

Zebranie Przedstawicieli WSM

Delegaci na Zebranie Przedstawicieli w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z pewną obawą przeglądali porządek obrad zaproponowany przez Zarząd. Niektórzy patrząc na długą listę punktów do rozpatrzenia i ważność problemów, co do których miały zapasnąć decyzje wyrokowali, że obrady wcześniej niż nad ranem się nie skończą. Rzeczywistość okazała się dla nich bardziej łaskawa, a to z kilku powodów. Pierwszy z nich to wybór przewodniczącego zebrania, od którego zależy bardzo dużo – tempo prowadzonych obrad, unikanie zbędnych, nic nie wnosiących dyskusji, znajomość nie tylko regulaminu zebrania, ale i przepisów prawa spółdzielczego oraz innych aktów prawnych obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych. Większość delegatów odetchnęła z ulgą kiedy na przewodniczącego zebrania wybrano Jerzego Kropacza, o którym było wiadomo, że z powierzonego obowiązku wywiąże się znakomicie. Podczas dyskusji nad proponowanym porządkiem obrad najwięcej zastrzeżeń budził punkt dotyczący podjęcia uchwał w sprawie zmian w statucie WSM. Zmiany dotyczą około 120 paragrafów, więc ich omówienie i zaakceptowanie zajęłoby wiele czasu. Nic więc dziwnego, że kilku delegatów zaproponowało, aby ten punkt obrad był rozpatrywany na zwołanym w późniejszym terminie zebraniu, które w całości poświęcone byłoby tylko zmianom w statucie. Zdecydowana większość zebranych tę propozycję przyjęła. Ustalono, że zmiany w statucie WSM, dostosowujące go do nowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych aktów prawnych, a także do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego będą omówione na zwołanym po wakacjach Zebraniu Przedstawicieli. Porządek obrad po wprowadzeniu tej jednej zmiany przyjęto bez zastrzeżeń.

Najdłuższa część każdego Zebrania Przed-

stawicieli, to rozpatrywanie odwołań członków spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej wykluczających ich z grona spółdzielców. Na tegoroczne zebranie wpłynęły 22 odwołania, dla rozpatrzenia których w porządku obrad przewidziano aż 4 godziny. Powody wszystkich wykluczeń, to jak zwykle, zaległości czynszowe. Większość uchwał Rady Nadzorczej utrzymano w mocy, ponieważ odwołujące się osoby nie rokowały nadziei na spłacenie wysokiego zadłużenia, a ich argumentacja o przyczynach powstania zadłużenia i możliwościach jego spłaty nie była dla delegatów przekonująca. Podczas rozpatrywania tego punktu obrad zastanawiano się czy konieczne jest stosowanie tak drastycznego środka jakim jest wykluczenie z grona spółdzielców w stosunku do osób mających zaległości czynszowe. Na to pytanie odpowiedziała prowadząca tę część zebrania Danuta Daśko. Lista wykluczonych z grona spółdzielców byłaby większa, ale okazuje się, że dla niektórych dłużników zapowiedź wykluczenia jest motywacją do natychmiastowego spłacenia jeśli nie całości, to znacznej części długu.

Naszym czytelnikom należy się w tym miejscu kilka słów wyjaśnienia. Powszechnie uważa się, że przyczyną niepłacenia czynszów jest pauperyzacja społeczeństwa. Nie jest to do końca zgodne z prawdą. Za zadłużenia z grona spółdzielców nie są wykluczane osoby o naprawdę niskich dochodach – emeryci, renciści. Ci, mimo niskich świadczeń, kosztem wielu wyrzeczeń, czynsz płać regularnie. Oczywiście są przypadki losowe: utrata pracy, ciężka choroba jedynego żywiciela rodziny, ale osoby takie mogą liczyć na pomoc ze strony Spółdzielni i organizacji pozaspółdzielczych, i pomoc taką uzyskują, bo podejmują starania żeby ją uzyskać. Nie czekają z założonymi rękami,

aż przyjdzie do nich pracodawca z ofertą pracy. Jeśli nie widzą innych możliwości poprawy swojej sytuacji materialnej występują z prośbą o zmianę mieszkania na mniejsze, za które płać mniejszy czynsz, a pieniądze z zamiany przeznaczają na spłatę zadłużenia. Takich osób w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie wyklucza się z grona członków, a jeśli nawet taka decyzja za sprawą Rady Nadzorczej zapadła, na Zebraniu Przedstawicieli wniosek osoby odwołującej się od tej decyzji zostaje przyjęty, prośbę mi wierzyć, z ogromnym zadowoleniem delegatów i szacunkiem dla wnioskodawcy, który zrobił wszystko, co było możliwe, aby stać się wiarygodnym członkiem spółdzielni.

Są jednak i takie osoby, które nie podejmują żadnych działań licząc na łaskawość i przychyłność delegatów decydujących o wykluczeniu ich z grona spółdzielców. Zebranie Przedstawicieli utrzymało w mocy decyzję Rady Nadzorczej o wykluczeniu w stosunku do osoby bezrobotnej, która „nie zauważyła” wiszącej przez kilka tygodni na klatce schodowej informacji, że pracę oferuje jej administracja osiedla, w którym mieszka. Tak samo postąpiono z osobą, która zalega z opłatami, mieszka sama w trzypokojowym lokalu i nie czyni starań o zmianę mieszkania na mniejsze.

Ponieważ wielu składających odwołania od decyzji o wykluczeniu ze spółdzielni, mimo zawiadomienia, na zebranie nie stawilo się, przewodniczący Jerzy Kropacz zaproponował, aby w międzyczasie wysłuchać sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Dzięki temu, zaoszczędzono czas i przyspieszono rozpatrywanie kolejnych punktów porządku obrad.

Ponieważ informacja o realizacji ubiegłorocznych wniosków znajdowała się w materiałach, które otrzymał każdy uczestnik obrad, przewodniczący zebrania zaproponował, aby uwagi jakie mają delegaci odnośnie realizacji ubiegłorocznych wniosków były przedstawione podczas realizacji punktu „dyskusja”. Większością głosów propozycję tę przyjęto. Bez zastrzeżeń przyjęto również projekt uchwały w sprawie zaleceń polustracyjnych Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Drugą po rozpatrywaniu odwołań od decyzji Rady Nadzorczej, najbardziej czasochłonną częścią Zebrania Przedstawicieli jest dyskusja. Na tegorocznym zebraniu dyskusja rozgorzała jeszcze przed jej rozpoczęciem, a to z po-



wodu różnicy zdań, co do tego kto ma prawo zabierania głosu w dyskusji. Zdaniem tych, którzy w tym sporze nie uczestniczyli rozstrzygnięcie tego tematu nie miało żadnego sensu, bowiem w czasie dyskusji (co później miało miejsce) zabierali głos zarówno delegaci, jak i osoby, które delegatami na zebranie nie były, ale działały w radach osiedli, a także członkowie Zarządu i dyrektorzy administracji, którzy wyjaśniali powiłaści spółdzielczego prawa, uzasadniali podejmowane decyzje lub rozstrzygali sporne sprawy.

Ponieważ w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej trwają prace termomodernizacyjne, ten temat był kluczowy w dyskusji. Również często podejmowanym tematem była sprawa regulacji prawnej gruntów spółdzielczych i możliwości przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w pełną własność.

Pocześnie miejsce w dyskusji zajęła także propozycja zbycia Społecznego Domu Kultury z przylegającym do niego terenem, ale tą sprawą zajmiemy się podczas omawiania punktu dotyczącego podjęcia przez Zebranie Przedstawicieli stosownej uchwały.

Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że dyskusja na tegorocznym Zebraniu Przedstawicieli była bardzo wyważona, dotyczyła istotnych dla Spółdzielni i jej członków spraw. Zabierający w dyskusji głos byli do wystąpień przygotowani, co skutkowało płynnym jej przebiegiem. Wbrew oczekiwaniom i ten punkt porządku obrad został wyczerpany „przed terminem”.

W kolejnym punkcie podjęto dwie ważne dla Zarządu Spółdzielni uchwały: zatwierdzenie sprawozdania finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2005 i udzielenie absolutorium członkom Zarządu. Ponieważ delegaci na zebranie otrzymali, jak co roku, biuletyn zawierający wszelkie informacje dotyczące działalności Zarządu i Spółdzielni, więc z zawartymi w nim danymi mogli zapoznać się przed zebraniem, dyskusji w tym temacie nie było i sprawozdanie Zarządu przyjęte bez żadnych uwag.

Padł wniosek, aby utajnić głosowanie nad udzieleniem absolutorium poszczególnym członkom Zarządu. Zgodnie z regulaminem Zebrania Przedstawicieli do przegłosowania tego wniosku potrzebna była 1/10 głosów. Ponieważ uprawnionych do głosowania było 55 osób, z czego 6 było za utajnieniem głosowania, taki tryb został przyjęty.

Kiedy komisja skrutacyjna zajęta była liczeniem głosów, rozpatrzono punkt porządku obrad dotyczący zbycia nieruchomości przy ul. Próchniaka 8a, o powierzchni 9.743 m² wraz z budynkiem Społecznego Domu Kultury. Jak wyjaśniła prezes Kazimiera Szerszeniewska, budynek Społecznego Domu Kultury znajduje się w złym stanie technicznym i wymaga natychmiastowego remontu. Przecieki wody przez ściany w piwnicach budynku mogą być zlikwidowane po odkopaniu fundamentu i wymianie izolacji pionowej ścian i poziomej ta-

rasów. Niezbędne jest także przeprowadzenie w trybie pilnym prac blacharskich, a także wykonanie zniszczonej w dużym stopniu elewacji budynku. Koszt wszystkich prac oszacowano na około 5 mln zł. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nakazującą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej doprowadzenie obiektu do należytego stanu technicznego do końca 2006 r. W budynku mają siedzibę m.in. Teatr Komedia oraz Biblioteka Publiczna. Są to instytucje miejskie, placące czynsz za wynajem w wymiarze pokrywającym jedynie bieżące opłaty eksploatacyjne, bez możliwości odłożenia środków finansowych na potrzeby remontowe.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że budynek Społecznego Domu Kultury został wybudowany na przełomie lat 40. i 50. ubiegłego wieku i przez ponad 50 lat były w nim przeprowadzane jedynie bieżące konserwacje i drobne naprawy. Kompleksowego remontu budynku nigdy nie przeprowadzono. Zaniedbania powstały z powodu trwającego 10 lat konfliktu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ze spółdzielnią „Żoliborz Centralny” o przynależność Społecznego Domu Kultury, który położony jest w obrębie „Żoliborza Centralnego”. Prezes Kazimiera Szerszeniewska poinformowała zebranych, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży zostaną podzielone pomiędzy osiedla WSM.

Propozycja zbycia Społecznego Domu Kultury przy ul. Próchnika wywołała gorącą dyskusję. Jedni, powołując się na tradycję, apelowali aby SDK-u nie sprzedawać, inni – potwierdzali konieczność dokonania kosztownych remontów, które obciążą kieszeń członków Spółdzielni, bowiem w dzisiejszych czasach placówki kulturalne rzadko kiedy przynoszą dochody. Odzwierciedleniem tej dyskusji było głosowanie projektu uchwały. Za zbyciem nieruchomości głosowało 27 osób, 9 było przeciwnych, a 11 wstrzymało się od głosu.

Ponieważ komisja skrutacyjna zakończyła obliczanie głosów oddanych w tajnym głosowaniu o udzielenie absolutorium członkom zarządu ogłoszono wyniki.

Najwięcej głosów otrzymała prezes Kazimiera Szerszeniewska – 47, wiceprezes Elżbieta Tutak – 35 głosów. Za udzieleniem absolutorium wiceprezesowi Jerzemu Krzemińskiemu głosowało 38 osób.

Po krótkiej przerwie i gratulacjach dla członków Zarządu, delegaci przystąpili do obrad. W kolejnym punkcie debatowano nad zbyciem terenu o powierzchni 29 902 m² przy ul. Bysławskiej w dzielnicy Warszawa Wawer. Delegatów nie przekonała argumentacja prezes Kazimiera Szerszeniewskiej, że za niewielką zalesioną działką, położną w dużej odległości od pozostałych osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, według uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może być przeznaczona jedynie pod budownictwo jednorodzinne, przy założe-

niu, że 80% terenu na tej działce pozostanie terenem leśnym, co znacznie uszczupli możliwości inwestycyjne. Głównym argumentem przeciwników zbycia tej działki jest fakt stale rosnących cen gruntu w Warszawie i w jej okolicy. – To będzie kapitał na przyszłość – argumentowali jedni. Inni przewidywali, że może kiedyś WSM podejmie się budownictwa jednorodzinne i znajdą się tacy, którzy zechcą zamieszkać w odległym wprowdzie, ale atrakcyjnym miejscu na obrzeżu stolicy. Losy działki w Wawrze rozstrzygnęło głosowanie: 7 delegatów było za sprzedażą działki, 27 – uznało, że powinna ona pozostać w zasobach WSM. Tylko 2 osoby wstrzymały się od głosu.

W kolejnym punkcie porządku obrad Zebrania Przedstawicieli również dyskutowano nad losami działki, tym razem na Młocinach. W tym przypadku nie chodziło o zbycie całej działki, a ułamekowego udziału we własności.

Historię tej działki przypomniła prezes Kazimiera Szerszeniewska. W związku z testamentem sporządzonym przez pisarkę Marię Kownacką, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa stała się współwłaścicielem ułamekowej części gruntu zalesionego, położonego w Młocinach, o powierzchni 1.595,37 m². Pozostałymi współwłaścicielami tej działki są: cioteczny wnuk pisarki i Biblioteka Publiczna m. st. Warszawy. Zgodnie z wolą Marii Kownackiej cała działka w formie zapisu została przeznaczona dla jej krewnego i obecnie, wykonując jej wolę należy sporządzić akt notarialny, w którym WSM oraz m.st. Warszawa, jako gmina, dokonają przeniesienia swoich udziałów w działce na rzecz spadkobiercy. Z uwagi na wymóg zawarty w § 76 pkt 6 Statutu WSM istnieje konieczność podjęcia uchwały Zebrania Przedstawicieli o wyrażeniu zgody na zbycie przez Spółdzielnię udziału we współwłasności tej działki na rzecz krewnego Marii Kownackiej.

Zdecydowaną większością głosów uchwałę podjęto (33 głosy za, 0 – przeciw, 5 osób wstrzymało się od głosu).

Projekt kolejnej uchwały przedstawiła również prezes Kazimiera Szerszeniewska, a dotyczył on zamiany akcji Korporacji Ubezpieczeniowej FILAR S.A. Korporacja Ubezpieczeniowa FILAR S.A. powstała z inicjatywy spółdzielni mieszkaniowych. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa decyzją Rady Nadzorczej nr 17/93 przystąpiła do KU FILAR S.A. jako akcjonariusz zakupując: 27.10.1933 r. – 500 akcji II emisji, za kwotę 55 tys. zł; 3.10.1996 r. – 800 akcji V emisji, za kwotę 104 tys. zł. Do chwili obecnej wypłacone zostały dywidendy na kwotę 6.966,50 zł. W 2004 r. Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. UNIQA stało się niemal w 90% udziałowcem w kapitale akcyjnym KU FILAR S.A. Tym samym FILAR stał się członkiem europejskiego koncernu ubezpieczeniowego UNIQA Group Austria. Spółdzielnia otrzymała propozycję zbycia lub zamiany akcji w następujący sposób: za jedną akcję KU FILAR S.A. – 3/4 akcji UNIQA lub 230 zł przy zbyciu. Akcje UNIQA notowane są od 1999 r.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej WSM za 2005 r.

Wygłoszone na Zebraniu Przedstawicieli
10.06.2006 r.

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozpoczęła ostatni rok swojej kadencji. Ze składu rady odeszli: z osiedla Żoliborz III (na skutek zgonu) kolega Sylwester Adamczyk oraz z osiedla Bielany kolega Mirosław Mikielski, w związku ze złożoną rezygnacją.

Podstawowym zadaniem Rady Nadzorczej jest nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni. Rada pracuje w oparciu o plan pracy, a decyzje są podejmowane w formie uchwał. Były one poprzedzane wnikliwą analizą przez komisje rady: rewizyjną, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycyjną, członkowsko-mieszkaniową i organizacyjno-samorządową oraz powoływane w razie potrzeby komisje problemowe.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 116 uchwał, w tym 3 uchwały dotyczące wewnętrznych aktów normatywnych, tj.: regulaminu czynności windykacyjnych; regulaminu udzielania zamówień na wykonywanie robót budowlanych oraz świadczenie usług; regulaminu gospodarowania funduszem remontowym.

Rozpoczęte w 2003 r. prace termomodernizacyjne były kontynuowane w 2005 r. Zakończenie robót termomodernizacyjnych w całej Spółdzielni planowane jest w 2007 r. W 2005 r. na ten cel wydatkowano 23,25 mln zł. Źródłem finansowania tych prac były zaciągnięte kredyty w Banku Ochrony Środowiska i kredyt z premią termomodernizacyjną, zaciągnięty w PKO BP w wysokości 14,373 mln

zł oraz scentralizowany fundusz remontowy w wysokości 2, 961 mln zł.

Roboty planowane w 2005 r., z powodu późnego rozpoczęcia, jak i niesprzyjającej pogody – zostały w całości zakończone w roku bieżącym.

Podejmowane uchwały upoważniające Zarząd do zaciągania kredytów były poprzedzone uchwałami rad osiedli.

Drugim ważnym zagadnieniem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza, był poziom zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

Wskaźnik zaległości czynszowych w 2005 r. w stosunku do 2004 r. wzrósł z 9,8 do 10,4 %.

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w 2005 r. wyniosło 11.703.733 zł.

Rada nadzorcza ma nadzieję, że uchwalony regulamin czynności windykacyjnych zmobilizuje administrację i Zarząd Spółdzielni do działań w zakresie egzekwowania należności.

Ponadto Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do kupienia budynku pod eksmisję w miejscowości Okuniew.

Wprowadzenie zindywidualizowanych rozliczeń z członkami i rozliczanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości uwidoczniły różnice w kosztach eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach. W celu obniżenia kosztów osiedla winny szukać dodatkowych przychodów z nieruchomości.

Jednym ze źródeł pozyskiwania przychodów jest wskazanie w osiedlu terenów pod

budownictwo wewnątrz istniejącej zabudowy.

Działalność inwestycyjna Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest wysoko oceniana na rynku mieszkaniowym – na jedno mieszkanie w nowych inwestycjach jest czterech chętnych. Lokalizacja na Bielanych i Żoliborzu jest bardzo atrakcyjna, co potwierdza ostatni przetarg prowadzony przez miasto na grunt przy ul. Broniewskiego 55a – cena za m² wyniosła 750 dolarów.

Rada Nadzorcza rozpatrywała wnioski z Zebrań Przedstawicieli i czuwała nad ich realizacją.

W związku ze zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rada powołała komisję statutową, która na dzisiejszym Zebraniu Przedstawicieli przedstawi proponowane zmiany.

Jak każdego roku biegli rewidenty badali bilans i dokonali oceny działalności Spółdzielni pod względem finansowym i prawidłowości prowadzenia rozliczeń. Z opinią tą Państwo mieliście możliwość zapoznać się.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu w 2005 r. i wnioskuję o udzielenie absolutorium jego członkom pełniącym w 2005 r. funkcje:

Prezes Zarządu – Pani Kazimierze Szerszenieńskiej

Wiceprezes Zarządu – Pani Elżbiecie Tutak
Wiceprezesowi Zarządu – Panu Jerzemu Krzemińskiemu.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Jerzy Górecki**

na rynku podstawowym Wiedeńskiej Giełdy. W 2005 r. zanotowano wzrost kursu o ponad 60%.

Po krótkiej dyskusji i wprowadzeniu niewielkiej zmiany w treści (dopisując do słowa „zamiany” akcją słowo „lub zbycia”), uchwałę większością głosów przyjęto.

Projekt uchwały dotyczącej zbycia nieruchomości w dzielnicy Żoliborz, tym razem referowała Halina Troszczyńska, zajmująca się regulacją prawną spółdzielczych gruntów.

Działki wymienione w uchwale położone są w dzielnicy Żoliborz i stanowią własność m.st. Warszawy, zaś wieczystym użytkownikiem tych gruntów jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Działki przeznaczone do zbycia znajdują się w liniach rozgraniczających ulicy Tołwińskiego oraz drogą łączącą ul. Tołwińskiego z ul. Broniewskiego, stanowiącą również dojazd do nieruchomości nie będącej w użytkowaniu WSM. Na działkach tych znajduje się oświetlenie ul. Tołwińskiego. Ponadto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Sady Żoliborskie” droga usytuowana na działkach jest ul. Tołwińskiego oraz w części ciągiem pieszym. Wobec zapisu art. 179 Kodeksu Cywilnego istnieje możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego na rzecz m.st.

Warszawy do dnia 15.07.2006 r. Po tej dacie, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.03.2005 r. (sygn. akt K9/04; Dz.U. z dnia 25 marca 2005 r.) przepis ten traci moc obowiązującą. Aktualnie w Sejmie RP trwają prace nad zmianą Kodeksu Cywilnego w tym zakresie.

W związku z tym, że działki przeznaczone do zbycia położone są w liniach rozgraniczających ulicy Tołwińskiego, za które Spółdzielnia wnosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, podatek od nieruchomości oraz ponosi koszty związane z oświetleniem i remontami ulicy – zasadne jest wykorzystanie art. 179 Kodeksu Cywilnego, który daje Spółdzielni możliwość zrzeczenia się prawa do gruntu na rzecz m.st. Warszawy bez jego zgody. Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego gruntu odciąży członków Spółdzielni od ponoszenia wymienionych kosztów.

Referującą tę sprawę Halina Troszczyńska zasugerowała, że być może nie uda się w obowiązującym terminie załatwić wszystkich formalności związanych z przekazaniem tych gruntów. Nie jest to wynikiem opieszałości działania Zarządu Spółdzielni, który z ogromnym wyprzedzeniem informował członków osiedla Żoliborz III o konieczności podjęcia takiej uchwały. Niestety, sprawę zbagatelizo-

wano, najprawdopodobniej z powodu niezrozumienia istoty sprawy, odroczone ją w czasie do ostatniego momentu, w którym można się pozbyć tego z czego członkowie Spółdzielni korzystają na równi z tymi, którzy nimi nie są, a opłaty ponosi tylko jedna strona.

Po takim wyjaśnieniu tylko jedna osoba sprzeciwiła się podjęciu tej uchwały, 45 osób było za jej przyjęciem, jedna osoba wstrzymała się od głosu.

Również zdecydowaną większością głosów przyjęto uchwałę w sprawie przyznania tytułu „Zasłużony Członek WSM”. Tytuł ten nadano członkom z osiedla Piaski: Romualdowi Boguszowi, Jadwidze Chojnackiej, Halinie Fiedziukiewicz, Aleksandrze Kozłowskiej, Irenie Kubisztal, Jerzemu Wandel, Janowi Właźnikowi. Z osiedla Nowodwory ten zaszczytny tytuł otrzymał Marek Fronczak.

Ostatnim punktem obrad było przyjęcie wniosków Zebrania Przedstawicieli. Do komisji wnioskowej wpłynęło 48 wniosków z czego pod obrady ZP przedłożono tylko 28, głównie z powodu powtarzających się tematów.

Przed zakończeniem obrad odczytano wniosek – apel Rady Osiedla „Piaski”. Publikujemy go w odrębnym materiale na str. 12

Opracowała: Barbara Pietras

Sprawozdanie Zarządu WSM wygłoszone na Zebraniu Przedstawicieli przez prezes mgr inż. Kazimierę Szerszeniewską



*Panie Przewodniczący
Szanowni Delegaci*

Dzisiejsze Zebranie Przedstawicieli ma szczególny charakter, gdyż przypada w 85. rocznicę powstania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dlatego też, chciałabym skupić uwagę Państwa na krótkim rysie historycznym. Nie ma wątpliwości, że WSM powstała wkrótce po odzyskaniu przez Polskę niepodległości i była prekursorem poczynań spółdzielczych, a z jej doświadczeń korzystały wszystkie powstające w tym i późniejszym okresie spółdzielnie mieszkaniowe.

Budowa tanich mieszkań dla robotników była celem twórców pierwszej spółdzielni mieszkaniowej, którzy mieli przekonanie, że tylko masowy rozwój spółdzielczości pomoże choćby częściowo rozwiązać niezwykle trudny w owych czasach problem mieszkaniowy w Warszawie.

Do realizacji budowy osiedli WSM włączyli się najwybitniejsi architekci. Prace przygotowawcze trwały od początku 1925 r., a pierwszy budynek oddano do użytku w pierwszej połowie 1930 r. Do 1939 r. WSM wybudowała 23 budynki na Żoliborzu i Rakowcu z 1674 mieszkańcami.

Działalność Spółdzielni została zahamowana w okresie okupacji niemieckiej. Podczas samej kampanii wrześniowej w 1939 r. zniszczonych zostało 218 spółdzielczych lokali.

W styczniu 1945 r., zaraz po wyzwoleniu

Warszawy przystąpiono do odgruzowania i odbudowy tego co ocalało z pożogi wojennej.

Już w lipcu 1946 r. rozpoczęto budowę nowych budynków. Spółdzielnia rozwijała się. Zasoby WSM znajdowały się na terenie czterech dzielnic Warszawy.

Pierwszy podział Spółdzielni rozpoczął się w 1969 r. W wyniku tego podziału powstały: Spółdzielnie Mieszkaniowe Mokotów oraz Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Starówka z osiedli na Woli i Kole. Z osiedli na Rakowcu i Okęciu powstała Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa Ochota.

W wyniku drugiego podziału, który przeprowadzony został w 1990 r. z zasobów WSM wydzielono osiedle Żoliborz I i osiedle Chomiczówka (obecnie WSM Żoliborz Centralny i SBM Chomiczówka).

Pomimo podziałów WSM jest nadal największą Spółdzielnią w Warszawie, a drugą co do wielkości w Polsce.

Dziedzictwem przeszłości są wiekowe zasoby wybudowane w złej techno-

logii wymagające ciągłych napraw, remontów i modernizacji.

Dzisiaj można powiedzieć, że Spółdzielnia uporała się z najpoważniejszymi remontami i finalizuje roboty termomodernizacyjne, które nie tylko podnoszą wartość i estetykę naszych mieszkań, ale w istotny sposób obniżają koszty eksploatacji.

Poza priorytetem jaki w ostatnich latach miała gospodarka remontowa, działania Zarządu skupiają się na sprawach takich jak: podniesienie jakości świadczonych usług w zakresie szeroko rozumianej gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz racjonalizacja i obniżenie kosztów eksploatacji, regulacja stanu prawnego gruntów, rozwój, podniesienie standardu i unowocześnienie realizowanych inwestycji mieszkaniowych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r. wraz z późniejszymi jej nowelizacjami nałożyła na spółdzielnie obowiązek prowadzenia rozliczeń z członkami kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne



*Budynek na rogu ulic
Broniewskiego i Elbląskiej z nową
elewacją prezentuje się wspaniale.*

nieruchomości. W naszej Spółdzielni rozliczenia w tym systemie prowadzone są od 2004 r.

W okresie sprawozdawczym osiągnęliśmy pozytywne efekty ekonomiczne w działalności eksploatacyjnej – nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi 1,5 mln zł.

Nadwyżka ta zrealizowana została pomimo spadku przychodów a więc wysokości opłat wnoszonych przez członków o 4,4 mln zł. Możliwość taką dało istotne obniżenie wysokości ponoszonych kosztów.

Zmiana organizacji zarządzania, wprowadzenie w szerokim zakresie indywidualnych mierników (tj. podzielników i liczników) na dostarczanie usługi komunalne oraz termomodernizacja budynków spowodowały, iż osiągnęliśmy poważny sukces. Pomimo działania czynników wzrostu takich jak inflacja i wzrost wielkości zasobów w wyniku przejmowania do eksploatacji nowych budynków koszty działalności Spółdzielni w latach 2003 – 2005 zmniejszyły o niemal 7 mln zł, a otrzymane premie przekroczyły 4 mln zł. Rezultaty te oceniamy jako nasze wspólne osiągnięcie.

Pozytywnie oceniamy również stan zakumulowanych środków na funduszach remontowych w wys. 8,9 mln zł. Akumulacja środków umożliwiła przejściowe sfinansowanie udziału własnego zrealizowanego programu termomodernizacji zasobów.

W gospodarce zasobami ciągle aktualny pozostaje problem zaległości we wnoszonych opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe. Pomimo prowadzonych działań windykacyjnych stan zaległości wynosił 14,3 mln zł, z których 11,7 mln zł to lokale mieszkalne.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin czynności windykacyjnych nakłada obowiązki i określa terminy dokonywania czynności windykacyjnych, jednakże skuteczne egzekwowanie należności jest trudne przede wszystkim ze względu na złą sytuację majątkową członków. Utrudniona jest również windykacja w przypadku lokali własnościowych – pozbawienie członkostwa nie skutkuje utratą prawa do lokalu, gdyż zgodnie z ustawą właściciel lokalu nie musi być członkiem spółdzielni.

Aktualnie WSM posiada 57 niezrealizowanych tytułów eksmisyjnych, z których 29 winno być wykonanych do lokalu socjalnego.

W związku z całkowitym brakiem możliwości pozyskania lokali socjalnych zarówno w dzielnicy Bielany, jak i Żoliborz podjęliśmy decyzję o zakupie nieruchomości, w której przysto-

wane zostaną lokale substandardowe, tanie w eksploatacji przeznaczone pod eksmisyje. W dniu 7 czerwca podpisaliśmy umowę przedwstępną, na zakup nieruchomości położonej na Pradze, przy ul. Jadowskiej. W naszej ocenie skuteczność windykacji winna w sposób zasadniczy ulec poprawie.

Prace nad regulacją prawną gruntów i podział na nieruchomości są prowadzone od kilku lat.

W osiedlu Wawrzyszew regulacja stanu prawnego ma charakter skomplikowany, gdyż przekazanie go w użytkowanie wieczyste WSM trzema decyzjami i jednym aktem notarialnym oraz własność gruntu Spółdzielni.

Do utworzenia nieruchomości w celu wyodrębnienia własności lokali niezbędne będzie ujednoczenie statusu prawnego gruntu, a to uzależnione jest od właściciela tj. m.st. Warszawy.

Złożone 12 marca 2004 r. wnioski do Prezydenta m. st. Warszawy o nabycie gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym WSM zabudowanego budynkami mieszkalnymi z zastosowaniem 99% bonifikaty nie zostały zatwierdzone. Kierowane do Prezydenta m. st. Warszawy monity Spółdzielni pozostawały bez odpowiedzi. Spółdzielnia nie ma możliwości prawnych wyegzekwowania realizacji wniosków.

Szanowni Państwo

* Działalność inwestycyjna w 2005 roku prowadzona była w osiedlach: Piaski, Młociny, Bielany i Wawrzyszew.

Zakończono i oddano do użytku dwa budynki w osiedlu Młociny i trzy budynki w osiedlu Piaski. W kontynuacji jest budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Sokratesa róg Wólczyńskiej i cztery budynki w osiedlu Piaski „E” oraz budynek przy ul. Księgarzy w osiedlu Bielany.

W przygotowaniu do realizacji są następujące obiekty i budynki – przy al. Wojska Polskiego 41 w osiedlu Żoliborz II i budynek przy ul. Sokratesa róg Wólczyńskiej w zadaniu X etap 2 w osiedlu Wawrzyszew.

Nakłady na budownictwo mieszkaniowe w 2005 roku wyniosły 36.495 tys. zł, co stanowiło 73% planu.

Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Spółdzielnię finansowane było ze środków własnych członków Spółdzielni.

Panie Przewodniczący

Szanowni Państwo

Na dzisiejszym Zebraniu Przedstawicieli będziecie podejmowali ważne decyzje, z których jedna dotyczy sprzedaży Społecznego Domu Kultury. Budynek znajduje się w bardzo

złym stanie technicznym. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nakazującą WSM niezwłoczne przeprowadzenie remontu. Koszt robót szacowany jest wstępnie na kwotę około 5 mln zł, a charakter prowadzonej w SDK działalności nie daje możliwości sfinansowania takiego wydatku. Znajdujące się w tym budynku Teatr Komedia i Biblioteka, zajmujące 50% powierzchni, zobowiązane są do wykonywania remontów we własnym zakresie. Trwający przez 10 lat konflikt ze Spółdzielnią WSM Żoliborz Centralny o prawo własności budynku spowodował, że w długim okresie nie prowadzono prac remontowych zabezpieczających przed dekapitalizacją.

Nadmienić należy, że z powodu usytuowania nasi członkowie nie korzystają z organizowanych zajęć w SDK, a więc nie spełnia on swoich funkcji społecznych.

Druga ważna decyzja to zbycie gruntu w gminie Wawer. Teren ten, w całości zalesiony, został zakupiony w celach inwestycyjnych tj. w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego lub sprzedaży z zyskiem. Prowadzenie na tym terenie inwestycji wydaje się zbyt kosztowne i trudne organizacyjnie ze względu na odległość od siedziby Spółdzielni.

Środki uzyskane ze zbycia SDK oraz gruntu w Wawrze Zarząd WSM zamierza przeznaczyć na przedterminową spłatę kredytów zaciągniętych na termomodernizację i umorzenie zobowiązań członków z tego tytułu.

Panie Przewodniczący

Szanowni Państwo

Reasumując stwierdzam, że nasza Spółdzielnia ma zapewnione bezpieczeństwo finansowe i nie występują zagrożenia kontynuacji działalności.

Jednocześnie proszę szanownych Delegatów o zwrócenie szczególnej uwagi na efektywność podejmowanych przez nas przedsięwzięć gospodarczych i ocenę tych osiągnięć przez członków biorących udział w Zebraniach Grup Członkowskich. Przebieg zebrań oraz zgłaszane na nich wnioski wskazują, iż członkowie zauważają jak zmieniły się nasze osiedla i pozytywnie oceniają wyniki pracy, zarówno Rady Nadzorczej, Rad Osiedli oraz Zarządu i Administracji.

Państwo, swoją ocenę wyrażacie przy zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2005 rok i udzieleniu absolutorium dla Członków Zarządu.

Dziękuję za poświęconą uwagę.

Informacja o realizacji wniosków z ZP w 2005 r. Stan na dzień 9.05.2006 r.

1. Wniosek z osiedla Latyczowska dot. zobowiązania Zarządu do wyegzekwowania usunięcia przez wykonawcę MITEX S.A. usterek zgłoszonych w I i III roku rękojmi, w budynkach przy ul. Kompasowej 10, 12 i Międzyborskiej 17 oraz w halach garażowych, zgodnie z załączonym wykazem do 1.06.2006 r. Po tym terminie usunąć usterki nie na koszt osiedla.

Wykonawca osiedla Latyczowska, firma MITEX, usuwa usterki wynikające z okresu rękojmi. Do 1.06.2006 r. wszystkie zgłoszone przez mieszkańców usterki winny być usunięte.

2. Wniosek mieszkańców segmentów przy ul. Wrzeciono 12c-w dot. ostatecznego załatwienia spraw związanych z usunięciem wad i usterek ukrytych w osiedlu szeregowych domów jednorodzinnych – wniosek wraz z apelem przyjęty jako załącznik do protokołu do decyzji RN i Zarządu.

Wszystkie stwierdzone usterki wynikłe w okresie gwarancyjnym obciążające Spółdzielnię zostały usunięte. Mieszkańcy segmentów nie wnoszą opłat na fundusz remontowy, więc niezbędne do wykonania remonty związane z eksploatacją nimi muszą wykonywać na własny koszt.

3. Zwrócić się do władz dzielnicy o skuteczną ochronę parku „Sady Żoliborskie”. Park jest ozdobą osiedla, niestety, jest ciągle dewastowany, szczególnie w godzinach wieczornych i nocnych. Od kilku lat brak tablic informujących o regulaminie parkowym, a te które były nie ujmowały tych problemów, które zagrażają zieleni, zachowania ciszy w godzinach nocnych itd.

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Żoliborz informuje: „Tablice informacyjne z regulaminem o treści uzgodnionej ze Stowarzyszeniem Ochrony Parku „Sady Żoliborskie” zostaną wykonane bezzwłocznie po otrzymaniu środków finansowych z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, o które dzielnica wystąpiła do Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. W-wy. Oświetlenie parku zostało wyremontowane w dniu 12.09.2005 r. Zarząd Dróg Miejskich podpisał umowę z firmą RAR z siedzibą przy ulicy Felińskiego 2 w Warszawie, która od września br. jest konserwatorem oświetlenia ulicznego i parkowego na Żoliborzu”.

4. Powrócić do zasady powoływania Zespołu Porozumiewawczo-Wnioskowego przed Zebraniem Przedstawicieli WSM.

Wniosek został zrealizowany.

5. Pilnie uregulować sprawę prawa własności gruntów w osiedlach WSM.

Regulacja prawna gruntu w osiedlach WSM jest pracą ciągłą polegającą na kierowaniu wniosków do sądów oraz urzędów.

Sprawy przez sąd są skutecznie załatwiane. Natomiast urząd kierowany przez Prezydenta m. st. Warszawy, mimo interwencji ze strony Spółdzielni, nie załatwia spraw, a pisma WSM pozostają bez odpowiedzi.

6. Ze względu na rosnące zaległości czynszowe w Spółdzielni – zobowiązać Zarząd i Radę Nadzorczą do przeprowadzenia, wraz z radnymi dzielnicy Warszawy, na terenach których są zlokalizowane nasze budynki, kompleksowej analizy, mającej na celu rozwiązanie możliwości budowy baraków, remontów lub adaptacji lokali dla osób, co do których Spółdzielnia dysponuje tytułami wykonawczymi o eksmisję, wydanymi na podstawie prawomocnych wyroków sądów. Zobowiązać Zarząd do do opracowania procedury prawnej, mającej na celu uzyskanie odszkodowania od urzędu dzielnicy w przypadku niezapłacenia opłat za użytkownika lokalu mieszkalnego w zasobach WSM przez osoby co do których jest orzeczenie sądu o przyznanie lokalu socjalnego.

Gminy nie budują mieszkań standardowych pod wykwaterowania. W W-wie nie ma możliwości wybudowania takich lokali. Okres oczekiwania w poszczególnych urzędach na uzyskanie lokali socjalnych sięga kilku, a nawet kilkunastu lat. W tym aspekcie działania Zarządu celem wykwaterowania dłużników spełniają na niczym. Aby polepszyć skuteczność odzyskiwania należnych Spółdzielni pieniędzy zostały podpisane umowy z firmami windykacyjnymi.

Art. 18 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów stanowi, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, Spółdzielnia przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości różnicy między odszkodowaniem jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu a należnością, od płacenia której obowiązany był lokator, jeśli osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu Spółdzielni. Odszkodowania od gminy można żądać za okres po 1.01.2005 r. We wniosku należy wskazać i udokumentować: wystąpienie Spółdzielni do gminy o dostarczenie lokalu socjalnego uprawnionemu, wysokość odszkodowania należnego od osób zajmujących lokal, wykazanie wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać za najem lokalu, wyliczenie wysokości należnego od gminy odszkodowania ze wskazaniem okresu jakiego dotyczy.

Spółdzielnia prowadzi rokowania w sprawie odkupienia budynku na wykwaterowania.

7. Wystąpić o zaskarżenie do oddziału Warszawskiego Naczelnego Sądu Administracyjnego uchwał Rady Gminy Warszawa Centrum dot.:

a) uchwały Rady Gminy Warszawa- Centrum z dnia 19.09.2002 r., zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Sady Żoliborskie” w całości;

b) uchwały Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 19.09.2002 r., zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Otoczenie ul. Słowackiego” w obszarach zaznaczonych symbolami KS-2 i U-6 (tereny WSM urządzone jako osiedlowy parking) przewidziane w zatwierdzonym planie jako obszar inwestycji komercyjnych.

Rozstrzygnięcia terenowe w/w planów naruszają interes prawny mieszkańców członków WSM i są sprzeczne z prawem w dniu uchwalenia planów i sprzeczne z prawem obowiązującym w dniu składania wniosku.

Zarząd WSM prowadzi merytoryczną korespondencję z Radą Dzielnicy w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania terenu. Spółdzielnia posiada 5-letni termin na złożenie pozwu do sądu w przypadku braku zrozumienia argumentów Spółdzielni przez Radę Dzielnicy.

8. Zobowiązać Zarząd i Radę Nadzorczą WSM by doprowadziła do jednoznacznego wyjaśnienia, dlaczego mimo wielokrotnych interwencji Spółdzielni prezydent m. st. Warszawy nie zrealizował uchwały Rady m. st. Warszawy z dnia 15.04.2004 r. o stosowaniu 99% bonifikaty od ceny sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi będących w użytkowaniu wieczystym WSM.

Wielokrotnie kierowane przez Zarząd WSM monity do Prezydenta i Rady m.st. Warszawy na przestrzeni 2004 i 2005 roku o nabycie gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym na własność z zastosowaniem 99% bonifikaty od ceny gruntu pozostały bez odpowiedzi. W związku z powyższym Zarząd WSM nie jest w stanie jednoznacznie wyjaśnić przyczyn nie załatwienia wniosku.

9. Wystąpić do Urzędu Dzielnicy Żoliborz o przejęcie finansowania kosztów eksploatacji poboru wody oligoceńskiej przy ul. Braci Żaluskich.

Urząd m.st. Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Żoliborz informuje: „W planie budżetu na rok 2005, który został przedstawił skarbnikowi m.st. Warszawy w sierpniu 2004 r. Wydział Ochrony Środowiska proponował zarezerwowanie środków m.in. na refundację kosztów utrzymania studni oligoceńskich administrowanych przez spółdzielnię mieszkaniową.

Przesłany nam w październiku 2004 r. przez Prezydenta m.st. Warszawy projekt załącznika do budżetu m.st. Warszawy przewidywał zmniejszenie środków na utrzymanie studni

oligocenskich o 65 tys. zł. Pomimo zgłaszanych przez nas uwag ostatecznie projekt budżetu został zatwierdzony w okrojonej wersji. W tej sytuacji obecnie nie mamy możliwości partycypowania w kosztach utrzymania studni oligocenskiej administrowanej przez Państwa.

Zadanie to zostało ponownie umieszczone w projekcie planu finansowego Wydziału Ochrony Środowiska na 2006 r."

10. Wystąpić do dzielnicy Żoliborz w sprawie wykonania remontu ul. Tołwińskiego, która obecnie pełni funkcję ulicy przelotowej (odcinek od ul. Braci Żalskich do ul. Broniewskiego).

Urząd m.st. Warszawy Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Żoliborz informuje: „Zarządcą ulicy Tołwińskiego jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa. W związku z powyższym wszelkie remonty oraz utrzymanie ulicy w należytym stanie technicznym należy do Państwa.”

11. Zobowiązać Zarząd WSM do wszelkich działań zmierzających do realizacji termomodernizacji kolonii Sady I w roku 2006.

W chwili obecnej Spółdzielnia posiada 23 prawomocne pozwolenia na termomodernizację budynków. W drodze przetargów wyłoniono 2 wykonawców, którzy w bieżącym sezonie budowlanym wykonują termomodernizację.

12. Mieszkańcy kol. V os. Żoliborz III narażeni są na uciążliwy hałas spowodowany dużą częstotliwością lotów helikopterów i dwupłatowców często na bardzo niskich wysokościach (nawet do ok. 100 m) nad dachami budynków przy ul. Włociańskiej. Mieszkańcy wnioskują o taką zmianę organizacji lotów, która zlikwidowałaby przyczyny nadmiernego hałasu oraz wyeliminowała zagrożenie wypadkiem.

Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego informuje: „Operacje lotnicze na lotnisku Warszawa-Babice wykonywane są według zasad określonych przez odpowiednie przepisy krajowe i międzynarodowe oraz opracowanej na ich podstawie Instrukcji Użytkowania Lotniska.

Ze względu na szczególne usytuowanie lotniska Warszawa-Babice w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o zwartej zabudowie, instrukcja ta w sposób jednoznaczny określa zasady, według których wykonywane są loty, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania minimalnych wysokości lotu, zachowania zgodnych z przepisami odległości od zwartej zabudowy oraz przestrzegania norm poziomu hałasu.

Treść instrukcji w części dotyczącej wykonywania lotów nad terenami o zwartej zabudowie i skupiskami ludności, przed zatwierdzeniem przez Urząd Lotnictwa Cywilnego była konsultowana z Komitetem Społecznym ds. Likwidacji Zagrożenia Lotniczego nad Gminą Warszawa-Bielany. Zgłoszone przez ten komitet uwagi i sugestie dotyczące zminimalizowania zagrożenia lotniczego zostały uwzględnione podczas projektowania proce-

dur wykonywania lotów w rejonie lotniska. Urząd Lotnictwa Cywilnego, zatwierdzając Instrukcję Użytkowania Lotniska szczególną uwagę skierował na zagwarantowanie bezpieczeństwa mieszkańców osiedli usytuowanych w sąsiedztwie lotniska oraz zapewnienie bezpieczeństwa załóg wykonujących loty.

Pragnę Państwa uprzejmie poinformować, iż uwagi zawarte w Państwa piśmie zostaną wykorzystane do działalności profilaktycznej prowadzonej przez Urząd Lotnictwa Cywilnego, skierowanej na podniesienie poziomu bezpieczeństwa lotów oraz na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom osiedli usytuowanych w pobliżu lotniska i zminimalizowania uciążliwości wynikających z tego faktu.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w związku z rosnącą liczbą skarg napływających od mieszkańców osiedli położonych w sąsiedztwie lotniska Warszawa-Babice, Urząd Lotnictwa Cywilnego podjął działania zmierzające do zdecydowanego ograniczenia ilości operacji lotniczych wykonywanych na tym lotnisku.”

13. Powołać komisję złożoną z przedstawicieli Rady Nadzorczej i Rady Osiedli, celem opracowania zasad uprawnień rad osiedli.

Po przyjęciu zmian w statucie WSM przez Zebranie Przedstawicieli w 2006 r. Rada Nadzorcza podejmie prace nad zmianą zapisów w Regulaminie Rady Osiedla.

14. Wprowadzić zmianę w ust. 1 w § 83 statutu WSM w zakresie wyboru członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej powinni być wybierani tylko przez zebranie grup członkowskich, a nie przez Zebranie Przedstawicieli.

Zebranie Przedstawicieli dokona zmian w statucie WSM.

15. Wystąpić do Zarządu Miasta o nieodpłatne przekazanie gruntu znajdującego się na tyłach posesji Literacka 13 w użytkowanie wieczyste w celu zorganizowania parkingu dla mieszkańców budynków, które nie posiadają miejsc parkingowych.

Na skierowany monit przez Zarząd WSM do Prezydenta m.st. Warszawy udzielona została informacja z dnia 16.03.2006 r., że brak jest stanowiska Biura Naczelnego Architekta Miasta w sprawie wytycznych architektonicznych dotyczących przedmiotowego gruntu. Sprawa zostaje w zawieszeniu przez Urząd m.st. Warszawy.

16. Zobowiązać Zarząd i Radę Nadzorczą WSM do zmiany regulaminów wewnętrznych WSM w sprawie ciepłomierzy z precyzyjnym określeniem, kto ponosi koszty legalizacji i ewentualnej wymiany liczników ciepła, ponieważ liczniki ciepła nie są urządzeniami techniczno-sanitarnymi, o których jest mowa w regulaminach wewnętrznych WSM, są to urządzenia pomiarowe.

Wniosek jest przygotowywany do realizacji. W październiku br. (po rozliczeniu c.o. za sezon 2004/05) Zarząd WSM wystąpił do dyrektorów osiedli o zgłaszanie uwag do obowiązujących regulaminów rozliczania kosztów c.o. oraz podgrzania i zużycia wody.

Osiedla zestawiły dane dot. kosztów c.o. w WSM za ostatni sezon grzewczy. Do końca listopada 2005 r. wpłynęły do Zarządu dane statystyczne ze wszystkich osiedli oraz wnioski z siedmiu osiedli WSM.

Rada Nadzorcza zapoznała się z projektem zmian regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach WSM. Trwają prace uzupełniające do przedstawionego projektu zmian.

17. Powołać zespół do opracowania nowego regulaminu rozliczania kosztów ciepła w budynkach. W zespole powinny znaleźć się osoby posiadające wiedzę w zakresie energetyki cieplnej.

Zarząd WSM powołał 23.11.2005 r. zespół pracowników WSM do analizy zebranych danych i wniosków oraz przedstawienia ewentualnych propozycji zmian do regulaminów.

Rada Nadzorcza zapoznała się z projektem zmian regulaminu kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za c.o. w poszczególnych lokalach w zasobach mieszkaniowych WSM. Trwają prace uzupełniające do przedstawionego projektu zmian.

18. Wystąpić o wyciszenie ul. Żeromskiego na odcinku od ul. Makuszyńskiego do ul. Reymonta. Odpowiedź Wydziału Komunikacji m.st. Warszawy na ten wniosek nie może być przyjęta, ponieważ nie poczyniono żadnych działań dla wyeliminowania nadmiernej hałaśliwości na tej ulicy. Nadal jeżdżą od świtu do nocy bardzo duże zestawy samochodowe, często z osprzętem, luzem, który zwiększa hałaśliwość. Poruszają się ciężkie TIR, cysterny paliwowe, wyjeżdżają do pracy z Izabelina i okolic wszelkie ciężarówki. Pojazdy te obsługują ul. Żeromskiego, która dla nich jest ulicą tranzytową, wybraną bo to najkrótszy odcinek przejazdu. Nie został poprawiony asfalt, który jest pofałdowany i źle naprawiony, co zwiększa hałaśliwość. Postulujemy o ponowne przekazanie wniosku do Prezydenta m.st. Warszawy.

Urząd m.st. Warszawy, Biuro Drogownictwa informuje: „Obecnie ekrany akustyczne ustawione są tylko na niektórych nowo budowanych trasach. Zdaję sobie sprawę, że dopuszczalne poziomy hałasu przekraczane są na coraz większej liczbie istniejących ciągów drogowych, co związane jest z obserwowanym ostatnio lawinowym wzrostem liczby pojazdów samochodowych. Jednocześnie wyjaśniam, że właściwe działanie w zakresie ochrony środowiska określone w ustawie z 27.04.2001 r. „Prawo ochrony środowiska” przewiduje w tym zakresie następującą procedurę:

* opracowanie dokładnej diagnozy stanu akustycznego środowiska, m.in. mapy akustycznej;

* opracowanie długofalowego programu ochrony środowiska, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska z 14.10.2002 r.

Dokończenie na str. 8

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2005 r. obejmowały 472 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 1.288.754 m², w tym: 390 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 26.113 mieszkań i powierzchni użytkowej 1.164.936 m².

Zasoby mieszkaniowe wzrosły w wyniku oddania do eksploatacji 5 budynków mieszkalnych i jednocześnie zmniejszyły się o jeden budynek niemieszkalny, który uległ likwidacji w związku z realizacją budynku mieszkalnego przy ul. Księgarzy 11 w osiedlu Bielany.

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 Białołęka, Latyczowska w dzielnicy Praga Południe i Hery w dzielnicy Bemowo.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

W 2005 r. wyniosły one ogółem 112,858 mln zł, z czego: eksploatacja bieżąca – 59,130 mln zł, w tym remonty i konserwacje – 26,589 mln zł, zakup zimnej wody i wprowadzania ścieków – 14,095 mln zł, zakup energii cieplnej – 37,087 mln zł, eksploatacja dźwigów osobowych – 2,546 mln zł.

W 2005 r. koszty eksploatacji bieżącej (eksploatacja podstawowa oraz remonty) w przeliczeniu na 1 m² p.u. wynosiły 46,32 zł. W porównaniu do 2004 r. (47,76 zł) zmalały o 3,0%.

Koszty usług i dostaw komunalnych oraz podatki i opłaty, czyli koszty, które powstają bez możliwości zasadniczego wpływu Spółdzielni jako jednostki gospodarczej, stanowią 58,8% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W kosztach tych 56% stanowią koszty zakupu energii cieplnej na ogrzanie mieszkań i podgrzanie wody użytkowej, które w latach 2003-2005 systematycznie maleją (pomimo wzrostu zasobów eksploatowanych). Koszty te w 2005 r. były niższe od poniesionych w roku poprzednim o 1,903 mln zł, tj. o 5%. Jednostkowy koszt energii cieplnej wynosił średnio 30,65 zł/m² i był niższy o 6% w porównaniu z 2004 r. i o 16% niższy w porównaniu z rokiem 2002 (36,48 zł/m²). Spadek wysokości kosztów zakupu energii cieplnej w głównej mierze jest efektem realizowanej od 2003 r. termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Koszty eksploatacji podstawowej w 2005 r. zmniejszyły się w porównaniu z 2004 r. o 2,2%; uwzględniając wzrost powierzchni eksploatowanych zasobów o 1,2% – koszty eksploatacji bieżącej zmniejszyły się o 3,4%.

W poszczególnych grupach rodzajowych kosztów znacznie zróżnicowane są zmiany dotyczące zarówno wzrostu jak i zmniejszenia. Obniżono koszty: wody technologicznej (o 33%), wywozu nieczystości stałych (o 14%), materiałów (o 13%), a także konserwacji (o 9%). Na niezmiennym poziomie utrzymały się koszty z tytułu: odpisu na fundusz remontowy, kosztów ogólnych i pozostałych kosztów. Natomiast wzrosły koszty: energii elektrycznej (o 8%), podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (o 1%).

Koszty wynagrodzeń i świadczeń pracowniczych ogółem zmniejszyły się w stosunku do 2004 r. średnio o 4%.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

W 2005 r. przychody te wyniosły ogółem

116,783 mln zł, z czego: eksploatacja bieżąca (łącznie z odpisami na fundusz remontowy) – 63,046 mln zł; zimna woda (rozliczania wg urządzeń pomiarowych lub ryczałtem) – 14,095 mln zł; energia cieplna (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody użytkowej) – 37,086 mln zł; eksploatacja dźwigów osobowych – 2,556 mln zł.

Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uwzględniające opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne i użytkowe, ustalone przez poszczególne rady osiedli, zapewniły pełne pokrycia poniesionych kosztów w większości osiedli. Niedobory wystąpiły w osiedlach: Wawrzyszew Nowy, Latyczowska, Hery i Młociny (na poziomie 0,8 – 2,7 % przychodów).

Opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych są zróżnicowane w poszczególnych osiedlach i nieruchomościach, w dostosowaniu do eksploatowanych zasobów oraz potrzeb remontowych. Wysokość opłat kształtowała się na poziomie od 1,94 do 5,19 zł za 1 m² miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 2,35 zł za 1 m².

W 2004 roku dokonano zmiany w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem podziału w ramach osiedli na nieruchomości. Umożliwia to członkom Spółdzielni finansowanie jedynie tej części kosztów gospodarki zasobami, które związane są z utrzymaniem ich lokali i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni z zastosowaniem przepisów art. 4 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz.27 – z późniejszymi zmianami). Zmiana w tym zakresie uwidacznia różnice w poziomie kosztów eksploatacji wynikające głównie z charakterystyki poszczególnych nieruchomości (zabudowa niska, wysoka, budynki mieszkalne, użytkowe, zespoły garażowe, wiek zasobów, stan techniczny itp.). Analiza poziomu kosztów i opłat na przestrzeni 2005 roku pozwoliła na ocenę efektywności zmiany sposobu rozliczania kosztów w powiązaniu z warunkami zamieszkiwania i charakterystyką poszczególnych nieruchomości.

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

Po rozliczeniu kosztów i przychodów, saldo „rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi” na 31.12.2005 r. wykazuje nadwyżkę w kwocie 1,531 mln zł.

Wyniki w poszczególnych osiedlach są zróżnicowane; zarówno nadwyżki jak i niedobory mieszczą się w granicach dopuszczalnych odchyleń. Znacznie większe zróżnicowanie wyników występuje w poszczególnych nieruchomościach – przyczyny zostały omówione wcześniej.

Realizacja wniosków z ZP 2005r.

Dokończenie ze str. 7

Zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami, wykonywana jest mapa akustyczna Warszawy, której termin ukończenia przewidywany jest w połowie 2007 r. Na podstawie tej mapy, dla rejonów, na których stwierdzi się przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, sporządzony będzie program działań chroniących mieszkańców przed hałasem oraz nastąpi jego systematyczne wdrażanie.”

Zarząd Dróg Miejskich w odpowiedzi na pismo WSM skierowane do Prezydenta m.st. Warszawy informuje: „Remont nawierzchni bitumicznej ul. Żeromskiego na odcinku od ul. Reymonta do ul. Duracza zostanie wykonany jeszcze w 2005 r. Natomiast remont ul. Żeromskiego na odcinku od ul. Duracza do ul. Marymonckiej zostanie wykonany po wybudowaniu metra.”

19. Upublicznic na stronie internetowej WSM treść regulaminów obowiązujących członków WSM.

Wniosek będzie realizowany.

20. Pilnie podjąć prace nad uporządkowa-

niem zapisów statutu i regulaminu, celem likwidacji furtek prowadzących do manipulowania i dowolnych interpretacji.

Zebranie Przedstawicieli dokona zmian w statucie WSM.

21. Zobligować Zarząd do opracowania i wdrożenia jednolitego regulaminu obowiązującego we wszystkich osiedlach w sprawie zasad i sposobu postępowania, trybów i terminów windykacji należności powstałych z tytułu zaległości w opłatach czynszowych i we wkładach mieszkaniowych lub budowlanych wraz ze wskazaniem osób odpowiedzialnych i zakresu ich odpowiedzialności.

Regulamin czynności windykacyjnych został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 112/05 z 5.12.2005 r. (wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr 116/05 z 19.12.2005 r.).

22. Ujęcie w porządku obrad ZP uwag do protokołu i odczytaniu na następnym Zebraniu Przedstawicieli (przedstawiciele taki wniosek składają na piśmie).

Nie wpłynęły uwagi do protokołu.

Inwestycje

W 2005 r. w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizowano zadania inwestycyjne zlokalizowane w osiedlach: Piaski, Młociny, Bielany i Wawrzyszew. Przygotowano także do realizacji dwie nowe inwestycje: w osiedlu Żoliborz II i drugiej części zadania X w osiedlu Wawrzyszew.

Zakończono realizację: ostatnich dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (nr 4 i 5) w zespole mieszkaniowym Wrzeczono w osiedlu Młociny (88 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5.888,5 m² wraz z 2 halami garażowymi na 63 stanowiska postojowe i 12 garażami indywidualnymi) oraz 3 budynków mieszkalnych (nr 11, 12, 15) w osiedlu Piaski E część II (93 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 5.143,9 m² z 2 halami garażowymi na 84 stanowiska postojowe.

Kontynuowano realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sokratesa róg Wólczyńskiej – zadanie X etap 1 w osiedlu Wawrzyszew; 59 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3.254,6 m², 2 lokale usługowe o powierzchni użytkowej 128,5 m² oraz hala garażowa na 29 miejsc postojowych,

4 budynków (nr 17, 18, 19 i 20). W osiedlu Pia-

ski E część II kontynuowano budowę 117 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 8.696,0 m² wraz z halami garażowymi na 84 stanowiska postojowe. Natomiast w osiedlu Bielany prowadzone były prace na budowie przy ul. przy ul. Księgarzy: 50 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 2.693,0 m² oraz 52 miejsca postojowe w hali garażowej.

W 2005 r. przygotowano realizację kolejnych obiektów. Przygotowano projekt budowlany i złożono wniosek o pozwolenie na budowę do Biura Naczelnego Architekta Miasta, budynku przy al. Wojska Polskiego 41 w osiedlu Żoliborz II. W budynku tym zaplanowane są: 76 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.727,1 m², lokale usługowe o powierzchni użytkowej 1929,2 m² oraz 116 stanowisk postojowych w hali garażowej. Te same czynności podjęto w sprawie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sokratesa róg Wólczyńskiej – zadanie X etap 2 w osiedlu Wawrzyszew. W budynku będą 84 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 4.672,6 m², 3 lokale usługowe o powierzchni użytkowej 252,8 m² oraz hala garażowa na 80 miejsc postojowych.

Złożono też wniosek o wydanie warunków za-

budowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego na ok. 80 lokali mieszkalnych wraz z halą garażową przy ul. Wolumen w osiedlu Wawrzyszew.

W programie inwestycji mieszkaniowych WSM jest realizacja osiedla Talarowa (w dzielnicy Białołęka), gdzie istnieje możliwość budowy 500 mieszkań, o powierzchni użytkowej 28.000 m², wraz z miejscami postojowymi w garażach indywidualnych i wielostanowiskowych i infrastrukturą osiedlową. Rozpoczęcie tej inwestycji uwarunkowane jest poprawą infrastruktury dzielnicy: drogi, dojazd (most północny). Prowadzone są także prace w celu ustalenia możliwości realizacji zabudowy dogęszczającej na terenach osiedli mieszkaniowych będących w eksploatacji.

Nakłady na budownictwo mieszkaniowe w 2005 r. wyniosły ogółem 36,495 mln zł, co stanowiło 73% planu. Uwzględniając nakłady na przygotowanie przyszłych inwestycji (794 tys. zł), łączne nakłady na inwestycje w 2005 r. wyniosły 37,289 mln zł.

W 2005 r. zakończono budowę i przekazano do eksploatacji 5 budynków o łącznej wartości 25,759 mln zł.

Nakłady na realizację budownictwa mieszkaniowego wg stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. wynoszą ogółem 50,800 mln zł, z czego 96% (49,021 mln zł) stanowią nakłady na realizację zadań, które zostaną zakończone w 2006 r.

Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Spółdzielnię finansowane było ze środków własnych członków Spółdzielni na podstawie zawieranych umów o budowę lokalu na zasadach odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu (od 7 lipca 2005 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ustala zasady budowy nowych mieszkań jedynie na warunkach odrębnej własności).

Jednostkowy koszt budowy dla mieszkań oddanych do eksploatacji w 2005 r. wyniósł średnio 3.380 zł za m² powierzchni użytkowej (od 3.053 zł do 3.494 zł), w zależności od kondygnacji, na której usytuowany jest lokal oraz innych elementów podziału nakładów, np.: wielkości balkonu, przynależność tarasu lub ogródka. W jednostkowym koszcie budowy uwzględniono standardowe wykończenie mieszkań, tj. drewniane podłogi w pokojach, terakota w kuchni i łazience oraz okładziny ścienne w łazience, wc i w kuchni.

Zadania Spółdzielni w zakresie przygotowania i nadzoru budownictwa mieszkaniowego realizuje Zakład Nadzoru Inwestorskiego – wyodrębniony w strukturze Biura Zarządu Spółdzielni. Ponadto zakład ten od 2003 r. sprawuje nadzór nad remontami finansowanymi ze środków scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni z udziałem kredytów/pożyczek.

W okresie sprawozdawczym koszty zakładu wyniosły ogółem 1,750 mln zł, co stanowiło 82% planu. Koszty te zostały rozliczone: w ciężar nakładów na inwestycje mieszkaniowe w realizacji – w kwocie 1,704 mln zł oraz w ciężar nakładów na termomodernizację budynków mieszkalnych – w kwocie 46 tys. zł.

W 2005 r. koszty zakładu wzrosły prawie o 20% w stosunku do roku poprzedniego, co spowodowało przy niewielkim wzroście nakładów na inwestycje (o 4%), wzrost do 4,7% narzutu kosztów na inwestycje mieszkaniowe w realizacji.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Statutowe zadania Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb kulturalnych realizowane są poprzez działalność Społecznego Domu Kultury oraz osiedlowych klubów (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 przez 10 grup zainteresowań, towarzystw i organizacji społecznych, których działalność jest historycznie związana z Domem Kultury WSM, m.in.: Koło Grodnian im. E. Orzeszkowej, Klub B. Więźniów Obozu Koncentracyjnego w Neuengamma, Klub Żołnierzy i Rodzin 30 Pułku Strzelców Kaniowskich, Ognisko TKKF Żoliborz (zajęcia z gimnastyki geriatrycznej dla pań) oraz teatr „Łazienki”.

Poza stałymi formami działalności, pomieszczenia SDK są wynajmowane stałym i okazjonalnym użytkownikom. Użytkownicy ci nie są przypadkowi, program ich działalności jest zgodny z profilem placówki kultury. Wpływy za wynajmem stanowią źródło finan-

sowania działalności merytorycznej i utrzymania pomieszczeń SDK.

W 2005 r. koszty działalności SDK wyniosły ogółem 644 tys. zł, co stanowiło 109 % planu. Koszty zostały przekroczone na skutek dokonania odpisu na scentralizowany fundusz remontowy Spółdzielni w kwocie 54 tys. zł (pozycja ta nie była planowana). Koszty zostały w całości pokryte wpływami własnymi.

Można stwierdzić, że działalność społeczno-kulturalna w Spółdzielni zanika. Działają jedynie dwa kluby w osiedlach: Żoliborz IV i Piaski. Nie oznacza to, że pozostałych osiedlach działalności tej zaprzestano.

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 w 2005 r. wyniosły ogółem 543 tys. zł, z czego: 231 tys. zł (43 %) stanowią koszty koszty działalności merytorycznej, 12 tys. zł (2 %) - urządzenia zabawowe i rekreacyjne na terenie osiedli, 80 tys. zł (15 %) dofinansowanie działalności wspólnej w szkołach, Ośrodkach Pomocy Społecznej itp., 220 tys. zł (40 %) stanowią wydatki na pomoc sąsiedzka (zapomogilosowe i okolicznościowe paczki).

Podstawowym źródłem finansowania tych kosztów są osiedlowe fundusze społeczno-kulturalne tworzone z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

Gospodarka remontowa

Remonty i modernizacja zasobów

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych eksploatowanych przez Spółdzielnię jest zadaniem priorytetowym. Wykonanie tego zadania następuje poprzez realizację modernizacji, remontów i konserwacji bieżącej.

W 2005 r. kontynuowano termomodernizację budynków mieszkalnych. W systemie scentralizowanym docieplono 40 budynków mieszkalnych i 5 stropodachów. W jednym budynku wymieniono instalację centralnego ogrzewania.

Łączna wysokość nakładów wyniosła 23,025 mln zł, z czego 20,395 mln zł poniesiono w 2005 r. i 2,630 mln zł w 2006 r. w związku z koniecznością zakończenia robót po okresie zimowym. Nakłady zostały wykonane na poziomie planowanym (23,145 mln zł).

Źródłem sfinansowania wymienionych remontów były: 4,538 mln zł – kredyt zaciągnięty w Banku Ochrony Środowiska na warunkach preferencyjnych; 9,835 mln zł – kredyt z premią termomodernizacyjną zaciągnięty w PKO BP; 2,961 mln zł – scentralizowany funduszu remontowy Spółdzielni; 5,691 mln zł – fundusze remontowe osiedli.

Kredyty na sfinansowanie termomodernizacji zrealizowanej w 2005 r. będą spłacane wraz z odsetkami przez poszczególne osiedla.

W ramach osiedlowych funduszy remontowych wykonano remonty o łącznej wartości 6,558 mln zł, w tym: wymiana instalacji gazowej – w 47 budynkach (2,584 mln zł); wymiana instalacji c.o. – w 5 budynkach (1,341 mln zł); remont dźwigów osobowych – 8 budynkach (950 tys. zł); wymiana instalacji z.w., c.c.w. – w 7 budynkach (750 tys. zł); remont dachów – w 24 budynkach (680 tys. zł); remont schodów (wejście do budynków) – w 4 budynkach (192 tys. zł); wymiana słusarki okiennej na kłatkach schodowych – w 4 budynkach (50 tys. zł); remont instalacji elektrycznej – w 2 budynkach (12 tys. zł).

Remonty bieżące i konserwacje

Zadania w zakresie remontów bieżących i konserwacji realizowane są przez poszczególne osiedla 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 2005 r. wyniosły ogółem 23,768 mln zł. Koszty konserwacji w ramach kosztów eksploatacji wyniosły ogółem 8,412 mln zł (35%), w tym: konserwacja urządzeń i instalacji – 6,913 mln zł; konserwacja zieleni i inne 706 tys. zł; konserwacja dźwigów – 793 tys. zł. Nakłady na remonty

bieżące wyniosły ogółem 4,417 mln zł (19%), w tym: remonty bieżące zasobów – 3,670 mln zł; zieleni, chodników i dróg osiedlowych – 349 tys. zł; remonty bieżące dźwigów – 398 tys. zł. Nakłady na remonty (wymiany) instalacji i urządzeń wyniosły ogółem 6,558 mln zł (28%). Spłata kredytu na termomodernizację (prowinizje i odsetki) to 1,214 mln zł (5%), udział w finansowaniu termomodernizacji – 1,950 mln zł (8%), a spłata pożyczek wewnętrznych 1,217 mln zł (5%).

W porównaniu z 2004 r., w strukturze nakładów, udział nakładów na remonty bieżące i konserwacje zwiększył się o 4%, natomiast zmniejszył się udział nakładów na remonty i modernizację.

Stan funduszu remontowego osiedli

na 31 grudnia 2005 r. ogółem wynosił 8,870 mln zł. W głównej mierze są to środki przejściowo zaangażowane w finansowanie nakładów na termomodernizację.

Koszty działalności osiedlowych zespołów konserwacyjno-remontowych w okresie sprawozdawczym wyniosły 6,138 mln zł i były niższe o 7 % od planowanych. Koszty te obciążały: koszty konserwacji zasobów – 4,067 mln zł (66% przerobu); osiedlowe fundusze remontowe z tytułu remontów bieżących – 1,620 mln zł (27% przerobu); koszt własny usług na rzecz członków i innych zleceniodawców – 451 tys. zł (7% przerobu).

Analiza zakresu i struktury robót realizowanych przez osiedlowe zespoły wykazuje, że największy udział remontów bieżących w przerobie osiedlowych zespołów występuje w osiedlach: Młociny – 49%, Piaski – 40%, i Bielany – 38%.

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Oceniając sytuację finansową poszczególnych osiedli należy uwzględnić stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, które na 31 grudnia 2005r. wynosiły ogółem 14,257 mln zł, co stanowi 11,1% rocznego wymiaru opłat.

W analizowanym okresie zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlach ogółem wzrosły o 2,5% w stosunku do poziomu 2004 r., z czego zadłużenia lokali mieszkalnych wzrosły o 6% przy spadku o 12% zadłużeń za lokale użytkowe.

Należy zwrócić uwagę, że po względnej stabilizacji zadłużeń w 2004 r., nastąpił dalszy wzrost. Oceniając wskaźnik zadłużeń należy uwzględnić odnotowany w ostatnich latach spadek przychodów (w wyniku obniżenia kosztów eksploatacji).

Pomimo to poziom zaległości oceniany jako relatywnie wysoki. Działania Spółdzielni nakierowane są na wzmoczoną windykację i nie dopuszczenie do powstawania zaległości powyżej sześciu miesięcy. Docelowo dąży się do obniżenia wskaźnika zadłużeń do 8,5%.

W poszczególnych osiedlach zmiany wysokości zadłużeń są zróżnicowane.

Lokale mieszkalne

Zaległości w 2005 r. wyniosły 11,704 mln zł i były wyższe od zaległości w analogicznym okresie roku poprzedniego o 692 tys. zł. Wskaźnik zadłużeń wzrósł odpowiednio z 9,8 do 10,4%. Wzrost wskaźnika zadłużeń wystąpił w większości osiedli, spadek tylko w osiedlach: Bielany, Młociny, Wawrzyszew Nowy oraz Hery.

Najwyższy wskaźnik zadłużeń występuje w osiedlu Wawrzyszew – 15,6%. Należy podkreślić, że osiedle Wawrzy-

szew Nowy mające najwyższy wskaźnik zadłużeń za lokale mieszkalne w 2004 r. wynoszący 15,5%, w roku 2005 osiągnął poziom – 5,6%.

Lokale użytkowe

Zaległości w 2005 r. wyniosły 2,553 mln zł i były niższe od zaległości w analogicznym okresie roku ubiegłego o 345 tys. zł; wskaźnik zadłużeń spadł z 18,5 do 16,0%.

Z ogólnej kwoty zaległości w opłatach za lokale użytkowe – 41% (1,057 mln zł) stanowią zadłużenia w osiedlu Bielany i 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 nadal w osiedlach: Bielany i Nowodwory (odpowiednio 45,4% i 31,5%), najniższy osiągnięto w osiedlu Wawrzyszew Nowy – 1,3%.

W 2005 roku, analogicznie do lat poprzednich, dla należności spornych i zasądzonych oraz wątpliwych dokonano odpisów aktualizacyjnych, w ciężar „pozostałych kosztów operacyjnych”, w kwocie ogółem 8,931 mln zł (63% zadłużeń), z tego dla lokali mieszkalnych – 6,836 mln zł, (58% zadłużeń za te lokale – 11,704 mln zł), dla lokali użytkowych 2,095 mln zł (82% zadłużeń za te lokale – 2,553 mln zł).

W stosunku do 2004 r. odpis aktualizujący należności zwiększył się o 366 tys. zł. Wzrost odpisu nastąpił w osiedlach Żoliborz III, Żoliborz IV, Młociny, Piaski, Latyczowska i – największy – w Osiedlu Wawrzyszew (o 344 tys. zł). Spadek odpisu wystąpił w osiedlach Żoliborz II, Bielany, Nowodwory i Wawrzyszew Nowy.

Stan prawny nieruchomości

W 2005 r. Zarząd Spółdzielni kontynuował prace związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości, w celu przygotowania ich do realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

Zgodnie z wytyczonymi kierunkami przez Radę Nadzorczą wydzielono nieruchomości, które pozostają ogólnym majątkiem Spółdzielni. Nadal prowadzone były podziały geodezyjne, zgodnie z wnioskami członków Spółdzielni, zaopiniowanymi przez Rady Osiedli.

Do końca 2005 r. Zarząd podjął 25 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, z czego w osiedlach:

- Żoliborz II – 5 nieruchomości – 1.024 lokali;
- Żoliborz III – 5 nieruchomości – 2.527 lokali;
- Piaski – 4 nieruchomości – 1.303 lokali;
- Bielany – 5 nieruchomości – 862 lokali;
- Młociny – 6 nieruchomości – 1.637 lokali (w tym 20 segmentów).

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

Zarząd Spółdzielni 12.03.2004 r. złożył wnioski do Prezydenta m.st. Warszawy o nabycie gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym WSM, zabudowanego budynkami mieszkalnymi z zastosowaniem 99% bonifikaty od ceny gruntu.

Kierowane do Prezydenta m. st. Warszawy monity Spółdzielni o rozpoznanie wniosków pozostawały bez odpowiedzi. Spółdzielnia poza monitami nie ma możliwości prawnych wyegzekwowania realizacji wniosków przez Prezydenta m. st.

Warszawy, do którego kompetencji należy ich załatwienie.

Ponadto w okresie sprawozdawczym kontynuowano działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości będących w posiadaniu Spółdzielni, a stanowiących własność m.st. Warszawy:

W osiedlu Żoliborz II: Zespół garaży przy ul. Rydygiera; zespoły garaży przy ul. Broniewskiego 4a i 6a; grunt zabudowany przy ul. Broniewskiego 2 (wynajmowany dla Poczty Polskiej). Skierowane wnioski do Prezydenta m. st. Warszawy pozostają bez odpowiedzi. W sprawach gruntu pod zespołami garażowymi przy ul. Broniewskiego 4a i 6a oraz budynkiem użytkowanym przez pocztę przy ul. Broniewskiego 2, radca prawny rozważa możliwość wystąpienia do sądu o stwierdzenie zasiedzenia.

W osiedlu Żoliborz III: Trwały prace związane z podziałem geodezyjnym nieruchomości w celu wydzielenia gruntu zabudowanego ulicą Tołwińskiego wraz z oświetleniem. Grunt ten zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli zostanie przekazany na rzecz m.st. Warszawy.

W osiedlu Młociny: W celu regulacji stanu prawnego nieruchomości położonych przy ul. Wrzeciono, na których znajduje się budynek przychodni zdrowia oraz pawilon handlowy, zawarto porozumienie z Urzędem Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy w formie aktu notarialnego z dnia 25.10.2002 r., w którym urząd zobowiązał 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. Z uwagi

na brak reakcji ze strony Prezydenta m. st. Warszawy, Zarząd podjął decyzję o skierowaniu wniosku do sądu o stwierdzenie zasiedzenia.

W osiedlu Nowodwory: Skierowano wnioski do Prezydenta m.st. Warszawy o zrównanie okresu użytkowania wieczystego gruntu.

W osiedlu Wawrzyszew: Regulacja stanu prawnego gruntu ma charakter skomplikowany. Wynika to z różnego rodzaju spraw toczących się w Samorządowym Kolegium Odwoławczym o unieważnienie prawa użytkowania wieczystego gruntu WSM z wniosków dawnych właścicieli oraz ubiegania się przez nich o zwrot nieruchomości w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego w Ożarowie Mazowieckim.

Jednocześnie z uwagi na trwające postępowanie komunalizacyjne nieruchomości w Urzędzie Dzielnicy Bielany oraz zakładanie ksiąg wieczystych i wpisywanie w nich przez sąd własności gruntu m.st. Warszawy, wnioski Spółdzielni pozostawały bez rozpoznania. W 2005 r. sąd rozpoczął rozpoznawanie wniosków urzędu. Spółdzielnia sukcesywnie wpisywana jest w księgach wieczystych, jako użytkownik wieczysty.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu WSM zostało wpisane w księgach wieczystych dla powierzchni 188.033 m². Pozostałe wnioski Spółdzielni są w trakcie załatwiania.

Ponieważ w osiedlu jest również grunt nieznanymi właścicielami oraz osób fizycznych ujawnionych w ewidencji gruntów, Zarząd wystąpił do sądu o stwierdzenie zasiedzenia tych nieruchomości – łącznie 51 działek.

Dla powierzchni 21.492 m² zostały założone księgi wieczyste i wpisano w nich jako właściciela Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową, co do pozostałej powierzchni Spółdzielnia skierowała do Urzędu Dzielnicy Bielany wnioski o zmianę zapisów w ewidencji gruntów, które po wprowadzeniu zmian zostaną skierowane do Sądu o założenie ksiąg wieczystych i wpis jako właściciela WSM.

Grunt w osiedlu Wawrzyszew przekazany został w użytkowanie wieczyste WSM trzema decyzjami i jednym aktem notarialnym, a zatem są cztery stany prawne działek ewidencyjnych: tj. okres 99 lat użytkowania wieczystego rozpoczynający się od 31.12.1991 r., od 23.09.1993 r., od 23.09.1997 r., od 05.07.1995 r. oraz własność gruntu Spółdzielni.

Do utworzenia nieruchomości w celu wyodrębnienia własności lokali niezbędne będzie ujednoczenie statusu prawnego gruntu, a to uzależnione będzie od właściciela tj. m.st. Warszawy.

Zadłużenia czynszowe w poszczególnych osiedlach WSM na 31 grudnia 2005 r. (w zł)

Osiedle	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem	Wskaźnik zadłużenia % w stosunku do wymiaru lokale	
				mieszkalne	użytkowe
Żoliborz II	571 060	212 606	783 666	6,7	11,5
Żoliborz III	1 428 002	169 289	1 597 291	8,5	13,6
Żoliborz IV	1 609 850	359 568	1 969 418	10,5	14,6
Bielany	1 030 251	1 056 790	2 087 041	10,1	45,4
Młociny	1 018 810	228 813	1 247 623	9,8	12,4
Piaski	1 179 325	328 485	1 507 810	8,0	13,3
Wawrzyszew	4 337 848	152 608	4 490 456	15,6	4,5
Wawrzyszew Nowy	229 734	967	230 701	5,6	1,3
Nowodwory	154 759	41 614	196 373	7,1	31,5
Łatyczowska	116 463	1 537	118 000	9,2	3,5
Hery	27 631	892	28 523	4,2	3,3
Razem	11 703 733	2 553 169	14 258 902	10,4	16,0

Zakusów na spółdzielcze mienie ciąg dalszy

O zamiarze wprowadzenia radykalnych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zapowiadali w okresie przedwyborczych kampanii przedstawiciele PO, PiS i LPR, pisaliśmy o tym na naszych łamach. Rzeczywistość pokazała, że nie były to tylko przedwyborcze obietnice, bo do komisji sejmowej już wpłynęły projekty zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Prawo spółdzielcze w czasach transformacji nie ma szczęścia. Zmieniano go wielokrotnie, zaskarżano niektóre jego przepisy do Trybunału Konstytucyjnego. Komisje statutowe w spółdzielczych radach nadzorczych mają pełne ręce roboty, bo statuty spółdzielni muszą być dostosowane do stale zmieniających się przepisów spółdzielczego prawa, a i sądy te zmiany akceptujące na brak pracy nie narzekają.

Jest rzeczą oczywistą, że przepisy prawa muszą być dostosowane do nowych warunków w jakich kraj się znajduje, ale nie zawsze wynikają z racjonalnych przesłanek. Niestety tak jest z prawem spółdzielczym.

W Polsce, spółdzielnie mieszkaniowe uznano za przeżytek czasów PRL i w związku tym niektórzy powzięli sobie za cel ich unicestwienie. Najlepiej zobrazuje to wypowiedź Julii Pitery na konferencji „Przejrzysta i przyjazna spółdzielnia mieszkaniowa”, która miała miejsce w sierpniu 2005 r. Jej zdaniem „spółdzielnie mieszkaniowe należało zlikwidować w 1989 roku, bowiem już wcześniej nie miały one w praktyce charakteru podmiotów prywatnych i niezależnych od państwa, a ich majątek przekazać gminom. Nawet teraz jest to moż-

liwe – zamiast naprawiania ustaw spółdzielczych należy po prostu zlikwidować spółdzielnie w ogóle”.

Projekty złożonych w sejmie ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych tak radykalne w swym założeniu nie są, ale zaproponowane zmiany najwyraźniej do tego zmierzają.

Prześledźmy to na podstawie złożonego w Sejmie w połowie maja 2006 r. przez PiS projektu nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podstawowym celem tej ustawy ma być zapewnienie spółdzielcom większego udziału w sprawowaniu demokratycznej władzy w spółdzielniach – tak tłumaczą owe radykalne zmiany projektodawcy. W rzeczywistości chodzi o możliwość przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w pełną własność nawet nie za przysłowiową złotówkę. Po prostu ci, którzy z różnych powodów do tej pory nie przekształcili mieszkań z lokatorskiego prawa do lokalu w pełną własność, staną się ich właścicielami z mocy prawa, nie ponosząc przy tym żadnych kosztów. Jest to posunięcie nieuczciwe, bowiem w większości istniejących w Polsce spółdzielni mieszkaniowych ponad 50% członków spółdzielni już tych przekształceń dokonała, wnosząc opłaty (większe lub mniejsze), zasilając tym samym spółdzielcze fundusze remontowe. To za ich pieniądze wyremontowano budynki, w których mieszkają także członkowie spółdzielni posiadający tylko lokatorskie prawo do lokalu, wnoszący jedynie opłaty na fundusz remontowy, który nie pokrywa najczęściej wszystkich potrzeb

remontowych. I teraz ci właśnie członkowie mają stać się właścicielami mieszkań, w wyremontowanych budynkach i być traktowani na równi z tymi, którzy wnieśli opłaty za przekształcenie prawa do lokalu.

Projekt nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada jeszcze inne rozwiązania m.in. nadzór państwa nad działalnością spółdzielni. Nadzór ten miałoby sprawować Ministerstwo Budownictwa. Już nie Krajowa Rada Spółdzielczości i nie Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Jakby szczególnie w tym ostatnim nie było biegłych, którzy w większości spółdzielni mieszkaniowych badają bilanse, przeprowadzają kontrole. Czy w Ministerstwie Budownictwa będą „bieglejsi” od biegłych ze związku rewizyjnego? Na to pytanie trudno odpowiedzieć, choć należy przypuszczać, że będą to te same osoby działające jedynie pod innym szyldem.

Do Sejmu RP wpłynął również projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stworzony przez Ligę Polskich Rodzin.

W projekcie tym przewiduje się m.in. zwolnienie osób wyodrębniających własność lokali z obowiązków zwrotu nakładów na docieplenie ich budynków, sfinansowanych z innych środków niż odpisy wpłacane przez te osoby w ramach opłat za użytkowanie lokali. W praktyce, przyjęcie takiej zasady oznaczałoby, że osoby zajmujące lokale w budynkach niedocieplonych będą musiały ponieść zwiększone obciążenia z tytułu dociepleń, tym bardziej, że spółdzielnie mają utracić przychody z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego do lokalu na własnościowe.

Zastrzeżenia w tym ostatnim projekcie budzi także propozycja stworzenia możliwości przenoszenia własności lokali na członków, którzy nie uregulują swoich zobowiązań finansowych wobec spółdzielni. Przeniesienie własności lokali na zadłużonych członków z zabezpieczeniem długu hipoteką na odrębnej własności lokali jest w praktyce uwolnieniem tych członków od długu, ponieważ ustawa o ochronie praw lokatorskich nie daje możliwości wyeksmitowania z lokalu niesolidnego dłużnika.

Na zakończenie jeszcze jedna istotna uwaga. Pomysłodawcy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapomnieli, albo nie chcą zauważyć, że majątek spółdzielni jest majątkiem jej członków, a nie państwa. Nie mają wobec tego prawa do dysponowania nim. Szkoda, że do tej pory właśnie w tej sprawie nie wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny, zajmujący się poszczególnymi przepisami prawa spółdzielczego, a nie istotą sprawy.

Piotr Żuk

Wniosek Rady Osiedla „Piaski”

Rada Osiedla WSM „Piaski” wnioskuje o przyjęcie przez Zebranie Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowiska w sprawie nieruchomości znajdującej się przy ul. Broniewskiego 55a, tj. działki nr 9 z obrębu 7-06-03 oraz działki nr 10 z obrębu 7-06-03, które w maju bieżącego roku nabył prywatny deweloper.

1. Rada Osiedla „Piaski” wnioskuje o wyrażenie protestu wobec polityki prowadzonej przez władze Warszawy, której efektem była decyzja o wprowadzeniu tych działek do komercyjnego obiegu, mimo uzasadnionego protestu mieszkańców oraz wbrew stanowisku Zarządu i Rady Dzielnicy Bielany i Komisji Rozwoju Gospodarczego Rady m. st. Warszawy.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”, nie posiadają one bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Przedmiotowe działki miały od ponad 30 lat przeznaczenie oświatowe, w tym działka nr 10 przeznaczona na obiekt sportowo-rekreacyjny.

Zarząd i Rada Dzielnicy Bielany oraz właściwa Komisja Rady Warszawy mając wiedzę o wcześniejszych ustaleniach dotyczących zagospodarowania tych nieruchomości oraz wiedzę dotyczącą poważnych trudności, wręcz zagrożeń dla mieszkańców tej części osiedla, wniosowały o wycofanie tych działek z planowanego przetargu bądź przeznaczenie jednej działki w przetargu ograniczonym do spółdzielni mieszkaniowych, drugą na cele oświatowo-rekreacyjne.

Zignorowanie tych stanowisk jest przejawem arogancji władz Warszawy i fałszywie pojmowanego działania na rzecz rozwoju miasta.

2. Rada Osiedla WSM „Piaski” wnioskuje o zobowiązanie Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do określenia warunków służebności drogowej (w uzgodnieniu z Radą Osiedla WSM „Piaski”), które obciążałyby przyszłego inwestora kosztami utrudnień dla mieszkańców osiedla, w tym kosztami remontów dróg osiedlowych, ewentualnych uszkodzeń sąsiednich budynków itp.

Zebrańie przedstawicieli w obiektywie



Tegoroczne Zebranie Przedstawicieli WSM trwało prawie dziesięć godzin.



Na mównicy przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Górecki.



Jerzy Sinicyn, przewodniczący Rady Osiedla „Bielany” ma powody do zadowolenia. Prace termomodernizacyjne w osiedlu zbliżają się do końca.



Mirosław Mikielski tym razem na Zebraniu Przedstawicieli wystąpił jako dyrektor osiedla Żoliborz III.



Pamiątkowe zdjęcie z Panią Prezes Kazimierą Szerszeniewską zapewne trafi do rodzinnego albumu.



Jerzego Obojskiego przewodniczącego Rady Osiedla Wawrzyszew boli głowa kiedy pomyśli, że jego osiedle ma najwyższy wskaźnik zadłużeń czynszowych.

Przed urlopem

Przed wyjazdem na dłuższy lub krótszy urlop należy pomyśleć o odpowiednim zabezpieczeniu mieszkania. Trzeba pamiętać, że o nasze mienie najlepiej zadba nasz zaprzyjaźniony sąsiad, który odbierze pocztę ze skrzynki na listy, usunie wiszące na klamce i leżące pod drzwiami reklamy świadczące, że nie ma nas w domu. Dobry sąsiad podleje kwiaty, włączy i wyłączy światło lub radio sygnalizując tym samym, że w mieszkaniu ktoś przebywa.

W czasie przygotowań do podróży samochodem powinniśmy zaplanować trasę i czas przejazdu. Wybierajmy drogi główne, unikając, jeżeli jest to możliwe dróg bocznych, słabo lub w ogóle nam nie znanych. Starajmy się planować przejazd w godzinach dziennych. Pamiętajmy o tym, że w nocy jest zła widoczność, jesteśmy zmęczeni, a przez to podróż jest mniej bezpieczna. Zaplanować należy miejsca, gdzie zatrzymamy się aby odpocząć. Najlepiej zatrzymywać się w miejscach uczęszczanych, na zorganizowanych parkingach. Może to być np. stacja benzynowa, czy parking strzeżony. W takim przypadku odpoczynek możemy połączyć z tankowaniem paliwa, czy wypiciem kawy i zjedzeniem posiłku.

Pamiętajmy o tym, aby opuszczając pojazd zabierać ze sobą dokumenty pojazdu oraz kluczyki. Nigdy nie zostawiamy w samochodzie na widocznym miejscu wartościowych przedmiotów, które mogą być przyczyną włamania do pojazdu. Trudno przewidzieć, co dla złodzieja jest wartościowe.

W czasie podróży mogą nas spotkać różne nieprzyjemne niespodzianki. Jedną z nich są napady na drogach. Obiektem ataków może być samochód, przedmioty w nim się znajdujące, a przede wszystkim osoby podróżujące. Inwencja przestępców jest wręcz niewyobrażalna. Techniki i metody ich działania są tak zróżnicowane, że nie sposób wszystkie wymienić. Najbardziej znane i najczęściej spotykane na polskich drogach są:

„Wypadek” – sprawcy pozorują wypadek, bez naszego udziału, licząc, że gdy zatrzymamy pojazd i opuścimy go, będą mogli nas zaatakować;

„Stłuczka” – przestępcy, najczęściej krażonym pojazdem, lekko uderzają w nasz samochód, powodując kolizję;

„Na koło” – sprawcy pokazują w czasie jazdy, lub podczas postoju, że coś złego dzieje się z naszym kołem. Celem przestępców jest to abyśmy zatrzymali się i opuścili pojazd. Wtedy napastnicy zaatakują i odjadą naszym samochodem;

„Przeszkoda” – w tej metodzie napast-

nicy blokują drogę przez np. zwalone drzewo, gałęzie, słupki itp. Chcąc doprowadzić do tego abyśmy zatrzymali pojazd;

„Auto-stop” – sprawcy najczęściej wykorzystują ładne dziewczyny, które pod pretekstem chęci jazdy auto-stopem doprowadzają do zatrzymania samochodu. Atak następuje zaraz po zatrzymaniu pojazdu lub autostopowiczka wsiada do pojazdu i prosi kierowcę o zatrzymanie się w określonym miejscu, gdzie czekają wspólnicy;

„Objazd” – przestępcy pozorują np. roboty drogowe przez co kierujący pojazdem

skreca w boczną drogę, gdzie następuje atak;

„Guma” – przestępcy podkładają pod koła stojącego pojazdu (np. na parking, na stacji benzynowej itp.) lub rozrzucają na jezdni ostre przedmioty, które doprowadzają do przebiccia opon. Następnie czekają kiedy kierowca zatrzyma się w celu zmiany koła. Wtedy następuje atak.

W czasie podróży innymi środkami lokomocji zwracajmy uwagę na kieszonkowców, dobrze pilnujmy swych bagaży. Pamiętajmy o aktualizacji naszych paszportów, aby uchronić się przed przykrymi niespodziankami.

Komenda Stołeczna Policji

KILKA PORAD DLA PODRÓŻNYCH

- nie opowiadać obcym osobom o swoim statusie majątkowym;
- środki pieniężne rozłożyć w różnych miejscach;
- zwracać szczególną uwagę na osoby, które swoim zachowaniem powodują tzw. „sztuczny tłok” (poprzez popychanie podróżnego oraz przepychanie pod prąd);
- kategoryczny zakaz spożywania alkoholu;
- zachowanie szczególnej ostrożności wobec osób poruszających się po składzie pociągu bez konkretnego celu;
- zajmowanie miejsc w przedziale wśród podróżnych wzbudzających zaufanie;
- unikanie zajmowania miejsca w pustych wagonach.

CHCĄC ZAPEWNIĆ SOBIE BEZPIECZEŃSTWO PAMIĘTAJ, ŻE WŁAŚCIWE POSTĘPOWANIE JEST GWARANCJĄ BEZPIECZEŃSTWA WSZYSTKICH PASAŻERÓW

Opracowano w Wydziale Prewencji KSP na podstawie informacji zamieszczonych na stronach internetowych jednostek organizacyjnych Komendy Stołecznej Policji.

Psy wciąż groźne

Problem pogryzień przez psy powraca na forum ogólnospołeczne, szczególnie po wydarzeniach najbardziej tragicznych, wzbudzając wiele emocji, wywołujących niezadowolony z powodu braku skutecznych mechanizmów obronnych przed tymi zwierzętami.

Napotykanie na ulicach miast, w parkach, czy na skwerach biegające swobodnie bez kagańców i smyczy psy, wywołują u przebywających tam osób strach i obawę – czy nagle zwierzę nie stanie się agresywne i niebezpieczne. Niepokojący jest fakt, że źródłem zagrożenia często nie są psy bezpańskie, ale mające swoich opiekunów. Świadczy to o niefrasobliwości i nieodpowiedzialności właścicieli psów. Z doświadczenia wynika, że szczególnie narażone na następstwa braku wyobraźni osób zobowiązanych do sprawowania opieki nad zwierzętami, są dzieci.

Policja jako organ ustawowo zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa i spokoju obywateli wspólnie ze strażą miejską będzie podejmować zdecydowane działania zmierzające do przestrzegania aktualnie

obowiązujących przepisów prawnych dotyczących ochrony zwierząt, utrzymania czystości i porządku w dzielnicach oraz przepisów zawartych w kodeksie wykroczeń, w szczególności art. 77 i art. 78 kodeksu wykroczeń.

Przypominamy właścicielom psów, że na podstawie art. 77 tego kodeksu osoby, które nie zachowują środków ostrożności przy trzymaniu zwierząt podlegają karze grzywny do 250 zł, albo karze nagany. Policjanci mogą stosować środki oddziaływania pozakarnego (pouczenia, ostrzeżenia), nakładać grzywnę w drodze mandatu karnego lub kierować wnioskiem o ukaranie do sądu.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na przepis zawarty w art. 78 kodeksu wykroczeń, w którym ustawodawca ustanowił odpowiedzialność osób, które przez drażnienie lub ploszenie zwierzęcia doprowadzają do tego, że staje się ono niebezpieczne. W takim przypadku sprawca może być ukarany kwotą nawet do 1.000 zł.

Opracowano na podstawie materiałów KGP

Picassowska Syrenka

W 1948 roku, podczas pobytu w Warszawie, Pablo Picasso odwiedził pracownię znanych architektów Heleny i Szymona Syrkusów, gdzie pokazano mu projekt nowoczesnego i oryginalnego, jak na tamte czasy, osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej budowanego na Kole. Ponieważ pierwszy etap budowy tego osiedla zbliżał się do końca, zaproszono znakomitego gościa, aby osiedle zobaczył. Pokazano mu jeden z oddawanych do użytku budynków przy

ul. Sitnika 4. Tam w lokalu nr 8, Picasso namalował węglem na ścianie wizerunek Warszawskiej Syrenki z murarskim młotkiem w ręku zamiast miecza.

Pablo Picasso z Polski wyjechał, ale pozostała po nim pamiątka w budynku na Kole, tak naprawdę nikogo nie cieszyła. Ani władz państwowych i lokalnych, niezbyt zainteresowanych dziełem imperialistycznego malarza, ani lokatorów, którzy otrzymali klucze do mieszkania, w którym na jednej z

ścian widniał ogromny, mierzący 100 na 200 cm, rysunek Picassowskiej Syrenki. O ile władz rysunek na ścianie nie interesował, o tyle na wieść o arcydziele mistrza Picasso zaczęły się ściągać do mieszkania przy ul. Sitnika wycieczki tych, którzy chcieli zobaczyć dzieło malarza zza żelaznej kurtyny. Przybywali więc górnicy, przodownicy pracy socjalistycznej. Dziesiątki, setki osób zaczęły odwiedzać mieszkanie przy ul. Sitnika, przysparzając ogromnego kłopotu jego lokatorom, państwu Sawickim. Niektórzy chcieli nawet siekierami wyrąbać dzieło ze ściany. Trwało to równo pięć lat. W 1952 roku pani Franciszka Sawicka, załamana mnogością osób odwiedzających jej mieszkanie o różnych porach dnia, a bywało i nocy, zwróciła się do władz z prośbą o wyrażenie zgody na odnowienie mieszkania, a więc unicestwienie na zawsze widniejącego na ścianie rysunku. Po roku starań otrzymała pismo, w którym wyrażono zgodę na zamalowanie rysunku.

Nikomiu w owych czasach nie przyszło do głowy, aby państwu Sawickim przydzielić inny lokal, a w tym przy ul. Sitnika z narysowaną na ścianie Syrenką, stworzyć modną w owych czasach izbę pamięci.

Picassowska Syrenka zniknęła ze ściany w lokalu numer 8 przy ul. Sitnika 4, ale jak się okazało Pablo Picasso, taką samą Syrenkę naszkicował na papierze. Oryginał trafił zapewne do kolekcji jakiegoś amerykańskiego milionera. Pozostała tylko kopia oryginału.

Piotr Żuk



**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 godz. 9.00 – 14.00**

Kącik poetycki

Róża i miłość

*Razem idą przy sobie
I kocham obie.
A pytacie dlaczego?
I słuszne pytanie
Od początku świata
Nie odpowiedziano na nie.
A może dlatego, że uczucie miłości
Przekazane z różą
To wyznanie miłości kochanej osobie.
Róża królowa kwiatów
Potwierdza to wyznanie
I szepce cicho pocałuj kochanie
Zatrzymał się czas do rana
Miłości czas kochania
I róża była świadkiem
Tego opowiadania...*

Polański

Spółdzielcy górą

Te krótkie informacje dedykuję tym, którzy starają się zdezawuować rolę spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, szczególnie wnioskodawcom zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Niech dowiedzą się, że idee spółdzielczości nadal są żywe chociażby w zakresie integracji społeczeństw lokalnych, w czynnym uczestniczeniu w szerzeniu oświaty, kultury i sportu.

Osiedle Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”. Niedziela 4 czerwca 2006 r. Na placu zabaw przy ul. Kochanowskiego 22, rojno i gwarno. Administracja osiedla „Piaski” wspólnie ze Stowarzyszeniem Rodziców i Przyjaciół Dzieci i Młodzieży z Wadą Słuchu „Usłyszcie Świat” zorganizowały piknik z okazji Dnia Dziecka, połączony z otwarciem ośrodka terapii dla dzieci z wadami słuchu. Przygotowano wiele atrakcji dla najmłodszych i tych nieco starszych. Dla zainteresowanych sportem były rodzinne konkurencje: warcaby, szachy i minigolf. Dla tych z upodobaniami artystycznymi – konkurs malowania na asfalcie. Na scenie prezentowały się zespoły taneczne i muzyczne. Ro-

dzice przygotowali poczęstunek – był żurek i kielbaski z grilla, przepyszny chleb ze smalcem i ciasta własnej produkcji. Wspaniała zabawa integrująca dzieci, młodzież i ich rodziców. Gorące podziękowania dla rady, dyrekcji i administracji osiedla „Piaski”, od rodziców dzieci – i tych z wadami słuchu i tych, które w imprezie udział wzięły choć problemów ze słuchem nie mają. To się nazywa integracja.

Osiedle Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wawrzyszew”. Niedziela 11 czerwca. Jak co roku w ramach Dni Kultury Bielańskiej nad stawami Brustmana Urząd Dzielnicy Bielany przy wydatnej pomocy rady, dyrekcji i administracji

osiedla „Wawrzyszew” organizuje piknik rodzinny, podczas którego wręczono pu-chary najlepszym drużynom uczestniczącym w zorganizowanym przez radę osiedla „Wawrzyszew” turnieju piłki nożnej dla młodzieży w wieku 14 – 16 lat. – Niech się



nie nudzą, niech nie „okupują” ławek nad stawami, niech nie podpierają ścian na klatkach schodowych – mówi współorganizator turnieju Jerzy Kropacz, członek rady osiedla.

Na scenie występ zespołu dziecięcego z Bielańskiego Ośrodka Kultury. Wśród tłumu widzów zauważam Zygmunta Morowskiego, również członka rady osiedla „Wawrzyszew”, znanego społecznika, któremu na sercu leży poprawa bezpieczeństwa w osiedlu. Kieszenie ma wypchane słodyczami, którymi częstuje najmłodszych. Osobiście sprawdza, jak przedstawicielki Straży Miejskiej malują dzieciakom buziaki.

Przy stoisku administracji osiedla prowadzona jest rozmowa o organizowanych przez radę osiedla „Wawrzyszew” koloniach – nie po raz pierwszy i zapewne nie po raz ostatni.

A wszystko to odbywa się we wspaniałej scenerii, we wspaniałym miejscu nad stawami Brustmana, w których odbijają się kolorowe elewacje spółdzielczych budynków. Ze smutkiem patrzę na szare budynki po drugiej stronie ulicy Oczapowskiego, należące do zasobów urzędu dzielnicy Bielany. I kto tu jest lepszym gospodarzem?

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,
e-mail: wsm@wa.onet.p
Nr rejestru prasowego: 446/05

