

Zebranie Przedstawicieli**Żegnaj WZD**

Walne Zgromadzenie Delegatów – nazwa tego najważniejszego dla spółdzielni i jej członków zebrania przechodzi do historii. Teraz będą to Zebrania Przedstawicieli.

Tradycją jest, że odbywają się one zawsze w czerwcu i w tym samym miejscu – w Społecznym Domu Kultury przy ul. Próchnika. W reprezentacyjnej sali 7 czerwca stawili się oprócz wybranych na zebraniach grup członkowskich delegatów, także długoletni działacze, członkowie byłych rad osiedli, którzy w tym roku ustąpili miejsca „nowym”.

Od początku zebrania odnosiło się wrażenie, że będzie ono inne niż w poprzednich latach. Nie ze względu na tematykę i wagę spraw na nim omawianych. Ton zebraniu nadawała

grupa z osiedla Wawrzyszew, która rozpoczęła je krytykując zaproponowany porządek obrad. I tak niestety było do końca. Trudne i niewdzięczne miał więc zadanie, wybrany większością głosów na przewodniczącego zebrania, Marek Frączak. Zahartowanemu w bojach (z zawodu pilot samolotowy i wieloletni działacz spółdzielczy) udało się kilkakrotnie opanować krasomówcze zapędy co poniektórych delegatów usiłujących właśnie zebrań członkowskich przenieść na grunt Zebrania Przedstawicieli.

Po wyborze prezydium zebrania, którego sekretarzem została Teresa Dyl, a przed wyborem członków poszczególnych komisji, przyjęto uchwałę w sprawie regulaminu Zebrania Przedstawicieli.

Czytaj na str. 2



Fot. Wieronika

W numerze:

- Punkt po punkcie s. 2
– sprawozdanie z Zebrania
Przedstawicieli WSM
- Sprawozdanie Rady s. 3
Nadzorczej
- Wystąpienie Prezes s. 4-5
Kazimierzy Szerszeniewskiej
- Informacja na temat realiza- s. 6
cji wniosków WZD w 2002 r.
- Stan prawny gruntów s. 6
- Skład Rady Nadzorczej s. 7
wybranej 7 czerwca 2003 r.
- Inwestycje s. 7
- Regulamin rozliczania s. 8-9
kosztów dostawy ciepła
- Gospodarka zasobami s. 10
mieszkaniowymi
- Sąd Koleżeński s. 10
- Remonty i modernizacje s. 11
- W oczekiwaniu s. 11
na mieszkanie
- Kultura, rekreacja, pomoc s. 12
sąsiedzka
- Zebranie Przedstawicieli s. 13
w obiektywie
- Dłużnicy s. 14
- Dodatki mieszkaniowe s. 14
i wyprawka szkolna

Punkt po punkcie

Istotną, choć mało przyjemną częścią każdego zebrania jest rozpatrywanie odwołań członków spółdzielni, którzy decyzją Rady Nadzorczej zostali z grona członków spółdzielni wykluczeni. Powodem wszystkich wykluczeń były zaległości w płaceniu czynszu. Kilku odwołujących się zaległości spłaciło tuż przed zebraniem, więc zgromadzeni informację tę przyjmowali z ogromną ulgą, nagradzając ją oklaskami i uchylali decyzję rady. Większość wykluczonych powstanie zaległości tłumaczyła trudną sytuacją finansową lub rodzinną. W większości przypadków decyzję Rady Nadzorczej, wykluczającą dłużnika z grona spółdzielców, utrzymywano w mocy. Nie trafiały widać do przekonania argumenty i obietnice, że na przykład zadłużony zaległości w wysokości około 10 tys. zł spłaci, skoro nie uczynił nic w tej sprawie do czasu zwołania zebrania i nawet nie podjął starań, aby zajmowane przez siebie mieszkanie 50 m kw. (jedna osoba) zamienić na mniejsze. Jeden z dłużników stwierdził nawet, że do takiej decyzji musi „dojrzeć”. Po tej nieprzyjemnej, dla obu stron (dłużników i delegatów) części zebrania, przystąpiono po krótkiej przerwie do sprawozdań.

Pierwsze z nich wygłosił przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej Mirosław Mikielski. Drugie, w imieniu Zarządu, przedstawiła prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mgr inż. Kazimiera Szerszeniewska. W tej części zebrania odczytano także informacje o realizacji ubiegłorocznych wniosków oraz zaleceń ponakreślonych.

W kolejnym punkcie obrad przewidziano podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkownika wieczystego gruntów. Ponieważ niektórzy z przedstawicieli uważali, że pozbywanie się gruntów jest w chwili obecnej nieuzasadnione, prezes Kazimiera Szerszeniewska wyjaśniła, że podczas dokonywania podziału nieruchomości ujawniły się grunty, które należą do spółdzielni, ale wykorzystywane są przez innych użytkowników. Są to grunty o niewielkich powierzchniach pod ulicami lub w ciągach do nich przynależnych. Pożytku z nich nie ma żadnego, ale opłaty za wieczyste użytkowanie obciążają spółdzielnię. Pozbycie się ich, to sprawa czysto porządkowa. Tam, gdzie będzie to możliwe, grunty zostaną po negocjacjach w sprawie ceny sprzedane lub zamienione na grunty przedstawiające większą wartość dla spółdzielni.

I tak przy ul. Księgarzy znajdują się dwie działki – jedna o powierzchni 37 m kw. przylega bezpośrednio do działki zabudowanej budynkiem jednorodinnym i jest użytkowana przez właścicieli nieruchomości, którzy wystąpili z propozycją

nabycia prawa użytkownika wieczystego tego gruntu od spółdzielni. Druga działka przy ul. Księgarzy o powierzchni 225 m kw. jest własnością m.st. Warszawy w wieczystym użytkowaniu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Teren działki jest użytkowany przez publiczne przedszkole. Natomiast sześć działek położonych w różnych punktach dzielnicy Bielany, sklasyfikowano jako tereny użytkowane pod drogami publicznymi. Zarząd spółdzielni widzi potrzebę zbycia prawa użytkownika tych gruntów właściwym podmiotom, do których należą poszczególne ulice. Podobnie jest z działkami położonymi przy ul. Marymonckiej i Wrzeciono. Stanowią one własność dzielnicy Bielany, a Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest wieczystym użytkownikiem tego gruntu do 2068 r. Działki te na znacznej powierzchni są zabudowane budynkiem wielokondygnacyjnym. Tam też znajduje się parking i garaż. Budynki są administrowane przez Wojskową Agencję Mieszkaniową. Aktualnie prowadzone są uzgodnienia z użytkownikiem dotyczące warunków na jakich WSM dokona przeniesienia prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz własności budynku. Natomiast działka położona przy ul. Marymonckiej o powierzchni 109 m kw. użytkowana jest przez Polski Koncern Naftowy, który złożył list intencyjny, w którym wyraża chęć nabycia prawa użytkownika wieczystego gruntu.

Uchwały dotyczące zbycia użytkownika wieczystego gruntów zostały przyjęte, oprócz jednej z nich, dotyczącej gruntu położonego na terenie dzielnicy Żoliborz. Tę uchwałę Zarząd wycofał.

Zebranych zainteresowała sprawa zbycia prawa do nieruchomości pod nazwą „Nieruchomość w mieście”, położonej przy placu Wilsona 2. Prezes Kazimiera Szerszeniewska wyjaśniła zawilości związane z gruntem, na którym w chwili obecnej znajduje się kino „Wisła”. Nieruchomość ta stanowiła własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z ograniczoną odpowiedzialnością. W 1945 r. dekretem przeszła na własność miasta stołecznego Warszawy, a następnie skarbu państwa. W 1969 r. spółdzielnia odzyskała część gruntów, odmówiono jednak przyznania prawa użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowano kino „Wisła”. Taki stan prawny obowiązywał do 1990 r. kiedy to z WSM wydzielił się „Żoliborz Centralny” i przejął budynki i grunty, natomiast grunt pod kinem „Wisła” pozostał w gestii WSM. Po tych wyjaśnieniach uchwała dotycząca tej nieruchomości została większością głosów przyjęta.

Po dłuższej przerwie przystąpiono do dalszych obrad. W pierwszej kolejności

przyjęto zgłoszenia kandydatów do Sądu Koleżeńskiego. Wcześniej została podjęta uchwała w sprawie zmian w jego regulaminie.

Kolejnym punktem porządku obrad było podjęcie uchwały w sprawie podziału Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Członkowie spółdzielni, mieszkańcy dwóch budynków przy ul. Marymonckiej 129 i 131 postanowili powołać nową spółdzielnię pod nazwą Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Młociny – Marymoncka”.

Jak wyjaśniła prezes Kazimiera Szerszeniewska, wniosek o wydzielenie się wymienionych budynków wpłynął 3 grudnia 2002 r. i musiał zostać umieszczony w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli. Tuż przed zebraniem, 3 czerwca wpłynął kolejny wniosek od mieszkańców budynków przy ul. Marymonckiej 129 i 131, podpisany przez większość członków spółdzielni (43 z 82), w którym mieszkańcy wnoszą o wycofanie wniosku o podział spółdzielni pod warunkiem zobowiązania Zarządu WSM do wydzielenia dla wymienionych budynków odrębnego funduszu remontowego i przeznaczenie go wyłącznie na potrzeby remontowe tych budynków począwszy od 1 stycznia 2004 r. Głos w tej sprawie zabrał również dyrektor osiedla Młociny Jerzy Kwaśniewski. Wyjaśnił, że pieniądze na fundusz remontowy pochodzące z tych budynków, zostały przecież w części spożytkowane między innymi na konserwacje, pielęgnację zieleni, prace remontowe i inne.

Zdania zebranych na sali przedstawicieli były podzielone, jednak większością przegłosowano uchwałę o wydzieleniu się.

Ważnym punktem obrad jest zawsze dyskusja. Ale tym razem niewielu było chętnych do jej podjęcia. Najwięcej do powiedzenia mieli przedstawiciele z osiedla Wawrzyszew. Nic jednak twórczego nie wnieśli, a przydługie przemówienie jednego z nich, nie mające nic wspólnego z obradami, obecni na sali zagłuszyli oklaskami, zmuszając do przerwania tyrady i zejścia z mównicy.

Po dyskusji przyszła kolej na sprawozdanie finansowe Zarządu spółdzielni i udzielenie absolutorium jego członkom. Padł wniosek, aby głosowanie w tej sprawie było tajne. Ponieważ poparło go 18 osób – taką formę głosowania przyjęto. Na wyniki nie trzeba było długo czekać. Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie: Prezes Zarządu Kazimiera Szerszeniewska i wiceprezesi Elżbieta Tutak i Tadeusz Kot, zdecydowaną większością głosów absolutorium uzyskał. Tym samym po raz kolejny dano wyraz poparcia dla działania Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Barbara Pietras

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres czerwiec 2002 – czerwiec 2003 r.

Rada Nadzorcza kończy czteroletnią kadencję. Rozpoczęła ją w statutowej liczbie 30 członków, kończy w składzie 26 osobowym. Dwóch członków utraciło mandaty w roku 2001, jedna osoba zmarła, a jeden członek nie brał udziału w posiedzeniach od początku 2002 r.

Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, czyli podstawowe zadanie statutowe Rady Nadzorczej, prowadzone było na podstawie półrocznych planów pracy. Zgodnie z regulaminem prace rady odbywały się na posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach prezydium i posiedzeniach komisji.

Rok 2002 upłynął pod znakiem zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i dostosowania statutu do nowych uregulowań prawnych. Ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie Delegatów odbyło się w dwóch terminach. W czerwcowym zgromadzeniu ogłoszono przerwę w obradach do czasu nowelizacji ustawy i dokończenia zmian w statucie. Przeanalizowano wnioski stawiane zarówno na WZD jak i na grupach członkowskich. Zdecydowana większość dotyczyła zmian do projektu statutu. Wszystkie wnioski zostały dogłębnie przeanalizowane, a niektóre z proponowanych zapisów znalazły się w przyjętym przez Radę Nadzorczą projekcie statutu, uchwalonym 18 stycznia 2003 r. przez Walne Zgromadzenie Delegatów. Statut został zarejestrowany.

Drugim istotnym zagadnieniem, wobec całkowitego braku jakichkolwiek unormowań w WSM, było ujednoczenie zasad rozliczania z członkami kosztów energii cieplnej i wody w osiedlach. Regulaminy uchwalone zostały w maju 2002 r. dostarczone członkom oraz opublikowane w „Życiu WSM”. Nowe rozwiązania nie wzbudziły żadnych emocji, a wniosek delegatów z osiedla Młociny zgłoszony na ubiegłorocznym WZD o uchylenie tych regulaminów i pozostawienie rozliczeń w gestii osiedli został przez delegatów odrzucony. Liczne protesty w niektórych osiedlach wzbudziły dopiero rozliczenia indywidualne dostarczane członkom późną jesienią. Protestującymi byli ci, którzy zobowiązani byli wnieść opłaty.

Rada Nadzorcza jednoznacznie stwierdza, że pomimo stosowania tych samych uregulowań w całej WSM jednocześnie, oddźwięk społeczny był zdecydowanie różny w poszczególnych osiedlach. Świadczy to o krańcowo różnym podejściu do tej kwestii, zarówno administracji jak i rad osiedli.

Skutki trudnej sytuacji gospodarczej kraju stwarzają wiele ograniczeń w działalności naszej spółdzielni i dlatego priorytetowym zadaniem Rady Nadzorczej była, zarówno w roku ubiegłym, jak i podczas całej kadencji, oszczędna gospodarka gromadzonymi środkami.

W celu przynajmniej częściowego zrehabilitowania wzrostu kosztów usług komunalnych, w 2002 r. podjęliśmy decyzję o zamrożeniu kosztów osobowych na poziomie 2001 r. W roku bieżącym dopuszczono wzrost o poziom inflacji.

Innym ograniczeniem jest niepokojący wzrost liczby członków oraz najemców nieterminowo regulujących opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe. Przyczyną tego stanu są w znacznej mierze związane z trudną sytuacją finansową naszych członków, których dochody (często pochodzące z rent i emerytur) są niewspółmierne do rosnących kosztów utrzymania i powodują, że wielu z nich żyje na granicy ubóstwa.

Pomimo pełnego zrozumienia tych problemów długofalowe działania, zarówno Rady Nadzorczej, jak i rad osiedli, muszą być nakierowane na bardziej skuteczną windykację należności. Progresja zadłużeń w ciągu czterech ostatnich lat wynosi ponad 50 proc. (na koniec roku 1998 zadłużenie wnosilo 4,9 mln zł, a na koniec 2002 r. ponad 7,5 mln zł.), zadłużenie łącznie z lokalami użytkowymi wynosi na koniec 2002 r. ponad 12 mln zł. Jest to ponad 15 proc. planowanych przychodów w tegorocznym planie gospodarczo-finansowym.

W okresie kadencji Rada Nadzorcza podjęła 188 uchwał o pozbawieniu praw członkowskich w związku z zaległościami w opłatach.

Podjęmowane działania efektywnościowe nie w pełni przyniosły oczekiwane rezultaty, należy jednak stwierdzić, że sytuacja gospodarcza spółdzielni jest stabilna, a wszystkie jednostki organizacyjne działające na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym posiadają płynność finansową na poziomie nie stwarzającym zagrożenia dla kontynuacji działalności w latach następnych.

Stan techniczny zasobów, bardzo zróżnicowanych technicznie i wiekowo, jest dobry. Podstawowym źródłem finansowania remontów są środki z funduszy remontowych będące w dyspozycji osiedli. Środki te były wykorzystywane efektywnie i optymalnie w stosunku do potrzeb i możliwości poszczególnych osiedli – stąd różna wysokość odpisów na ten cel, jak i zakres rzeczowy wykonywanych prac.

W latach 1999-2002 wydatkowano z funduszu remontowego wraz z konserwacjami ponad 100 mln zł. Na rok 2002 zaplanowano środki w wysokości ponad 27 mln zł.

Znaczne środki ze scentralizowanego funduszu remontowego zostały przeznaczone na realizację remontów według priorytetów rzeczowych ustalanych przez osiedla. W okresie kadencji wykorzystano środki z tego funduszu na łączną kwotę ponad 24 mln zł. W celu uzupełnienia po-

siadanych środków Zarząd WSM, za zgodą Rady Nadzorczej, zaciągnął celowy kredyt preferencyjny z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na kompleksowe ocieplenie budynków mieszkalnych. Środki kredytowe zostały podzielone proporcjonalnie na poszczególne osiedla. Dodatkowym atutem tego kredytu jest możliwość umorzenia 50 proc. kapitału. Wartość środków przeznaczonych w roku bieżącym z funduszu scentralizowanego wraz z kredytem z WFOŚ wyniesie ponad 12 mln zł. Tak znaczne środki przeznaczone na remonty i konserwacje, nie tylko powiększyły wartość zasobów spółdzielni, ale również, a może przede wszystkim, podniosły bezpieczeństwo i komfort członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dążeniem Rady Nadzorczej jest zakończenie prac związanych z przygotowaniem spółdzielni i jej jednostek do prowadzenia zindywidualizowanych rozliczeń z członkami. Począwszy od 2004 r. zarówno plany gospodarcze, jak i rozliczenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone będą w podziale na poszczególne nieruchomości – spowoduje to, że wysokość opłat w ramach osiedla będzie zróżnicowana, ale bezpośrednio zależna od faktycznie ponoszonych kosztów.

Prowadzona przez spółdzielnię działalność inwestycyjna jest wysoko ceniona na rynku mieszkaniowym – na dzień dzisiejszy wszystkie inwestycje oddawane do użytku są w całości zasiedlane zgodnie z zawartymi z członkami umowami. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła tę działalność i zatwierdziła rozliczenia zadań zakończonych w okresie kadencji.

Począwszy od 2003 r. w wyniku nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z prowadzoną działalnością inwestycyjną, spółdzielnia będzie poddawana corocznej lustracji.

Najważniejszym zadaniem dla Rady Nadzorczej w końcowym okresie kadencji było dostosowanie regulaminów do nowego statutu oraz przeanalizowanie i przyjęcie materiałów na sprawozdawczo-wyborcze Zebranie Przedstawicieli.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła prace Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wnioskowała o udzielenie absolutorium jego członkom w osobach: Prezes Zarządu Kazimiera Szerszeniewska, wiceprezes Zarządu Elżbieta Tutak, wiceprezes Zarządu Tadeusz Kot.

*Przewodniczący Rady Nadzorczej
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Miroslaw Mikielski*

Wystąpienie Prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Kazimierzy Szerszeniewskiej na Zebraniu Przedstawicieli 7 czerwca 2003 r.



Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Dzisiejsze Zebranie Przedstawicieli WSM jest zebraniem wyjątkowo ważnym. Walne Zgromadzenia Delegatów, które odbywały się przez 81 lat zastąpiło Zebraniem Przedstawicieli – to wprawdzie tylko zmiana nazwy, ale jednak szkoda, bo to była nasza tradycja.

Przedstawiciele uczestniczący w dzisiejszym zebraniu są to w większości członkowie spółdzielni nie działający w ostatnim okresie w organach samorządowych. Zdajemy sobie sprawę jak odpowiedzialne zadania stoją przed Wami. Zubożenie znacznej części naszych mieszkańców nie pozwala na ustalenie opłat na poziomie zapewniającym sfinansowanie wszystkich prac remontowych i modernizacyjnych gwarantujących utrzymanie naszych zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym. I dlatego nie unikniecie Państwo konieczności dokonywania cięć i wyboru mniejszego zła, które to działania nie zawsze przyniosą popularność i uznanie członków.

Przesłane Państwu materiały sprawozdawcze to przede wszystkim liczby, które opisują sytuację ekonomiczną i finansową oraz kierunki i wielkość wydatkowanych środków na realizację poszczególnych celów statutowych. Oczywiście jest więc, że nie są one w pełni zrozumiałe dla większości Przedstawicieli.

Bardziej przekonujące dla wszystkich są efekty rzeczowe podejmowanych

przez nas działań. Takim miernikiem naszej skuteczności jest na pewno zmieniający się ostatnio wygląd naszych osiedli i warunki zamieszkiwania w nich. Członkowie zauważają te zmiany i dają wyraz zadowoleniu w kierowanych do Zarządu podziękowaniach oraz wystąpieniach na zebraniach grup członkowskich.

Rok 2002 był szczególnie trudny dla spółdzielczości. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. nałożyła na spółdzielnię duży zakres obowiązków związanych z podziałem na odrębne nieruchomości, które nie tylko były kosztowne, ale również pracochłonne. Nowelizacja ustawy z 14 grudnia 2002 r. uporządkowała przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych ujmując je w formie jednego aktu prawnego oraz stwarzając warunki do pełnego pluralizmu w zaspokajaniu potrzeb i oczekiwań członków – zarówno w sferze praw do lokali, jak i w systemie zarządzania spółdzielnią.

Wdrażanie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych kosztowało ponad 43 tys. zł i są to tylko koszty prac geodezyjnych. W wyniku tych prac powstało 96 odrębnych nieruchomości. Kryteria podziału były uchwalone przez Radę Nadzorczą w uzgodnieniu z Radami Osiedli. Nowe podziały zostały zatwierdzone przez dzielnice (gminy), a wnioski o dokonanie zmian w księgach wieczystych (zgodnie z nowym podziałem na nieruchomości) są w trakcie rozpatrywania. Własnymi siłami spółdzielnia dokonała wyliczeń udziału w częściach wspólnych do każdego lokalu. Trudno byłoby wyliczyć wszystkie czynności jakie są niezbędne do określenia własności poszczególnych lokali. Aktualnie na ukończeniu są prace związane z przygotowaniem projektów uchwał Zarządu, które zostaną wyłożone w administracjach osiedli w lipcu.

W osiedlu Wawrzyszew ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntu wykonanie tych prac nie było możliwe. Za brak regulacji winę ponosi dzielnica Bielany. Wnioski skierowane do sądu o ujawnienie dzielnicy jako właściciela były po wielu interwencjach WSM złożone dopiero w 1998 r. Znaczna część gruntów w osiedlu Wawrzyszew to grun-

ty, które WSM może posiadać w wyniku zasiedzenia. 30-letni okres zasiedzenia, czyli czas od zasiedlenia pierwszego budynku, wypada w 2004 r. Wnioski o zasiedzenie skierowano do sądu. Dotyczy to powierzchni około 27 tys. m kw. Koszty jakie spółdzielnia musi ponieść, aby przejąć grunty w wyniku zasiedzenia wyniosą około 200 tys. zł.

Przywrócenie statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu złagodziło skutki ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przez dwa lata nie było możliwości przekształcenia mieszkania lokatorskiego na własnościowe, ani w odrębną własność. Dziś członek może dokonać wyboru pomiędzy tymi prawami.

Wnioski o odrębną własność złożyło 2103 członków, co stanowi 8,2 proc.

Wdrożenie ustawy zdominowało prace Zarządu i wszystkich jednostek organizacyjnych spółdzielni. Jednak nie wpłynęło na efekty zarządzania zasobami spółdzielni. Przedstawione sprawozdanie za rok 2002 wymaga chociażby krótkiego komentarza.

Zrzeszamy 30.980 członków, z których 27.632 stanowią mieszkańcy, a 3.348 to członkowie oczekujący. Liczba członków oczekujących na przestrzeni ostatniego roku zmniejszyła się o 285 osób.

Aktualnie WSM jest największą spółdzielnią w Warszawie i wielkość jej zasobów stale się powiększa w wyniku prowadzonej działalności inwestycyjnej.

W eksploatacji spółdzielni znajdują się 463 budynki, w tym 381 to budynki mieszkalne z 25.622 lokalami mieszkalnymi o ogólnej powierzchni użytkowej 1.243.744 m kw.

Gospodarka mieszkaniowa prowadzona jest przez 9 wyodrębnionych organizacyjnie osiedli na zasadach pełnego, wewnętrznego rozrachunku gospodarczego.

Działalność polegająca na świadczeniu usług mieszkaniowych na rzecz członków spółdzielni – mieszkańców i ich rodzin, prowadzona jest (zgodnie ze statutem spółdzielni) przez pełnomocników Zarządu – dyrektorów osiedli, na podstawie uchwałonych przez rady osiedli planów gospodarczo-finansowych.



Zadaniem Zarządu jest nadzór i kontrola nad prawidłowością realizacji zadań statutowych na rzecz członków spółdzielni zamieszkałych w osiedlach oraz wspomaganie organizacyjne i finansowe w realizacji zadań gospodarczych osiedli.

W efekcie decentralizacji w kompetencjach osiedli jest między innymi ustalanie wysokości opłat eksploatacyjnych w oparciu o kalkulację kosztów ponoszonych przez osiedle, prowadzenie polityki placowej i kadrowej, wyznaczanie priorytetów z zakresu remontów kapitalnych oraz realizacja remontów bieżących.

Przeniesienie na poziom osiedla procesów decyzyjnych daje możliwość takiego, jak w małej spółdzielni, wpływu członków na zarządzanie.

Kompetencje Zarządu w stosunku do osiedli są niewielkie i mają wyłącznie charakter kontrolny. Ta decyzja budzi liczne kontrowersje – część członków (w tym również działacze) uznaje, że winniśmy dążyć do ujednoczenia w skali spółdzielni takich zagadnień jak polityka placowa i kadrowa, zagadnień regulacji opłat eksploatacyjnych i innych mających kluczowe znaczenie.

Rok 2002 dla spółdzielni mieszkaniowej nie był korzystny, gdyż środków na funduszu scentralizowanym było znacznie mniej niż w latach poprzednich. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie dawała możliwości przekształceń mieszkań lokatorskich we własnościowe, z których to środki zasilały scentralizowany fundusz remontowy. W roku sprawozdawczym ze środków scentralizowanego funduszu remontowego wykonano remonty kapitalne na kwotę 4,2 mln zł. Natomiast w roku bieżącym zakres rzeczowy będzie trzykrotnie wyższy – planujemy wykonanie ocieplenia 42 budynków za kwotę przekraczającą 12 mln zł. Środki na sfinansowanie tych robót pochodzą: 3,3 mln zł ze scentralizowanego funduszu remontowego i 7,7 mln z pożyczki WFOŚ zaciągniętej przez WSM. Spłata pożyczki rozłożona jest na pięć lat, a po spłacie 50 proc. może zostać umorzona.

Środki pochodzące z odpisów remontowych osiedla wykorzystują we własnym zakresie. Zakres prac remontowych ujęty jest w osiedlowych planach uchwalanych przez rady osiedli i zależy od wysokości odpisu na fundusz remontowy. Odpisy te mają zróżnicowaną wysokość, która waha się od 0,90 zł/m kw. miesięcznie w osiedlu Piaski i Wawrzyszew, do 2,15 zł/m kw. w osiedlu Bielany. Wpływ na zróżnicowanie opłat wnoszonych przez członków ma nie tylko wysokość odpisów na remonty, ale przede wszystkim ilość lokali użytkow-

wych w danym osiedlu. I tak: osiedle Żoliborz III, gdzie lokali użytkowych jest 2,6 proc. w stosunku do wielkości zasobów, stawka eksploatacyjna wynosi 4,05 zł/m kw., a w osiedlu Bielany, gdzie lokale użytkowe stanowią 10 proc. stawka eksploatacyjna wynosi 3,70 zł/m kw. Osiedle Wawrzyszew, w którym lokali użytkowych jest 7,1 proc. stawka eksploatacyjna wynosi 3,10 zł/m kw.

Zdolność płatnicza osiedli jest znacznie ograniczona przez nieterminowe regulowanie należności z opłat eksploatacyjnych i czynszów najmu – na koniec ubiegłego roku wysokość zadłużeń wynosiła 12.090.974 zł, w tym 9.605.875 zł to zaległości lokali mieszkalnych. Wskaźnik zadłużeń za lokale mieszkalne najniższy jest w osiedlach Nowodwory 4,8 proc., Żoliborz II – 6 proc., Żoliborz III – 6,3 proc., a najwyższy w osiedlach Młociny – 11,7 proc, Bielany – 11,3 proc. i Żoliborz IV – 10 proc.

Dochodzenie należności jest coraz trudniejsze, a działania nasze nie przynoszą wymiernych efektów. W okresie od czerwca ubiegłego roku do dziś Rada Nadzorcza rozpatrzyła 148 wniosków o pozbawienie członkostwa. Po szczegółowej analizie zarówno sytuacji życiowej jak i szans na spłatę zaległości pozbawiono członkostwa 58 osób, po spłaceniu należności przywrócono członkostwo 18 osobom.

Oprócz działalności eksploatacyjno-remontowej osiedla w dość ograniczonym zakresie prowadzą działalność społeczno-kulturalną. Działalność ta kontynuowana jest w pełnym zakresie tylko w dwóch osiedlach. Osiedle Żoliborz IV prowadzi tę działalność samodzielnie, natomiast osiedle Piaski – w systemie zleconym. Kluby seniora funkcjonują tylko w niektórych osiedlach. Środki z odpisów na działalność społeczno-kulturalną przeznaczane są na wszelkiego rodzaju pomoce i zapomogi dla członków będących w trudnych sytuacjach życiowych.

W odniesieniu do członków oczekujących oraz potrzeb mieszkaniowych dzieci naszych członków spółdzielnia w 2002 r. wybudowała i oddała do użytku 4 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 11.154,5 m kw. wraz z halami garażowymi, łącznie na 225 stanowisk postojowych.

Inwestycje prowadzone były w dwóch osiedlach – trzy budynki w osiedlu Wawrzyszew – 140 mieszkań i jeden w osiedlu Piaski – 94 mieszkania.

Obecnie inwestycje prowadzone są w osiedlu Młociny i przy ul. Hery na Bemowie.

Mieszkania w nowym budownictwie są finansowane od początku realizacji ze środków własnych członków spółdzielni – zgodnie z zawartymi „umowa-

mi o wybudowanie lokalu na zasadach własności wyodrębnionej”. Lokale typu lokatorskiego w 70 proc. finansowane są przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego dla rodzin o średnich dochodach w gospodarstwie domowym.

Działalność ogólna spółdzielni to zadanie realizowane przez Zarząd spółdzielni i obejmuje: obsługę członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych; obsługę prawną wszystkich jednostek organizacyjnych spółdzielni; sprawy organizacyjne i obsługę organów samorządowych spółdzielni; prowadzenie remontów kapitalnych; prowadzenie kompleksowej ewidencji księgowej dla wszystkich jednostek; nadzór, instruktaż, szkolenie i poradnictwo. Ponadto w komórkach funkcjonalnych Zarządu realizowane są zadania związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w osiedlu Nowodwory i Latyczowska.

Działalność ogólna spółdzielni finansowana jest w 40 proc. z działalności eksploatacyjnej osiedli, 27 proc. z Centrum Handlowego i innych wpływów, 21 proc. z wpływów od lokali użytkowych biura Zarządu, 12 proc. z działalności inwestycyjnej.

Działalność Społecznego Domu Kultury WSM i Centrum Handlowego WSM prowadzona jest bezpośrednio przez biuro Zarządu. Dochody SDK w pełni pokrywają koszty utrzymania SDK.

Koszty utrzymania Centrum Handlowego WSM pokrywane są przez wynajem lokali użytkowych. Nadwyżka w kwocie 910,7 tys. zł została przeznaczona na pokrycie kosztów ogólnych.

Kończąc moje wystąpienie pragnę zapewnić Państwu, iż pomimo wszystkich problemów sytuacja finansowa naszej spółdzielni nie stwarza zagrożenia dla dalszego jej działania, a wielkość i struktura majątku zapewnia pełną wiarygodność płatniczą. Ocenę tę sformułowali biegli rewidenty badający sprawozdanie finansowe naszej spółdzielni. Kryterium wiarygodności gospodarczej winno być brane pod uwagę przy ocenie sprawozdania z działalności spółdzielni.

Szanowni Państwo.

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej pragnę na tym forum złożyć jej członkom najserdeczniejsze podziękowania za wkład pracy, kompetencję i troskę o interesy członków – myślę, że to w znacznej mierze dzięki ich działaniom nasza spółdzielnia jest uznawana i tak wysoko oceniana na rynku mieszkaniowym. Nowej Radzie Nadzorczej, którą dzisiaj Państwo wybieracie, życzę wytrwałości i wielu sukcesów. □

Informacja na temat realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Delegatów w 2002 r.

1. Przywrócić Zespół Porozumiewawczo-Wnioskowy do opracowania wniosków z zebrań grup członkowskich.

Wniosek został zrealizowany.

2. Podjąć starania o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów.

Wniosek nie jest realizowany z uwagi na brak podstaw prawnych. Gmina Bielany do złożonej przez WSM interpelacji nie ustosunkowała się, również brak odpowiedzi dzielnicy Żoliborz na wystąpienie w tej sprawie.

Zarząd przeprowadził rozeznanie na temat zamiany we własność za odpłatnością, okazało się, że trzeba byłoby ponieść bardzo wysokie koszty finansowe. Wszelkie koszty związane z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych zostały poniesione przez spółdzielnię.

3. Pomoc dla rodziny Polskiej sprowadzonej z Kazachstanu, której WSM mógłby zapewnić mieszkanie – sprawa wymaga współdziałania z dzielnicami.

Wniosek nie został zrealizowany – gmina Bielany nie była zainteresowana, nie posiada żadnych mieszkań.

4. Zobowiązać Zarząd WSM o wystąpienie do gminy Bielany o budowę studni oligoceńskiej w rejonie ul. Jarzębskiego i Starej Baśni w osiedlu Bielany.

Zarząd WSM wystąpił do dzielnicy Bielany wydział ochrony środowiska o budowę studni oligoceńskiej przy ul. Starej Baśni, wskazując wolny od zabudowy teren między budynkami nr 5 i nr 3.

Pismem z dnia 4.02.2003 r. Urząd Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy informuje, że w najbliższych latach nie planuje się budowy ujęć wody pitnej w rejonie ulic Jarzębskiego i Starej Baśni. W 2003 r. przewidziano do realizacji ujęcia w osiedlu Wrzeciono i Marymont, jednak ze względów finansowych w chwili obecnej nie są realizowane. Mieszkańcy ulic: Jarzębskiego i Starej Baśni mogą korzystać z ujęć zlokalizowanych przy ul. Broniewskiego 97/99 i ul. Daniłowskiego.

5. Zobowiązać Zarząd WSM do zorganizowania uroczystych obchodów 80-lecia powstania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wniosek nie został zrealizowany. Wnioskodawca na WZD w styczniu 2003 r. wycofał go. □

Stan prawny gruntów

Prace związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości, poprzedzające oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki oraz określenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu były, ze względu na wielkość spółdzielni, bardzo pracochłonne.

W roku 2002 kontynuowano prace w zakresie uregulowania spraw terenowo-prawnych oraz wykreślenia z ksiąg obciążeń hipotecznych i wpisywanie nowych obciążeń takich jak: kredyty mieszkaniowe i służebności gruntowe.

Do ostatecznego załatwienia pozostały następujące sprawy:

■ 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 gminą Bielany w formie aktu notarialnego z dnia 25.10.2002 r., w którym gmina zobowiązała się do wykonania na własny koszt podziału geo-

dezyjnego; podział został wykonany i spółdzielnia oczekuje na podpisanie ostatecznego aktu notarialnego;

■ w osiedlu Nowodwory – skierowano wnioski do sądu o połączenie dwóch nieruchomości i dokonanie wpisu prawa odrębnej własności budynków mieszkalnych przy ul. Ciołkosza 1, 3, 5 i 6;

■ w osiedlu Łatyczowska – skierowano wniosek do sądu o wpis prawa odrębnej własności budynków mieszkalnych przy ul. Międzyborskiej 17 i ul. Kompasowej 10 i 12;

■ w osiedlu Wawrzyszew – gmina Warszawa Bielany ustanowiła prawo użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej; w odniesieniu do przeważającej części osiedla wnioski o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntów zostały złożone w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych; przeszkodą regulacji prawnej gruntu i budynków przez sąd jest brak wpisu właściciela, tj. gminy Warszawa Bielany w księgach wieczystych; z pism gminy kierowanych do spółdzielni wynika, że urząd gminy czyni starania w celu przyspieszenia zała-

twienia przez sąd złożonych wniosków; spółdzielnia wielokrotnie pismami kierowanymi do prezesa sądu zwracała się o przyspieszenie załatwienia złożonych wniosków; na skutek interwencji spółdzielni zostali wyznaczeni sędziowie referenci i wnioski sukcesywnie wpisywane są na wokandę; ponadto przygotowano zestaw działek ewidencyjnych gruntu niehipotekowanego w celu skierowania wniosków do sądu o stwierdzenie zasiedzenia tych działek w trybie ustawy z dnia 15.12.2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ na wniosek gminy sąd odmówił stwierdzenia zasiedzenia.

W 2002 r. spółdzielnia podjęła czynności zmierzające do realizacji ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w celu umożliwienia zainteresowanemu członkowi spółdzielni wyodrębnienia własności lokalu. Prace geodezyjne w zakresie podziałów i scaleń nieruchomości, zostały wykonane przez firmę geodezyjną wyłonioną w trybie przetargu. We wszystkich sprawach skierowano do sądu wnioski o założenie nowych ksiąg wieczystych i są one załatwiane sukcesywnie.

(i)

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wybrana 7 czerwca 2003 r.

Żoliborz II

Teresa Dyl
Bogusław Grochowski
Jerzy Nosarzewski

Żoliborz III

Sylwester Adamczyk
Dariusz Dereńko
Jerzy Jachimowicz
Jerzy Woliński
Bogusław Zdunek

Żoliborz IV

Jan Staszewski
Janina Trzeciak
Danuta Wernic
Witold Żbikowski

Piaski

Jerzy Górecki
Jarosław Tomaszewski
Jan Właźnik
Jadwiga Wnuk

Bielany

Tadeusz Kurowicki
Mirosław Mikielski
Witold Preński

Młociny

Maria De Witte
Stefan Górski
Anna Pawlewska

Wawrzyszew

Zbigniew Dubiel
Jerzy Kropacz
Zofia Paderewska
Wiesław Sawicki
Jacek Sielski
Jerzy Ślusarczyk

Nowodwory

Irena Ignatowicz

Latyczowska

Hanna Chmielewska

□

Inwestycje

W 2002 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła inwestycje mieszkaniowe w osiedlach: Wawrzyszew, Piaski, Młociny, położonych na terenie dzielnicy Bielany. Zakończono realizację czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których znajdują się 234 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 11.154,5 m kw., wraz z czterema halami garażowymi łącznie na 225 stanowisk postojowych. W osiedlu Wawrzyszew oddano do użytku trzy budynki mieszkalne ze 140 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 6.907,6 m kw. wraz z trzema halami garażowymi w kondygnacji podziemnej na 147 stanowisk postojowych.

W osiedlu Piaski w jednym budynku mieszkalnym przy ul. Kochanowskiego 10a, przekazano lokatorom 94 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 4.246,9 m kw. wraz z halą garażową w kondygnacji podziemnej na 78 stanowisk postojowych. Na parterze tego budynku znajdują się lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 275,2 m kw.

Rozpoczęto realizację zespołu mieszkaniowego „Wrzeciono” w osiedlu Młociny. Są to dwa budynki. Pierwszy z nich z 77 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 3.914,8 m kw., z sześcioma garażami indywidualnymi w parterze budynku i dwiema halami garażowymi w kondygnacji podziemnej, łącznie na 88 stanowisk postojowych. W drugim budynku będzie 56 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3.358,4 m kw. oraz dwie hale garażowe w kondygnacji podziemnej, łącznie na 85 stanowisk postojowych.

Równolegle prowadzone były prace w zakresie przygotowania inwestycji w osiedlu Piaski E, część 2, dla 8 budynków mieszkalnych, z 244 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 14,8 tys. m kw. oraz w osiedlu Młociny, w zespole mieszkaniowym „Wrzeciono” dla budynku nr 3, w którym zaplanowano 34 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 2.198,8 m kw.

Nakłady na inwestycje mieszkaniowe w 2002 r. wyniosły ogółem 31.124 tys. zł, co stanowiło 66% planu.

Bezpośrednią przyczyną nie wykonania planowanych nakładów było wstrzymanie realizacji inwestycji przy ul. Hery w osiedlu Bemowo, której realizacja uwarunkowana była uzyskaniem przez spółdzielnię kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Aktualnie inwestycja została rozpoczęta i spółdzielnia oczekuje na podpisanie umowy o kredyt.

W ubiegłym roku przeniesiono na majątek trwały inwestycje zakończone i oddane do eksploatacji o łącznej wartości 46.043 tys. zł.

Inwestycje mieszkaniowe realizowane przez spółdzielnię finansowane są: ze środków własnych członków spółdzielni na podstawie zawieranych umów o budowę na zasadach odrębnej własności lokalu oraz ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (65 – 70%), a także ze środków członków spółdzielni (30 – 35%) w zakresie zawartych umów o budowę na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu.

W 2002 r. oddano do eksploatacji cztery kolejne budynki zrealizowane przy udziale środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynek przy ul. Kochanowskiego 10a w osiedlu Piaski, trzy budynki w osiedlu Wawrzyszew przy ul. Czechowa 1 i ul. Petofiego 5 i 7).

W realizacji jest zespół mieszkaniowy przy ul. Hery w osiedlu Bemowo z mieszkaniami na warunkach lokatorskich.

W programie inwestycji jest realizacja mieszkań lokatorskich w osiedlu Talarowa (dzielnica Białołęka); 5 budynków mieszkalnych; 517 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 27.592 m kw. i 315 miejsc postojowych w garażach indywidualnych i wielostanowiskowych wraz infrastrukturą osiedlową.

Jednostkowy koszt budowy dla mieszkań oddanych do eksploatacji w 2002 r. wynosił średnio 3.710 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej (od 3.255 zł do 3.822 zł w zależności od budynku i kondygnacji, na której lokal jest usytuowany oraz standardu wykończenia mieszkania). Najwyższy jednostkowy koszt budowy osiągnęły mieszkania wykończone ponad standard (polakierowane podłogi z mozaiki, w łazience i kuchni podłogi z terakoty i okładzina z glazury ścian łazienek i kuchni) oraz mieszkań zrealizowanych na terenach pozyskanych na warunkach rynkowych, gdzie koszt pozyskania terenu wynosił średnio 185 zł za metr kw. powierzchni użytkowej mieszkania. (i)

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie na poszczególne mieszkania w zasobach mieszkaniowych WSM ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 października 2002 r.

I. Zasady ogólne

Podstawą do rozliczania kosztów jest poniesiony roczny całkowity koszt dostawy ciepła do budynku wg faktur dostawcy ciepła.

Ogólna opłata za ciepło dostarczone do budynku składa się z dwóch członów:

- opłaty stałej za moc, za przesył i abonament
- opłaty za ciepło zużyte wg wskazań ciepłomierza.

Rozdział kosztów ponoszonych na zakup energii cieplnej w budynku następuje na podstawie wskazań dwóch ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym. W przypadku braku takich urządzeń na podstawie mocy zamówionej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie wody (oddzielny regulamin – rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Warszawskiej w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej).

Węzły cieplne, w które wyposażone są budynki WSM, są w większości dwu-funkcyjne i służą do dostarczenia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. W przypadku pomiaru ogólnej ilości ciepła dostarczanego do węzła cieplnego tylko przez ciepłomierz zamontowany przez dostawcę ciepła dla potrzeb indywidualnego rozliczenia ciepła, należy odliczyć zużycie ciepła do celów podgrzania wody.

Różnica GJ pomiędzy wskazaniem ciepłomierza ogólnego i wyliczoną ilością ciepła na cele c.c.w. stanowi zużycie ciepła na centralne ogrzewanie.

W budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. – rozliczenie zużycia kosztów energii cieplnej na c.o. dokonywane będzie wg m² lokalu.

System indywidualnego rozliczania jest wprowadzony na podstawie Rozporządzenia MGPIB z 14.12.1994 r. (Dz.U. nr 10 z 8.02.1995 r., poz. 46, § 136) wydanego na podstawie art. 7, ust. 2, p. 1 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89, poz. 414).

Zastosowane wyparkowe podzielniki kosztów centralnego ogrzewania są montowane i użytkowane zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy EN 835 oraz posiadają pozytywną ocenę higieniczną Państwowego Zakładu Higieny. Elektroniczne podzielniki kosztów są montowane i użytkowane zgodnie z Polską Normą EN 834.

Za opomiarowany budynek uważa się taki, który ma większość opomiarowanych mieszkań.

W danym budynku powinien być instalowany tylko jeden rodzaj podzielnika ko-

szków lub lokalowych liczników ciepła.

Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, rozpoczyna się 1 lipca danego roku i kończy 30 czerwca następnego roku.

II. Podział kosztów energii cieplnej w budynkach

Koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku w ciągu okresu rozliczeniowego są dzielone na część stałą i zmienną.

Część stała wynikająca z faktury dostawcy ciepła jest rozliczana na m kw. powierzchni użytkowej mieszkania w danym budynku.

Część zmienna zależna jest od zużycia ciepła na centralne ogrzewanie.

W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów z kosztów zużycia wydziela się część na koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych, straty ciepła na przewodach i w węźle cieplnym oraz innych pomieszczeń nieopomiarowanych.

Część ta wynosi od 10 do 20 %, a w uzasadnionych przypadkach do 30 %, jest niezależna od wskazań przyrządów pomiarowych w lokalu i ustalana jest przez Administrację po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Osiedla.

Koszty zmienne rozliczane są według podzielników kosztów, a w przypadku budynków nieopomiarowanych wg m kw. powierzchni użytkowej lokalu.

W budynkach wyposażonych w lokalowe liczniki ciepła, koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnych, strat ciepła na przewodach i w węźle cieplnym stanowi różnicę pomiędzy wskaźnikiem ciepłomierza w węźle cieplnym a sumą wskazań liczników lokalowych w budynku. Koszt ten rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.

III. Wymagania techniczne

1. Należy dążyć do pełnego wyposażenia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku w podzielniki kosztów.

2. Nie dopuszcza się stosowania kilku rodzajów podzielników w jednym budynku.

3. W przypadku występowania więcej niż jednego węzła cieplnego w danym budynku, za jednostkę rozliczeniową uważa się ten budynek.

IV. Indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

W sezonie grzewczym nie dokonuje się międzyodczytów, za wyjątkiem przekazywania lokalu bezpośrednio do Spółdzielni.

Powierzchnia ogrzewana ustalona w jednostce rozliczeniowej, tj. budynku

przyjęta do rozliczeń jest wielkością stałą. § 1.

Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są koszty ciepła na c.o. poniesione dla ogrzania całego budynku wg zasad opisanych w cz. II.

Suma tych kosztów odniesiona do zaliczek na poczet c.o. z uwzględnieniem kosztów serwisu firmy rozliczeniowej, daje wynik dodatni – nadpłatę lub ujemny – niedopłatę.

Koszt serwisu rozliczeniowego, winien być doliczony indywidualnie dla lokalu mieszkalnego i zależeć od ilości podzielników zamontowanych w lokalu.

§ 2.

Koszty stałe pokrywają użytkownicy niezależnie od wielkości zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych (opisane w cz. II).

§ 3.

Administracja osiedla stosuje dla lokali mieszkalnych opomiarowanych niekorzystnie energetycznie położonych w danym budynku współczynniki redukcyjne Rm (wg załącznika nr 1) opracowane przez COBRTI INSTAL w Warszawie ul. Ksawerów 21. Na wniosek Spółdzielni firma rozliczeniowa dokonuje indywidualnych przeliczeń współczynników w danym budynku (np. po pracach termo-izolacyjnych) nie objętych dotychczasowym opracowaniem COBRTI INSTAL.

§ 4.

Zaliczki na poczet kosztów c.o.

Mieszkaniec wnosi za c.o. opłaty zaliczkowe w miesięcznych opłatach za lokal mieszkalny w wysokości skalkulowanej przez administrację po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Osiedla dla każdego budynku indywidualnie.

§ 5.

Odczyt

Odczyt dokonywany będzie w dwóch terminach. Pierwszy termin ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią. Drugi termin ustala Spółdzielnia w porozumieniu z firmą rozliczeniową.

Firma rozliczeniowa powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenia w budynkach wywieszane co najmniej 7 dni przed terminem odczytu. Mieszkaniec zobowiązany jest udostępnić mieszkanie w celu dokonania odczytu. Podczas dokonywania odczytu podzielników kosztów ogrzewania wymagana jest obecność głównego lokatora lub właściciela mieszkania, a w razie jego nieobecności osoby pełnoletniej.

§ 6.

Rozliczenie

a) Serwis rozliczeniowy obejmuje co najmniej:

- wykonanie rozliczeń
- dokonanie odczytu wskazań podzielników
- nieodpłatne szacowanie lokali nieopomiarowanych
- założenie nowych plomb
- wymiana i przełożenie zużytych elementów
- sprawdzenie podzielników ogólne i pod względem prawidłowości montażu.

b) Rozliczenie kosztów zużycia mieszkańca otrzyma w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

c) Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być uregulowane następująco:

- w przypadku, gdy koszty zużycia energii cieplnej (c.o.) przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym - mieszkaniec zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Po tym terminie będą naliczone odsetki ustawowe.

- nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia członka Spółdzielni zaliczane będą na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal mieszkalny.

§ 7.

W budynkach wyposażonych w lokalo-
we liczniki ciepła, indywidualnego rozlicza-

nia kosztów c.o. dokonuje Spółdzielnia bez udziału firmy rozliczeniowej.

V. Rozliczanie mieszkań w przypadkach szczególnych.

1. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na użytkowników zużycie ciepła na cele c.o. nie może być ustalone w oparciu o wskazania podzielników kosztów z następujących przyczyn:

a) brak możliwości odczytu z powodu nieobecności mieszkańca w dwóch ustalonych terminach odczytu,

b) rozliczanie mieszkań nie biorących udziału w systemie indywidualnych rozliczeń c.o. (członek świadomie zrezygnował z montażu podzielników) w budynkach, w których większość mieszkań jest rozliczana indywidualnie.

Koszty zużycia ciepła tych mieszkań będą wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie wskazane podzielnikami kosztów dla lokalu w danym budynku za okres rozliczeniowy po zastosowaniu współczynników redukcyjnych „Rm” proporcjonalnie do powierzchni lokali wymienionych w punktach a) i b).

2. Powyższe zasady rozliczeń stosuje się w przypadku gdy mieszkaniec doprowadził do jednej z poniższych sytuacji:

a) uszkodził plombę w podzielniku kosztów ogrzewania,

b) uszkodził podzielnik kosztów ogrzewania i o fakcie tym nie powiadomił administracji osiedla,

c) samowolnie bez porozumienia i zgo-

dy Spółdzielni przerobił instalację grzewczą.

VI. Inne

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać do administracji osiedla w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 6 tygodni.

2. Mieszkaniec zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów.

3. Koszty związane z wymianą i naprawą podzielników kosztów po okresie gwarancji oraz koszty napraw i wymian powstałe z winy użytkownika ponosi mieszkaniec.

4. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, indywidualne rozliczenie kosztów ciepła zostanie dokonane na podstawie międzyodczytów w okresie rozliczeniowym.

5. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającej na zamianie lub zbyciu lokalu mieszkalnego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.

6. Administrację osiedla zobowiązuje się do okresowych analiz i uaktualniania mocy zamówienia ciepła na poszczególnych budynkach.

VII. Regulamin obowiązuje od sezonu grzewczego 2002/2003.

Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania

■ Współczynniki redukcyjne „Rm”

Proponowane wartości współczynników redukcyjnych „Rm” przyjęto na podstawie opracowania Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej (COBRTI) „Instal” w Warszawie. Są one powszechnie stosowane dla budynków gdzie wprowadzono system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania. Za mieszkania niekorzystnie położone uznaje się lokale mieszkalne na parterze, na ostatniej kondygnacji oraz szczytowe (narożne).

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się przyjęcie do stosowania: Wartości współczynników redukcyjnych „Rm” dla lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 1 stycznia 1983 r.

Tablica 1

Lokale mieszkalne położone na najwyższej kondygnacji nad nieogrzewanymi piwnicami, lokal szczytowy – mieszkanie z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnych orientacjach względem stron świata.

Kondygnacja	lokal szczytowy	lokal środkowy	lokal szczytowy
najwyższa	0,8	0,9	0,8
kolejna	0,9	1,0	0,9
najniższa	0,8	0,9	0,8

Wartość współczynników redukcyjnych „Rm” dla lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących przed 1 stycznia 1983 r. i ocieplonych ścian po 1990 r.

Tablica 2

Lokale mieszkalne położone na najwyższej kondygnacji pod stropodachem a na najniższej kondygnacji nad nieogrzewanymi piwnicami, lokal szczytowy – mieszkanie z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.

Kondygnacja	lokal szczytowy	lokal środkowy	lokal szczytowy
najwyższa	0,7	0,8	0,7
kolejna	0,9	1,0	0,9
najniższa	0,8	0,9	0,8

■ Uwagi

1. Zgodnie z zaleceniami COBRTI „Instal” wartości współczynników redukcyjnych przyjmować z dokładnością do 0,1.

2. Wartość współczynnika „Rm” dla „lokali szczytowych” narożnych z więcej niż dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem różnych stron świata ulegają zmniejszeniu o 0,1.

3. Jeżeli w budynku wszystkie lokale są narożne należy stosować współczynniki redukcyjne zawarte w kolumnie „Lokal szczytowy”.

4. Wartość współczynnika „Rm” w budynkach nieocieplonych należy zmniejszyć o 0,1.

5. Jeżeli lokal mieszkalny na najniższej kondygnacji położony jest nad ogrzewaną piwnicą wartość współczynnika „Rm” należy skorygować, powiększając o 0,1 (za ogrzewaną piwnicę uznaje się pomieszczenie, w którym temperatura obliczeniowa wynosi min. 10 st. C)

6. Jeżeli lokal mieszkalny na najwyższej kondygnacji położony jest pod nieogrzewanym poddaszem użytkowym wartość współczynnika „Rm” należy skorygować, powiększając o 0,1.

7. Przy odczytach podzielników kosztów odczyt mnożony będzie przez współczynnik „Rm”.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Działania spółdzielni związane z eksploatacją zasobów koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości świadczonych usług mieszkaniowych na należytym poziomie.

Decyzje finansowe organów samorządowych wszystkich szczebli (Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i Zarządu) podejmowane były ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na trudną sytuację materialną członków spółdzielni, którzy zgodnie z obowiązującym systemem finansowym pokrywają koszty eksploatacji w pełnej wysokości.

Według stanu na 31 grudnia 2002 r. zasoby spółdzielni obejmowały 463 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 1 243 744 m kw., w tym: 381 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie mieszkań 25 622 i powierzchni użytkowej 1 133 059 m kw.

W 2002 r. koszty eksploatacji bieżącej (eksploatacja podstawowa oraz remonty) w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej wynosiły 62,03 zł, a w porównaniu do roku 2001 (57,17 zł) wzrosły o 8,5 %. Największy wzrost kosztów wystąpił w podatkach i opłatach, usługach komunalnych (w tym zimna woda i odprowadzanie ścieków) oraz w kosztach konserwacji i remontów.

W strukturze kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi 60 % kosztów

stanowią koszty usług i dostaw komunalnych, tj. kosztów, na które nie ma wpływu spółdzielnia, a poziom tych kosztów wyznaczają ceny i opłaty urzędowe (administracyjne) oraz popyt na usługi komunalne, ukształtowany przez mieszkańców-użytkowników.

Koszty eksploatacji podstawowej w 2002 r. wzrosły w porównaniu z 2001 r. średnio o 9,5 %. Znaczący wzrost kosztów dotyczy: zimnej wody i wyprowadzania ścieków (średnio o 31,6%, na skutek wzrostu cen), podatku od nieruchomości (średnio o 8,6 %, w wyniku zmiany stawek na podstawie decyzji urzędów gmin i dzielnic), a także energii elektrycznej (średnio o 4,0 %, głównie z uwagi na zmiany cen).

W wyniku działań podjętych we wszystkich osiedlach, zgodnie z przyjętymi założeniami w planie gospodarczo-finansowym na 2002 r. koszty wynagrodzeń i świadczeń pracowniczych ogółem zmniejszyły się w stosunku do 2001 r. średnio o 4,8%.

Ponadto odnotowano zmniejszenie kosztów wywozu nieczystości stałych – średnio o 6,1% oraz materiałów o 22,7%.

Koszt zakupu energii cieplnej łącznie, na potrzeby ogrzania mieszkań i podgrzania wody użytkowej, w 2002 r. wynosił średnio 34,68 zł/m kw. i utrzymał się na poziomie roku 2001.

Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi –

uwzględniające opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne i użytkowe, ustalone przez poszczególne rady osiedli – nie zapewniły pełnego pokrycia poniesionych kosztów w dwóch osiedlach: Żoliborz III i Żoliborz IV. Natomiast w skali całej spółdzielni równowaga finansowa została zachowana.

Opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych są zróżnicowane w poszczególnych osiedlach, w dostosowaniu do struktury i charakterystyki eksploatowanych zasobów oraz potrzeb remontowych. Wysokość opłat kształtuje się na poziomie od 2,30 do 4,05 zł za 1 m kw. miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 2,15 zł za 1 m kw..

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

W 2002 roku, podobnie jak w latach poprzednich, utworzone zostały rezerwy na należności wątpliwe z tytułu opłat za lokale użytkowe, które wg stanu na 31.12.2002 r. wynosiły 3.169 tys. zł; w stosunku do 2001 r. zmniejszyły się o 20 tys. zł. Zmniejszenie rezerw wystąpiło w osiedlach: Żoliborz III, Żoliborz IV, Bielany i Wawrzyszew; natomiast w osiedlach: Piaski, Młociny, Żoliborz II i Nowodwory nastąpił wzrost rezerw. (i)

Sąd Koleżeński

Podczas tegorocznego Zebrania Przedstawicieli przyjęto zmiany w regulaminie Sądu Koleżeńskiego, uchwalonym w czerwcu 2000 r. Zmiany były niewielkie, ale przy okazji warto przypomnieć jakimi sprawami ten spółdzielczy organ się zajmuje.

Sąd Koleżeński działa na zasadach określonych w §§ 109 – 112 statutu WSM. Rozpatruje on sprawy o naruszenie współzycia społecznego, o postępowanie niezgodne z etyką spółdzielcy i nieprzestrzeganie przepisów statutu oraz innych aktów wewnętrznych spółdzielni, jeżeli spawy te nie podlegają rozstrzygnięciom w osiedlowych komisjach pojednawczych. Sąd Koleżeński rozpatruje także sprawy o działanie na szkodę spółdzielni oraz sprawy przekazywane przez osiedlowe komisje odwoławcze ze względu na

szczególny charakter lub konieczność wymierzenia wyższej kary. Jest on także instancją odwoławczą od orzeczeń osiedlowych komisji pojednawczych.

Sąd Koleżeński może wymierzać kary w postaci upomnienia, nagany, nagany z ostrzeżeniem. Może także wystąpić do właściwego organu spółdzielni o odwołanie z pełnienia funkcji tzw. wybieralnej lub do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie ze spółdzielni.

Poza tym może zobowiązać ukaraną osobę do przeproszenia pokrzywdzonego, naprawienia wyrządzonej szkody, a także dokonania wpłaty na fundusz społeczno-kulturalny sumy w wysokości od 5 do 20 proc. najniższego wynagrodzenia.

Narada i głosowanie sądu są tajne, a orzeczenie zapada zwykłą większo-

ścią głosów. Natomiast ogłoszenie orzeczenia jest zawsze jawne.

Podczas tegorocznego Zebrania Przedstawicieli większością głosów w skład Sądu Koleżeńskiego weszli wszyscy zgłoszeni kandydaci:

Julian Góra (osiedle Żoliborz III)

Jan Grochowski (osiedle Wawrzyszew)

Witold Jaworski (osiedle Nowodwory)

Andrzej Krasnopolski (osiedle Żoliborz IV)

Małgorzata Kurek (osiedle Piaski)

Józef Lewandowski (osiedle Żoliborz II)

Helena Łysiak (osiedle Latyczowska)

Andrzej Porzycki (osiedle Młociny)

Zbigniew Rzeczycki (osiedle Bielany).

Remonty i modernizacje

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych eksploatowanych przez spółdzielnię jest zadaniem priorytetowym, realizowanym przez prowadzenie remontów, modernizacji i bieżącej konserwacji.

W 2002 r. ze środków scentralizowanego funduszu remontowego spółdzielni wykonano remonty o łącznej wartości 4.200 tys. zł, a na opracowanie dokumentacji technicznej dociepleń w 42 budynkach mieszkalnych realizowanych w 2003 r. przy udziale środków z pożyczki/dotacji Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, poniesiono nakłady w wysokości 238 tys. zł.

Udział osiedli w finansowaniu remontów poprzez odpis na fundusz scentralizowany remontowy (628 tys. zł roczni) wynosi 14,1 %.

Remonty bieżące i konserwacje re-

alizowane są przez poszczególne osiedla we własnym zakresie.

Wykonawcami robót konserwacyjnych są ekipy osiedlowe, natomiast remonty bieżące realizowane są w większości przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne.

W porównaniu do roku 2001, w strukturze nakładów o 6% zwiększył się udział nakładów na remonty kapitałowe.

Większy od planowanego zakres remontów wykonano w osiedlach: Żoliborz III, Żoliborz IV, Młociny, Piaski i Nowodwory. Zrealizowane remonty znajdowały pokrycie w utworzonym funduszu remontowym (w osiedlach Żoliborz IV i Piaski poprzez dodatkowy odpis). Nie dotyczy to osiedla Nowodwory, które skorzystało z pożyczki wewnętrznej przeznaczonej na zakończenie dociepleń budynków wybudowanych w starej technologii.

Stan funduszu remontowego osiedli na 31 grudnia 2002 r. ogółem wynosił 1.431 tys. zł.

Koszty działalności osiedlowych zespołów konserwacyjno-remontowych w 2002 r. wyniosły 7.081 tys. zł i były niższe o 5 % w stosunku do planu. Koszty te obciążały: koszty konserwacji zasobów – 4.970 tys. zł (70 % przerobu), osiedlowe fundusze remontowe z tytułu remontów bieżących – 1.895 tys. zł (27% przerobu) oraz koszt własny usług na rzecz członków i innych zleceniodawców – 216 tys. zł (3 % przerobu).

Analiza zakresu i struktury robót realizowanych przez osiedlowe zespoły wykazuje, że najczęściej remontów bieżących wykonano w osiedlach: Piaski – 55%, Bielany – 38%, Młociny – 35%, Żoliborz IV – 32%.

(i)

W oczekiwaniu na mieszkanie

Z członków spółdzielni oczekujących na przydział mieszkania 21,9% (732 osoby) to członkowie zatwierdzeni na listach przydziału mieszkań do 1991 r. o długim (kilkunastoletnim i większym) stażu członkowskim, liczonym od daty zawinięcia wkładu.

W porównaniu ze stanem na koniec 2001 r. liczba członków w tej grupie zmniejszyła się o 16 osób.

W 2002 r. zasiedlono w nowym budownictwie 240 mieszkań oraz 2 mieszkania w zasobach uprzednio użytkowanych.

Mieszkania w nowym budownictwie są finansowane od początku realizacji ze środków własnych członków spółdzielni – zgodnie z zawartymi „umowami o wybudowanie lokalu na zasadach własności wyodrębnionej”.

Od 23 kwietnia 2001 r. – zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – wkłady mieszkaniowe podlegają waloryzacji według wartości lokalu stanowiącego odrębną wła-

śność. Ten zapis nowej ustawy stworzył jeszcze jedną barierę dla pozyskania samodzielnego mieszkania przez członków o przeciętnym i niskim parytecie dochodów z tzw. „starych zasobów”.

Rozpoczęta w 1998 r. realizacja mieszkań na warunkach lokatorskich przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego umożliwiła zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych części członków naszej Spółdzielni – o średnich dochodach gospodarstwa domowego.

Członkowie spółdzielni na te mieszkania wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości minimum 30 % kosztów budowy.

Splata kredytu następować będzie w ratach miesięcznych – pierwsza rata w wysokości minimum 0,24 % kwoty udzielonego kredytu. Kwota spłaty będzie korygowana w kolejnych okresach kwartalnych współczynnikiem równym 85 % wskaźnika wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez GUS.

Splata kredytu w budynkach oddanych do eksploatacji w III kwartale 2002 r. na początku spłaty wynosiła 6,85 – 9,26 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie (zgodnie z umowami kredytowymi pierwsza splata ustalona została w wysokości 0,35% kredytu).

W ostatnim okresie obserwuje się spadek zainteresowania tą formą pozyskania mieszkania – planowana jest kontynuacja budowy mieszkań lokatorskich, o ile będzie możliwe pozyskanie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Przy udziale środków z KFM spółdzielnia wybudowała 9 budynków wielorodzinnych z 534 lokalami mieszkalnymi przydzielanymi na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o łącznej powierzchni użytkowej 25.203 m kw.

(i)

Kultura, rekreacja, pomoc sąsiedzka

Dominującą rolę w zakresie zaspokajania potrzeb kulturalnych członków spółdzielni i ich rodzin pełni Społeczny Dom Kultury. Zgodnie z umowami o użytkowaniu pomieszczeń, samodzielną działalność kulturalną, oświatową i edukacyjną prowadzą tam Północne Centrum Sztuki (dawny Teatr Komedia) oraz biblioteka.

Działalność Domu Kultury skoncentrowana jest na zajęciach i imprezach ogólnodostępnych o charakterze kulturalno-oświatowym, wychowawczym, sportowym i turystycznym, prowadzonych przez dziesięć grup zainteresowań, towarzystw i organizacji społecznych, których działalność jest historycznie związana z Domem Kultury WSM. Są to między innymi: Koło Grodnian im. E. Orzeszkowej, Klub Byłych Więźniów Obozu Koncentracyjnego w Neuengamma, Klub Żołnierzy i Rodzin 30 Pułku Strzelców Kaniowskich, Ognisko TKKF Żoliborz (zajęcia z gimnastyki geriatrycznej dla pań), Koło Środowiskowe PTTK, Teatr „Łazienki”.

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

W 2002 r. koszty działalności SDK wynosiły ogółem 676 tys. zł, co stanowiło 97 % planu. Koszty te w całości zostały pokryte wpływami własnymi, przy jednoczesnym dokonaniu odpisu na scentralizowany fundusz remontowy w kwocie 68 tys. zł, co stanowiło 10% kosztów ogółem.

Niestety, działalność społeczno-kulturalna w osiedlach zanika. Kontynuowana jest w pełnym zakresie jedynie w dwóch – osiedle Żoliborz IV prowadzi tę działalność samodzielnie, natomiast osiedle Piaski – w systemie zleconym.

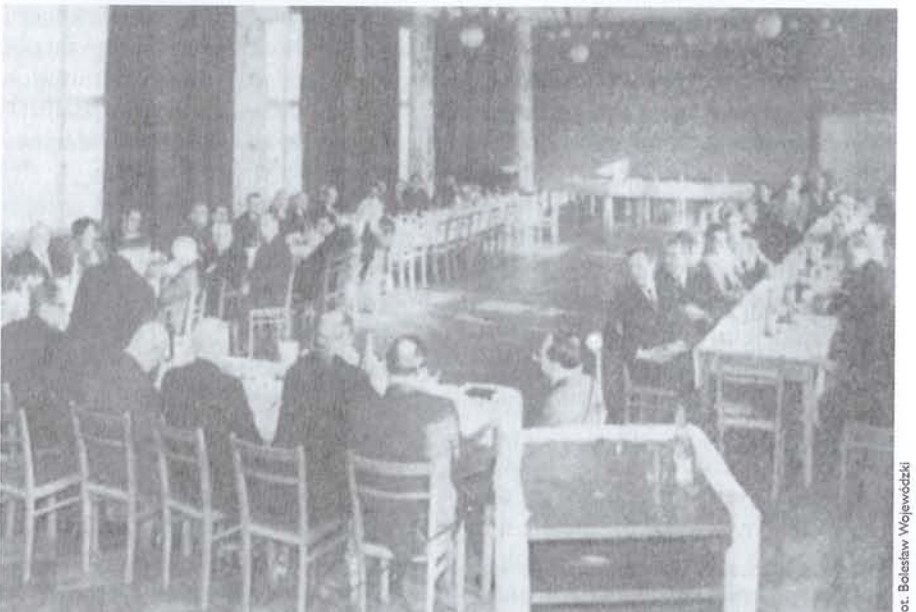
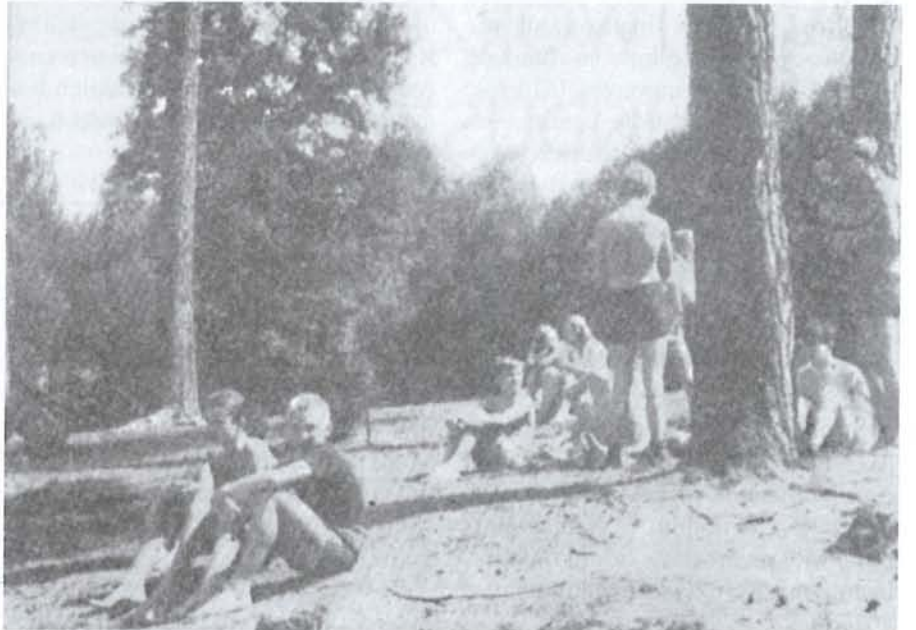
Poza stałymi formami działalności oświatowej i kulturalnej, osiedla prowadzą działalność w zakresie opieki nad dziećmi w okresie wakacji i przerw świątecznych. Ta forma działalności kontynuowana jest od kilkunastu lat i cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej osiedli wynosiły ogółem 604 tys. zł. Z tej kwoty m.in. 276 tys. zł (tj. 46 %) przeznaczono na pomoc sąsiedzką (zniżki czynszowe, zapomogi losowe), a 90 tys. zł (15 %) na urządzenia zabawowe i rekreacyjne w osiedlach.

Podstawowym źródłem finansowania tych kosztów są osiedlowe fundusze społeczno-kulturalne tworzone z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe. W 2002 roku ze środków scentralizowanego funduszu spółdzielni kwotą 55 tys. zł dofinansowano uzupełnienie urządzeń zabawowych i rekreacyjnych w osiedlach.



(i) Lato 1967 r. Zastęp z obozu żoliborskiego nad jeziorem Okonin.



Marzec 1967 r. Uroczyste posiedzenie Rady i Zarządu WSM z okazji 45-lecia istnienia spółdzielni.

Zebranie Przedstawicieli w obiektywie



Zdjęcia: Weronika

Dłużnicy

Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali na 31 grudnia 2002 r., wynosiły ogółem 12.091 tys. zł, co stanowi 9,7 % rocznego wymiaru opłat i w porównaniu z 2001 r. zwiększyły się o 1,3 %; wzrost zadłużeń nastąpił zarówno w lokalach użytkowych – o 2,0 %, jak i w lokalach mieszkalnych – o 1,2 % rocznego wymiaru opłat.

W lokalach mieszkalnych wzrost zadłużeń występuje w siedmiu osiedlach; w pięciu osiedlach wynosi ponad 8%; najwyższy jest w osiedlach:

Bielany i Młociny gdzie przekroczył 11%. Zmniejszenie zadłużeń za lokale mieszkalne nastąpiło w osiedlu Nowodwory – osiągając najniższy wskaźnik 4,8%.

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe wzrosły we wszystkich osiedlach. Wysoki poziom zadłużeń utrzymuje się w osiedlach: Nowodwory – 45,5% i Bielany – 40,8% (w głównej mierze dotyczy należności, na które utworzono rezerwę – „PORION” w osiedlu Bielany i „GOSIEK” w osiedlu Nowodwory).

Dla kogo dodatek mieszkaniowy?

Zaległości czynszowe to nie tylko zmora tych, którzy zalegają z opłatami, ale także administratorów budynków, którzy wynikające z tego tytułu niedobory finansowe muszą pokrywać z funduszy przeznaczonych na inne cele. Różne są przyczyny powstawania zaległości – najczęstszą są problemy finansowe. W dzisiejszych czasach nie tak trudno wpaść w przysłowiowy „dołek finansowy”, gorzej się z niego wydostać. Dla osoby lub rodziny, która znalazła się w trudnej sytuacji, najważniejsze jest zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych. Na plan dalszy z reguły odsuwane są należne płatności, szczególnie te, które bezpośrednio nie zagrażają egzystencji. Placi się więc za światło i gaz, bo bez tego żyć się nie da. Za telefon – również, bowiem nieuiszczenie opłaty spowoduje natychmiastowe jego wyłączenie. Czynsz za mieszkanie – większość uważa, że z tym wydatkiem można poczekać do lepszych czasów. Tylko, że te lepsze czasy tak szybko nie nadchodzą, dług rośnie, rośnie... aż zadłużony lokator otrzymuje nakaz eksmisji. Płac, zgrzytanie zębów, obarczanie winą za powstałą sytuację wszystkich, tylko nie siebie. A przecież wystarczyłoby trochę perspektywicznego myślenia, podjęcie działań i niedopuszczenie do powstania zaległości.

Od kilku lat funkcjonuje ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Komu przysługuje dodatek mieszkaniowy? Każdemu, kto spełni trzy podstawowe warunki.

Warunek pierwszy. Osoba starająca się o dodatek mieszkaniowy musi mieć tytuł prawny do zajmowanego lokalu w budynku komunalnym, spółdzielczym lub prywatnym, bądź być właścicielem mieszkania lub domu.

Warunek drugi. O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby i rodziny, których średni dochód na jednego członka rodziny nie przekracza określonej kwoty.

Warunek trzeci. Powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie może przekroczyć określonej przepisami powierzchni normatywnej. I tak dla jednej osoby nie może być większa niż 45,5 m kw., dla 2 osób – 52 m kw., dla 3 osób – 58,5 m kw., dla 4 osób – 71,5 m kw., dla 5 – 84,5 m kw., a dla 6 osób – 91,5 m kw.

W przypadku lokali spółdzielczych lub własnościowych wymagane jest przedstawienie dodatkowego dokumentu, zawierającego informacje i dane dotyczące składników czynszu, które nie są uwzględniane przy obliczaniu wysokości dodatku mieszkaniowego. Chodzi tu o tzw. symulację czyli wyliczenie wysokości czynszu bez np. opłat za ochronę, domofony itp., równającą wysokość opłat do mieszkań w budynkach komunalnych

Wysokość dodatku mieszkaniowego jest ściśle określona przepisami i uzależniona od wysokości dochodu i wysokości płaconego czynszu.

Na zakończenie istotna informacja dla tych, którzy niestety już zalegają z opłatami czynszu. Zaległości czynszowe nie stanowią żadnej przeszkody w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy. Jeżeli jednak zdarzy się, że osoba, której dodatek mieszkaniowy został przyznany, nie opłaci należnego czynszu, wypłata dodatku zostaje natychmiast wstrzymana.

Wszystkie sprawy związane z dodatkami mieszkaniowymi załatwiane są w urzędach dzielnic.

Barbara Pietras

Wyprawka szkolna

Wkrótce koniec roku szkolnego. Ale wielu rodziców, których dzieci mają we wrześniu pójść do szkoły martwi się, że ze względu na trudną sytuację finansową ich pociechy nie będą odpowiednio do szkoły wyposażone. Przypominamy, że zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 18 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania pomocy uczniom podejmującym naukę w klasach pierwszych szkół podstawowych w roku szkolnym 2003/2004, o taką pomoc mogą wystąpić rodzice dziecka, opiekun prawny dziecka, rodzice zastępczy, dyrektor szkoły, nauczyciel, pracownik socjalny lub inna osoba za zgodą przedstawiciela ustawowego lub rodziców zastępczych. Wniosek należy złożyć w ośrodku pomocy społecznej właściwym ze względu na miejsce pobytu ucznia lub w szkole podstawowej, do której będzie uczeń uczęszczał.

Warunki i kryteria dochodowe uprawniające ucznia podejmującego naukę w klasie pierwszej szkoły podstawowej w roku szkolnym 2003/2004 do pomocy w postaci wyprawki szkolnej obejmującej: podręczniki, plecak, kostium gimnastyczny i przybory szkolne o łącznej wartości 190 zł.

■ Pomoc przyznaje się uczniom z rodzin, w których dochód rodziny nie przekracza 100 proc. lub w szczególnych przypadkach 110 proc. kryterium dochodowego dla tej rodziny określonego w ustawie o pomocy społecznej i obliczonego wg schematu:

- na pierwszą osobę dorosłą w rodzinie przysługuje – 418 zł;
- na drugą osobę w rodzinie i kolejne powyżej 15 lat – 294 zł;
- na każdą osobę w rodzinie poniżej 15 lat – 210 zł.

Przykład obliczenia kryterium dla rodziny:

Rodzina składa się z czterech osób: matki (pierwsza osoba w rodzinie), ojca oraz dwójki dzieci w wieku 17 i 7 lat.

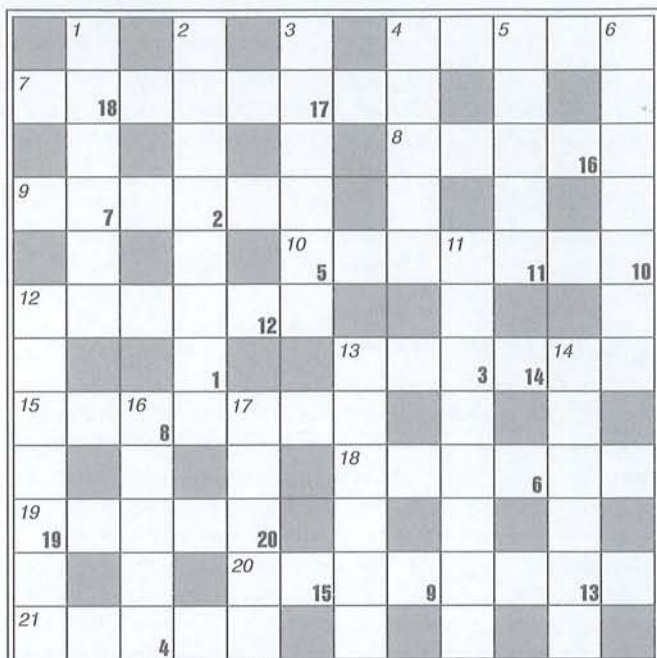
Obliczamy wg schematu kryterium dochodowego:

matka – 418 zł, ojciec – 294 zł, dziecko powyżej 15 lat – 294 zł, dziecko poniżej 15 lat – 210 zł.

Kryterium dochodowe dla tej rodziny wynosi zatem: 418 + 294 + 210 = 1216 zł.

W sytuacji szczególnie uzasadnionej, określonej w art. 3 ustawy o pomocy społecznej (np. bezrobociem, niepełnością lub wielodzietnością rodziny, niepełnosprawnością i długotrwałą chorobą) pomoc może zostać przyznana także dzieciom z rodzin, w których dochód przekracza 110 proc. kryterium dochodowego. Wobec tego rodzina, dla której wyliczone kryterium dochodowe wynosi 1216 zł może posiadać dochód do 1337,60 zł, jeżeli występuje szczególna okoliczność uzasadniająca przyznanie pomocy.

(i)



Litery z pól ponumerowanych w prawych dolnych rogach, napisane od 1 do 20 utworzą rozwiązanie.

POZIOMO:

4) nie ludzka istota; 7) przy bramie go nie ma; 8) łączy kapelusz z ulicą; 9) można mieć dobrą, można mieć złą i można się nią cieszyć; 10) gimnastyka dla kończyn i tułowia; 12) groźna w górach; 13) ma oczy na mokrym miejscu; 15) wóz na pasach; 18) straszna w tłumie; 19) poduchy i pierzyna dla panny młodej; 20) tam szóstki i pały; 21) Grechuta i inni.

PIONOWO:

1) żeby sąsiad nie podglądał; 2) w małżeńskim stadle; 3) szkol-

ny odgłos; 4) nad tobą i pod tobą jeśli nie jesteś w plenerze; 5) ma go tylko kapelusz (patrz 8 poziomo); 6) chroni kości; 11) pogłos; 12) wyparła papiloty; 13) w nim plany i mapy; 14) ja go nazywam majówką (brzmi swojsko); 16) małpia huśtawka; 17) szkoda, że to nie nasze auto.

ZET

Rozwiązania prosimy wysłać pod adresem redakcji w ciągu 14 dni od daty ukazania się numeru.

Za prawidłowe rozwiązanie krzyżówki z numeru 1/03 nagrody wylosowali: **Marta Brzezicka i Regina Krzesich.**

Po odbiór książek prosimy zgłaszać się do redakcji.

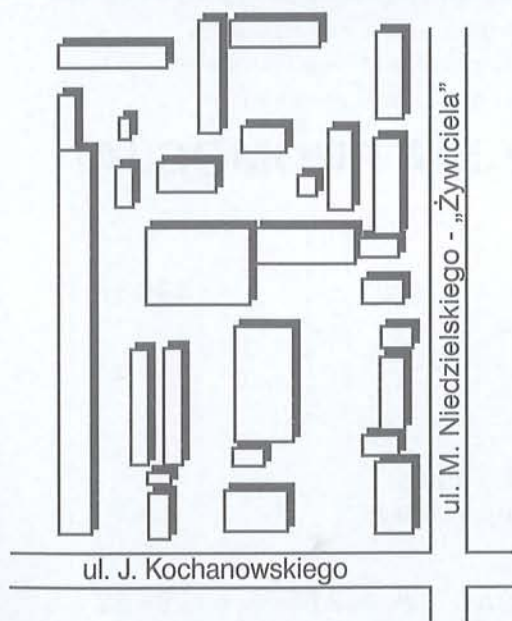


Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Żoliborskie Centrum Handlowe

ul. Mieczysława Niedzielskiego - „Żywiciela” 2

tel. 633-85-10



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

czynne poniedziałek – piątek 9-18
sobota 9-14

NOWE ŻYCIE WSM
PISMO WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

PISMO WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Na zlecenie WSM wydaje Agencja Wydawnictw Informacyjnych AWI
01-451 Warszawa, ul. Brożka 26, tel. 877-25-66/67. Redaguje zespół
p.o. redaktora naczelnego: **Danuta Wieluńska**
Przewodnicząca Rady Programowej: **Kazimiera Szerszeniewska**
e-mail: awi@awigazety.waw.pl

Poczytaj mi tato

Cała Polska czyta dzieciom – kiedy słyszę to hasło krew mnie za przeproszeniem zalewa. Pamiętam bowiem czasy kiedy czytanie książek dzieciom było na porządku dziennym i nikt nie musiał namawiać rodziców, aby swoim pociechom poświęcili trochę czasu. Ktoś powie – wtedy nie było telewizji więc czytanie książek było jedną z nielicznych rozrywek. Prawda, ale... właśnie dzięki telewizji rosną nam analfabeci wtórni, ludzie pozbawieni wyobraźni. Aż włosy na głowie stają dęba, gdy słyszy się, że statystyczny Polak czyta w ciągu roku (sic!) kilka kartek książki.

Wróćmy jednak do czasów kiedy książka była rarytasem. Zaraz po wojnie każdy ocalały z pożogi egzemplarz był na wagę złota, choć nie wszystkie książki można było umieścić na widocznym miejscu lub chwalić się ich posiadaniem. Ale „przemysł” wydawniczy ruszył szybko i książka stała się ogólnie dostępna i bardzo tania. To nieważne, że większość wydawanych w tamtym czasie pozycji drukowano na lichym papierze, bez kolorowych rycin, co było szczególnie ważne w książeczkach dla dzieci. Nikomu to nie przeszkadzało. Książkę się w tamtych czasach kochało – no może nie każdą.

Moja przygoda z książką zaczęła się, jak wynika z relacji moich rodziców, stosunkowo wcześnie, bo już w ósmym miesiącu mego życia, kiedy to zupełnie przypadkowo wpadła mi w ręce książeczka do nabożeństwa. Pożarłam ją w pełnym tego słowa znaczeniu. Niezjadliwa była ponoć tylko okładka. Rodzice załamywali ręce i czekali na skutki, których dzięki Bogu nie było. Może sprawił to fakt, że książeczka była wielokrotnie święcona? Święconej wody na pewno nie widział „Manifest lipcowy”, do którego konsumpcji zabrałam się w niedługim po modlitewniku, czasie. Po jego spożyciu, niestety, pomocy musieli mi udzielać lekarze ze szpitala przy ulicy Działdowskiej. Po tej przygodzie długo na papier patrzeć nie mogłam, a wspomnienie „Manifestu lipcowego” wywołuje u mnie do tej pory odruch zwrotny.

Pierwszy kontakt ze słowem pisany miałam więc już za sobą. Kiedy mój tata zaczął mi czytać książki nie pamiętam, ale chyba bardzo wcześnie, bo czytać lubił i czytał pięknie. Pamiętam książeczki o Czerwonym Kapturku, bajkę o Kopciuszku, o rybaku i złotej rybce. Pamiętam, że płakałam na gąskami Marysi sierotki i żal rozdzierał mi serce kie-

dy u Pinokia pojawiły się ośle uszy. Tata dobierał lekturę według własnego uznania i może dlatego dosyć wcześnie rozpoczął czytanie tego, co sam lubił. Kiedy miałam niespełna pięć lat w jego rękach pojawiła się książka z kolorową okładką „W pustyni i w puszczy”. Pamiętam, że często przerywał czytanie, wyjaśniał mi rzeczy i sprawy dla mnie mało zrozumiałe. A ja widziałam Stasia, podobnego do syna naszego sąsiada, i Nel z długimi warkoczami, jadących na słoniu przez las, w którym zbierałam grzyby w czasie wakacji. To była moja wizja książki, utrwalona na wiele, wiele lat, która została brutalnie zniszczona po obejrzeniu ekranizacji powieści. Wychowawczyni i zarazem nauczycielka języka polskiego, po wycieczce do kina zadała pytanie, czy film się nam podobał. Wszyscy uczniowie byli nim zachwyceni. Byłam wyjątkiem. Staś na ekranie nie był moim Stasiem, to samo dotyczyło Nel i nawet Saby. Kali nie był moim murzynkiem Bam-

bo i słoń – dlaczego nie był taki jak ten, którego widziałam w cyrku? Moja wyobraźnia stworzyła wizerunki bohaterów książki i trudno było pogodzić się z tym, co proponował reżyser filmu. I tak jest do dziś. Rzadko oglądam adaptacje filmowe, choćby miały najbardziej pochlebne recenzje. Nie chcę niszczyć obrazu, który stworzyłam sama w trakcie czytania książki. Moja rozbudzona czytaniem wyobraźnia zastępuje reżysera, scenografa.

Książka towarzyszyła mi przez całe życie. Pomagała w trudnych chwilach oderwać się od szarej rzeczywistości, była motorem do działania, nauczyła umiłowania do kraju, patriotyzmu. Jestem wdzięczna swemu ojcu, który zaszczerpił mi miłość do książki, tak jak moje dzieci są mi wdzięczne za to, że tego bakcyła i im przekazałam. I cieszę się, że teraz moje wnuczki, choć nie mieszkają w Polsce, na pamięć znają Kaczkę Dziwaczkę i inne polskie wierszyki dla dzieci, a zasypiają nie po telewizyjnej dobranocce, tylko po przeczytaniu fragmentu książeczki.

Barko

Mazowiecka Fabryka Okien i Drzwi

OKNA I DRZWI

Oferujemy okna trwałe, solidne i ekologiczne.

Systemy:

3-komorowy profil Veka Standard

4-komorowy profil Veka Topline

Okucia: niemieckiej firmy Winkhaus

Szyba: niskoemisyjna k=1,1

WAKACYJNA PROMOCJA!

Tylko teraz !!!



Pomiar, doradztwo gratis!
Szybki, tani, solidny montaż.

ul. Czarnomorska 11 tel. 642 68 68, 642 04 62

ul. Janka Bytnara 19 tel. 848 90 32

ul. Gustawa Morcinka 14B tel. 638 36 46

ul. Powstańców Śląskich 87 tel. 666 31 70

ul. mjr. Henryka Sucharskiego 6 tel. 665 96 27

DRZWI: ul. Szyszkowa 8/10 tel. 868 10 87