

## Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych znów nowelizowana

„Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jako przykład pewnego chaosu, pewnej degrengolady prawnej i w ogóle naruszenia podstawowych zasad współżycia społecznego w Polsce, powinna stać się przedmiotem interwencji zewnętrznej. Myślę tu nawet o możliwości skierowania jej do Trybunału Haskiego.” – tak stwierdził w wywiadzie dla czasopisma „Tęcza Polska” dr Ryszard Jajszczyk, dyrektor biura Związku

Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – od grudnia 2000 r. była sześciokrotnie nowelizowana przez parlament, a Trybunał Konstytucyjny uznał w tym czasie, że 25 przepisów ustawy jest niezgodnych z Konstytucją. Najwięcej kontrowersji budziły niektóre przepisy wprowadzone do ustawy z 14 czerwca 2007 r. Jeszcze przed wejściem jej w życie, pojawiały się

głosy, że niektóre przepisy nowej ustawy są nie tylko niezgodne z Konstytucją, ale poprzez nadmierną ingerencję państwa w wewnętrzną organizację spółdzielni mieszkaniowych, przyniosą więcej szkody niż pożytku. Te przewidywania sprawdziły się, a ich odzwierciedleniem są orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r. i z 15 lipca 2009 r.

(red.)



Fragment osiedla Nowodwory

Foto: S. Zienkiewicz

## Rząd przyjął projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Rada Ministrów 18 sierpnia br. przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Projekt nowelizacji ustawy jest konsekwencją orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z grudnia 2008 r. i lipca 2009 r. Projekt trafił do sejmowej komisji infrastruktury. Przewiduje się, że w najbliższym czasie odbędzie się pierwsze jego czytanie w Sejmie.

Nowe przepisy przewidują m.in., że walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę, w której określi obowiązek wniesienia przez członka spółdzielni dodatkowej wpłaty z tytułu przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo lokatorskie.

W przypadku gdy spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych, różnica między wartością ryn-

kową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego będzie podlegać zmniejszeniu o 50 proc. wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię. Zdaniem wnioskodawców, kwota powinna pokryć koszty ustalenia przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu. Podobna uchwała nie może być podjęta w przypadku roszczeń o przenie-

# Koniec wolnej amerykanki na wewnętrznych drogach osiedlowych

## Policja będzie karać za złe parkowanie w osiedlach

Rząd otrzymał już gotowy projekt nowelizacji ustawy prawo o ruchu drogowym, który został przygotowany przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. W projekcie tym ma być zlikwidowana luka prawna, która uniemożliwiała działania policji i straży miejskiej na oznakowanych drogach wewnętrznych i osiedlowych. Teraz policja i straż miejska będzie miała możliwość karania tych, którzy postępują niezgodnie z przepisami prawa. Prawo to może zacząć obowiązywać już wkrótce.

Problem niewłaściwego parkowania na drogach osiedlowych był przedmiotem dyskusji na niemal wszystkich dotychczas przeprowadzonych spotkaniach Rady Nadzorczej WSM z Radami Osiedli. Dotyczy to zarówno osiedli otwartych jak i zamkniętych. Nie pomagało oznakowanie tych dróg. Samowola w zakresie parkowania kwitła,

bo ani policja ani straż miejska nie miała prawa interweniować w przypadkach nieprawidłowego parkowania czy utrudniania pieszym ruchu na chodnikach.

Zastawianie pojazdami dróg pożarowych, parkowanie na chodnikach i trawnikach, a także w miejscach zastrzeżonych, np. dla niepełnosprawnych czy przed drzwiami garażowymi – to w osiedlach WSM codzienność. Rady Osiedli, a nawet pracownicy ochrony w osiedlach zamkniętych nie radzą sobie z takimi zachowaniami.

– *Kierowcy robią co chcą. Parkują w przepiek drogi, na chodnikach nie zachowując nawet przepisowej 1,5 m odległości dla pieszych. Sprawa staje się groźna, gdy pod blok musi podjechać karetka pogotowia ratunkowego lub wóz straży pożarnej. Tu chodzi o ludzkie życie* – mówi przewodniczący Rady Nadzorczej WSM Jerzy Kropacz. – *Wyda-*

*wać by się mogło, że droga wewnętrzna w osiedlu to droga taka jak każda inna, ale do tej pory przepisy ruchu drogowego na tych drogach nie obowiązywały.*

Przepisy nowelizowanej ustawy prawo o ruchu drogowym rozszerzają zakres obowiązywania prawa o ruchu drogowym także na drogi wewnętrzne oznakowane tablicami. Obszar prawidłowo oznaczony znakami informacyjnymi stanie się strefą nadzoru policji i straży miejskiej niezależnie od tego, czy wjazd na ten obszar jest ogólnodostępny, tak jak to jest w przypadku osiedli otwartych np. Wawrzyszewa czy Żoliborza III, czy też obszar ten nie posiada charakteru ogólnej dostępności, jak w osiedlach zamkniętych (np. Nowodwory czy Latyczowska).

Piotr Żuk



Foto: S. Zienkiewicz

## Rząd przyjął projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

c.d. ze str. 1

sienie własności lokalu powstałych na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

W projekcie nowelizacji ustawy poszerzono dotychczasowe obowiązki finansowe osoby ubiegającej się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu o spłatę nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal. Będzie to dotyczyć przypadków, w których przekształceniu w odrębną własność podlegać będą spółdzielcze własnościowe prawa

do lokalu ustanowione przed upływem 15 lat, a spółdzielnia skorzystała w trakcie budowy z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych.

Zmieniono również przepisy dotyczące ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przyjęto, że członkowie spółdzielni mieszkaniowych, po dokonaniu spłaty kredytu mieszkaniowego, będą mieli nieograniczoną możliwość ustanawiania spółdzielczych wła-

ściowych praw do lokali lub nabywania prawa ich własności.

Przewidziano, że wnioski o przeniesienie praw własności lokalu złożone do 29 grudnia 2009 r. powinny zostać przez spółdzielnię załatwione do 30 marca 2010 r. na dotychczasowych zasadach. Ponadto, do końca 2012 r., wydłużono termin możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Informacja Ministerstwa Infrastruktury

# Nie czekać na lepsze czasy

**Problemem w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i nie tylko, bo jest to problem ogólnokrajowy, są zadłużenia w opłatach za lokale. Wzrastają one w zaskarżającym tempie, mimo podejmowanych różnych działań w celu ich zmniejszenia. Faktem jest, że część naszego społeczeństwa ubożeje, ale przeprowadzona analiza zadłużeń wykazała, że przyczyny ich powstania nie zawsze idą w parze z sytuacją materialną zadłużonych osób. Najdziwniejszy w tym wszystkim jest fakt, że najbardziej rzetelnymi płatnikami są emeryci i renciści.**

## W dołku finansowym

W dzisiejszych czasach nie trudno wpaść w dołek finansowy, gorzej się z niego wydostać. Choroba, utrata pracy, to najczęstsze przyczyny powstawania zadłużeń. Dla osoby lub dla rodziny, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej, najważniejsze jest zaspokojenie podstawowych potrzeb bytowych. Nie można przecież obyć się bez jedzenia, trzeba wykupić lekarstwa. Wnosi się opłaty za energię elektryczną i gaz, bo bez tego żyć się nie da, a dostawcy tych mediów nie będą zwlekali z ich odcięciem. Na dalszy plan odsuwane są inne należności, szczególnie te, które nie zagrażają egzystencji. Większość osób mających kłopoty finansowe uważa, że z opłatami za mieszkanie można poczekać do lepszych czasów. Przecież nikt z administracji nie przyjdzie i nie odetnie zimnej i ciepłej wody, nie zakręci kaloryferów.

Mija miesiąc za miesiącem, lepsze czasy nie nadchodzą, zadłużenie rośnie, rosną odsetki. Później już sprawy toczą się swoim torem.

Najpierw administracja wysyła zawiadomienia o zaległościach. Później sprawa dłużnika rozpatrywana jest przez komisję windykacyjną rady osiedla. Członkowie tej komisji wzywają dłużnika na rozmowę. Doradzają jak problem zadłużenia rozwiązać, proponują podpisanie umowy z administracją osiedla o rozłożenie zaległości na raty. Wskazują, gdzie osoba znajdująca się w trudnej sytuacji życiowej może uzyskać pomoc. Często pomagają w napisaniu pisma do ośrodka pomocy społecznej, w wypełnieniu wniosku o dodatek mieszkaniowy. Osobom znajdującym się w wyjątkowo trudnej sytuacji materialnej proponują

złożenie wniosku do komisji społecznej Rady Osiedla o udzielenie zapomogi.

## Konsekwencje

Niestety, wielu dłużników na spotkaniu z członkami komisji windykacyjnej nie zgłasza się. Wówczas administracja wysyła tzw. monit ostateczny. Jeżeli pozostaje on bez echa, czyli dłużnik nie spłaca zadłużenia, rada osiedla kieruje wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni o pozbawienie członkostwa. Rada Nadzorcza przed podjęciem uchwały o wykluczeniu dłużnika z grona spółdzielców wzywa go na rozmowę. Po dokładnej analizie członkowie Rady podejmują decyzję – głosują za lub przeciw podjęciu uchwały o wykluczeniu.

Wykluczenie ze Spółdzielni to nie jedyna kara za uchylanie się od płatności. Wobec uporczywych dłużników sprawy kierowane są do sądu, który może wydać wyrok nakazujący eksmisję. Administracja osiedla może zgłosić dłużnika do Krajowego Rejestru Dłużników, przekazać sprawę do komornika.

## Co dalej

Obarczenie winą za powstałą sytuację wszystkich dookoła, tylko nie siebie. A wystarczyłoby trochę pomyśleć.

Zacząć działać nie czekając i nie licząc na to, że sytuacja materialna z dnia na dzień się poprawi i należności zostaną uregulowane.

## Pożyczka kosztem innych

Statystyki wykazują, że w Spółdzielni bardzo dużo osób zalega z opłatami za dwa, trzy, czy cztery miesiące i to niekiedy z powodu trudnej sytuacji finansowej. Co poniektórzy traktują te zaległości jako pożyczkę. Naliczane ustawowo odsetki za zaległości w opłatach są wprawdzie wyższe niż oprocentowanie w banku, ale taką „pożyczkę” uzyskuje się bez żadnych formalności. W stosunku do tych osób powinny być zaostrzone rygory w zakresie ściągania należności.

Zadziwiające jest, że na niektórych dłużników jak wiadro zimnej wody działa wniosek o wykluczenie z grona spółdzielców, albo informacja, że dłużnik trafi do Krajowego Rejestru Dłużników i stanie się niewiarygodny dla każdego banku. Wówczas pieniądze na spłatę zadłużenia szybko znajdują się. Więc widać można było wcześniej spłacić zadłużenie, a nie żyć kosztem innych.

Piotr Żuk

## Dodatki mieszkaniowe

Co to jest dodatek mieszkaniowy? To określona suma pieniędzy przyznawana osobom o niskich dochodach na uzupełnienie wydatków na mieszkanie. Przysługuje ona każdemu, kto spełnia trzy podstawowe warunki.

Pierwszy z nich to posiadanie tytułu prawnego do lokalu. Nie jest istotne czy jest to mieszkanie lokatorskie czy własnościowe.

Warunek drugi. Dodatek mieszkaniowy przysługuje tym, których średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza określonej przepisami kwoty.

Dla gospodarstwa domowego jednoosobowego, dochód nie może przekraczać 175 proc. najniższej emerytury. W przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego, średni dochód nie może przekraczać 125 proc. najniższej emerytury.

Trzeci warunek to powierzchnia użytkowa lokalu. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekraczać: 35 m kw. – dla jednej osoby, 40 m kw. – dla dwóch osób, 45 m kw. – dla trzech osób, 55 m kw. – dla czterech osób, 65 m kw. – dla pięciu osób, 70 m kw. – dla sześciu osób, a w razie zamieszkiwania większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m kw. Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m kw., jeżeli w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub wymagająca oddzielnego pokoju.

O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się również osoby mające zaległości w opłatach za lokal.

# Z prac Rady Nadzorczej

Rozmowa z Jerzym Kropaczem przewodniczącym Rady Nadzorczej  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



**Od ostatniego wydania „Życia WSM” w lipcu br. dużo się wydarzyło. Konsekwencją było podjęcie przez Radę Nadzorczą kilku ważnych decyzji.**

Członkowie Rady Nadzorczej uważają, że jako Rada musimy jeszcze bardziej efektywnie pracować na rzecz mieszkańców.

W ramach naszych kompetencji, podejmować będziemy uchwały, których wprowadzenie będzie służyć mieszkańcom, a także zwiększymy nadzór nad pracą Zarządu WSM.

Posiedzenia plenarne odbyliśmy w lipcu, sierpniu i ostatnie 21 września. Komisje Rady pracowały w ciągu całych wakacji. Na posiedzeniu w lipcu przyjęliśmy plan pracy wszystkich Komisji Rady do końca 2009 roku. Przywróciliśmy w poczet członków WSM cztery osoby, które spłaciły zadłużenie. Jednym z punktów porządku obrad było podsumowanie Walnego Zgromadzenia Członków WSM.

Rada Nadzorcza uznała, między innymi, że aktywność jej członków na zebraniach była zbyt mała, a jedno z zebrań było niewłaściwie przygotowane organizacyjnie. Na przyszłorocznych zebraniach taka sytuacja nie może się powtórzyć. Usprawiedliwieniem dla organizatorów Walnego Zgromadzenia może być fakt, że nie mają jeszcze doświadczenia, ponieważ było

to dopiero drugie tego typu zebranie w historii WSM.

Podczas lipcowego posiedzenia Rady Nadzorczej, po długiej dyskusji, w tajnym głosowaniu, na podstawie paragrafu 83 Statutu WSM, został zawieszony w wykonywaniu obowiązków członka Rady Nadzorczej pan Tomasz Małek.

Na posiedzeniu sierpniowym jednym z punktów porządku było przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej do końca 2009 r.

W porządku obrad 21 września mieliśmy m. in. sprawę zadłużeń mieszkańców, podjęcie uchwały o wygaśnięciu mandatu członka Rady Nadzorczej pana Mariusza Smolarkiewicza, reprezentującego osiedla Nowodwory, Hery oraz Łatyczowską, który złożył rezygnację z pracy w Radzie.

**Tematem, szeroko omawianym na wrześniowym posiedzeniu, były inwestycje WSM.**

Od przyszłych mieszkańców nowej inwestycji przy al. Wojska Polskiego 41 w osiedlu Żoliborz II, dotarły do mnie informacje, ustne i pisemne, dotyczące realizacji i wykonania ich budynku. Aby szybko wyjaśnić te sprawy wprowadziłem do porządku obrad punkt dotyczący tej inwestycji. Po informacji wiceprezesa Jerzego Krzezińskiego na jakim etapie znajduje się realizacja inwestycji przy al. Wojska Polskiego 41 i dość długiej dyskusji, Rada Nadzorcza zleciła Komisji Rewizyjnej i Komisji Inwestycyjnej dokładne przejrzanie pełnej dokumentacji inwestycji. Będę osobiście monitorował przebieg tych prac.

W kolejnym punkcie wrześniowego porządku obrad Rady Nadzorczej zajęliśmy się innymi inwestycjami prowadzonymi obecnie przez Zarząd WSM, a także inwestycjami planowanymi w najbliższym czasie. Po-

nieważ z ich realizacją nie jest najlepiej, postanowiliśmy zintensyfikować działania kontrolne nad Zarządem, oczywiście zgodnie z naszymi kompetencjami, aby tę sytuację poprawić.

Chciałbym powiedzieć jeszcze kilka słów na temat ostatniego numeru „Życia WSM”, który ukazał się po Walnym Zgromadzeniu. Jak wszyscy pamiętamy atmosfera na kilku zebraniach była bardzo gorąca. Jestem przekonany, że udzieliła się ona wypowiadającym się i komentującym tegoroczne, podzielone na części Walne Zgromadzenie członków naszej Spółdzielni.

Dlatego we własnym imieniu, jako przewodniczący Rady Nadzorczej WSM, przepraszam osoby, które poczuły się dotknięte niektórymi treściami zamieszczonymi w lipcowym numerze „Życia WSM”.

**Coraz więcej osób zgłasza się ze swoimi problemami do Rady Nadzorczej. Czego one dotyczą?**

Mam dużą satysfakcję, że członkowie naszej Spółdzielni mają do nas takie zaufanie. Otrzymujemy dużo korespondencji i informacji dotyczących problemów mieszkańców w kontaktach z dyrekcjami Osiedli i z Zarządem WSM.

Jedną z wielu spraw jaką sygnalizują mieszkańcy są loty samolotów nad osiedlami Żoliborz III oraz Piaski i Bielany. Podjęliśmy już pewne działania w tym zakresie, ale muszę przyznać że sprawa jest trudna.

Na mój poniedziałkowy dyżur – 7 września – zaprosiłem pana L. Łochowskiego, mieszkańca osiedla Żoliborza IV. Pan Łochowski przyszedł na spotkanie z dziewięcioma towarzyszącymi mu osobami, z panią A. Kaczmarską na czele. Nasza rozmowa o sprawach osiedla i Spółdzielni trwała ponad dwie godziny. Atmosfera w czasie spotkania była,

moim zdaniem, bardzo dobra, a rozstaliśmy się w dużo lepszym nastroju niż ten w jakim przybyli goście. Moi rozmówcy przekazali mi dużo informacji o sprawach, które ich nurtują i prosili, aby im w ich rozwiązaniu pomóc. W wielu przypadkach podzielałam ich zdanie. Sprawy możliwe do załatwienia od ręki trzeba zrealizować natychmiast, na-

tomiast inne, które są w naszych kompetencjach, przedstawię na posiedzeniach Rady Nadzorczej, aby nie pozostały bez echa. Takie spotkania są dla mnie bardzo cenne, ponieważ dowiaduję się o wielu sprawach po raz pierwszy.

Od pierwszego stycznia zwiększę liczbę swoich dyżurów w Radzie Nadzorczej, ponieważ mam informacje

z Biura Rady o wielu telefonach od mieszkańców, sygnalizujących taką potrzebę.

Następne posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej odbędzie się 28 września. Będzie na nim omawiane, między innymi, wykonanie planu finansowego Spółdzielni za pierwsze półrocze 2009 r.

*Rozmawiał: Sylwester Zienkiewicz*

## Plan dyżurów członków Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od 5 października do 31 grudnia 2009 r.

*Zapisy telefonicznie w dziale organizacyjnym  
(0-22) 560 09 17*

05 października

**Maria Mossakowska** – zastępca przewodniczącego Komisji Organizacyjno-Samorządowej

**Henryk Rolek** – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej

12 października

**Józef Lewandowski** – zastępca przewodniczącego Rady

**Krzysztof Zybert** – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

19 października

**Jerzy Kropacz** – przewodniczący Rady

**Anna Pawlewska** – członek Komisji Rewizyjnej

26 października

**Janina Trzeciak** – członek Komisji Rewizyjnej

**Jerzy Roman** – członek Komisji Rewizyjnej

02 listopada

**Zofia Paderewska** – przewodnicząca Komisji Organizacyjno-Samorządowej

**Edward Dybała** – członek Komisji Inwestycyjnej

09 listopada

**Jerzy Kropacz** – przewodniczący Rady

**Jadwiga Wnuk** – zastępca przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej

16 listopada

**Krzysztof Zybert** – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

**Halina Różańska** – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

23 listopada

**Józef Lewandowski** – zastępca przewodniczącego Rady

**Barbara Krop** – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej

30 listopada

**Janusz Obojski** – przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej

**Barbara Krop** – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej

07 grudnia

**Ryszard Czarnecki** – przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

**Andrzej Włodarczyk** – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

14 grudnia

**Jerzy Kropacz** – przewodniczący Rady

**Andrzej Michałowski** – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

21 grudnia

**Artur Szyndler** – zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej

**Jan Staszewski** – członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej

28 grudnia

**Tadeusz Cegiela** – członek Komisji Rewizyjnej

**Henryk Rolek** – członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej

# Dobra współpraca z Zarządem Spółdzielni

Spotkanie Rady Nadzorczej WSM z członkami Rady Osiedla Nowodwory odbyło się dosyć dawno, bo w marcu br. Relację z tego spotkania zamieszczamy dopiero teraz, uznając, że poruszone na spotkaniu sprawy nie straciły nic na aktualności.

Na spotkaniu obecni byli również przedstawiciele Zarządu WSM: prezes Kazimiera Szerszeniewska oraz jej zastępca Jerzy Krzemiński.

Marek Fronczak, przewodniczący Rady Osiedla Nowodwory, przygotował informację o działaniach Rady Osiedla i problemach z jakimi spotyka się zarówno Rada jak i administracja osiedla.

Stwierdził, „Jesteśmy bardzo zadowoleni, że dyrekcją osiedla jest Zarząd WSM”. Za poważny problem w osiedlu uznał agresywne zachowanie jednego z mieszkańców.

Rada Osiedla skierowała do Rady Nadzorczej WSM wniosek o wszczęcie postępowania sądowego przeciwko jednemu z mieszkańców, który w pismach do organów WSM szkaluje Radę i Administrację osiedla. Poczynania tej osoby stają się coraz bardziej agresywne – zaczyna atakować pracowników administracji i członków rady osiedla, a także mieszkańców nie tylko na piśmie. Doszło nawet do rękoczynów – próbował uderzyć młodą mieszkankę osiedla, ale skończyło się tylko na kopnięciu jej psa. Natomiast uderzył jej matkę. Tu mam żal do Rady Nadzorczej, bo odesłała pismo w tej sprawie do Rady Osiedla uważając, że to my powinniśmy się tą sprawą zająć, zapominając o tym, że Rada Osiedla nie ma osobowości prawnej, nie ma też prawników. Jest prośba o ponowne zajęcie się tą sprawą. Moim zdaniem, istnieje jeszcze inne rozwiązanie tej sprawy. Agresywna osoba nie jest członkiem Spółdzielni. Członkiem

Spółdzielni jest syn tej osoby, który praktycznie w osiedlu nie mieszka. Czy nie można pozabawić go członkostwa?

Kolejna sprawa. Osiedle Nowodwory posiada dużą powierzchnię. Budynki są niskie – bez wind. Gospodarze mają utrudnioną pracę – wodę do mycia klatek muszą wносить po schodach. Zamiatanie ciągów pieszojezdnych i dbałość o dużą powierzchnię terenu też wymaga od nich dużych nakładów pracy. Dwóch konserwatorów technicznych plus elektryk wykonują, poza swoimi obowiązkami, również prace budowlano-remontowe. Pracownicy administracji często zostają po godzinach pracy wykonując dodatkowe prace odcinające biuro Zarządu. Ponieważ, z wyjątkiem dwóch konserwatorów, wszyscy pracownicy administracji mieszkają w osiedlu, mieszkańcy mają ułatwiony z nimi kontakt i bardzo często korzystają z takiej możliwości po godzinach pracy administracji. Również zaopatrzenie osiedla w różnego rodzaju materiały, z budowlanymi włącznie, odbywa się prywatnymi samochodami osób zatrudnionych w administracji. Patrząc na siatkę plac w zasobach WSM w stosunku do innych osiedli nasi pracownicy mają uposażenie dużo niższe. W związku z tym prośba o rozważenie możliwości zmian szeregowania lub zmiany siatki plac dla pracowników administracji osiedla Nowodwory, które byłyby adekwatne do wykonywanej przez nich pracy.

Następna sprawa – chodzi o mieszkania wybudowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a tych w osiedlu Nowodwory jest dużo. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 r. pominięto możliwość przekształcenia tych lokali we własność. Swego czasu Rada Nadzorcza występowała do sejmiku i do organów rządowych z przy-

pomnieniem, że jest to duża grupa osób. Bylibyśmy wdzięczni, aby tą sprawą się zajęto.

Prezes Kazimiera Szerszeniewska. Ustawa wcale tej sprawy nie pomija. Wyrażnie jest w niej powiedziane, że mieszkania wybudowane z KFM nie podlegają przekształceniom. O zmianach w ustawie z lipca 2007 r. wypowiedział się minister Styczeń z Ministerstwa Infrastruktury, ale w jego propozycjach zabrakło informacji o mieszkaniach wybudowanych z KFM.

Jerzy Kropacz. Mam pytanie – czy osiedle jest ogrodzone?

Marek Fronczak. Jedna nieruchomości jest ogrodzona i zamykana całkowicie, druga jest ogrodzona, ale nie jest całkowicie zamknięta.

Jerzy Kropacz. W związku z tym mam pytanie – jak układa się współpraca Rady Osiedla i administracji ze strażą miejską i policją? Na poprzednich spotkaniach z radami małych osiedli sygnalizowano problemy występujące w tych kontaktach.

Marek Fronczak. Straż miejska w przypadku niezgodnego z prawem parkowania samochodów do osiedli zamkniętych nie ma prawa wkroczyć. Może wyłącznie interweniować na wezwanie. Na Ciołkosza, mimo że teren jest ogrodzony, jedna brama jest całkowicie otwarta ponieważ mamy pocztę, zakłady usługowe, do których muszą mieć dostęp mieszkańcy z budynków nie należących do zasobów WSM. W związku z tym, że osiedle jest otwarte współpraca ze strażą miejską układa się bardzo dobrze, ale musieliśmy wykonać oznakowanie zgodne z kodeksem ruchu drogowego. Dzięki temu, mimo że jest to droga osiedlowa, straż miejska interweniuje nawet bez wzywania.

Jerzy Kropacz. Jest to dla nas ważna informacja.

Marek Fronczak. Możemy podzielić się swoimi doświadczeniami, warunek jest jeden osiedle nie może być całkowicie zamknięte i nie może być strzeżone. U nas w nieruchomości przy ul. Książkowej mamy również problem z organizacją ruchu drogowego. Nieruchomość jest ogrodzona i straż miejska nie może tam wjechać i interweniować bez zgłoszenia.

Hanna Przesmycka, administrator osiedla Nowodwory. Chciałabym zapytać, czy Rada Nadzorcza i Zarząd rozważą możliwość wygospodarowania pomieszczenia dla młodzieży w osiedlu WSM, które ma być wybudowane na Tarchominie. Młodzież nie ma gdzie się podziąć – okupuje klatki schodowe.

Jerzy Kropacz. Rada poprze państwa wniosek. Faktycznie młodzież musi mieć miejsce, w którym będzie rozwijać swoje za-



interesowania, gdzie będzie mogła pożytecznie wypełnić czas wolny od nauki.

**Hanna Przesmycka.** Muszę powrócić do tematu osoby, która dezorganizuje życie w osiedlu. Rada Osiedla wystąpiła do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawie tej osoby. Prosimy o pomoc w rozwiązaniu tego problemu.

**Prezes Kazimiera Szerszeniewska.** Nie rozumiem dlaczego osoba poszkodowana fizycznie nie chce skierować sprawy do policji. Może to zrobić każdy z obrażanych lub tych, którzy zostali przez tę osobę pokrzywdzeni. Spółdzielnia nie może wyręczać tych, których ta osoba napada czy obraża. Jest na to tylu świadków i możecie państwo podać sprawę do sądu.

**Mecenas.** Osobiście pisałem opinię w tej sprawie. Spółdzielnia wystąpić do sądu nie może. Złożyłem deklarację, że pomogę tym, którzy będą chcieli wystąpić personalnie do sądu czy prokuratury i tę deklarację podtrzymuję.

**Prezes Kazimiera Szerszeniewska.**

To miło, że Radzie Osiedla Nowodwory dobrze współpracuje się z Zarządem. Ja osobiście uważam, że może ten kontakt z Radą Osiedla jest za mały. Rada Osiedla Nowodwory jest zupełnie inną Radą niż w dużych osiedlach WSM. Wszyscy w osiedlu Nowodwory znają członków Rady. Łatwiej jest tę Radę wybrać. Jestem zadowolona, że państwo myślicie o sprawach młodzieży. W starych osiedlach WSM likwidowało się kluby, bo to kosztuje. Państwo myślicie o tym, że trzeba zadbać o młodzież, żeby udostępnić jej lokal. W nowej inwestycji, która powstanie w osiedlu Nowodwory, można zbudować lokale użytkowe, taka możliwość jest i wówczas osiedle zyskałoby dodatkowe dochody z tytułu najmu. Wątpliwości budzi natomiast propozycja wybudowania sali lub świetlicy, bo przecież muszą to sfinansować członkowie zamieszkałi w tym osiedlu. Nie ma takiej możliwości, aby fundusze na ten cel pochodziły z innego źródła. Taki lokal musiałby być własnością członków Spółdzielni zamieszkałych w tym

osiedlu. Większość osób na dzisiejszym spotkaniu reprezentuje duże osiedla. W tych osiedlach pierwszoplanowymi zadaniami rad jest dbałość o to, żeby nie było podwyżek czynszu, żeby lepiej żyło się ogółowi mieszkańców, a nikt – jak dotąd – nie poruszył tak ważnej sprawy jak szerzenie kultury i stworzenie warunków do wypełnienia wolnego czasu młodzieży.

Pozytywny wpływ na funkcjonowanie osiedla ma jego administratorka pani Hanna Przesmycka. Rada i sprawnie działająca administratorka starają się rozwiązywać większość problemów w osiedlu nie angażując do tego Zarządu Spółdzielni, który od takich działań nie uchyla się, ale znajduje się od nich daleko. Niedogodnością jest, że osiedle jest oddalone od Zarządu. Być może ta odległość zmniejszy się po wybudowaniu nowego mostu łączącego lewobrzeżną Warszawę z Białoleką.

**Opracowano na podstawie nagrania ze spotkania Rady Nadzorczej z Radą Osiedla Nowodwory.**

## Spotkanie Rady Nadzorczej z Radą Osiedla Piaski

Odbyło się ono 25 maja 2009 r. Wiele spraw poruszonych na tym spotkaniu omawialiśmy niejednokrotnie na łamach „Życia WSM”, a dotyczyły one przekształceń lokali i podziału na nieruchomości. Ograniczymy się do spraw, które są istotne dla mieszkańców osiedla, ponieważ związane są głównie z działaniami i problemami związanymi z wysokością opłat za użytkowanie lokali.

Zebranie, w którym uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla Piaski oraz członkowie Zarządu Spółdzielni: prezes Kazimiera Szerszeniewska i wiceprezes Jerzy Krzeziński, otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz.

Jako pierwsza głos zabrała przewodnicząca Rady Osiedla Piaski – **Maria Mossakowska**, która m.in. poinformowała o zadaniach i pracy Rady Osiedla. Przedmiotem zainteresowań i obrad Rady Osiedla są sprawy: po pierwsze warunków zamieszkiwania członków Spółdzielni w osiedlu, a co się z tym wiąże sprawy konserwacji i remontów, a także kosztów eksploatacji podstawowej. Analizując od lat koszty eksploatacji podstawowej niepokoją nas zrozumiacie, bo jest to wszędzie jednakowe, powtarzające się w niektórych nieruchomościach, jak my to nazywamy „kominy” – bardzo wysokie koszty i stąd nawet po ostatnich posiedzeniach powołaliśmy specjalny zespół, który ma przeanalizować dokładnie wszystkie składniki, które się składają na to, że od kilku lat w tych nieruchomościach powtarzają się tak wysokie koszty eksploatacji. Niepokój budzą i powodują wzmożone nasze zainteresowanie sprawy rozliczeń zużycia wody, a w szczególności rozliczeń związanych ze śmieciami. Dotyczy to zmia-

ny rozliczania kosztów wywozu nieczystości i kosztów związanych z użytkowaniem wind. Nadal sprawą, niezwykle żywotną w osiedlu są podziały na nieruchomości. Mieszkańcy kilku nieruchomości wystąpili z wnioskami o zmianę granic, a powodem jest brak miejsc do parkowania. Dotyczy to części osiedla wybudowanej najwcześniej. Dla tych najstarszych zasobów przewidziany był wielopoziomowy parking przy ul. Rudnickiego i Kochanowskiego. Obecnie w tym miejscu wybudowano bloki TBS. Oprócz aktualnie bardzo złej sytuacji w tym zakresie niepokoi nas fakt, że prędzej czy później powstanie druga nitka ul. Broniewskiego. Zlikwidowane zostaną więc wszystkie parkingi, usytuowane przy ul. Broniewskiego. Samochody tam parkujące muszą gdzieś zjechać. Były pewne propozycje kierowane zarówno do dzielnicy, jak i do pani prezydent. Myślę, że do rozwiązania tego problemu dobrze by było, żeby zaangażowały się władze Spółdzielni.

Osiedle Piaski, jako jedno z niewielu osiedli w WSM prowadzi bardzo prężnie działalność społeczno-kulturalną i sportową w oparciu o istniejący klub mieszkańców, przy wsparciu mniejszym lub większym urzędu dzielnicy Bielany.

**Teresa Rusinowska** – przewodnicząca komisji rewizyjnej omówiła zadania i działania tej komisji. Staramy się analizować i sprawdzać działalność administracji. Analizujemy koszty zużycia wody, centralnego ogrzewania, funduszu remontowego i wywozu śmieci. W pewnym sensie czujemy nad wykonaniem planu finansowo-gospodarczego. Przeprowadziliśmy analizę zużycia wody. Według tej analizy wyszło nam, że jest za duża różnica pomiędzy odczytem głównego licznika a zużyciem wody w loka-

lach. Sytuacja jest podobna jeśli chodzi o centralne ogrzewanie. Członkowie Spółdzielni zwracają nam uwagę, że koszty centralnego ogrzewania bardzo wzrosły mimo docieplenia budynków i przeprowadzenia innych prac termomodernizacyjnych. Były porównywane koszty 2007/2008 w stosunku do poprzednich sezonów. Oczywiście rozbieżności w różnych budynkach były, ale mimo wszystko ogólnie koszty te wzrosły. Ostatnio największym problemem jest wzrost kosztów wywozu śmieci. Zanim jeszcze dowiedzieliśmy się, że będzie zmiana stawki z osoby na metry kwadratowe, wspólnie z dyrekcją administracji Piaski przeprowadziliśmy dokładną analizę i podjęliśmy działania, aby koszty te zmniejszyć. Przykładem mogą tu być nowe altanki śmietnikowe, pojemniki do selekcji odpadów, nowe plany wywozu śmieci z uwzględnieniem życzeń mieszkańców, częstotliwość wywozu. Wszystko wskazywało na to, że te koszty powinny się zmniejszyć. Niestety, nowe przepisy naszą pracę zniweczyły, ponieważ obniżka kosztów nie jest możliwa przy rozliczaniu na metry kwadratowe. Tym bardziej, że osiedle Piaski jest, można powiedzieć, osiedlem starym, gdzie bardzo dużo osób gospodaruje samotnie. My jako komisja rewizyjna od początku byliśmy przeciwni temu przepisowi. Zgłosiliśmy wniosek do Rady Nadzorczej poparty przez mieszkańców, żeby powrócić do rozliczania kosztów wywozu śmieci od osoby. To samo dotyczy rozliczenia dzwignego osobowych.

Prace termomodernizacyjne w naszym osiedlu zbliżają się ku końcowi. Na bieżąco staramy się analizować koszty związane z termomodernizacją. Mamy nadzieję, że w tym roku zakończymy tę analizę, którą przepro-

c.d. na str. 8

# Spotkanie Rady Nadzorczej z Radą Osiedla Piaski

c.d. ze str. 7

wadzamy przy współpracy komisji GZM i zgodnie z wnioskiem mieszkańców, dyrekcja administracji będzie mogła przekazać im rozliczenie tych kosztów w rozbiciu na poszczególne budynki.

**Janusz Deszcz – przewodniczący komisji GZM**, przedstawił działania komisji. Zwrócił się do Rady Nadzorczej z prośbą, aby przy opracowywaniu regulaminów liczone się ze zdaniem Rady Osiedla i brano pod uwagę przedstawione przez nią propozycje.

Mieliśmy wiele uwag do uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej rozliczania kosztów podgrzewu wody. Nasze sugestie nie zostały wzięte pod uwagę. Włożyliśmy dużo pracy, ale niestety, kiedy skierowaliśmy do państwa nasze uwagi okazało się, że regulamin jest już gotowy. Przykro nam z tego powodu. Uważamy, że powinno się wrócić do niektórych punktów tego regulaminu, ponieważ bardzo nam one przeszkadzają – dezorganizują pracę. Nasze uwagi na pewno byłyby godne rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą. Następna sprawa, regulaminy, które otrzymujemy nie nadążają za pewnymi sprawami, które toczą się w osiedlu. Mam tu na uwadze regulamin rozliczania podgrzewania wody. Po termomodernizacji budynków, usunięto zbędne grzejniki na klatkach schodowych. To zaowocował zmniejszeniem mocy zamówionej. Uważamy, że w związku z tym uległa zmniejszeniu także powierzchnia wspólna. Jeżeli likwidujemy część grzejników, to powierzchnie nie są ogrzewane, a tego regulamin nie reguluje. A to są oszczędności. Mieszkańcy zwracają uwagę, że koszty centralnego ogrzewania, mimo przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych, nie przekładają się na oszczędności i zmniejszenie kosztów.

Mam jeszcze jedno pytanie do państwa. Ostatni regulamin, a jest to w zasadzie uchwała, dotycząca założeń ogólnych do planu gospodarczo-finansowego na 2009 rok, czy możemy uzyskać od państwa odpowiedź dlaczego ta uchwała tak późno do nas dotarła? A praktycznie dotarła po zatwierdzeniu planu.

**Kazimierz Muczyński – przewodniczący komisji handlu i usług**. Komisja zajmuje się m. in. takimi sprawami jak: opiniowanie podań, które do nas wpływają od mieszkańców, jak również lokalami użytkowymi, a mamy ich ponad czterdzieści. Chciałbym poruszyć sprawę remontu tych lokali. Od dłuższego czasu nasza komisja wnioskowała, aby przyjrzeć się tym lokalom od strony stanu technicznego. Wiele tych lokali wymagało remontu i nadal wymaga. W tym roku rozpoczęto remont trzech pawilonów: przy ul. Broniewskiego 85, 37 i 71. Pawilony te praktycznie wymagają remontu kapitalnego, ponieważ użytkownicy znajdujących się w nich lokali zarzucali nam, że placą za nie czynsz, a nic się nie robi w kierunku

poprawy ich stanu technicznego. Prace, jak sądzę będą w tym zakresie kontynuowane. Co miesiąc na spotkaniach komisji analizujemy opłaty wnoszone za lokale użytkowe. Kolejna sprawa, którą zajmuje się komisja to opiniowanie podań na wynajem lokali i wniosków o obniżenie czynszu. Jest ich bardzo dużo i są one bardzo zróżnicowane. Każde takie podanie wnikliwie rozpatrujemy. Wszystkie sprawy, które opiniujemy, przekazujemy do Rady Osiedla, która podejmuje decyzje o toku załatwienia sprawy.

Kierowane są do nas również uwagi i wnioski od mieszkańców dotyczące porządku i czystości.

**Barbara Śliwińska – przewodnicząca komisji windykacji**. Spotykamy się z mieszkańcami naszego osiedla, którzy zalegają z opłatami czynszowymi powyżej czterech miesięcy. Rozmowy z tymi osobami są bardzo trudne. Staramy się w rozmowach nakłonić zadłużonych do podpisania umów z administracją osiedla w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia. Prosimy, aby rodziny, które mają problemy finansowe zgłaszały się do dzielnicowego ośrodka pomocy społecznej, gdzie można złożyć odpowiednie dokumenty i uzyskać dopłaty do czynszu. W tej komisji jest trudno pracować, ale robimy, moim zdaniem, dużo dobrego, bo taka rozmowa z osobą zalegającą w opłatach bardzo dużo wnosi. Osoba taka widzi, że staramy się jej problem rozwiązać, że nie jest sama.

**Andrzej Michałowski – przewodniczący komisji społeczno-kulturalnej**. Komisja ta ma na celu po pierwsze organizację zajęć na terenie osiedla przy współpracy z klubem osiedlowym.

Przewodniczący przedstawił program klubu i działania komisji w zakresie kultury, rekreacji i sportu.

Innym, bardzo ważnym tematem, jest działalność na rzecz osób potrzebujących. Zgodnie z planem nie są to zbyt duże środki, niemniej komisja rozpatruje wnioski o wsparcie. Jest to wsparcie niekiedy finansowe na zakup leków, niekiedy na zakup niezbędnego sprzętu w lokalu. Chciałbym w tym miejscu podziękować wszystkim członkom komisji społeczno-wychowawczej i członkom Rady Osiedla, którzy w tych działaniach pracują jak prawdziwi wolontariusze.

**Maria Mossakowska**. Chciałabym dodać jedno zdanie. Zaczęliśmy bardzo skromnie. W tym miejscu należą się specjalne podziękowania panu Ulickiemu, przewodniczącemu komisji kolonii IV. Dzięki jego aktywności i informacji, mieszkanka naszego osiedla – nauczycielka udziela w klubie bezpłatnie korepetycji dzieciom z naszego osiedla. To, moim zdaniem, jest dobry początek – może uda się nam kilka osób do takiej pomocy zwerbować. Chciałabym powiedzieć, że w osiedlu Piaski bardzo sumiennie pracują komitety kolonii. Można powiedzieć, że więk-

szość prac i obowiązków dotyczących zieleni i jej konserwacji jest wykonywanych i opiniowanych przez komitety kolonii. Wracając jeszcze do komisji społeczno-wychowawczej. Pan przewodniczący tej komisji nie powiedział, że późną wiosną uruchomiliśmy w naszym klubie pracownię internetową, którą – mamy nadzieję – zachęcimy mieszkańców, aby mogli korzystać z różnego rodzaju kursów komputerowych.

Jest jeszcze jedna sprawa, którą powinna, moim zdaniem, zająć się Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.

Użytkownicy parkingów społecznie strzeżonych powinni ponosić wszystkie koszty związane z ich użytkowaniem, począwszy od podatków, poprzez koszty związane z oświetleniem tych obiektów, na obsłudze administracyjnej kończąc. W praktyce tak nie jest. Nie widzimy powodu, dla którego wszyscy mieszkańcy mieliby się składać na to, co nielicznym jest dane.

**Jerzy Kropacz**. Padło pytanie – dlaczego Rada Osiedli tak późno dowiedziały się o uchwale dotyczącej wytycznych? Wytyczne nie są uchwałą. Są załącznikiem do uchwały. Rada Nadzorcza podjęła wytyczne, które kieruje do niej Zarząd w celu uchwalenia planu gospodarczo-finansowego dla całej Spółdzielni. Opracowują to osiedla, a później Rada przyjmuje cały plan. Takiej praktyki jak konsultowanie tych wytycznych przez Radę Osiedli jeszcze nie było. Przynajmniej ja sobie nie przypominam. Wszystkie regulaminy i uchwały dajemy Radom Osiedli do konsultacji znacznie wcześniej. Z tego co ja pamiętam to na zapoznanie się z regulaminem dotyczącym rozliczania ciepła daliśmy Radom Osiedli dużo czasu. Może to do rad spłynęło z opóźnieniem, bo zajmowała się tym nasza komisja GZM. Może odpowie na to pytanie przewodniczący komisji GZM pan Czarnecki.

**Ryszard Czarnecki – przewodniczący komisji GZM w Radzie Nadzorczej**. Wszystkie wnioski, które spłynęły od Rad Osiedli do komisji GZM były bardzo dokładnie analizowane. Dotyczy to także wniosku Rady Osiedla Piaski. Jeżeli członkowie Rady Osiedla mieli jakiegokolwiek wątpliwości mogli je zgłosić bezpośrednio do mnie. Mieli mój telefon. Jesteśmy otwarci na wszelkiego rodzaju propozycje, które uznamy po pewnym okresie funkcjonowania tego regulaminu. Jeżeli uznamy, że są słuszne – będą rozpatrywane. To nie jest tak, że np. przez pięć kolejnych lat regulamin ma obowiązywać w niezminionej formie. Jeżeli państwo swoje uwagi zgłoszą na piśmie zastanowimy się, czy rzeczywiście regulamin trzeba zmienić.

Opracowano na podstawie nagrania ze spotkania Rady Nadzorczej z Radą Osiedla Piaski.



# Działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Wyciąg ze „Sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2008 r.”

### Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Liczba członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 31 grudnia 2008 r. wynosiła 29.547 osób. W stosunku do 2005 roku zmniejszyła się o 739 osób.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi na 31 grudnia 2008 r. obejmowała 477 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 1.311.120 m kw., w tym: 397 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 26.374 mieszkań i powierzchni użytkowej 1.183.783 m kw.

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

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły ogółem 129,213 mln zł, z czego: eksploatacja bieżąca – 129,213 mln zł, w tym odpis na fundusz remontowy i konserwacje – 30,154 mln zł, zakup

zimnej wody i wyprowadzania ścieków – 17,281 mln zł, zakup energii cieplnej – 32,358 mln zł, eksploatacja dźwigów osobowych – 2,707 mln zł.

W 2008 roku koszty eksploatacji bieżącej (eksploatacja podstawowa oraz remonty) w przeliczeniu na m kw. p.u. średnio miesięcznie wynosiły 4,95 zł, a w porównaniu do roku 2007 (4,07 zł) wzrosły o 21,6 %.

Koszty eksploatacji podstawowej w 2008 r. wzrosły w porównaniu z 2007 r. o blisko 20 % na co miał wpływ wzrost powierzchni mieszkalnej oraz 151% wzrost pozycji pozostałe koszty w wyniku utworzenia w ciężar tej pozycji kosztów rezerw na przyszłe zobowiązania.

W 2008 r. 53,1 % kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiły koszty usług i dostaw komunalnych oraz podatki i opłaty, to znaczy 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. Koszty te są nieznacznie mniejsze niż w 2007 r. (o 7,1 %).

W kosztach tych 47,10 % stanowią koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb ogrzania mieszkań i podgrzania wody użytkowej, które w latach 2003 – 2008 systematycznie maleją (pomimo wzrostu eksploatowanych zasobów). Koszty te w 2008 r. były niższe od poniesionych w roku poprzednim o 652 tys. zł – tj. o 8,9 %. Jednostkowy koszt energii cieplnej wynosił średnio 26,26 zł/m kw. i był niższy o 2,8 % w porównaniu z 2007 r. (27,00 zł/m kw.) i o 38,9 % niższy w porównaniu z 2002 r. (36,48 zł/m kw.). Spadek wysokości kosztów zakupu energii cieplnej w głównej mierze jest efektem realizowanej od 2003 r. termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Oceniając zmiany wysokości kosztów energii cieplnej w poszczególnych latach należy zwrócić uwagę na warunki meteorologiczne w sezonach grzewczych; w zimie 2005/2006 temperatury ujemne były niższe od średnich, natomiast w zimie 2006/2007 były wyższe.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły ogółem 117,164 mln zł, z czego: eksploatacja bieżąca (łącznie z odpisami na fundusz

*c.d. na str. 10*



Nad stawem Brustmana w osiedlu Wawrzyszew  
Foto: P. Żuk

# Działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

*c.d. ze str. 9*  
remontowy) – 64,757 mln zł, zimna woda (rozliczana wg urządzeń pomiarowych lub ryczałtem) – 17,281 mln zł, energia ciepła (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody) – 32,358 mln zł, eksploatacja dźwigów osobowych – 2,768 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 osiedlach Żoliborz IV, Bielany i Piaski. Niedobory wystąpiły w osiedlach Żoliborz II, Żoliborz III, Młociny, Wawrzyszew, Wawrzyszew Nowy, Nowodwory, Latyczowska i Hery, na poziomie odpowiednio: 0,71 %, 8,24 %, 2,04 %, 0,63 %, 6,77%, 8,33 %, 6,67 %, 6,10 % przychodów.

Niepokojąco wysoki niedobór, jaki wystąpił w osiedlu Żoliborz III zostanie sfinansowany wpływami w następnym okresie rozliczeniowym. Opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych są zróżnicowane w poszczególnych osiedlach i nieruchomościach, dostosowane do eksploatowanych zasobów oraz potrzeb remontowych.

Wysokość opłat kształtowała się na poziomie od 1,12 do 5,28 zł za m kw. miesięcznie, w tym odpis na fundusz remontowy od 0,20 do 2,35 zł za m kw. Przy ocenie poziomu opłat należy zwrócić uwagę, że poziom opłaty eksploatacyjnej jest wyznaczony wielkościami: 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 rekojmi).

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 31.12.2008 r. wykazuje niedobór w kwocie 1,677 mln zł, co stanowi 1,43 % przychodów.

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.

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 czterech lat pozwoliła na ocenę efektywności zmiany sposobu rozliczania kosztów w powiązaniu z warunkami zamieszkiwania i charakterystyką poszczególnych nieruchomości.

## Inwestycje

Spółdzielnia realizowała inwestycje mieszkaniowe na terenie osiedli: Żoli-

borz II, Żoliborz III, Żoliborz IV, Piaski, Wawrzyszew Nowy. Przygotowywała się do rozpoczęcia i realizacji nowych zadań inwestycyjnych w osiedlach: Młociny, Piaski Centrum Handlowe i Nowodwory.

Inwestycje prowadzone są na terenach istniejących osiedli mieszkaniowych, pozyskanych w ramach dogęszczeń lub w miejscach, na których zlokalizowane były pawilony handlowo-usługowe nie przynoszące spodziewanych pożytków ze względu na ich lokalizację lub stan techniczny. Jedyne zadanie inwestycyjne przygotowywane w osiedlu Nowodwory (dzielnica Białoleka) będzie realizowane na terenie wcześniej zakupionym pod planowane budownictwo mieszkaniowe.

W 2008 roku kontynuowano realizację następujących inwestycji rozpoczętych w 2006 i 2007 r.

W osiedlu Żoliborz II – zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy al. Wojska Polskiego 41. Opóźnienie realizacji obiektu w stosunku do pierwotnego harmonogramu spowodowane zostało zwłoką w opuszczeniu istniejącego pawilonu handlowego przez jego dotychczasowego najemcę. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji maj 2009 r.

W osiedlu Żoliborz III – I etap inwestycji przy ul. Braci Żaluskich tj. likwidacja istniejącego ujęcia wody oligocentrycznej i przeniesienia go w inne miejsce; przeniesienia istniejącej stacji TRAFO oraz rozbiórka istniejącego pawilonu handlowego. W II etapie planowana jest realizacja budynku. Planowany termin rozpoczęcia realizacji budynku mieszkalnego w III kwartale 2009 r., zaś zakończenie w IV kwartale 2010 r.

W osiedlu Żoliborz IV rozpoczęto realizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Saperskiej/Dolnośląskiej. Planowany termin zakończenia realizacji budynków w IV kwartale 2010 r.

W 2008 r. zakończono realizację inwestycji rozpoczętych w 2006 i 2007 r.

W osiedlu Piaski E zakończono realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 16 przy ul. Literackiej. W osiedlu Wawrzyszew Nowy zakończono realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 przy ul. Sokratesa 2a oraz zakończono realizację zespołu budynków mieszkalnych nr 1 i 2 przy ul. Wolumen.

W 2008 r. przygotowywano realizację inwestycji mieszkaniowych:

Nowy budynek w osiedlu Wawrzyszew  
Foto: S. Zienkiewicz



W osiedlu Wawrzyszew Nowy uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego nr 3 przy ul. Wolumen i przystąpiono do opracowywania projektu budowlanego do pozwolenia na budowę. Przewidujemy uzyskanie pozwolenie na budowę w II kwartale 2009 r., zaś rozpoczęcie robót w III kwartale 2009 r.

W osiedlu Piaski E uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Niedzielskiego; opracowywano projekt budowlany na budowę etapu I i złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

Uzyskanie pozwolenia na budowę przewidziane jest w III kwartale 2009 r., po otrzymaniu zgody na zmianę przeznaczenia istniejącego terenu inwestycyjnego z handlowo-usługowego na mieszkaniowy.

W osiedlu Młociny uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego przy ul. Lindego/Wrzeciono. Oczekuje się na podjęcie decyzji ze strony Urzędu m. st. Warszawy dotyczącej pozyskania na potrzeby planowanej inwestycji części działki, co warunkuje przyjęcie ostatecznej koncepcji zabudowy i zakończenia prac projektowych.

W związku z koniecznością wyburzenia istniejącego pawilonu administracji osiedla opracowano dokumentację projektową na adaptację istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Wrzeciono 14a na potrzeby przyszłej administracji osiedla i wystąpiono o pozwolenie na remont.

W osiedlu Nowodwory uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Talarowej. Z uwagi na rozpoczętą procedurę uchwalania miejscowego planu zagospodarowania dla tego terenu wstrzymane zostały prace projektowo-koncepcyjne, do których Spółdzielnia planuje wrócić w 2009 r.

Nakłady na budownictwo mieszkaniowe w 2008 r. wyniosły ogółem 60,162 mln zł, co stanowiło 89% planu.

W 2008 r. rozliczono przekazany do eksploatacji budynek wielorodzinny przy Literackiej 11a Piaski Etap III-bud. 16. 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 własnościowo-prawa do lokalu.

Jednostkowy koszt budowy dla mieszkań oddanych do eksploatacji i rozliczonych w 2008 r. wynosił średnio 5.496,47 zł za m kw. powierzchni użytkowej (netto) i był zróżnicowany (od 5.287,85 do 5.566,16 zł) w zależności od lokalizacji i kondygnacji, na której usytuowany jest lokal oraz innych elementów podziału nakładów, np.: wielkości balkonu, przynależność tarasu lub ogródka. W jednostkowym koszcie budowy nie uwzględniono wykończenia mieszkań.

## Modernizacja zasobów mieszkaniowych

W 2008 r. poddano termomodernizacji kolejnych 9 budynków mieszkalnych w systemie scentralizowanym oraz modernizowano budynek administracyjny (osiedle Żoliborz III). We wszystkich budynkach termomodernizacja została zakończona w I kwartale 2009 r.

Łączna wysokość nakładów wynosi 3,974 mln zł, z czego 1,920 mln zł poniesiono w 2008 r. i 1,706 mln zł w 2009 r., w związku z koniecznością zakończenia robót po okresie zimowym, oraz 348 tys. zł na zakończenie modernizacji budynku administracji w osiedlu Żoliborz III. Nakłady zostały wykonane w 115 % w stosunku do planowanych; przekroczenie nastąpiło w wyniku zwiększenia zakresu rzeczowego robót towarzyszących dociepleniu.

Źródłem sfinansowania termomodernizacji oraz modernizacji były kredyty z premią termomodernizacyjną zaciągnięte w PKO BP oraz 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. spłacane 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 ciepłej.

## Gospodarka remontowa

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

Zadania w zakresie remontów bieżących i konserwacji realizowane są przez poszczególne osiedla we własnym za-

## Przeniesienie własności lokali

W 2008 r. Zarząd Spółdzielni skoncentrował swoje prace na realizacji wniosków o przeniesienie własności lokali. Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 31 lipca 2007 r., wnioski o ustanowienie własności lokali wpływały „lawinowo”. Do 31 grudnia 2008 r. wpłynęło łącznie 8.308 wniosków, z czego: 1.264 wnioski o przekształcenie lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo; 3.253 wnioski o przekształcenie lokatorskiego prawa na odrębną własność; 3.791 wniosków o przekształcenie własnościowego prawa na odrębną własność.

Podpisywanie umów rozpoczęto w październiku 2007 r., a do 31 grudnia 2008 r. Spółdzielnia podpisała łącznie 2.398 umów notarialnych, z czego: 1.710 umów przeniesienia własności lokalu, w tym: 11 w osiedlu Hery, 665 w osiedlu Żoliborz III, 406 w osiedlu Piaski, 167 w osiedlu Żoliborz II, 248 w osiedlu Bielany i 213 w osiedlu Młociny.

O przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu sporządzono 688 umów w osiedlu Wawrzyszew w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

W celu skrócenia czasu oczekiwania członków na podpisanie umów, podpisywanie aktów notarialnych zdecentralizowano.

Umowy o przeniesieniu własności realizowane były w sposób całkowicie zdecentralizowany – przez upoważnionych przez Zarząd pracowników WSM.

Pełną realizację zamierzeń uniemożliwiły trwające do chwili obecnej procesy sądowe dotyczące zasad uwłaszczeń ustalonych w uchwałach Zarządu (nieruchomości wielobudynkowe i użytkowanie piwnic). Projekty uchwał podjęte były w zgodzie z obowiązującymi w momencie ich podejmowania przepisami prawa i unormowaniami wewnątrzspółdzielczymi.

*c.d. na str. 12*

# Działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

*c.d. ze str. 11*

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

Nakłady sfinansowane przez osiedla w 2008 r. wynosiły ogółem 30,985 mln zł, a ich struktura przedstawia się następująco: koszty konserwacji w ramach kosztów eksploatacji ogółem – 10,042 mln zł (32,41%), w tym: konserwacja urządzeń i instalacji – 7,664 mln zł; konserwacja zieleni i inne – 1,410 mln zł; konserwacja dźwigów – 967 tys. zł; nakłady na remonty bieżące wynosiły ogółem – 9,615 mln zł (31,03 %), w tym: remonty bieżące zasobów – 7,080 mln zł; zieleni, chodników i dróg osiedlowych – 2,126 mln zł; remonty bieżące dźwigów – 409 tys. zł; nakłady na remonty (wymiany) instalacji i urządzeń ogółem – 11,153 mln zł (36,00 %); spłata pożyczek wewnętrznych – 175 tys. zł (0,56 %). Ogólna kwota nakładów na remonty i konserwacje była większa o 5,994 mln zł od nakładów w 2007 r. (24,991 mln zł). W strukturze nakładów zwiększył się ich udział na remonty bieżące z 28 % do 31,03 % oraz na remonty (wymiany) instalacji i urządzeń z 33 % do 36 %.

Stan funduszu remontowego osiedli na 31 grudnia 2008 r. wynosił ogółem 42,620 mln zł. Są to środki przejściowo zaangażowane w finansowanie nakładów na termomodernizację.

Koszty działalności osiedlowych zespołów konserwacyjno-remontowych w okresie sprawozdawczym wyniosły 6,154 mln zł i były niższe o 5 % od planowanych. Koszty te obciążały: koszty konserwacji zasobów – 4,174 mln zł (67,8 % przerobu); osiedlowe fundusze remontowe z tytułu remontów bieżących – 1,504 mln zł (24,4 % przerobu); koszt

własny usług na rzecz członków i innych zleceniodawców – 477 tys. zł (7,8 % przerobu).

Analiza zakresu i struktury robót realizowanych przez osiedlowe zespoły wykazuje, że największy udział remontów bieżących w przerobie osiedlowych zespołów występuje w osiedlach: Młociny – 40,3 %, Piaski – 38,6 % i Żoliborz IV – 32,6 %. W osiedlach: Wawrzyszew i Żoliborz II osiedlowe zespoły wykonują jedynie konserwacje.

## Zadłużenia

Oceniając sytuację finansową poszczególnych osiedli należy uwzględnić stan zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, które na 31 grudnia 2008 r. wynosiły ogółem 12,164 mln zł, co stanowi 8,7 % rocznego wymiaru opłat, z czego: za lokale mieszkalne – 10,013 mln zł (8,2 % rocznego wymiaru opłat); za lokale użytkowe – 2,151 mln zł (12,2 % rocznego wymiaru opłat).

W analizowanym okresie zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlach ogółem wzrosły o 96 tys. zł, w tym: za lokale mieszkalne o 290 tys. zł, natomiast za lokale użytkowe zmniejszyły się o 386 tys. zł. W stosunku do poziomu z 2006 r. wskaźnik zadłużeń ogółem zmniejszył się o 0,4% w tym: za lokale mieszkalne o 0,1%, za lokale użytkowe o 2,8 %.

Należy zwrócić uwagę, że po wzroście zadłużeń w 2005 r. udało się w 2006 r. zahamować ich wzrost, a w 2007 r. znacząco je zmniejszyć. Po nieznacznym wzroście w 2008 r., w stosunku do stanu na 31.12.2005 r., stan zaległości ogółem zmniejszył się o 2,092 mln zł, w tym: za lokale mieszkalne o 1,691 mln zł (14,4 %), za lokale użytkowe o 402 tys. zł (15,75 %).

Oceniając wskaźnik zadłużeń należy uwzględnić odnotowany w ostatnich latach spadek przychodów w wyniku obniżenia kosztów eksploatacji. Pomimo tego poziom zaległości oceniany jest jako relatywnie wysoki. Prowadzony proces uwłaszczeń nie wpłynął istotnie na obniżenie zaległości, pomimo że warunkiem uwłaszczenia za symboliczną złotówkę było uregulowanie zobowiązań w stosunku do Spółdzielni.

Działania Spółdzielni nakierowane są na wzmoczoną windykację i nie dopuszczanie 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: Żoliborz IV, Wawrzyszew Nowy, Hery i Latyczowska. Najwyższy wskaźnik zadłużeń występuje w osiedlu Bielany – 12,6 %, a najniższy w osiedlu Żoliborz II – 5,0 %. Zadłużenia za lokale mieszkalne wzrosły w osiedlach: Żoliborz IV, Piaski, Wawrzyszew Nowy, Hery, Latyczowska i Nowodwory. Najwyższy wskaźnik zadłużeń występuje w osiedlu Wawrzyszew – 12,0 %, a najniższy w osiedlu Żoliborz II – 4,0 %.

Zadłużenia za lokale użytkowe wzrosły w osiedlach: Wawrzyszew Nowy i Latyczowska. Najwyższy wskaźnik zadłużeń występuje w osiedlach: Bielany, Młociny, Wawrzyszew Nowy i Żoliborz II – odpowiednio 43,1 %, 13,2 %, 12,7 %, 11,7 %, a najniższy w osiedlu Wawrzyszew 2,3 %. Brak zadłużeń w opłatach występuje w osiedlu Hery.

W 2007 r., analogicznie do lat poprzednich, dla należności spornych i zasądzonych oraz wątpliwych dokonano odpisów aktualizacyjnych w ciężar „pozostałych kosztów operacyjnych”.

Na 31.12.2008 r. odpisy wynosiły ogółem 7,449 mln zł (61,2 % zadłużeń), z tego dotyczyły lokali: mieszkalnych 5,682 mln zł, użytkowych 1.766 mln zł.

W stosunku do 2007 r. odpis aktualizujący należności zmniejszył się o 464 tys. zł. Zmniejszenie odpisu nastąpiło we wszystkich osiedlach z wyłączeniem osiedli Latyczowska i Hery, w których odpis aktualizujący należności wzrósł odpowiednio o 10,7 tys. zł i 2,4 tys. zł. Największe zmniejszenie odpisu aktualizującego należności nastąpiło w osiedlu Wawrzyszew Nowy – głównie w wyniku spłaty należności zasądzonych.



Nowo wyremontowana sala w Społecznym Domu Kultury WSM  
Foto. S. Zienkiewicz

# Konkurs

19. X 50

## Gdzie zrobiono to zdjęcie?

Odpowiedzi prosimy nadsyłać na kartkach pocztowych z dopiskiem „Konkurs” na adres: Dział Ogólno-Organizacyjny, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Elbląska 14, 01-731 Warszawa. Można je też przysyłać pocztą elektroniczną na adres e-mail: danuta.jodlowska@wsm.home.pl

Dla ułatwienia kontaktu prosimy o podawanie numeru telefonu.

**Termin nadsyłania odpowiedzi do 30 października 2009 r.**

Wśród osób, które nadesłały prawidłowe rozwiązania rozlosowana zostanie nagroda rzeczowa.

## Rozwiązanie konkursu z czerwcowego numeru „Życia WSM”

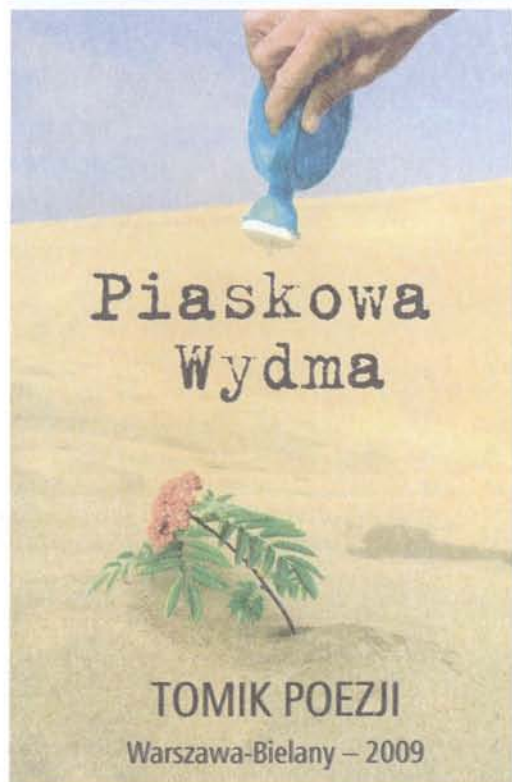
Na konkurs „Gdzie zrobiono to zdjęcie?” wpływa coraz więcej odpowiedzi i to poprawnych, stąd wniosek, że zyskał on już popularność wśród mieszkańców Spółdzielni. Ponieważ osiedli w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest jedenaście, a mieszkańcy najlepiej znają swoje osiedle, „zagadkowe zdjęcia” będziemy zamieszczać z różnych osiedli, aby dać równe szanse wszystkim. Choć – UWAGA – będą także zdjęcia z miejsc, które powinien znać każdy mieszkaniec WSM.

Prawidłowych odpowiedzi na konkurs, zamieszczony w czerwcowym nu-

merze „Życia WSM”, przysłało bardzo dużo. Było to zdjęcie Przedszkola nr 287 przy ul. Broniewskiego w osiedlu Piaski.

Podczas losowania szczęście dopisało pani Monice Przeździeckiej. Nagrodę w postaci albumu i słodczy laureatce wręczył przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz. Jest on pomysłodawcą tego konkursu i wielu innych, cieszących się nie mniejszą popularnością.

**Na zdjęciu pani Monika z córeczką Natalką.**



**T**o tytuł tomiku poetyckiego, będącego pokłosiem warsztatów poetyckich prowadzonych w Klubie „Piaski”, którego wydanie zostało sfinansowane przez Wydział Kultury Urzędu Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy.

Andrzej Wodziński, który prowadził warsztaty poetyckie tak napisał w słowie wstępnym.

„Pisanie o poezji porównywalne jest do tłuczenia ciężkim młotem kamieni brukowych na kłęczkach lub kruszenia marmuru w kamieniołomach. Nie wiem czy autorki wierszy zamieszczonych w tomiku „Piaskowa wydma”: Danuta Borysiak Krystyna Józwik i Tamara Misiurska, muszą pisać wiersze, tak jak musi się oddychać, jeść i pić. Wiem tylko tyle i aż tyle, że czasami pisanie poezji pełni w ich życiu rolę terapeutyczną dla siebie i dla innych. Jest pisemnym odnotowaniem bólu istnienia w szarej codzienności każdego dnia, jest zapisem doznanych krzywd i radości, bywa także zachwytem przyrodą, spotkaniami po drodze magicznymi,

niezwykłymi ludźmi, jest zdumieniem nad samym sobą oraz faktem istnienia we Wszechświecie.

Jeśli chodzi o mnie, to czuję się najwyżej „duchowym ojcem chrześnym” tomiku poetyckiego „Piaskowa wydma”, będącego jesiennym listem poleconym do sąsiadów i przyjaciół w warszawsko – bielańskim pejzażu, w mosiężnych płomieniach klonów i w pąsowych ognikach czerwonej jarzębiny na ulicy niesłusznie zapominanego poety Władysława Broniewskiego.

W tym poleconym jesiennym liście poetyckim autorki zdejmują przed nami kolejne kostiumy ze swoich dusz, w kolejnych scenach odsłaniają przed nami teatralne kurtyny przeszłości i zdarzeń, w których brały udział lub były widzami w pierwszych rządach teatralnych. Przerzuciły most ponad historią, piszą o wczoraj i o dziś, a każda w inny sposób, bo z inną wrażliwością, z różnym bagażem doświadczeń, wiedzy i odmiennym poczuciem humoru.”

Wiersz z tego tomiku na str. 15

## WSM – RTPD – Szklane Domy

*Kolejny fragment wspomnień Marii Nowickiej, która wraz z rodziną w 1928 r. zamieszkała w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i jako dziecko korzystała ze wszelkich dobrodziejstw jakie oferowała nowo powstała Spółdzielnia w zakresie kultury i wychowania. Takie możliwości dawały: prężnie działające Robotnicze Towarzystwo Przyjaciół Dzieci (RTPD) oraz Stowarzyszenie Wzajemnej Pomocy Lokatorów „Szklane Domy”.*

W zimie mieliśmy tor saneczkowy, zbudowany przez administrację, z desek, ze schodami wyłożonymi płytami z lodu, przywiezionymi z Wisły. Zjeżdżało się tam na sankach.

Dopiero kiedy urządzono Park Żeromskiego, profil fortu ciągnącego się równoległe do ul. Krasińskiego uformowano tak, że można tam było w czasie śnieżnych zim zjeżdżać na sankach. Ten tor był bardzo tłumnie odwiedzany, nie tylko przez dzieci, ale i przez dorosłych. Świętyni, długi, choć może o zbyt łagodnym spadku.

W „Dołku” – przy obecnej ulicy Filareckiej, gdzie teraz stoi szkoła, zbudowana przez Mariana Nowickiego, przez całą zimę była czynna ślizgawka (a zimy wtedy, to były prawdziwe zimy – długie i mroźne).

Jeździliśmy na łyżwach – „turfach” przykręcanych specjalnym kluczykiem do sznurowanych trzewików. Ćwiczyliśmy, ze zmiennym szczęściem, różne „holendry” i „pistolety”, trójki skakane i jazdę tyłem. A muzyka grała wspaniale szlagiery (patefon nakręcany korbką, płyta, głośnik): *Jak pantera, co w złotej klatce śpi, Czy pani umie grać w jojo?, Chryzantemy złociste, Czemuś o mnie zapomniał, Czy pani mieszka sama* i inne. Na ślizgawce dawał na nas baczenie i pokazywał różne łyżwiarskie ewolucje Stanisław Żemis i inni nauczyciele ze szkoły RTPD.

Muszę przyznać, że nigdy nie osiągnęłam umiejętności jazdy figurowej na lodzie. Daleko mi było nie tylko do doskonałości, ale do osiągnięcia jakiejś takiej biegłości. Jak w każdej innej dziedzinie w przyszłości – czy to w grze na fortepianie, czy w znajomości języków obcych (francuski, rosyjski, angielski, niemiecki, czeski). Każdy z tych języków „liznęłam”.

Niektórymi nawet umiem porozumiewać się w mowie, a nie tylko biernie – czytać, ale ani jednego nie znam na tyle, żeby nie robić obrzydliwych błędów. Wiele w tym winy mojej niesys-

tematyczności, czy lenistwa, a w niektórych przypadkach – tak się złożyło.

Podobnie w sportach. Jeździłam – oprócz wspomnianych łyżew – na nartach, na rowerze, pływałam, wiosłowałam (kajak), prowadziłam samochód, grałam w siatkówkę, laziłam po górach. Ale w żadnym z tych sportów nie osiągnęłam „wyższej klasy jazdy”. I dobrze, bo sport wyczynowy uważam za wynaturzenie, głęboko szkodliwe i dla samych wyczynowców i społeczeństwa.

Miałam za to wiele przyjemności i osiągnęłam sporą zręczność i siłę i odwagę. Sądzę, że to dzięki temu teraz, kiedy mam już (strach pomyśleć!) ile lat jestem (byłam) sprawniejsza od 40-latków, gdyby nie „moja biedna, chora noga”.

Ale i tak – po czwartej z kolei operacji stawu biodrowego, mimo fatalnego stanu krwi, a więc i osłabienia, szybciej odzyskuję siły i samodzielność, lepiej kicam o kulach, niż młodszy ode mnie. Chyba nie było na mnie innej rady. Musieli interweniować chirurdzy, żebym wreszcie uznała, że jestem stara. I znowu mnie „wyniosło” daleko od naszej „pepeesiackiej” społeczności.

W miejscu, gdzie później powstała ulica Suzina i zbudowano przedszkole, kotłownię i kino oraz dalsze kolonie WSM – powstały na przełomie lat dwudziestych i trzydziestych „Zagonki”.

Siłami społecznymi uprawiano ziemię, zagospodarowano barak. Każde z WSM-owskich dzieci mogło tam – pod kierunkiem milej starszej pani – Julii Zubelewicz i młodego ogrodnika, pana Pawelka, pracować na „Zagonkach” – siać i sadzić różne rośliny użytkowe i ozdobne. Mieliśmy nawet szklarnie, gdzie uprawialiśmy kwiaty doniczkowe oraz rozsady różnych warzyw – pomidorów, kapust, kalarepy.

Wystruganymi z drewna szczypczykami i kołeczkami pikowaliśmy delikatne siewki. Pan Paweł był surowy: – Takimi szczypcami to można złapać krokodyła, a nie pikować begonie „semperflores” – mówił i kazał majstrować bardziej precyzyjną pincetę z deszczulki.

Na „Zagonkach” mieliśmy też zwierzynek. Były tam psy, kury, gęś, kaczki, perliczki, króliki, morskie świnki i chyba koza.

Dla wielu naszych kolegów, którzy nigdy nie widzieli wsi, „Zagonki” były pierwszą okazją bliższego poznania roślin i zwierząt, przeżywania radości obcowania z nimi i sprawowania opieki. Obserwowało się jak wschodzą, rosną,

kwitną i dojrzewają własnoręcznie zaszczepione i pielęgnowane rośliny. Czy mogło być coś wspanialszego, niż pierwsza własna rzodkiewka, czy strączek grochu. A jaką radością było zanieśenie mamie pierwszego kwiatka z własnej grządki!

Kiedy zbliżało się święto Pierwszego Maja nauczyliśmy się okolicznościowych pieśni, robiliśmy chorągiewki z czerwonej bibuły, pomagaliśmy szyć kostiumy na występy.

Głównymi twórczyniami kostiumów były: pani Komorowska (babcia Ewy Gocłowskiej), nasza Mama i parę innych osób. Powstawały stroje Cyganów, Chińczyków, Japonki, clowna, tresowanego pudelka i dziesiątki innych. Pierwszego Maja rano defilowaliśmy ze śpiewem i chorągiewkami po dziedzińcach naszych WSM-owskich kolonii, a później były wielkie występy na I kolonii, albo w kinie Tęcza – przy wypełnionej sali. To był wielki dzień wszystkich zespołów artystycznych z naszej świetlicy: rytmicznego, chóru, orkiestry perkusyjnej.

Były też odgrywane różne scenki, dialogi, krótkie sztuczki sceniczne, wykonywane piosenki, pisane specjalnie dla nas, przez różne osoby spośród mieszkańców WSM, mające stosowne talenty. Utwory te miały nierzadko niewątpliwe walory artystyczne, literackie i muzyczne.

Melodie komponowali Jan Wesołowski, Anna Osserówna i zapewne inni, a treść tych utworów z reguły niosła potężny ładunek ideologiczny. Mówiły o walce o sprawiedliwość społeczną, o przyjaźni między narodami. Bardzo przejmowałam się (nie ja jedna) tą ich szlachetną wymową.

We wszystkich wspomnianych działaniach uczestniczyło z zapałem wielu dorosłych mieszkańców WSM i nauczycieli szkoły RTPD i wychowawczyń przedszkola.

Chyba nigdy nie brakowało chętnych do udziału w licznych i różnorodnych inicjatywach społecznych. Niektórzy ludzie poświęcali dziesiątki godzin ze swojego czasu wolnego od pracy zawodowej, czerpiąc radość i satysfakcję. A wszystko to robili oczywiście za darmo.

Na I koloni była też biblioteka prowadzona przez Dziadka – Kazimierza Tołwińskiego (ojca Stanisława, jednego z założycieli WSM i członka Zarządu Spółdzielni, późniejszego prezydenta Warszawy – po wojnie). Pomagała mu jego córka, Hanna Tołwińska – to w bi-

# WSM w centrum Warszawy

„Warszawa da się zrobić” – to tytuł wystawy, którą w lipcu i sierpniu można było oglądać w niecce przy stacji metra Centrum. Nie byłoby w tym nic dziwnego, bo ulicznych wystaw w Warszawie jest dużo, gdyby nie fakt, że na jednej z plansz tworzących wystawę, pokazano historię Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Kto jest autorem tej wystawy? Na to pytanie długo szukaliśmy odpowiedzi. Nie przyznawało się do niej Metro

Warszawskie, ani dział Targów i Wystaw Pałacu Kultury i Nauki. Co najdziwniejsze o wystawie tej nie wiedział także nikt z Urzędu m. st. Warszawy. Po wielu telefonach natrafiliśmy na ślad – Centrum Komunikacji Społecznej, przestało informację, że planszę o Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod względem merytorycznym opracował p. Jan Menceł, natomiast grafikę wykonał p. Łukasz Kamieniak.

B.P.



biotece dla dorosłych. Działała też biblioteka dla dzieci. Prowadziła ją Maria Arnoldowa, osoba pełna ciepła, zainteresowania dla małych czytelników, umiejąca ich zachęcić do czytania, doradzić, co warto przeczytać, trafiająca w zainteresowania poszczególnych dzieci.

Bujne i urozmaicone było nasze życie w środowisku WSM – Szklanych Domów – RTPD.

Nie umiem wydzielić, które z tak licznych dziedzin działania (organizacji, imprez, zespołów) zawdzięczaliśmy której z tych instytucji. Zresztą wielu ludzi występowało jako „jedni w trzech osobach” – łącząc przynależność i działalność w tych agendach.

Jakoś tam ze sobą współdziałały te instytucje, koordynowały pracę, wspierały się organizacyjnie czy finansowo.

# Bielański Lasek

*W bielańskim lasku dużo wrzawy  
Tam się zbierało pół Warszawy.*

*Wiślane fale były o brzeg  
Rozgrzany tłumek do wody  
wbiegł.*

*Spocony tata, spocona mama,  
Z pieskiem obzartym, obzarta  
dama.*

*Wesołych dzieci cała gromada  
Z piskiem i krzykiem do wody  
wpada.*

*Patrzy ratownik z miną znudzoną  
Jak się objedli – niech teraz toną.  
I zaczął tonąć tata i mama.  
I mały piesek i jego dama.*

*Gromadka dzieci dotąd  
szczęśliwa  
Ratownik włosy z głowy wrywa.  
Ciągłe nurkując wyciąga z wody  
Tych co to jedli... i dla ochłody...*

*Cóż mu innego czynić wypada  
Wszystkich równiutko na piasku  
układa.*

*Najpierw się ocknął tata i mama,  
A potem piesek i jego dama.*

*I miłych dzieci cała gromada  
Przytomnie sobie na piasku  
siada.*

*Mają nauczkę tata i mama,  
I mały piesek i jego dama.*

*Z pełnym żołądkiem – pomyśl  
koniecznie,  
Wchodzić do wody jest  
niebezpiecznie.*

*Danuta Borysiak  
Wiersz z tomiku „Piaskowa Wydma”*

Ale to działo się poza zasięgiem naszej świadomości, zainteresowań i wiedzy. Po prostu wszystko istniało, działało, było.

My, dzieci korzystaliśmy z tych bogatych możliwości, które nam stworzono i ofiarowano.

*Dalszy ciąg wspomnień w następnym numerze „Życia WSM”.*

# Najpiękniejszy ogródek

Przewodniczący Rady Nadzorczej WSM Jerzy Kropacz ufundował puchar oraz nagrodę rzeczową dla opiekuna najładniejszego ogródka w osiedlu Wawrzyszew. Zwycięzcą został pan Mirosław Turczyk opiekujący się ogródkiem, który sam zagospodarował ponad 20 lat temu, przy budynku Andersena 3. Panu Mirosławowi pomaga w pracach ogrodniczych pan Józef Zach. Wyróżnienie zostało wręczone zwycięzcy na posiedzeniu Rady Osiedla 10 września br.

Od lewej: Józef Zach i Mirosław Turczyk



Wręczenie nagród laureatom konkursu „Róża Osiedla”. Od lewej: Jadwiga Wnuk (członek Rady Nadzorczej z osiedla Piaski, radna dzielnicy Bielany) wręczająca nagrodę książkową, osoba odbierająca w zastępstwie puchar za najpiękniejszy ogródek, Jerzy Kropacz (przewodniczący Rady Nadzorczej) i Andrzej Michałowski (przewodniczący komisji społeczno-kulturalnej Rady Osiedla Piaski).

## Róża Osiedla

Tak nazwano konkurs na najpiękniejszy ogródek lub balkon w osiedlu Piaski. Konkurs cieszy się ogromną popularnością, bo mieszkańcy osiedla zieleni lubią i o nią dbają. W tym roku puchar przewodniczącego Rady Nadzorczej za ogródek zdobyła pani Krystyna Pajurek. Trzy wyróżnienia (statuetki) za ogródki otrzymali: Iwona Juhre, Stanisław Pastuszek, Iwona Wąsikowska, a za balkony: Karolina Wasilewska, Romualda Płatkowska i Elżbieta Zawada. Wręczenie nagród odbyło się podczas corocznej imprezy plenerowej „Pożegnania lata”, zorganizowanej w osiedlu Piaski.



Program „Pożegnania lata” był bardzo bogaty. Wspólna zabawa, możliwość przejechania się na kucyku, to niektóre z atrakcji tegorocznej imprezy.

Foto: S. Zienkiewicz

## Szcześliwa trzynastka



Od lewej: Jerzy Kropacz, Rafał Strzelczak, Janusz Murawski i Bogusław Mizieliński

Jak co roku, we wrześniu, w osiedlu Wawrzyszew organizowane są zawody wędkarskie dla seniorów.

Tym razem pogoda nie dopisała, ale dla zawodników nie miało to zna-

czenia. Podobno ryby biorą najlepiej podczas deszczu, ale zdania na ten temat są podzielone.

Faktem jest, że dwaj zawodnicy Janusz Murawski i Bogusław Mizieliński złowili po trzynaście ryb.

Główny sędzia zawodów, a zarazem ich organizator i pomysłodawca – przewodniczący Rady Nadzorczej WSM

Jerzy Kropacz, miał twarde orzechy do zgryzienia, któremu z panów przysłać główną nagrodę.

Zdecydowano, że rozstrzygnie o tym rzut monetą. Szczęście dopisało Januszowi Murawskiemu. Bogusław Mizieliński zajął miejsce drugie, a na trzecim uplasował się Rafał Strzelczak, który złowił dziesięć rybek.

Były to łowy bezkrwawe – wszystkie złowione ryby trafiały natychmiast do stawu.

Tekst i foto: S. Zienkiewicz

**ŻYCIE WSM** 

Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Redaguje i wydaje Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa Strona internetowa WSM: [www.wsm.home.pl](http://www.wsm.home.pl); e-mail: [wsm@wa.onet.pl](mailto:wsm@wa.onet.pl)

Nr rejestru prasowego: 446/05