkańców płaci podatek, a więc w ułamkowym procencie do niego on należy”. Przyznałam mu rację, a ponieważ w osiedlu Wawrzyszew nie mieszkam i nie mam tam ułamka gruntu, ani za łopate, ani nawet za grabie się nie

chwyciłam, wedle zasady – nie twoje nie rusz. Wróciłam nad przepiękne stawy, by popatrzeć na nudzącą się młodzież, popijającą piwo obok placu zabaw dla dzieci i pomyślałam – gdyby nie było takich zapaleńców jak Morawski, Kropacz i inni, Warszawa do tej pory leżałaby w gruzach.

\*\*\*

Tego samego dnia zostałam przez wymienionych tu panów zaproszona na festyn organizowany przez urząd dzielnicy Bielany, przy wydatnej pomocy rady i administracji osiedla Wawrzyszew. Występy różnych zespołów młodzieżowych, atrakcje dla maluczkich i tych starszych. Wozy strażackie, które interesowały nie tylko dzieci i młodzież, ale również zupełnie starszych panów. Był policyjny motor, na którym można było posiedzieć i przymierzyć policyjną czapkę i... całe mnóstwo innych atrakcji. I tym razem dwaj panowie z rady osiedla Wawrzyszew Jerzy Kropacz i Zygmunt Morawski najbardziej rzucali się w oczy i mieli największe powodzenie – nie wiem czy wśród kobiet, ale wśród dzieci na pewno – częstowali je bowiem słodyczami, a występujące w zespołach dzieci i młodzież otrzymały drobne upominki. Podczas festynu posadzono także kilka młodych drzewek, co było niemałą atrakcją, bo dolki w pocie czoła kopali panowie, a panie przy zasadzonych drzewkach pozowały do zdjęć.

Barbara Pietras



Akcja społeczna w osiedlu Wawrzyszew; chętni do pracy byli tylko członkowie Rady Osiedla.



Członek Rady Osiedla Wawrzyszew Zygmunt Morawski z łopata radził sobie bardzo dobrze.



Podczas festynu po wawrzyszewskim deptaku przechadzały się takie kotki. Były też pieski, króliczki i inne sympatyczne stworzonka.



Współorganizatorzy festynu z osiedla Wawrzyszew rozdawali słodycze.