

Pierwsze Walne Zgromadzenie Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W 2008 r., zgodnie z założeniami znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w WSM odbyło się – podzielone na sześć części – Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni. Podzielono je z myślą, że nawet tak duża, jak w Społecznym Domu Kultury, sala nie pomieści wszystkich, którzy zechcą wziąć udział w tak ważnym dla działalności Spółdzielni Walnym Zgromadzeniu. Członkowie Spółdzielni jednak zawiadli. We wszystkich sześciu spotkaniach wzięło udział około 400 osób – tyle wydano mandatów. Nie jest to zawrotna liczba zwąwszy, że Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa to około 30 tys. członków. W procentowym przeliczeniu zaledwie 1,3 % ogółu członków WSM było zainteresowanych tym co dzieje się w Spółdzielni i to oni decydowali o niezwykle istotnych dla wszystkich spółdzielców sprawach.

Ten brak zainteresowania spółdzielczyymi sprawami, budzi zaniepokojenie nie tylko Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, ale także spółdzielczych działaczy i członków, którym dobro Spółdzielni leży na sercu. Przyczyn takiego stanu jest wiele – główna to brak istotnych problemów – członkom Spółdzielni mieszka się coraz lepiej, więc nie widzą potrzeby uczestniczenia w życiu spółdzielczym. Rekord w tym zakresie pobito 12 czerwca. W tym dniu odbywała się część Walnego Zgromadzenia dla członków z osiedla Wawrzyszew. Wydano zaledwie 54 mandaty, a przecież osiedle to liczy ponad 4 tys. członków.

Ogromnym zaskoczeniem było natomiast liczne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu członków oczekujących, którzy znaleźli czas i widzieli potrzebę wzięcia udziału w obradach.

Porządek obrad każdej z sześciu części Walnego Zgromadzenia był ten sam. Na każdej części poddawano pod głosowanie te same uchwały.

Podsumowania wszystkich części Walnego Zgromadzenia dokonało kolegium, w skład którego weszli przewodniczący i sekretarze wybrani na każdej części Walnego Zgromadzenia. Kolegium, zgodnie z § 79 ust. 8¹ Statutu WSM oraz § 14 ust. 1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, 3 lipca 2008 r. sporządziło protokół z Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywającego się w częściach w dniach 10, 12, 16, 19, 24 i 26 czerwca 2008 r.

Protokół ten został przesłany do zatwierdzenia do Sądu Rejestrowego.

Treść protokołu na str. 2.



Wizualizacja nowej inwestycji WSM przy ul. Niedzielskiego zaprojektowanej w pracowni KAPSArchitekci

Protokół Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

odbywającego się w częściach w dniach 10.06.2008 r., 12.06.2008 r.,

16.06.2008 r., 19.06.2008 r., 24.06.2008 r. i 26.06.2008 r.

(sporządzony w dniu 3 lipca 2008 r.)

Dnia 3 lipca 2008 r. w siedzibie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Elbląskiej 14 odbyło się kolegium Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwołane zgodnie z § 79 ust. 8¹ Statutu WSM oraz § 14 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, w składzie następującym:

- Witold Błachowicz – przewodniczący I części WZ;
- Katarzyna Szulc – sekretarz I części WZ;
- Janusz Obojski – przewodniczący II części WZ;
- Janusz Kopeć – sekretarz II części WZ;
- Maria Mossakowska – przewodnicząca III części WZ;
- Andrzej Krasnopolski – sekretarz III części WZ;
- Józef Lewandowski – przewodniczący IV części WZ;
- Anna Pawlewska – sekretarz IV części WZ;
- Marek Fronczak – przewodniczący V części WZ;
- Witold Jaworski – sekretarz V części WZ;
- Paweł Michałowski – przewodniczący VI części WZ;
- Michał Gołąb – sekretarz VI części WZ.

Kolegium stwierdziło, iż obecni są wszyscy jego członkowie i w związku z § 14 ust. 2 Regulaminu WZ jest ono uprawnione do działania.

Kolegium zgodnie z § 79 ust. 8¹ Statutu WSM oraz § 14 ust. 1 Regulaminu WZ sporządziło w dniu dzisiejszym protokół Walnego Zgromadzenia WSM, zamieszczając w nim, które z projektów uchwał będących przedmiotem obrad WZ zostały przyjęte, a które nie zostały przyjęte oraz łączną liczbę głosów oddanych za i przeciw każdej z uchwał.

Członkowie kolegium stwierdzili, że zapoznali się z protokołami wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na podstawie których kolegium sporządzi protokół Walnego Zgromadzenia.

Kolegium stwierdziło, że pkt 3 porządku obrad, tj. przyjęcie Regulaminu WZ, został zdjęty przez Zarząd WSM z porządku obrad i nie był przedmio-

tem obrad, ani głosowania żadnej części WZ.

Kolegium stwierdziło, że przedmiotem obrad i głosowań Walnego Zgromadzenia były następujące uchwały i wnioski:

1. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd WSM rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23.04.2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (zgodnie z pkt 10 porządku obrad).
2. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy przy:
 - 1) ul. ks. J. Popiełuszki dz. ew. 5/1
 - 2) ul. Braci Żaluskich dz. ew. 16/2
 - 3) ul. Tolwińskiego dz. ew. 3/5
 - 4) ul. Tolwińskiego dz. ew. 27/1
 - 5) ul. Włociańskiej dz. ew. 13 (zgodnie z pkt. 11 porządku obrad).
3. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy przy ul. Wolumen-Wergiliusza (zgodnie z pkt 12 porządku obrad).
4. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego,
 - b) udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM (zgodnie z pkt 13 porządku obrad).
5. Przyjęcie wniosków Walnego Zgromadzenia (zgłoszonych do 26.05.2008 r. – zgodnie z pkt 14 porządku obrad).

Kolegium stwierdziło, że wszystkie z powyższych projektów uchwał były poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Kolegium stwierdziło, iż zgodnie z pkt 14 porządku obrad został zgłoszony jeden wniosek spełniający wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu WSM i Regulaminu WZ, złożony przez 13 członków z osiedla Piaski. Kolegium stwierdziło, że wniosek ten był przedmiotem obrad i został pod-

dany pod głosowanie wszystkich części WZ. W związku z powyższym wyniki głosowania nad niniejszym wnioskiem mogą zostać zawarte w protokole WZ wraz ze stwierdzeniem, czy WZ przyjęło wniosek czy nie.

Kolegium po uwzględnieniu wszystkich wyżej wymienionych okoliczności i przepisów prawa ustaliło następującą treść – Protokół Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

1. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd WSM rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23.04.2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 347 członków uprawnionych do głosowania. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

za: 24 głosy; przeciw: 309 głosów; wstrzymujących się: 14 głosów.

Kolegium stwierdziło, że wobec braku wymaganej większości głosów, WZ nie podjęło uchwały.

2. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy przy:

1) ul. ks. J. Popiełuszki dz. ew. 5/1

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 311 członków uprawnionych do głosowania. Wymagana dla zbycia nieruchomości, zgodnie z § 79 ust. 3 Statutu WSM oraz § 6 ust. 3 pkt. 3) Regulaminu WZ, większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ wynosiła 234 głosy. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

za: 73 głosy; przeciw: 181 głosów; wstrzymujących się: 57 głosów.

Kolegium stwierdziło, że wobec braku wymaganej większości głosów, WZ nie podjęło uchwały.

2) ul. Braci Żałuskich dz. ew. 16/2

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 289 członków uprawnionych do głosowania. Wymagana dla zbycia nieruchomości, zgodnie z § 79 ust. 3 Statutu WSM oraz § 6 ust. 3 pkt 3) Regulaminu WZ, większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ wynosiła 217 głosów. Głosy rozłożyły się w sposób następujący: za: 104 głosy; przeciw: 120 głosów; wstrzymujących się: 65 głosów.

Kolegium stwierdziło, że wobec braku wymaganej większości głosów, WZ nie podjęło uchwały.

3) ul. Tolwińskiego dz. ew. 3/5

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 290 członków uprawnionych do głosowania. Wymagana dla zbycia nieruchomości, zgodnie z § 79 ust. 3 Statutu WSM oraz § 6 ust. 3 pkt 3) Regulaminu WZ, większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ wynosiła 218 głosów. Głosy rozłożyły się w sposób następujący: za: 239 głosów; przeciw: 6 głosów; wstrzymujących się: 45 głosów.

Kolegium stwierdziło, że wobec uzyskania wymaganej większości głosów, WZ podjęło uchwałę w brzmieniu następującym:

Uchwała nr 4/08

Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zbycia użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy

Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 76 pkt 6 Statutu WSM postanawia:

§ 1.

Zbyć przysługujące Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 3/5 z obrębem 7-02-03, położonej w Warszawie przy ul. Tolwińskiego, o pow. 2550 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00458487/6.

§ 2.

Wykonanie uchwały, w tym ustalenie nabywcy i ceny wyżej wymienionej działki, powierza się Zarządowi Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

4) ul. Tolwińskiego dz. ew. 27/1

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 283 członków uprawnionych do głosowania. Wymagana dla zbycia nieruchomości, zgodnie z § 79 ust. 3 Statutu WSM oraz § 6 ust. 3 pkt 3) Regulaminu WZ, większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ wynosiła 213 głosów. Głosy rozłożyły się w sposób następujący: za: 230 głosów; przeciw: 11 głosów; wstrzymujących się: 42 głosy.

Kolegium stwierdziło, że wobec uzyskania wymaganej większości głosów, WZ podjęło uchwałę w brzmieniu następującym:

Uchwała nr 5/08

Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zbycia użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy

Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 76 pkt 6 Statutu WSM postanawia:

§ 1.

Zbyć przysługujące Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 27/1 z obrębem 7-02-03, położonej w Warszawie przy ul. Tolwińskiego, o pow. 389 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00097159/9.

§ 2.

Wykonanie uchwały, w tym ustalenie nabywcy i ceny wyżej wymienionej działki, powierza się Zarządowi Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

5) ul. Włociańskiej dz. ew. 13.

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 294 członków uprawnionych do głosowania. Wymagana dla zbycia nieruchomości, zgodnie z § 79 ust. 3 Statutu WSM oraz § 6 ust. 3 pkt 3) Regulaminu WZ, większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ wynosiła 221 głosów. Głosy rozłożyły się w sposób następujący: za: 246 głosów; przeciw: 7 głosów; wstrzymujących się: 41 głosów.

Kolegium stwierdziło, że wobec uzyskania wymaganej większości głosów, WZ podjęło uchwałę w brzmieniu następującym:

Uchwała nr 6/08

Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zbycia użytkowania wieczystego gruntu położonego w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy

Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 76 pkt 6 Statutu WSM postanawia:

§ 1.

Zbyć przysługujący Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 13 z obrębem 7-02-03, położonej w Warszawie przy ul. Włociańskiej, o pow. 1.177 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00030152/3.

§ 2.

Wykonanie uchwały, w tym ustalenie nabywcy i ceny wyżej wymienionej działki, powierza się Zarządowi Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

3. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy przy ul. Wolumen-Wergiliusza.

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 287 członków uprawnionych do głosowania. Wymagana dla zbycia nieruchomości, zgodnie z § 79 ust. 3 Statutu WSM oraz § 6 ust. 3 pkt 3) Regulaminu WZ, większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ wynosiła 216 głosów. Głosy rozłożyły się w sposób następujący: za: 245 głosów; przeciw: 6 głosów; wstrzymujących się: 36 głosów.

Kolegium stwierdziło, że wobec uzyskania wymaganej większości głosów, WZ podjęło uchwałę w brzmieniu następującym:

Uchwała nr 7/08

Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy przy ul. Wolumen-Wergiliusza

Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 76 pkt 6 Statutu WSM postanawia:

c.d. na str. 8

Sprawozdanie Zarządu WSM

przedstawiane na częściowych Walnych Zgromadzeniach

przez prezes mgr inż. Kazimierę Szerszeniewską

**Panie Przewodniczący!
Szanowni Państwo!**



WSM, jako jedna z nielicznych dużych spółdzielni, odbywa w tym roku Walne Zgromadzenie.

Ustawa z 14.07.20007 r. narzuciła spółdzielniom mieszkaniowym zmiany organizacji funkcjonowania. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako jedna z nielicznych dużych spółdzielni, zapisy tej ustawy realizuje, począwszy od tego, że dostosowano statut do nowej ustawy, czego również konsekwencją jest dzisiejsze Walne Zgromadzenie.

Szanowni Państwo!

Walne Zgromadzenie poprzedziły Zebrania Mieszkańców, na których

sprawy związane z osiedlami były szeroko omawiane.

Najczęściej poruszonymi tematami były sprawy remontowe i uwłaszczenia lokali.

Proces uwłaszczeniowy poza osiedlami Żoliborz IV i Wawrzyszew trwa, chociaż w różnym stopniu w poszczególnych osiedlach.

W osiedlu Żoliborz IV, ze względu na zaskarżenie uchwał na wyodrębnianie lokali, a w osiedlu Wawrzyszew ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntów.

W spółdzielni jest 26 tys. lokali, a wniosków o ustanowienie odrębnej własności około 6.700, z czego tylko 1.500 wniosków zostało zrealizowanych, w tym 629 aktów notarialnych na przekształcenie w spółdzielcze własnościowe prawo w osiedlu Wawrzyszew, gdzie ze względu na niejednolity stan prawny gruntu nie można



ZESPÓŁ MIESZKALNY WIELORODZINNY PRZY UL. ELBLĄSKIEJ I SAPERSKIEJ ETAP I BUD. A Z USŁUGAMI

ustanawiać odrębnych własności.

Opóźnienie realizacji wniosków nie powstało z winy Spółdzielni, a z przyczyn od nas niezależnych, o czym pisaliśmy w „Życiu WSM” i o czym wiedzą organy ścigania, do których składane są skargi na opie-szałość Zarządu.

Szanowni Państwo!

Uwłaszczenia lokali są dla niektórych członków Spółdzielni bardzo ważne, ale nikt nie zwolnił nas z obowiązków prowadzenia bieżącej działalności na rzecz wszystkich członków. Znaczne zwiększenie prac w związku z uwłaszczeniem nie spowodowało wzrostu zatrudnienia, a koszty wzrosły tylko o kwoty ściśle związane z uwłaszczeniem, o czym również pisaliśmy w „Życiu WSM”.

Wyznaczenie przez ustawodawcę tak krótkich terminów na uwłaszczenie i nacisk członków Spółdzielni na realizację wniosków spowodowało, że uwłaszczenia są na wieczystym użytkowaniu gruntów, a nie jak planowaliśmy na własność.

Często informowaliśmy Państwa o działaniach jakie podejmowaliśmy, aby wieczyste użytkowanie gruntów przekształcić we własność.

Prezydenci m.st. Warszawy i kolejne Rady Miasta nie reagowały na nasze wnioski, a trzy kolejne uchwały podjęte przez Radę Miasta w sprawie przekształcenia gruntów świadczą, że miasto nie jest zainteresowane przekazaniem gruntów na własność Spółdzielni.

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Prawdą jest, że uwłaszczenia lokali zdominowały prace w Spółdzielni, ale staraliśmy się być Państwem jak najmniej to odczuli. Planowane prace remontowe i inwestycyjne zostały wykonane.

Prace modernizacyjne budynków w 2007 roku zostały wykonane zgodnie z planem, a wartość robót wyniosła 16.355.275 zł.

Wykonanie remontów bieżących omawiano na Zebraniach Mieszkańców w każdym osiedlu.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi na koniec 2007 r. obejmowała 476 budynków, w tym 396 to budynki mieszkalne o łącznej liczbie 26.342 mieszkań i powierzchni użytkowej 1.181.849 m kw. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w ośmiu organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach, położonych

w dzielnicach: Żoliborz, Bielany, Białołęka, Praga Południe i Bemowo.

Koszty eksploatacji bieżącej wraz z remontami przedstawiono w sprawozdaniu wyłożonym do wglądu w osiedlach i w biurze Zarządu, jak również omawiano na Zebraniach Mieszkańców.

Należy podkreślić, że na strukturę i wielkość poszczególnych pozycji kosztów ma wpływ struktura zasobów w eksploatacji, tj. stosunek lokali mieszkalnych, których przybywa do lokali użytkowych, których już od wielu lat nie przybywa.

Należy podkreślić również, że na większość kosztów Spółdzielnia nie ma wpływu.

Są to opłaty za centralne ogrzewanie, wodę, energię elektryczną, wywóz nieczystości i inne wydatki związane z utrzymaniem budynków, a wynikające z prawa budowlanego i innych ustaw.

Szanowni Państwo!

W wyniku od wielu lat wzmocnionych prac termomodernizacyjnych, a które w tym roku kończymy, koszty energii cieplnej znacznie zmniejszyły się pomimo zwiększenia zasobów mieszkaniowych.

Po rozliczeniu kosztów i przychodów na 31.12.2007 r. saldo rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazuje nadwyżkę w kwocie 2,612 mln zł.

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

Wpływ na sytuację finansową poszczególnych osiedli mają zaległości czynszowe z tytułu opłat za lokale, które na 31.12.2007 r. wynosiły ogółem 12,068 mln zł, co stanowi 9,1 % rocznego wymiaru opłat. Pomimo zmniejszenia w stosunku do roku 2006 o 1,887 mln zł zadłużenie jest nadal duże.

Szanowni Państwo!

Działalność inwestycyjna prowadzona przez Spółdzielnię ma ogromne znaczenie dla członków Spółdzielni – po pierwsze stwarza możliwość poprawy warunków mieszkaniowych członkom, po drugie wpływa na obniżkę kosztów działalności ogólnej Spółdzielni, w związku z czym tylko w 32,6 % kosztów rozliczona jest działalność eksploatacyjna osiedli i Społecznego Domu Kultury.

Działalność inwestycyjna pro-

wadzona jest na terenach Żoliborza i Bielany w istniejących osiedlach. Takie pozyskiwanie gruntów przysparza korzyści osiedlom.

W miejscu wyeksploatowanych pawilonów powstają budynki mieszkalne, a w parterach lokale użytkowe, które osiedla będą mogły wynajmować za znacznie wyższe ceny niż dotychczas.

Zainteresowanie członków Spółdzielni nowymi inwestycjami jest bardzo duże. Na planowane inwestycje wpłynęło około 1.200 podań, pomimo wysokich kosztów budowy – tj. powyżej 6.500 zł/m kw.

Szanowni Państwo!

Nie sposób jest przedstawić wszystkich spraw związanych z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia zatrudnia 440 pracowników, co można porównać do dużego przedsiębiorstwa.

Sprawy pracownicze są również sprawami ważnymi. Przy ogromie prac administracyjnych, a należy zaznaczyć, że w ciągu jednego dnia do Biura Zarządu wpływa średnio ponad 60 pism, na które należy udzielić odpowiedzi, Zarząd prowadzi również administrację dla nowo wybudowanych osiedli, to jest Wawrzyszew Nowy, Nowodwory, Latyczowska i Hery.

Sprawuje także nadzór i kontrolę nad wszystkimi administracjami osiedli oraz wspomaga w działaniach pozyskiwania środków na remonty.

Opłaty za lokale, pomimo od wielu lat zwiększonego zakresu prac remontowych, nie wzrastają w stopniu proporcjonalnym do wydatków na remonty.

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Dzisiaj będziecie mogli ocenić naszą pracę zatwierdzając roczne sprawozdanie i udzielić, bądź nie – absolutionu członkom Zarządu.

Wyrażam nadzieję, że każdy z Państwa weźmie pod uwagę wszystkie nasze wysiłki, których wynikiem jest dobra sytuacja finansowa Spółdzielni. Czy można było zrobić więcej nie podnosząc opłat? – to Państwo sami oceniają.

Kończąc moje wystąpienie pragnę podziękować wszystkim członkom Spółdzielni za cierpliwość w oczekiwaniu na uwłaszczenie, za wyrozumiałość w naszych niedociągnięciach, a nawet czasami za wsparcie nas dobrym słowem.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od czerwca 2007 roku do maja 2008 r. wygłaszane na każdej części Walnego Zgromadzenia przez przewodniczącego RN Jerzego Kropacza

Prezentowane Państwu sprawozdanie rozpoczyna czteroletnią kadencję Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która została wybrana na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 26 maja 2007 roku.

Rada Nadzorcza liczy 27 członków. Po kilku miesiącach pracy w Radzie Nadzorczej złożyli rezygnację z mandatów Marta Kawczyńska oraz Robert Rogala. Na ich miejsce Zebranie Przedstawicieli w dniu 27 listopada 2007 r. wybrało Krzysztofa Zybertha i Henryka Rolka.

Przez pierwszy rok działalności Rada realizowała swoje podstawowe zadanie jakim jest nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni.

Zakres prowadzonych przez Radę zagadnień określał plan pracy oraz bieżące potrzeby.

Podjęto 56 uchwał, które dotyczą:

- określania ogólnych założeń do planu gospodarczo -finansowego WSM;
- wyboru biegłego rewidenta oraz oceny prawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego i innych okresowych sprawozdań;
- oceny wykonania rzeczowych i finansowych zadań planowych;
- ustalenia zasad rozliczeń z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz finansowania inwestycji;
- pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie osób nie wykonujących statutowych obowiązków (rozpatrzonych zostało 6 projektów uchwał, podjęte 3);
- zrównania okresów trwania użytkowania wieczystego gruntów w osiedlu Wawrzyszew, aby mogły powstać nieruchomości, w których

będą ustanawiane odrębne własności lokali;

- ustanowienia prawa użytkowania działek na terenie osiedla Wawrzyszew Nowy i osiedla Żoliborz II;
- ustanowienia służebności gruntowej w osiedlu Żoliborz III;
- pozytywnego zaopiniowania zbycia działki przy ul. Bryłowskiej 4a na podstawie uchwały 14/2000 WZD z 17.06.2000 r.;
- wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni – uchwalone zostały zmiany w Regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego, uchwalony Regulamin Zebrań Mieszkańców Członków Spółdzielni, przyjęte projekty regulaminów: Walnego Zgromadzenia, Sądu Koleżeńskiego i Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza uczestniczyła w ponownym przygotowaniu zmian do statutu, które po wniesieniu znacznego nakładu pracy i zaangażowania członków Rady Nadzorczej, zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 27 listopada 2007 roku, a zarejestrowane przez sąd 21 stycznia 2008 r.

Rada Nadzorcza zajmowała się:

- oceną prawidłowości windykacji należności od członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
- oceną planu nakładów na remonty i termomodernizację oraz źródeł ich finansowania;
- uwagami do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach WSM;
- prawidłowością przydziałów mieszkań z odzysku w osiedlu Wawrzy-

szew w okresie ostatnich 10 lat;

- przynależnością piwnic do lokali mieszkalnych;
- realizacją zadań inwestycyjnych;
- powołała Radę Programową pisma „Życie WSM”;
- rozpatrywała projekt uchwały w sprawie Regulaminu organizacji i eksploatacji osiedlowych parkingów naziemnych.

Decyzje podejmowane przez Radę poprzedzały szczegółowe analizy wykonywane przez komisje Rady, tj. Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Inwestycyjną, Członkowsko-Mieszkaniową i Organizacyjno-Samorządową.

Rada Nadzorcza od czerwca 2007 r. do 31 maja 2008 r. odbyła 23 posiedzenia (piętnaście w 2007 r. oraz osiem w 2008 r.), z których dwa odbywały się z udziałem członków Rad Osiedli Żoliborz III i Żoliborz IV.

Pozytywne oceny formułowane przez Biegłych Rewidentów, corocznie badających sprawozdania finansowe, potwierdzają bardzo dobrą sytuację ekonomiczno-finansową Spółdzielni.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest w pełni wiarygodnym partnerem rynkowym, a osiągnięte wyniki nie stwarzają zagrożeń dla kontynuacji działalności w następnych okresach.

Wynikiem pozytywnej oceny jest rekomendacja Rady Nadzorczej do zatwierdzenia sporządzonego na dzień 31.12.2007 r. sprawozdania finansowego oraz wniosek o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej WSM
Jerzy Kropacz*

Informacja o realizacji wniosków

Zebrania Przedstawicieli z 26.05.2007 r.

1. Zobowiązuje się członków wybranych do organów Spółdzielni (w tym kandydatów do Rady Nadzorczej) do złożenia oświadczenia o nie zaleganiu w opłatach czynszowych na rzecz Spółdzielni, a w przypadku zalegania, aby zrezygnowali z funkcji. – wniosek przyjęty z zaznaczeniem, że jest to sugestia do Rady Nadzorczej, aby w pracach przy zmianie statutu zostało to uwzględnione.

Wniosek będzie realizowany.

2. Zobowiązuje Radę Nadzorczą do jak najszybszego wprowadzenia zmian w regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego WSM, pod kątem podwyższenia progów zawartych w § 3 pkt. 2, § 4 pkt. 2 tegoż regulaminu do obowiązującego na koniec roku minimalnego wynagrodzenia krajowego; zmiany w trybie pilnym § 3 zał. nr 1 do Reg. funduszu społeczno-kulturalnego tak by podstawą pozytywnego rozpatrzenia wniosku było przynajmniej minimalne wynagrodzenie; zmiana § 4 pkt. 1 - skreślenia rocznego ograniczenia wysokości zapomóg (tj rozszerzenie o likwidację zapisu ograniczającego częstość przyznawania zapomóg czyli zwiększenie samodzielności w tym zakresie Rad Osiedli - wniosek zbieżny z os. Żoliborz III i Wawrzyszew).

18 czerwca 2007 r. Rada Nadzorcza uchwaliła zmiany w regulaminie.

3. Sprawdzenie obrotu mieszkaniami z odzysku w osiedlu Wawrzyszew.

Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa Rady Nadzorczej dokonała sprawdzenia obrotu mieszkaniami z odzysku w osiedlu Wawrzyszew w okresie od 1998 r. Kontrola objęła okres 10 lat, który nie podlega przedawnieniu. Zostały wyselekcjonowane grupy osób, które dokonywały przeniesień uprawnień członkowskich i darowizn lokali. Osób, które przepisały mieszkania było 365, wiele spraw dotyczyło przepisania na członków rodziny.

Rada Nadzorcza nie wniosła zastrzeżeń do przedłożonej informacji Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej.

4. Wniosek z osiedla Wawrzyszew uznany do załatwienia przez Radę Osiedla: Zobowiązuje Radę Nadzorczą do podjęcia jak najszybszych działań windykacyjnych wobec dłużników lokatorów WSM i składania okresowych sprawozdań z tych działań Zebraniu Przedstawicieli.

Rada Nadzorcza, kontynuuje działania mające na celu zmniejszenie zadłużenia wśród członków WSM, zajmowała się oceną prawidłowości windykacji należności od członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. W okresie sprawozdawczym Rada rozpatrzyła 6 projektów uchwał w sprawie pozba-

wienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie osób nie wykonujących statutowych obowiązków, z których zostały podjęte 3 uchwały w sprawie pozabawienia praw członkowskich.

W planie pracy od maja 2008 r. Rada Nadzorcza zamieściła temat spotkań z członkami zalegającymi z opłatami.

Wniosek jest realizowany przez RO Wawrzyszew poprzez wywieszanie podziękowań dla członków, którzy płacą regularnie opłaty eksploatacyjne.

5. Pilnie usunąć usterki projektowe i wykonawcze w osiedlu Nowodwory zgodnie z opinią techniczną z 2005 r. dotyczącą budynków przy ul. Ciołkosza 3, 5, 6 oraz pismem do Zarządu z dnia 10.02.2006 r. z pominięciem budżetu osiedla.

Wniosek został zrealizowany.

6. W związku z wszczętym postępowaniem administracyjnym na wniosek SANDO INMOBILIARIA sp. z o.o. dotyczącym ustalania warunków zabudowy działek nr 9 i 10 z obrębem 7-06-03 przy ul. Broniewskiego 55a, a zwłaszcza określenie warunków służebności drogowej, zobowiązuje się Zarząd WSM do:

- zastrzeżenia o ewentualnych roszczeniach ze strony WSM związanych z możliwymi uszkodzeniami istniejącej substancji mieszkaniowej.

Zabezpieczenie miejsc parkingowych dla co najmniej 200 samochodów na łącznej powierzchni 0,9 ha wymaga garaży podziemnych, co przy istniejącej tam strukturze gruntów może powodować negatywne skutki dla budynków stojących w bliskiej odległości;

- wynegocjowania rekompensat za uciążliwość dla mieszkańców w trakcie budowy, gdzie inwestor przewiduje prace w porze dziennej, co może oznaczać pracę od 6 do 20 godziny lub dłużej;

- proponowany przez inwestora dostęp do drogi publicznej (ul. Kochanowskiego) zarówno w trakcie budowy jak i w okresie eksploatacji, miałyby odbywać się w obecnym ciągu pieszo-jezdnym znajdującym się między przedszkolem i szkołą podstawową i stanowiącym główne dojście dzieci do szkoły podstawowej. Obecnie tą trasą przejeżdża kilka samochodów dziennie, w trakcie budowy będzie to ciężki sprzęt, a w czasie eksploatacji przejazd kilka razy dziennie około 200 samochodów. Nie trudno sobie wyobrazić, na jakie niebezpieczeństwa narażone będą dzieci. Ponadto różnica w kosztach ponoszonych przez osiedle WSM Piaski na remont i konserwację tej drogi obecnie a w okresie budowy i eksploatacji wymaga szczególnego i dokładnego rozważenia;

- zobowiązuje się Zarząd WSM do podej-

mowania ustaleń z inwestorem z udziałem przedstawicieli Administracji i Rady Osiedla Piaski.

Została podjęta uchwała i stosowne służebności gruntowe obwarowane zapisami z inwestorem Sando Inmobiliaria. Następcą prawny BRE „Lokum” oświadcza, że będzie respektował zawarte wcześniej ustalenia z Sando Inmobiliaria.

7. Wystąpić do dzielnicy Bielany o uzyskanie tytułu własności użytkowania wieczystego pasa gruntu przylegającego do budynku Szegedyńska 5a od strony Ogródka Jordankowskiego.

Wniosek nie zostanie zrealizowany, ponieważ ogródki zrobione przez mieszkańców wychodzą poza teren Spółdzielni. Brak podstaw do zasiedzenia terenu (nie jest to budynek mieszkalny a ogródek). Istnieje tylko ewentualność kupienia terenu od miasta.

8. Wystąpić do ZDM o zamontowanie lustra dla kierowców na skrzyżowaniu ulic Wojska Polskiego i Boguckiego.

ZDM informuje: „w al. Wojska Polskiego w rejonie skrzyżowania z ul. Boguckiego jest wyznaczona powierzchnia wyłączona z ruchu pojazdów P-21 wskazująca, że w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowania nie należy parkować pojazdów. Taka organizacja ruchu umożliwi obserwację warunków drogowych panujących w al. Wojska Polskiego dla pojazdów wyjeżdżających z ul. Boguckiego. W związku z powyższym ZDM nie przewiduje ustawienia lustra w al. Wojska Polskiego przy skrzyżowaniu z ul. Boguckiego.”

9. Wystąpić z wnioskiem do Urzędu Dzielnicy Bielany o partycypację w kosztach za użytkowanie i oświetlenie drogi oraz części terenu przez Szkołę Podstawową przy ul. Kochanowskiego 8, należąca i finansowana dotychczas przez mieszkańców nieruchomości nr VI.

Wniosek nie został jeszcze zrealizowany, gdyż wiąże się to z dojazdem do inwestycji BRE „Lokum” (działka 9 + 10).

10. Udostępniać na 7 dni przed Zebraniem Grup Członkowskich do wglądu sprawozdania Rady Nadzorczej, administracji osiedla i Rady Osiedla.

Wniosek będzie realizowany poprzez udostępnianie do wglądu sprawozdań administracji i Rady Osiedla na 7 dni przed Zebraniem Mieszkańców, natomiast sprawozdania Rady Nadzorczej będą do wglądu na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

11. Zobowiązuje Zarząd WSM do udziele-

c.d. na str. 15

Protokół Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

odbywającego się w częściach w dniach 10.06.2008 r., 12.06.2008 r.,
16.06.2008 r., 19.06.2008 r., 24.06.2008 r. i 26.06.2008 r.

c.d. ze str. 3

(sporządzony w dniu 3 lipca 2008 r.)

§ 1.

1. Zbyć przysługujące, stanowiące własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działki gruntu z obrębem 7-08-03, położone w Warszawie:

- przy ul. Wolumen-Wergiliusza:

1) nr ew. 56 o pow. 298 m²,

2) nr ew. 60 o pow. 1.520 m²,

3) nr ew. 67 o pow. 161 m²,

dla których prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00438829/0;

2. Zbyć przysługujące Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 79 z obrębem 7-08-03, położonej w Warszawie, przy ul. Wergiliusza, o pow. 91 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00445784/4.

§ 2.

Wykonanie uchwały, w tym ustalenie nabywcy i ceny wyżej wymienionych działek, powierza się Zarządowi Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

4. Podjęcie uchwał w sprawie:

a) zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego.

Kolegium stwierdziło, że w głosowaniach nad projektem uchwały w WZ uczestniczyło 282 członków uprawnionych do głosowania. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

za: 232 głosy; przeciw: 7 głosów; wstrzymujących się: 43 głosy.

Kolegium stwierdziło, że wobec uzyskania wymaganej większości głosów, WZ podjęło uchwałę w brzmieniu następującym:

Uchwała nr 8/08

Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2007 r.

Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 76 pkt 3 Statutu WSM, po wysłuchaniu sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz po zapoznaniu się z oceną Rady Nadzorczej WSM, postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2007 rok obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.604.050.925,08 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. zamykający się bezwynikowo i wykazujący zmniejszenie stanu biernych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 1.457.464,91 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych w ciągu roku obrotowego o kwotę 449.059,73 zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za okres od 1.01. – 31.12.2007 r. wykazujące zmniejszenie w wysokości 29.268.760,46 zł, dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2.

Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do rozliczenia wyników za 2007 r. stanowiących niedobór w kwocie 1.457.464,91 zł poprzez zmniejszenie stanu „rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi” na 01.01.2007 r. w kwocie (nadwyżka) 623.904,88 zł (3.802.581,57 zł minus 3.178.676,69 zł z tytułu korekty zaewidencjonowanej jako błąd podstawowy i stanowiącej równowartość podwyższenia rezerw na świadczenia pracownicze).

Po uwzględnieniu powyższego stan „rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi” na 31 grudnia 2007 r. wykazuje niedobór w kwocie

833.560,03 zł, na poszczególne jednostki (patrz tabela 1 – przyp. red.).

Niedobory i nadwyżki należy rozliczyć w ramach jednostek na poszczególne nieruchomości w 2008 roku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

b) udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM.

Kolegium stwierdziło, że na trzech pierwszych częściach WZ odbyło się tajne głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu WSM oraz że w ich trakcie oddano 146 głosów ważnych i 6 głosów nieważnych. Kolegium stwierdziło, że na pozostałych częściach WZ głosowanie odbyło się w sposób jawny. Głosy na wszystkich częściach WZ na poszczególnych członków Zarządu WSM rozłożyły się w sposób następujący:

W głosowaniach nad udzieleniem absolutorium Prezes Zarządu WSM **Kazimierze Szerszeniewskiej** w WZ uczestniczyło 303 członków uprawnionych do głosowania. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

Za: 241 głosów

Przeciw: 45 głosów

Wstrzymujących się: 11 głosów.

W głosowaniach nad udzieleniem absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych **Elżbiecie Tufak** w WZ uczestniczyło 300 członków uprawnionych do głosowania. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

Za: 220 głosów

Przeciw: 55 głosów

Wstrzymujących się: 19 głosów.

W głosowaniach nad udzieleniem absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. inwestycji i remontów **Jerzemu Krzemińskiemu** w WZ uczestniczyło 304 członków uprawnionych do głosowania. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

Za: 233 głosy

Przeciw: 52 głosy

Wstrzymujących się: 13 głosów.

Kolegium stwierdziło, że absolutorium uzyskali członkowie Zarządu

WSM w osobach: Prezes Zarządu Kazimiera Szerszeniewska, Zastępca Prezesa Zarządu Elżbieta Tutak, Zastępca Prezesa Zarządu Jerzy Krzemiński.

W związku z powyższym kolegium stwierdziło, że WZ podjęło uchwałę następującej treści:

Uchwała nr 9/2008

Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM

Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 76 pkt 3 Statutu WSM, po wysłuchaniu i przyjęciu sprawozdania Zarządu WSM

za 2007 rok i zapoznaniu się z oceną Rady Nadzorczej, postanawia:

Prezes Zarządu Spółdzielni Kazimierz Szerszeniewskiej udzielić absolutorium

Zastępcy prezesa Zarządu Spółdzielni Elżbiecie Tutak udzielić absolutorium

Zastępcy prezesa Zarządu Spółdzielni Jerzemu Krzemińskiemu udzielić absolutorium.

5. Przyjęcie wniosków Walnego Zgromadzenia (zgłoszonych do 26.05.2008 r.).

Kolegium stwierdza, że zgodnie z Regulaminem WZ oraz Statutem WSM, jeden wniosek z osiedla Piaski dot. połączenia i ponownego podziału nie-

ruchomości, spełnił wszystkie wymogi formalne i został poddany pod głosowanie wszystkich części WZ (wniosek stanowi załącznik do niniejszego protokołu). W głosowaniach wniosku, w WZ uczestniczyło 196 członków uprawnionych do głosowania. Głosy rozłożyły się w sposób następujący:

Za: 161 głosów

Przeciw: 7 głosów

Wstrzymujących się: 28 głosów.

Kolegium stwierdza, że wobec użycia, wymaganej większości głosów, wniosek został przyjęty przez WZ.

Wobec wypełnienia wszystkich zadań określonych w Statucie WSM i Regulaminie WZ, kolegium zakończyło obrady.

Tabela 1

	stan na 01.01.2007 r. „+” nadwyżka „-” niedobór	podwyższenie rezerw na świadczenia pracownicze na 01.01.2007 r.	wynika za okres 01.01.- 31.12.2007 r. „+” nadwyżka „-” niedobór	stan na 31.12.2007 r. „+” nadwyżka „-” niedobór
Żoliborz II	-56 249,51	262 979,99	-96 951,60	-416 181,10
Żoliborz III	207 416,23	371 591,65	-25 910,02	-190 085,44
Żoliborz IV	214 315,28	355 785,91	-153 159,21	-294 629,84
Bielany	673 492,06	435 323,48	199 302,39	437 470,97
Młociny	226 545,10	307 218,53	12 334,45	-68 338,98
Piaski	864 436,70	141 534,73	-309 958,69	412 943,28
Wawrzyszew	836 307,06	561 876,51	299 390,06	573 820,61
Nowodwory	27 848,35	15 861,56	-172 000,08	-160 013,29
Latyczowska	-72 991,53	7 840,68	-47 035,35	-127 867,56
Hery	-40 707,15	1 562,34	-24 438,82	-66 708,31
Nowy Wawrzyszew	544 009,38	140 813,87	-494 265,96	-91 070,45
Spółeczny Dom Kultury	121 243,65		-121 043,10	200,55
Centrum Handlowe	57 730,29	4 726,13	-207 329,61	-154 325,45
Biuro Zarządu (w tym ZNI)	199 185,66	571 561,31	-316 399,37	-688 775,02
Ogółem Spółdzielnia	3 802 581,57	3 178 676,69	-1 457 464,91	-833 560,03

Co z tymi bonifikatami?

Rada m.st. Warszawy 8 maja 2008 r. podjęła nową uchwałę w sprawie udzielania spółdzielniom mieszkaniowym bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz ustalenia stopy procentowej oprocentowania należności z tytułu przekształcenia w przypadku, gdy opłata została rozłożona na raty.

W związku z niejasną interpretacją przepisów tej uchwały (dotyczy to osiedla Wawrzyszew) Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 26 czerwca 2008 r. wystosował pismo do przewodniczącej Rady m.st. Warszawy z prośbą o wyjaśnienie.

Ponieważ na pismo to nie otrzymano odpowiedzi, z uwagi na ważność sprawy skierowano monit identycznej treści do przewodniczącej Rady m.st. Warszawy oraz do prezydenta m.st. Warszawy.

Dopiero po tym monicie, 27 sierpnia 2008 r., wpłynęło pismo do Zarządu WSM informujące, że przewodnicząca Rady m.st. Warszawy Ewa Malinowska-Grupińska, skierowała, 22 sierpnia 2008 r., pismo Zarządu WSM do dyrektora Biura Prawnego m.st. Warszawy z „...uprzejmą prośbą o wyrażenie opinii prawnej odnośnie interpretacji zapisów...” wymienionej uchwały Rady m.st. Warszawy, w odniesieniu do stanu prawnego takich nieruchomości jak w osiedlu Wawrzyszew.

Komentarz do tej informacji wydaje się zbyteczny. Już same daty mówią o opieszalności stołecznych władz w załatwianiu tak istotnych dla spółdzielców (i nie tylko) spraw. Z drugiej strony Pani Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy wykazuje „niezwykłą” odwagę podając do publicznej wiadomości, informację o tym, że jest laikiem w sprawie uchwały za przyjęciem której głosowała. Aż ciśnie się na usta pytanie – czy nie mogła zasięgnąć opinii prawnika przed podniesieniem ręki za przyjęciem tej kontrowersyjnej uchwały? Pani Przewodnicząca w tym zakresie nie jest wyjątkiem. Aż trudno uwierzyć, że pozostali radni głosujący za przyjęciem tej uchwały nie mieli świadomości, że jest to kolejny bubeł uchwałodawczy, niezgodny z Konstytucją, bo traktujący ogromną rzeszę warszawskich spółdzielców, jako ludzi gorszej kategorii.

A mogło być inaczej, gdyby w posiedzeniach komisji pracującej nad tą uchwałą uczestniczył przedstawiciel Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która jako pierwsza wystąpiła z wnioskiem o udzielanie spółdzielniom mieszkaniowym bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Wówczas radni mieliby moż-

liwość zapoznania się ze skomplikowaną sprawą stanu prawnego spółdzielczych gruntów, co przełożyłoby się na stworzenie uchwały satysfakcjonującej obie strony.

Barbara Pietras

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**
01-737 Warszawa, ul. Ełbińska 14 Telefon centrali 56 00 900 Fax: 56 00 964
www.wsm-home.pl Numer KRS 0000074605 REGION 000489811 NIP 525-000-64-92
L. dz. 1030/08/HTS Warszawa, dn. 25.06.2008 r.



Przewodnicząca
Rady Miasta
Stołeczny Warszawa
Plac Defilad 1
00-901 Warszawa

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uprzejmie prosi o interpretację zapisu uchwały nr XXX/946/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 maja 2008 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie spółdzielniom mieszkaniowym bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz ustalenie stopy procentowej oprocentowania należności z tytułu przekształcenia w przypadku rozłożenia opłaty na raty w zakresie § 2 ust. 2 pkt. 3 w stosunku do nieruchomości o niżej podanym stanie prawnym.

W Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej budynki wielorodzinne usytuowane są na gruncie stanowiącym własność oraz prawo użytkowania wieczystego. Prawa te wpisane są do różnych ksiąg wieczystych, zatem brak jest możliwości urzędzenia jednej księgi wieczystej co uniemożliwia podjęcie uchwał przez Zarząd Spółdzielni w przedmiocie odrębnej własności lokali. Aby powstała nieruchomość o jednorodnym stanie prawnym niezbędne jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Jak wynika z w/wym. uchwały Rady m. st. Warszawy w stosunku do tych nieruchomości nie ma zastosowania udzielona bonifikata, albowiem Spółdzielnia nie jest w stanie spełnić warunku wynikającego z § 2 ust. 2 pkt. 3.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prosi jak na wstępie i jednocześnie prosi o potraktowanie sprawy jako pilnej, albowiem Zarząd Spółdzielni jest zainteresowany jak najszybszym wyodrębnieniem lokali na rzecz członków Spółdzielni posiadających lokale w budynkach usytuowanych na w/wym. stanie prawnym gruntu.


mgr Kazimiera Storzewska

mgr Kazimiera Storzewska

Informacja Zarządu WSM

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że w lutym 2006 r. zostały złożone wnioski do Prezydenta m. st. Warszawy o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wszystkich nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i garażami.

Pomimo kierowanych przez Spółdzielnię monitów Prezydent m. st. Warszawy wniosków nie rozpoznał, jak również nie udzielał ponad dwa lata żadnych informacji.

Po kolejnym monicie Urząd m. st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Delegatury Bielany i Żoliborza w czerwcu i w lipcu 2008 r. poinformowały Spółdzielnię, że wobec wyodrębnienia własności lokali w nieruchomościach wszyscy współużytkownicy wieczystości muszą złożyć wnio-

ski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do przysługującego im udziału, dołączając do wniosku odpis z księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu.

W związku z tym Zarząd przypomina o konieczności złożenia przez właścicieli wyodrębnionych lokali stosownych wniosków do odpowiedniego Urzędu m. st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Delegatura w dzielnicy Bielany – ul. Przybyszewskiego 70/72 w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz – ul. Słowackiego 6/8.

Szczegółowe informacje można uzyskać w wymienionych urzędach według położenia danej nieruchomości.

Jednocześnie Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uprzejmie wyjaśnia,

że przy wyodrębnieniu własności lokalu w akcie notarialnym został określony udział w części wspólnej nieruchomości, w skład którego wchodzi również prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Ponadto Zarząd WSM informuje, że jeżeli choćby jeden ze współużytkowników wieczystych nie wyraził woli (nie złożył wniosku) przekształcenie na własność gruntu nie będzie możliwe, chyba że w trybie art. 199 kodeksu cywilnego.

Art. 199 kc stanowi: „Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”.

Działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Wyciąg ze „Sprawozdania z działalności w 2007 r.”

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na 31 grudnia 2007 r. obejmowała 476 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 1.307.132 m², w tym: 396 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 26.342 mieszkań i powierzchni użytkowej 1.181.849 m². Zasoby mieszkaniowe wzrosły w wyniku oddania do eksploatacji trzech budynków mieszkalnych. 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 wyniosły ogółem – 113,113 mln zł, z czego: eksploatacja bieżąca – 62,962 mln zł; w tym odpis na fundusz remontowy i konserwacji – 26,563 mln zł; zakup zimnej wody i wprowadzania ścieków – 14,403 mln zł; – zakup energii cieplnej – 33,010 mln zł; eksploatacja dźwigów osobowych – 2,738 mln zł.

W 2007 r. koszty eksploatacji bieżącej (eksploatacja podstawowa oraz remonty) w przeliczeniu na 1 m² p.u. średnio miesięcznie wynosiły 4,07 zł. W porównaniu do 2006 r. (3,97 zł) wzrosły o 2,5 %.

Koszty eksploatacji podstawowej w 2007 r. wzrosły w porównaniu z 2006 r. o 5,1 %. Należy zwrócić uwagę, iż zmieniła się struktura zasobów w eksploatacji – wzrosła powierzchnia lokali mieszkalnych, natomiast zmniejszyła się powierzchnia lokali użytkowych, co także miało wpływ na strukturę i wielkość poszczególnych pozycji kosztów.

Ponad połowę (56,9 %) kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty usług i dostaw komunalnych oraz podatki i opłaty, tzn. koszty, które powstają bez możliwości zasadniczego wpływu Spółdzielni jako jednostki gospodarczej. Poziom tych kosztów wyznaczają ceny i opłaty urzędowe (administracyjne) oraz zużycie wolumenu usług komunalnych ukształtowane przez mieszkańców – użytkowników. W kosztach tych 51,3 % stanowią koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb ogrzania mieszkań i podgrzania wody użytkowej, które w latach 2003 – 2007 systematycznie maleją (pomimo wzrostu eksploatowanych zasobów). Koszty te w 2007 roku były niższe od poniesionych w roku poprzednim o 3,130 mln zł – tj. o 8,7 %. Jednostkowy koszt energii cieplnej wynosił średnio 27,00 zł/m² i był niższy o 9,4 % w porównaniu z 2006 r. (29,81 zł/m²) i o 26 % niższy w porównaniu z 2002 r. (36,48 zł/m²). Spadek wysokości kosztów zakupu energii

cieplnej w głównej mierze jest efektem realizowanych od 2003 r. termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły ogółem 111,409 mln zł, z czego: eksploatacja bieżąca (łącznie z odpisami na fundusz remontowy) – 61,449 mln zł; zimna woda (rozliczania wg urządzeń pomiarowych lub ryczałtem) – 14,403 mln zł; energia cieplna (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody) – 33,010 mln zł; eksploatacja dźwigów osobowych – 2,547 mln zł.

Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uwzględniające opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne i użytkowe, ustalone przez poszczególne rady osiedli, zapewniły pełne pokrycie poniesionych kosztów w większości osiedli. Niedobory wystąpiły w osiedlach: Hery, Latyczowska, Nowodwory i Żoliborz II (na poziomie – odpowiednio – 9,9 %, 9,2 %, 7,3 % i 1,7 % przychodów).

Niepokojąco wysoki niedobór wystąpił w osiedlach: Nowodwory, Latyczowska i Hery. Należy zwrócić uwagę, że są to stosunkowo małe zespoły mieszkaniowe, a przyczyną przekroczenia planowanych kosztów w niektórych pozycjach względnie obiektywne, takie jak: obowiązkowe pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i urządzeń, doposażenie budynków w skrzynki pocztowe dostosowane do norm unijnych, korekta błędnie ustalonego wynagrodzenia gospodarza (osiedle Latyczowska,) obejmuje znaczą część lub całe osiedle. W tych osiedlach przy uchwalaniu planu gospodarczo-finansowego na 2008 r. obniżono wybrane pozycje kosztów do niezbędnego minimum, podwyższono opłaty do poziomu zapewniającego sfinansowanie kosztów, z jednoczesnym zapisem w uchwałach rad osiedli zobowiązującym administrację do zachowania dyscypliny finansowej.

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 1,35 do 4,67 zł za m² miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 1,54 zł za m². Przy ocenie poziomu opłat należy zwrócić uwagę, że poziom opłaty eksploatacyjnej jest wyznaczony wielkością: kosztów eksploatacji, pożytków z najmu lokali użytkowych oraz wynikiem z poprzedniego okresu obrachunkowego, natomiast wielkość odpisu na fundusz remontowy jest określona przez zakres rzeczowy realizowanych remontów (najniższy odpis na fundusz remontowy dotyczy nowych budynków w okresie rękopięci).

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 31.12.2007 r. wykazuje nadwyżkę w kwocie 2,612 mln zł.

Wyniki w poszczególnych osiedlach są zróżnicowane; zarówno nadwyżki jak i niedobory mieszczą się w granicach dopuszczalnych odchyleń. Stosunkowo wysokie niedobory w osiedlach Hery, Latyczowska i Nowodwory zostały omówione wcześniej. Znacznie większe zróżnicowanie wyników występuje w poszczególnych nieruchomościach. Wprowadzone od czterech lat zmiany w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem podziału w ramach osiedli na nieruchomości zapewniają członkom możliwość finansowania 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 – wynikającej 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 4 lat pozwoliła na ocenę efektywności zmiany sposobu rozliczania kosztów w powiązaniu z warunkami zamieszkiwania i charakterystyką poszczególnych nieruchomości.

Modernizacja zasobów mieszkaniowych

Realizacja zaplanowanych prac termomodernizacyjnych wymagała uruchomienia posiadanych rezerw finansowych. W 2007 r. wykonane zostały prace o łącznej wartości 13 mln zł. W latach 2003 – 2007 wartość wykonanych prac wyniosła ponad 102 mln zł i objęła 279 budynków. Źródła finansowania nakładów na termomodernizację to kredyty bankowe w wysokości niemal 68 mln zł, z których 12 mln zł zostało umorzonych. W 2008 r. planuje się wykonanie termomodernizacji w jednym budynku i uzupełnienie w 8 budynkach o łącznej wartości ponad 2 mln zł.

W wyniku wykonanych prac istotnie obniżyły się koszty zużycia energii cieplnej

c.d. na str. 12

Działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

c.d. ze str. 11

– w stosunku do roku 2002 o 8 mln zł, pomimo wzrostu wielkości eksploatowanych zasobów i ponad 8% inflacji jaka występowała w omawianym okresie. Spadek kosztów działalności spowodował obniżenie wielkości sprzedaży w wyniku obniżenia opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni.

W 2007 r. poddano termomodernizacji kolejne 34 budynki mieszkalne w systemie scentralizowanym oraz docieplono stropodachy w 9 budynkach (w osiedlu Żoliborz II). W 6 budynkach termomodernizacja została zakończona w I kwartale 2008 roku.

Łączna wysokość nakładów wynosi 14,723 mln zł, z czego 13,363 mln zł poniesiono w 2007 r. i 1,360 mln zł w 2008 roku w związku z koniecznością zakończenia robót po okresie zimowym. Nakłady zostały wykonane w 139% w stosunku do planowanych; przekroczenie nastąpiło w wyniku zwiększenia zakresu rzeczowego robót towarzyszących dociepleniu.

Źródłem sfinansowania termomodernizacji były: 6,813 mln zł – kredyty z premią termomodernizacyjną zaciągnięte w PKO BP, oraz 7,910 mln zł środki własne Spółdzielni (osiedli).

Większy udział środków własnych wynika ze zwiększenia zakresu rzeczowego, który nie kwalifikował się do finansowania kredytem termomodernizacyjnym.

Nakłady na termomodernizację wykonane po 2002 r. splanowane są przez poszczególne osiedla (w tym członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokali w budynkach termomodernizowanych) – ze środków uzyskanych z oszczędności w wyniku zmniejszenia zużycia energii cieplnej.

Zadłużenia

Oceniając sytuację finansową poszczególnych osiedli należy uwzględnić stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, które na 31 grudnia 2007 r. wynosiły ogółem 12,068 mln zł, co stanowi 9,1 % rocznego wymiaru opłat, z czego: za lokale mieszkalne – 9,627 mln zł (8,3 % rocznego wymiaru opłat); za lokale użytkowe – 2,441 mln zł (15,0 % rocznego wymiaru opłat).

W analizowanym okresie zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlach ogółem zmniejszyły się o 1,887 mln zł, w tym: za lokale mieszkalne o 1,743 mln zł, za lokale użytkowe o 144 tys. zł. W stosunku do poziomu 2006 roku wskaźnik zadłużeń ogółem zmniejszył się o 1,5%, w tym: za lokale mieszkalne o 1,6 %, za lokale użytkowe o 0,8 %.

Należy zwrócić uwagę, że po wroście zadłużeń w 2005 r. udało się w 2006 roku zahamować ich wzrost, a w 2007 r. znacząco je zmniejszyć. W stosunku do stanu na 31.12.2005 r. stan zaległości ogółem

zmniejszył się o 2,189 mln zł, w tym: za lokale mieszkalne o 2,077 mln zł (17,7 %), za lokale użytkowe o 112 tys. zł (4,4 % – w 2006 r. był nieznaczny wzrost).

Oceniając wskaźnik zadłużeń należy uwzględnić odnotowany w ostatnich latach spadek przychodów (w wyniku obniżenia kosztów eksploatacji).

Pomimo to poziom zaległości oceniany jest jako relatywnie wysoki. Działania Spółdzielni nakierowane są na wzmoczoną windykację i niedopuszczanie do powstawania zaległości ponad 6-miesięcznych. Docelowym dążeniem jest obniżenie wskaźnika zadłużeń do 8,5%.

W poszczególnych osiedlach zmiany wysokości zadłużeń są zróżnicowane: zadłużenia ogółem wzrosły w osiedlach: Hery, Latyczowska i Nowodwory. Najwyższy wskaźnik zadłużeń występuje w osiedlu Bielany – 14,1 %, a najniższy w osiedlu Nowy Wawrzyszew – 3,9 %.

Zadłużenia za lokale mieszkalne wzrosły w osiedlach: Hery i Latyczowska. Najwyższy wskaźnik zadłużeń występuje w osiedlu Wawrzyszew – 12,5 %, a najniższy w osiedlu Nowy Wawrzyszew – 3,8 %.

Zadłużenia za lokale użytkowe wzrosły w osiedlach: Nowodwory, Nowy Wawrzyszew, Latyczowska, Żoliborz III i Wawrzyszew. Najwyższy wskaźnik zadłużeń

występuje w osiedlach: Bielany i Nowodwory – odpowiednio 44,7 % i 9,9 %, a najniższy w osiedlu Hery – 1,2%.

Z ogólnej kwoty zaległości w opłatach za lokale użytkowe 42 % (1,033 mln zł) stanowią zadłużenia w osiedlu Bielany dotyczące w znacznej mierze należności dochodzonych na drodze sądowej od spółki „Porion”. Roszczenie to zabezpieczone zostało rezerwą już w 2000 roku.

W 2006 roku, analogicznie do lat poprzednich, dla należności spornych i zasądzonych oraz wątpliwych dokonano odpisów aktualizacyjnych, w ciężar „pozostałych kosztów operacyjnych”. Na 31.12.2007 r. odpisy wynosiły ogółem 7,913 mln zł (65,6 % zadłużeń), z tego dotyczyły lokali: mieszkalnych – 6,013 mln zł (62,5 % zadłużeń za te lokale – 9,627 mln zł); użytkowych – 1,9 mln zł (77,8 % zadłużeń za te lokale – 2,441 mln zł).

W stosunku do 2007 r. odpis aktualizujący należności zmniejszył się 1,223 mln zł. Zmniejszenie odpisu nastąpiło we wszystkich osiedlach – z wyłączeniem osiedla Hery, w którym odpis aktualizujący należności wzrósł o 10,6 tys. zł.

Największe zmniejszenie odpisu aktualizującego należności nastąpiło w osiedlu Nowy Wawrzyszew – głównie w wyniku spłaty należności zasądzonych.

Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

01 września	Tomasz Małek – członek Komisji Rewizyjnej Jadwiga Wnuk – zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
08 września	Józef Lewandowski – zastępca przewodniczącego Rady Mariusz Smolarkiewicz – zastępca przewodniczącego Rady
15 września	Jerzy Kropacz – przewodniczący Rady Barbara Krop – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
22 września	Anna Pawlewska – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Artur Szyndler – zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
29 września	Krzysztof Zybert – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej Józef Potrzebowski – przewodniczący Komisji Inwestycyjnej
06 października	Mariusz Smolarkiewicz – zastępca przewodniczącego Rady Henryk Rolek – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
13 października	Jerzy Kropacz – przewodniczący Rady Józef Lewandowski – zastępca przewodniczącego Rady
20 października	Maria Mossakowska – zastępca przewodniczącego Komisji Organizacyjno-Samorządowej Halina Różańska – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
27 października	Jadwiga Wnuk – zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Henryk Rolek – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
03 listopada	Janusz Obojski – przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Barbara Krop – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
10 listopada	Jerzy Kropacz – przewodniczący Rady Andrzej Michalowski – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
17 listopada	Danuta Wernic – sekretarz Rady Barbara Krop – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
24 listopada	Andrzej Włodarczyk – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Ryszard Czarnecki – przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
01 grudnia	Henryk Rolek – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Janusz Obojski – przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej
08 grudnia	Jerzy Kropacz – przewodniczący Rady Jerzy Roman – członek Komisji Rewizyjnej
15 grudnia	Artur Szyndler – zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej Danuta Wernic – sekretarz Rady

Zapisy telefonicznie w dziale organizacyjnym – telefon 0-22 560 09 16.

Z prac Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozmowa z Jerzym Kropaczem przewodniczącym Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



W czerwcu odbyło o się podzielone na sześć części Walne Zgromadzenie Członków WSM. Na każdym z nich obecni byli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. To ogromne poświęcenie, zważywszy, że w tym czasie odbywały się mecze piłkarskie Mistrzostw Europy. Czyżby członkowie Rady Nadzorczej nie byli kibicami?

Najpierw obowiązek, a później przyjemność. O wynikach meczów informowano nas telefonicznie w czasie przerw w obradach. Martwi nas fakt, że na tym pierwszym w historii WSM Walnym Zgromadzeniu, w którym mógł wziąć udział każdy członek Spółdzielni, frekwencja była bardzo mała. W efekcie zaledwie 400 członków Spółdzielni, którzy uczestniczyli w podzielonym na części Wal-

nym Zgromadzeniu, podejmując uchwały zdecydowało o sprawach dotyczących ponad 30 tysięcznej rzeszy wszystkich członków WSM. Dużym zaskoczeniem dla nas była wyjątkowo duża frekwencja na części Walnego Zgromadzenia dla członków ocze-kujących.

**Co, Pana zdaniem, jest powodem braku zainteresowania spółdzielczymi sprawa-
mami?**

Główny powód, a nie jest to tylko moja opi-
nia, to brak istotnych problemów w spół-
dzielni. Poza tym zanika więź spółdzielcza,
idea, która przyświecała założycielom spół-
dzielczości mieszkaniowej.

Chciałbym w tym miejscu podziękować
wszystkim członkom Spółdzielni, którzy
uczestniczyli w obradach Walnego Zgro-
madzenia WSM. Uważam, że Zarząd Spół-
dzielni oraz Rada Nadzorcza powinni być
pod nadzorem członków spółdzielni, a jed-
ną z form kontroli jest uczestnictwo w ze-
braniach.

**Udział członków Rady Nadzorczej w po-
dzielonym na części Walnym Zgromadze-
niu nie zwalniał ich z normalnych obo-
wiązków.**

Oczywiście. Odbyliśmy dwa posiedzenia
plenarne Rady Nadzorczej. Na pierwszym
posiedzeniu, 12 czerwca, podjęliśmy osiem
uchwał dotyczących ustanowienia prawa
użytkowania pasa gruntu o niezbędnej szer-
okości nad instalacjami, celem dokonania
napraw, konserwacji i wymiany urządzeń
doprowadzających media dla dostawców
mediów, których infrastruktura znajduje się
na terenach co do których WSM ma tytuł
prawny. Uchwały dotyczyły terenów w osie-
dlach Żoliborz II i Bielany.

Na posiedzeniu 23 czerwca podejmowali-
śmy uchwały dotyczące pozbawienia praw
członkowskich z powodu zadłużenia loka-
lu. Podjęliśmy także dwie uchwały przywra-

cające członkostwo z powodu uregulowania
zadłużenia. Na każdym posiedzeniu są stałe
punkty porządku obrad takie jak korespon-
dencja do Rady Nadzorczej, odpowiedzi
na pisma skierowane do Rady Nadzorczej,
a także sprawy wniesione.

**Jak mi wiadomo również w lipcu i sierpniu,
czyli w czasie wakacji, Rada Nadzorcza
pracowała tak jak zwykle.**

Na lipcowym posiedzeniu plenarnym Rady
Nadzorczej przyjęliśmy plany pracy po-
szczególnych komisji na drugie półrocze
2008 r. Przypomnę, że Rada pracuje w pię-
ciu komisjach: Rewizyjnej, Członkowsko-
-Mieszkaniowej, Gospodarki Zasobami
Mieszkaniowymi, Inwestycyjnej oraz Or-
ganizacyjno-Samorządowej.

Ustalono grafik dyżurów członków Rady
Nadzorczej. Po dwóch członków Rady bę-
dzie pełnić dyżury w każdy poniedziałek
od 1 września do 15 grudnia br., od godziny
16.15, w lokalu Rady przy ul. Elbląskiej 14.

Na posiedzeniu plenarnym 25 sierpnia
Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy na dru-
gie półrocze 2008 r. Do końca tego roku
zaplanowano sześć posiedzeń plenarnych.
Członkowie Rady Nadzorczej spotkają się
z członkami Rad Osiedli z Młocin oraz Bie-
lan. Na sierpniowym posiedzeniu zajmo-
waliśmy się także uchwałami przywracają-
cymi prawa członkowskie w WSM. Ważną
sprawą podjętą przez członków Rady było
powołanie – na mój wniosek – komisji
specjalnej (czteroosobowej) do zbadania
dwóch spraw: sprawdzenia procedur i wy-
datków związanych z remontem Społecz-
nego Domu Kultury przy ul. Słowackiego
oraz sprawdzenie wydatkowania środków
na opłaty za grunt w osiedlu Żoliborz III,
tzw. „górek”. W punkcie sprawy wniesione
poruszono sprawę cen m² mieszkań budo-
wanych przez naszą Spółdzielnię.

Rozmawiała: Barbara Pietras

Skutki nawałnicy

– To był przerażający widok – mówi pani
Janina Sobczak, mieszkanka osiedla Waw-
rzyszew. – Błysk piorunów, jeden za dru-
gim. Nieustający grzmot. Bałam się do-
jść do okna, ale nawet z głębi pokoju widzia-
łam wygięte aż do ziemi drzewa. Napór
wiatru był tak duży, że obawiałam się
nie tylko o szyby w oknach, ale o to, że całe
wypadną. Mój kot nawałnicę wyczuł wcze-
śniej. Z brzuchem przy ziemi, dosłownie
czołgając się schronił się w łazience. Tego
zazwyczaj nie robi. Zwierzęta szybciej niż
ludzie wyczuwają kataklizm. Powinniśmy
je obserwować. Dopiero rano zobaczyłam
powyrywane z korzeniami drzewa, poła-
mane gałęzie. Żyję już sporo lat, ale cze-
goś takiego jeszcze nie przeżyłam.

Dyrektor administracji osiedla Wawrzy-
szew Krzysztof de Paurbaix liczył straty,
głównie w drzewostanie. Znacznie więk-
sze szkody wyrządziła nawałnica w osiedlu
Młociny. Zniszczone dwie bramy wjazdowe,
zerwany świetlik na budynku i włącz-
dach, 20 drzew połamanych i 10 wy-
rywanych z korzeniami. Dyrektor osiedla
Jerzy Kwaśniewski ocenił straty na około
50 tys. zł.



Foto. J. Kropacz

Z kart historii WSM

W poprzednim numerze „Życia WSM” zaapelowaliśmy do członków i mieszkańców Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o przesyłanie do redakcji wspomnień, notatek i zdjęć znajdujących się w rodzinnych archiwach obrazujących historię Spółdzielni. Odzew był natychmiastowy. Oto pierwszy niezwykle ciekawy materiał jaki nadesłała Pani Maria Grażyna Majewska. Przystaczymy go w całości.

Odpowiadając na apel „Życia WSM” nr 2 z czerwca 2008 r., przesyłam kserokopie rodzinnych zdjęć, dotyczących przedwojennych kolonii WSM do ewentualnego wykorzystania.



Zdjęcie z tarasu nad 5 piętrem domu pl. Wilsona 4 (i ul. Ustronie 2), w II kolonii WSM z sierpnia 1931 r. Widok w kierunku Wisły (przed zabudową). W domu tym mieszkała moja ciocia Wanda z Michalskich Alimow (2), z mężem i synem Jerzym Alimowem (1). Oboje oparci o balustradę.

Na tarasie siedzą: ja – Maria Grażyna z Michalskich Majewska, w wieku 3 lat (3), moja mama – Janina z Grochowskich Michalska (4). Mieszkałyśmy wówczas w kolonii VII WSM przy ul. Suzina 3.

Zdjęcie zrobione na ulicy Słowackiego (po lewej prawdopodobnie „Dom Nauczycielski”). Niestety to zdjęcie jest bez daty. Na pierwszym planie wspomniany już Jerzy Alimow.

Są to dwa z nielicznych zdjęć, jakie znalazły się po Powstaniu Warszawskim.

Dla uzupełnienia wspomnień trzeba poinformować, że Jerzy Alimow, pseudonim „Ikar” - wymieniony został w książce K. Malinowskiego „Żołnierze łączności walczącej Warszawy” (str. 64). Janina Majewska, pseudonim „Nina”, była sanitariuszką szpitala powstańczego nr 100 na Żoliborzu. Jej nazwisko, a także nazwisko Wandy Alimow zostały wymienione w książce B. Urbanka „Pielęgniarki i sanitariuszki w Powstaniu Warszawskim 1944” (str. 393) oraz w książce St. Bayera „Służba zdrowia Warszawy w walce z okupantem 1939 – 1945” (str. 164).

Ja, niżej podpisana Maria Grażyna Majewska, pseudonim „Kruszynka”, w wieku 15 lat w służbach „Żywiciela” na Żoliborzu – wymieniona w „Wielkiej Encyklopedii Powstania Warszawskiego” (t. 6, str. 185). Po obozie w Ravensbrück i powrocie do kraju, lekarz stomatolog, nadal mieszkająca w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.



Maria Grażyna Majewska

Polemika przewodniczącego rady osiedla na chybił trafił...

Na mój wyważony artykuł „Informatorze Żoliborza” „Będzie drożej?” odpowiedział agresywnym personalnym atakiem pod moim adresem Przewodniczący Rady Osiedla Żoliborz IV Zatrasia – Rudawka? też na forum Życia WSM – link dla zainteresowanych przeczytaniem nie wypaczonego tekstu <http://www.infzoliborza.waw.pl/12915.html>, do którego odniósł się autor polemiki.

Mój merytoryczny artykuł był wyraźnie adresowany do Zarządu i członków Rady Nadzorczej WSM, tak, aby uczulił decyzyjne osoby tam zasiadające (a nie pana przewodniczącego) na zbliżające się potencjalne zagrożenie podwyżki naszych czynszów.

Co do zawartości polemiki to pan przewodniczący manipulacyjnie potraktował mój tekst wyrwyjąc z całości tylko jedno zdanie do swojego uzasadnienia. Jak sam pisze na chybił trafił podał kilka przykładów. Wypaczył tym sposobem moje poglądy podając wręcz nieprawdziwe informacje.

Skąd taka irytacja w odniesieniu do przemysłań członka WSM, radnego dzielnicy Żoliborz? Otóż różni nas podejście do proponowanego przekazania we władanie miasta części obszaru spółdzielni nie nadających się pod inwestycje. Dotyczy to np. ulic i parkingów i niektórych terenów zielonych. Pan przewodniczący niestety nie podejmował takich prób przekazania miastu podobnych terenów. W przyszłości przynajmniej w jakiejś mierze mogłoby to zatrzymać wzrost czynszów ze względu na wzrastające opłaty, które są ich składową. Teraz to może być wzrost o około 600% za użytkowanie wieczyste ulic, parkingów i terenów zielonych.

Formą powrotu części naszych podatków do nas jest inwestowanie pieniędzy samorządowych w utrzymanie pobliskiej infrastruktury miasta służącą bezpośrednio nam Spółdzielcom.

Od trzech kadencji, kiedy jestem radnym staram się właśnie tak postępować. Przy dużym moim zaangażowaniu, ale oczywiście przy wsparciu innych radnych z rejonu Zatrasia – Rudawki zostało poczynionych wiele inwestycji ze środków miasta i dzielnicy służących bezpośrednio mieszkańcom tej części WSM. Remonty ul. Elbląskiej, ul. Przasnyskiej, obydwu przedszkoli, chodników wzdłuż ul. Krasieńskiego, budowa studni oligoceńskiej, budowa boiska przy szkole nr 92, remont budynku szkoły i rozpoczęta budowa sali sportowej przy ul. Elbląskiej.

Właściwie na dobra sprawę niedużo pozostało już do zrobienia na terenach należących do miasta w okolicy WSM, więc zrozumiałe jest, iż trzeba poszukiwać nowych możliwości. Przekazanie miastu kolejnych terenów mogłoby w przyszłości przyciągnąć samorządowe środki z naszych podatków na ich remonty i utrzymanie. W odróżnieniu od tego panu przewodniczącemu prościej jest wyjmować pieniądze z kieszeni członków WSM z funduszu remontowego lub np. zaciągać kredyty (które to my będziemy musieli spłacić) na remonty i utrzymanie infrastruktury.

Obawy mieszkańców, iż miasto przejmie

ulice, parkingi lub tereny zielone a następnie je zabuduje na razie nie mają pokrycia w rzeczywistości. Niestety największym zagrożeniem dla zbyt intensywnej zabudowy są niektórzy nasi sąsiedzi „spółdzielcy”. To oni na Rudawce chcieli w środku osiedla wybudować wielopiętrowy budynek wbrew pozostałym mieszkańcom WSM, to też oni kilkakrotnie podejmowali próby zabudowy część zielonych terenów „górek” przy ul. Tołwińskiego i Braci Żaluskich. Obie te próby „spółdzielców” na dłuższy czas zostały powstrzymane przy aktywnym udziale radnych dzielnicy, którzy niezależnie od reprezentowanej opcji politycznej głosowali za odpowiednimi wpisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od tego kto jest właścicielem terenu czy miasto czy też WSM to tylko te zapisy naprawdę gwarantują pozostawienie np. terenów zielonych w niezmiennym stanie.

Nieprawdą jest też to, co pisze pan przewodniczący strasząc szczególnie niemających pomocy materialnej osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej, prowadzenia działalności kulturalnej i oświatowej dla wszystkich mieszkańców. Wręcz odwrotnie właśnie przy moim powyższym założeniu spółdzielnia będzie miała więcej środków na pomoc społeczną i działalność kulturalną zmniejszając jeszcze nasze bieżące obciążenia czynszowe. Nie chcę też likwidacji spółdzielni jak populistycznie straszy mieszkańców pan przewodniczący.

Miasto na bazie zeszlorocznych orzeczeń w Strasburgu będzie musiało przejmować tereny od WSM o ile spółdzielnia zechce je przekazać i to jeszcze prawdopodobnie za odszkodowaniem a nie za darmo jak twierdzi pan przewodniczący.

Szanowny Panie Andrzeju można udawać bezradnego radnego i widzieć w moich alternatywnych pomysłach służących niewątpliwie Spółdzielcom WSM tylko same problemy. Sporo Pan zrobił dla Spółdzielni pomimo moich powyższych uwag do których sam Pan mnie sprowokował. Twierdzą jednak, iż może ona równie dobrze wspólnie egzystować nawet przy wydzielonych budynkach tylko trzeba od tego trochę wyobraźni, której akurat w tych Pana poczynaniach najwyraźniej zabrakło.

Jeszcze jedno to miasto Warszawa to też my mieszkańcy WSM, którzy mamy w nim swoich przedstawicieli - radnych też mieszkańców spółdzielni. Może wspólnie spróbujemy lepiej wykorzystać tę drogę w skomplikowanej strukturze miasta, aby zabiegać o swoje prawa nie tylko w tych sprawach.

Adam Kalinowski

adam.kalinowski@zoliborz.org.pl

Radny dzielnicy Żoliborz

Członek WSM, mieszkaniec osiedla Zatrasia
– Rudawka

List zamieszczamy w wersji oryginalnej, bez jakichkolwiek poprawek redakcyjnych.

Redakcja

Informacja o realizacji wniosków

Zebrania Przedstawicieli z 26.05.2007 r.
c.d. ze str. 7

nia pisemnej informacji członkom zamieszkającym w osiedlu Hery i podjęcia działań w sprawach:

- umorzenia 10% kwoty kredytu z KFM, zgodnie z zapisami w umowach członków WSM z osiedla Hery;

- o spłacie kredytu na mieszkaniach lokatorskich z osiedla Hery;

- rocznych oświadczeń WSM o spłacie kredytu na mieszkaniach lokatorskich.

W marcu 2008 r. członkowie Spółdzielni spłacający kredyty mieszkaniowe (udzielone przez PKO BP oraz BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) otrzymali informacje o stanie zadłużenia z tytułu kredytu na 31.12.2007 r. z wyszczególnieniem: stan początkowy kredytu, wysokość udzielonego umorzenia, naliczone odsetki, spłacony kredyt i odsetki oraz pozostałość do spłaty kredytu i odsetek skapitalizowanych. Pismem z dnia 30.03.2007 r. BGK zawiadomił Spółdzielnię o odmowie umorzenia 10% kredytu dla lokali mieszkalnych KFM przy ul. Hery 11.

12. Zebranie Przedstawicieli WSM, w której znajduje się ponad 26 tys. lokali mieszkalnych oraz reprezentując prawie 30 tys. członków Spółdzielni, wyraża sprzeciw w sprawie przyjętych przez Sejm RP zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiana w zasadach dokonywania przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w pełną własność to ingerencja w prywatną własność członków WSM. Propozycje zapisów naruszają równość praw członków Spółdzielni, w zakresie wykupu lokali mieszkalnych. Niektóre zapisy dotyczące struktur i zasad działania Spółdzielni, w szczególności dotyczących likwidacji zebrań grup członkowskich i wprowadzenia w ich miejsce walnego zgromadzenia, mogą w praktyce doprowadzić do paraliżu organizacyjnego. Uważamy, że proponowane zmiany są sprzeczne z zasadami demokracji. Podjęte stanowisko należy przekazać do kancelarii Prezydenta RP, Premiera oraz do Marszałka Sejmu i Senatu.

Brak informacji na złożone przez SLD oraz Rzecznik Praw Obywatelskich zaskarżenie do Trybunału Konstytucyjnego zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.pl
Nr rejestru prasowego: 446/05

Dzień Dziecka Na Piaskach

Impreza odbyła się na placu zabaw przy ulicy Kochanowskiego 22 w niedzielę, 8 czerwca 2008 r. Organizatorami byli: Urząd m. st. Warszawy dla Dzielnicy Bielany (Wydział Kultury, Sportu i Rekreacji), WSM osiedle Piaski i Rada Osiedla oraz Stowarzyszenie „Usłyszeć Świat”.

Pogoda dopisała, frekwencja również, na scenie pojawiło się wiele grup artystycznych działających w Klubie Mieszkańców „Piaski”, jak i na terenie Bielan. Najwięcej oklasków zebrały tańczące dzieci z zespołów „Trend” oraz „Viva la Musica”. Pięknie zaprezentował się klubowy chór seniorów, laureat wielu nagród, „Piaskowe Babeczki” oraz dziewczęta śpiewające szanty – „Młode Brad-Elli”. Po raz pierwszy zaprezentowali się uczestnicy warsztatów kabaretowych, które odbywają się w Klubie Mieszkańców „Piaski”. Przed-



stawili się jako kabaret „Piaskowe Klimaty”. Prowadzi ich znany satyryk i autor form kabaretowych – Stanisław Klawe. Wróży im wielką przyszłość.

Na placu stanęła wielka, dmuchana zjeżdżalnia. Można było pojeździć na kucykach, obejrzeć policyjny wóz bojowy i włączyć w nim syrenę. Odważniejsze dzieci zwiędziały tę część wozu, w której przewozi się zatrzymanych.

Zorganizowana była loteria, w której każdy los wygrał. Były bufety z pysznymi przekąskami i stoiska promocyjne sklepów, działających na terenie osiedla.

Na placu dzieci brały udział w dwunastu konkurencjach sportowych, między innymi strzelały z łuku, chodziły na szczudłach i rzucały piłkami do koszy.

Na asfalcie powstało kilkadziesiąt rysunków, rysowanych kolorową kredą. Wszystkie dzieci obdarowywano słodyczkami, a te, które wykazały aktywność w zaliczaniu konkurencji sportowych oraz narysowały najpiękniejsze rysunki na asfalcie, dostały nagrody rzeczowe, ufundowane przez Radę Osiedla WSM Piaski.

Nie zapomniano o mamach. Mama, która najlepiej wypowiadała się na temat swojego dziecka na scenie, otrzymała nagrodę specjalną.

Już dziś zapraszamy dzieci i młodzież z Bielany, a szczególnie z Osiedla Piaski na „Pożegnanie Lata”, które odbędzie się zaraz po wakacjach – 14 września!

Magdalena Żuk

Park

*Jest takie miejsce,
Gdzie serca biją
rytmem pór roku
dla innych.
Gdzie jabłoń rośnie.
Kwiat się rozwija,
Słowik zakwili o zmroku.
To kępa sadów tonie w zieleni.
To o historii szumią drzewa.
To twej zmęczonej duszy i sercu
w Parku na Sadach ptak zaśpiewa.
Za moim oknem szumią drzewa
W gałęziach gniazdo wije ptak
Wiosną znów słowik tu zaśpiewa
Swojego szczęścia dając znak.
Na Żoliborzu kwitną sady
Wspomnienie twych dziecięcych lat.
Zawsze tu wrócisz, by nabrać siły
I wywędrować dalej w świat.*

Wiesława Borek
„Sady Żoliborskie”



Zawody wędkarskie



Na Stawach Brustmana, 7 czerwca, odbyły się III Mistrzostwa Wawrzyszewa w wędkarstwie dla młodzieży do lat 18. Jak co roku, w sobotnie przedpołudnie dopisała pogoda, a także kibice obserwujący kilkunastu młodych wędkarzy, którzy przez dwie godziny starali się złowić jak największą rybę.

Przypominamy, że na każdych zawodach złowione ryby, po odnotowaniu tego faktu przez sędziego, wracają do wody.

Zwycięzcą zawodów został Jakub Batóg – złowił 27 ryb. Drugie miejsce zajął Kuba Kaczmarek – 24 ryby, a trzecie 6-latek Maksymilian Gałęziowski – 17 ryb. Pomysłodawcą oraz organizatorem zawodów jest Jerzy Kropacz, który na zakończenie zawodów wręczył zwycięzcom pamiątkowe statuetki oraz nagrody w postaci sprzętu wędkarskiego.

Nagrody zostały ufundowane przez Radę Osiedla Wawrzyszew.