

## Nowy Zarząd w nowym roku

# Nowe kalkulacje opłat za lokale – dostosowane do Statutu, Zasad GZM i Ustaw

– Zmiana kalkulacji opłat za lokale, którą w ostatnim okresie otrzymali nasi mieszkańcy, wynika z dostosowania do przepisów prawa. W naszej Spółdzielni aktem prawa regulującym wszelkie prawa i obowiązki członków Spółdzielni oraz kompetencje organów Spółdzielni, w tym sposób rozliczania kosztów GZM, jest Statut. Zarząd, proponując nowe rozliczenie kosztów, chciał jak najpełniej zrealizować zapisy statutowe oraz zalecenia polustracyjne. Jednak najważniejszy jest głos mieszkańców. Dostaliśmy wiele pytań i petycji o rezygnację z nowego systemu. Dlatego zostały przeprowadzone dyskusje z udziałem Dyrektorów Osiedli i Członków Rady Nadzorczej oraz analizy finansowe. W drodze dyskusji i analiz Zarząd wprowadził zmiany do wytycznych do opracowania planów gospodarczo-finansowych na 2021 rok. Rada Nadzorcza, na nasz wniosek, rozpatrzy zmianę planów gospodarczo-finansowych dla Osiedli Wawrzyszew, Wawrzyszew Nowy, Rudawka, Zatrasię i Młociny. W Osiedlu Wawrzyszew Nowy obniżony zostanie odpis na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w halach garażowych do wysokości 50%, w osiedlu Młociny dla zabudowy jednorodzinnej do czasu



Zarząd WSM: Mariusz Skrocki, Barbara Różewska i Helena Pośpieszyńska  
fot. Bartłomiej Pograniczny

uregulowania umów zarządzania częścią wspólną nieruchomości (drogą) zostanie wstrzymany odpis na fundusz remontowych, w Osiedlu Wawrzyszew przywrócona zostanie powierzchnia rozliczeniowa, tj. powierzchnia lokali bez powierzchni przynależnych oraz zastosowane zostaną przejściowo wskaźniki rozliczeniowe dla miejsc postojowych naziemnych 0,50 oraz wskaźnik 3,0 dla lokali użytkowych w najmie, w celu pokrycia pełnych kosztów utrzymania miejsc postojowych. W osiedlu Zatrasię i Rudawka rozliczenie kosztów następować

będzie w oparciu o powierzchnię lokali bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, z uwagi na brak uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali. Nie dotyczy to nieruchomości, w których aktem notarialnym wyodrębniono własność wraz z udziałem. Podwyżki opłat, zależnych od WSM, do końca roku będą zminimalizowane w zakresie bezpieczeństwa finansowego, z zastosowaniem zasady równości kosztów i przychodów – informują zgodnie prezesi: Barbara Różewska, Helena Pośpieszyńska i Mariusz Skrocki.

części mieszkaniowej. Chcę również podziękować panu Mariuszowi Skrockiemu, inżynierowi z uprawnieniami budowlanymi. Zna się na sprawach technicznych, remontach, przeprowadzaniu przetargów, ale również na inwestycjach. Co ważne, pan Skrocki również większość zawodowego życia związany jest ze spółdzielczością mieszkaniową. W takim zespole, miejmy nadzieję, uda się załatwić wiele spraw oczekujących rozwiązania.

### Nie można nie zapytać, jak pandemia wpłynęła na działalność WSM?

**Barbara Różewska:** W ubiegłym roku nie odbyły się najważniejsze zebrania samorządowe. Na Zebraniach Mieszkańców miały być złożone sprawozdania z działalności w osiedlach, miały zostać wybrane nowe Rady Osiedli, bo przecież ich kadencja się zakończyła. Nie odbyło się Walne Zgromadzenie, nie dokonano podziału nadwyżki finansowej, ani nie omówiono dalszych kierunków rozwoju WSM, w tym nie przyjęto sposobu realizacji działalności inwestycyjnej i programu jubileuszu 100 lat WSM, oraz nie dokonano wyboru na nową kadencję nowego składu Rady Nadzorczej. Nie zostały omówione i wprowadzone zmiany do Statutu, które zostały przygotowane przez Zespół Statutowy w ramach zgłoszonych wniosków w 2018 roku. Również działalność Zarządu nie została oceniona.

Dokończenie strona 6

## Osiedle Ceramiczna – Twoje miejsce w sercu Tarchomina

Osiedle Ceramiczna to nowa inwestycja Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Projekt na rzecz WSM zrealizuje w systemie Generalnego Realizatora Inwestycji firma Dom Development.



Wizualizacja Osiedla Ceramiczna  
fot. Dom Development

Osiedle Ceramiczna wyróżnia lokalizacja w sercu Tarchomina, którego niewątpliwym atutem jest bogata infrastruktura miejska. Ze względu na swoje położenie przy ulicy Ceramicznej osiedle jest idealną propozycją dla młodych rodzin z dziećmi. Od północy inwestycja sąsiaduje z nowoczesnymi placówkami edukacyjnymi (Szkoła Podstawowa nr 355 i Przedszkole nr 430), co zapewni wygodę rodzicom. Po stronie południowej przyszłego osiedla znajdują się liczne supermarkety (Biedronka, Lidl, Carrefour) i centrum handlowe Galeria Północna (150 m), które zachęci miłośników zakupów. Atrakcyjne tereny zielone w okolicy (m.in. kompleks leśny Henryków) oraz malowniczy brzeg Wisły, będą stanowić gratkę dla amatorów aktywnego wypoczynku. Dla wielbiciele dwóch kółek Białoleka oferuje szereg tras rowerowych, w tym popularną ścieżkę wzdłuż Kanału Żerańskiego. Inwestycja położona jest zaledwie 25 minut jazdy samochodem od Jeziora Zegrzyńskiego, które latem przyciąga żeglarzy, kajakarzy i pływaków, a zimą fanów morsowania. Lokalizacja przy ulicy Ceramicznej gwarantuje sprawne poruszanie się po mieście własnym

samochodem poprzez pobliski most Marii Skłodowskiej-Curie (Północny) i ulicę Modlińską, a szybki dostęp (5 min) do trasy S8 umożliwi wygodny wyjazd z Warszawy. W pobliżu dostępne są liczne linie autobusowe (m.in. 509 i 518) i tramwajowe (2 i 17), które m.in. poprzez szybkie połączenie z metrem pozwalają na wygodną komunikację z centrum i innymi częściami miasta.

Osiedle Ceramiczna tworzyć będą trzy pięciopiętrowe budynki. Nowoczesna architektura utrzymana będzie w jasnych tonacjach z ciemnymi akcentami o wyglądzie ceglanego muru. Wnętrza części wspólnych – holi i klatek schodowych – zaprojektowano w eleganckiej kolorystyce czerni i bieli. Plan

osiedla zakłada dwa zamknięte dziedzińce z placami zabaw dla dzieci i miejscem rekreacji dla dorosłych. Natomiast w centralnej części powstanie wspólny, ogólnodostępny skwer z oryginalną instalacją artystyczną, podkreślającą rodzinny charakter osiedla – starszych i młodszych mieszkańców pozdrawiać będzie Plasty, bohater słynnej powieści Marii Kownackiej.

W ofercie Osiedla Ceramiczna znajduje się 346 mieszkań od 1- do 5-pokojowych, o funkcjonalnych rozkładach i najbardziej poszukiwanych metrażach od 28 do 158 m<sup>2</sup>. Przeważać będą ustawne, trzypokojowe lokale rodzinne o powierzchni ok. 63 m<sup>2</sup>.

Dokończenie strona 3

## Łączka wawrzyszewska obroniona

Na tę decyzję mieszkańcy WSM czekali od dawna. 18 marca Rada Warszawy uchwaliła pierwszą część planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Wawrzyszew Nowy, obejmującego Stawy Brustmana i teren łączki wawrzyszewskiej.

Sprawa rozpoczęła się w 2017 roku, kiedy teren łączki został zwrócony spadkobiercom byłych właścicieli. Ci planowali na tym terenie postawić trzy, wielokondygnacyjne budynki. Ogrodzili swoją działkę płotem.

Mieszkańcy postanowili obronić łączkę przed zabudową. Na początku 2018 roku rozpoczęli zbiórkę podpisów pod wnioskiem o rozpoczęcie prac nad uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego dla

Wawrzyszewa Nowego. W toku prac pojawiły się różne zdania, jak ten plan powinien wyglądać. Istniało zagrożenie, że procedury potrwałą na tyle długo, że właściciele działki będą mogli postawić budynki. Dlatego, m.in. na wniosek Administracji Osiedla Wawrzyszew i Rady Osiedla Wawrzyszew, podjęto decyzję o podziale planu na część niebudującą sporów (łączka i Stawy Brustmana) i część obejmującą pozostałą resztę terenów Osiedla Wawrzyszew i Wawrzyszew Nowy, która będzie wymagała dalszej dyskusji.

W planie obszar łączki został określony jako „teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej - park”. Wejście w życie dokumentu ochroni go przez zabudowę. Teraz Miasto musi rozpocząć negocjacje ze spadkobiercami na temat wykupu łączki i stworzenia tam przestrzeni dla mieszkańców. **(Red.)**

## Konkurs „Przyjazny Spółdzielni” rozstrzygnięty!

Jury konkursu redakcji „Życia WSM” zdecydowało: tytuł „Przyjaznego Spółdzielni” za 2020 rok otrzymuje pani Katarzyna Zielińska, jedna z organizatorek grupy wspierającej seniorów „Widzialna Ręka – Warszawa Żoliborz”.

Pani Katarzyna jest mieszkanką Sądów Żoliborskich. W marcu zeszłego roku zobaczyła w internecie informację o akcji „Widzialna Ręka”.

To pomysł zapoczątkowany przez Filipa Żulewskiego, który zwrócił uwagę na to, jak bardzo w pandemii ważna jest pomoc sąsiedzka. W wielu miastach, dzielnicach czy osiedlach zaczęły powstawać lokalne grupy. 13 marca pierwsze osoby dołączyły do żoliborskiej odłogi „Widzialnej Ręki”. Dziś w sieci tworzą ją 2 tysiące osób.

Wolontariusze nie poprzestają na wsparciu w internecie.

Dokończenie strona 3

Ze smutkiem przyjęliśmy wiadomość o śmierci  
**śp. Janusza OBOJSKIEGO**  
wieloletniego członka organów samorządowych  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**Rodzinie i Bliskim**  
wyraży głębokiego współczucia  
składają

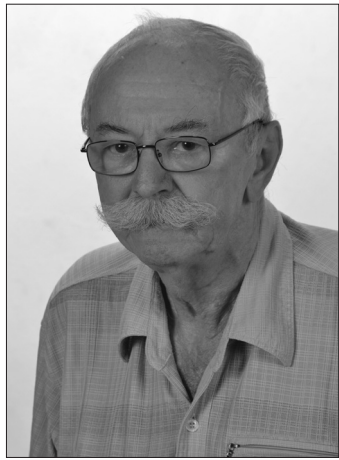
Członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd i pracownicy  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Pożegnanie Janusza Obojskiego

Janusz Obojski był społecznikiem z powołania. Oddany „swojej” Spółdzielni, oddany ludziom w niej mieszkającym. Był aktywnie działającym członkiem. Janusz, czy dla innych „Pan Janusz”, był niemal instytucją, można z nim było o wszystkim pomówić, poskarżyć się, czy przedyskutować spółdzielcze sprawy – te duże, i te małe. Pełnił bowiem wiele funkcji społecznych, ale mógł też wziąć łopatę, by usuwać gruz, czy sadzić krzewy, których ciągle mało „ku chwale” Wawrzyszewa i całej WSM.

Był niezwykle chętny do pomocy i uczynny. Jeśli tylko mógł pomóc, to nigdy nie zawiodł. Życzliwości starczało mu dla każdego. Jako Przewodniczący Rady Osiedla starał się by Jego „mała Ojczyzna” była zadbana i „zaopiekowana”.

Janusz był długoletnim członkiem Rady Osiedla Wawrzyszew i Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Pełnił funkcję m.in. Przewodniczącego Rady Osiedla Wawrzyszew, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej WSM, Przewodniczącego Komisji Organizacyjno-Samorządowej Rady Nadzorczej WSM, Przewodniczącego Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Rady Nadzorczej WSM. Kilkakrotnie reprezentował nas na Zebraniach Przedstawicieli. Był Przewodniczącym Zebrania Przedstawicieli poświęconego zmianom statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia WSM.



Janusz pracował dla dobra i rozwoju Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a więc członków spółdzielni. Jego działalność została doceniona przez Walne Zgromadzenie i otrzymał kilka odznaczeń, m.in. odznaczenie Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego, Zasłużony Członek Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Honorowy Członek WSM.

Osiedle Wawrzyszew wiele Januszowi zawdzięcza. Mieszkał na Wawrzyszewie od 1975 roku. Z wielkim zaangażowaniem dbał, aby Osiedle to było coraz piękniejsze, dobrze zarządzane. Jako Przewodniczący Rady Osiedla dbał o potrzeby mieszkańców niezależnie od ich wieku.

**Żegnamy Cię Januszu w głębokim smutku i żalu. Dziękujemy za wszelkie dobro, które czyniłeś. Znajomość i współpraca z Tobą była dla wielu z nas dużym doświadczeniem. Będzie nam Ciebie brakowało. Pozostaniesz na zawsze w naszych sercach i pamięci. Dziękujemy, że byłeś z nami.**

## Panu Zbigniewowi Szczepaniakowi

Kierownikowi Klubu WSM Piaski  
oraz Jego Rodzinie

wyraży najgłębszego współczucia  
z powodu śmierci

**śp. Rodziców**

składają Administracja i Rada Osiedla WSM Piaski

## Z prac Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w związku z pandemią odbywała posiedzenia w trybie zdalnym. Porządek obrad ustalało prezydium Rady, którego zadaniem zgodnie z § 15 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej. Prezydium RN stanowią: przewodniczący Rady Nadzorczej, dwóch wiceprzewodniczących Rady, sekretarz oraz przewodniczący komisji: Rewizyjnej, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Członkowsko-Mieszkaniowej, Inwestycyjnej, Organizacyjno-Samorządowej. Wymienione komisje pracowały pomiędzy posiedzeniami Rady. Odbyły one po kilka posiedzeń, w trakcie których rozpatrywały sprawy według kompetencji. Komisje opracowały materiały będące przedmiotem obrad Rady, w tym m.in. projekty regulaminów, projekty uchwał, odpowiedzi na pisma, które wpłynęły do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń, które odbyły się w marcu i kwietniu podjęła następujące uchwały:

**Uchwała w sprawie zmiany uchwały nr 3/2021 Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2021 roku w sprawie założeń ogólnych do planu gospodarczo-finansowego Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 rok.**

Rada Nadzorcza zmieniła założenia ogólne do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok w ten sposób, że wyłączyła ze stawki eksploatacyjnej koszty konserwacji dźwigów w budynkach wysokich nieruchomości wielobudynkowych.

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Żoliborz III na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Bielany na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Wawrzyszew na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Młociny na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Wawrzyszew Nowy na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Rudawka na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Zatrąsiec na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Łatyczowska na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Hery na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Nowodwory na rok 2021.**

**Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla WSM Niedzielskiego na rok 2021 oraz wprowadzenia i zmiany opłat za eksploatację i utrzymanie lokali.**

**Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczki z funduszu remontowego Osiedla Bielany na sfinansowanie remontu balkonów w budynkach przy ul. Żeromskiego 4C, 4D, 4E i zatwierdzenia harmonogramu spłat pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego osiedla.**

**Uchwała w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) lokali.**

**Uchwała w sprawie uchylenia uchwały Rady Osiedla Żoliborz IV nr 2/3/2016 z dnia 01.02. 2016 r. w przedmiocie dokonania dodatkowego celowego odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów eksploatacji 2015 r. lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości.**

**Uchwała w sprawie uchylenia uchwały Rady Osiedla Rudawka nr 59/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. w przedmiocie przeniesienia placu zabaw z terenu budynku Elbląska 41 na teren tzw. mienia wspólnego.** Rada Osiedla nie posiada kompetencji do przeniesienia placu zabaw. Decyzja o przeniesieniu placu zabaw nie wynika wprost z kompetencji Rady Osiedla, które są określone w § 4

ust. 1 Regulaminu Rady Osiedla oraz w § 99 statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Rada w ww. sprawie może wyrazić stanowisko.

**Uchwała w sprawie uchylenia uchwały Rady Osiedla Rudawka nr 60/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. w przedmiocie uporządkowania sytuacji finansowej wszystkich jednobudynkowych nieruchomości na Osiedlu Rudawka.**

**Uchwała w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 32/2018 z dnia 22.10.2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację II etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Szmaragdowe” na zasadach spółdzielczych w systemie generalnego realizatora inwestycji.**

II etap inwestycji pod nazwą „Osiedle Szmaragdowe” realizowany jest w systemie deweloperskim na podstawie uchwały nr 14/2014 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2014 r. W związku z tym w uchwale 32/2018 wykreślono słowa „na zasadach spółdzielczych”.

**Uchwała w sprawie rezygnacji pana Andrzeja Michałowskiego z funkcji Zastępcy Prezes Zarządu do spraw inwestycji i remontów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pełnionej na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 51/2020 z dnia 12 października 2020 r. w przedmiocie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu WSM.**

W związku ze złożeniem przez pana Andrzeja Michałowskiego w dniu 15 lutego 2021 r. rezygnacji z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw inwestycji i remontów Rada podjęła ww. uchwałę.

**Uchwała w sprawie finansowania renowacji figury św. Józefa znajdującej się w Osiedlu Rudawka przy ul. Jasnodworskiej**

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na sfinansowanie w roku 2021 ze środków Scentralizowanego Funduszu Remontowego renowacji zabytkowej figury świętego Józefa znajdującej się w Osiedlu WSM Rudawka przy ulicy Jasnodworskiej, w kwocie nieprzekraczającej 50 000 złotych, z zaleceniem ubiegania się o refinansowanie kosztów renowacji przez Stołeczne Konserwatora Zabytków i Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dokończenie strona 7

## Zmarła Stanisława Krajewska

Ś.p. Stanisława Krajewska była członkiem Rady Osiedla WSM Wawrzyszew dwie kadencje (w latach 2007-2011 i 2011-2014). Z tego okresu dała się poznać jako osoba sumiennie wykonująca powierzone Jej obowiązki i dbająca o interesy mieszkańców osiedla. Z życzliwością wsłuchiwała się w zgłaszane prośby i uwagi – mieszkańcy mogli liczyć na Jej pomoc.

Zawsze aktywnie uczestniczyła w Zebraniach Mieszkańców i Walnych Zgromadzeniach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a zgłaszane przez Nią uwagi wynikały z troski o nasze osiedle i dobro mieszkańców.

Żegnamy z żalem Ś.P. Stanisławę Krajewską – społecznika, zaangażowanego mieszkańca-członka spółdzielni, a przede wszystkim Dobrego i Uczciwego Człowieka.

Administracja Osiedla Wawrzyszew

## Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa na Facebooku

Znajdź nas na Facebooku!  
Śledź aktualności z życia Spółdzielni i poznawaj ciekawostki z jej historii.

Nasz profil polubiło już ponad 2730 osób!

facebook

Wydawca: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa

# ZYCIĘ WSM



Wydawane od 1931 roku

**Redaktor naczelna: Danuta Wernic** (danuta.wernic@wp.pl, tel. 600 951 992)  
**Rada programowa:** Barbara Bielicka-Malinowska (przewodnicząca), Zofia Sudra-Czerwińska, Anna Pawłowska  
**Redaktor prowadzący, dział reklamy:** Bartłomiej Pograniczny (bartlomiej.pograniczny@wsm.pl, tel. 663 421 784)

**Stali współpracownicy:** Marcin Bagrianow, Kamil Czarzasty, Władysław Głowała, Jan Stanek, Zbigniew Zieliński

**Dział Organizacyjny:** organizacyjny@wsm.pl, tel. 22 561 34 16

**Skład i łamanie:** Testudo Press Bartłomiej Pograniczny

Za treść zamieszczanych ogłoszeń redakcja nie odpowiada.

Zastrzegamy sobie prawo do redagowania i skracania nadsyłanych tekstów oraz do zmian w tytułach.

Na anonimowe listy nie odpowiadamy. Gazeta bezpłatna. Nakład 30 tys. egz.

[www.wsm.pl](http://www.wsm.pl) [www.facebook.com/WarszawskaSpoldzielniMieszkaniowa](https://www.facebook.com/WarszawskaSpoldzielniMieszkaniowa)

## Obsługa spraw członkowsko-lokalowych w czasie pandemii

Jeszcze rok temu, nawet w najsmielszych snach, nie wyobrażaliśmy sobie z czym przyjdzie nam się zmierzyć. Pandemia koronawirusa wywróciła nasz świat do góry nogami. Normalność, w jakiej żyliśmy, przestała istnieć, a kontakt z drugim człowiekiem stał się dużym zdrowotnym zagrożeniem. Odczuli to również członkowie naszej Spółdzielni, w różnych aspektach swojego życia, także w tym, odnoszącym się do załatwiania spraw członkowsko-lokalowych.

Z dnia na dzień kwestia wzajemnej komunikacji stała się jeszcze bardziej istotna, nabrała większego wymiaru i znaczenia. Nowa sytuacja zrodziła dodatkowe, ogromne zapotrzebowanie na informacje, bo przecież życie toczy się dalej, więc jak uzyskać potrzebne zaświadczenie, dostarczyć ważny dokument, zgłosić zgon bliskiej osoby lub dowiedzieć się jakie są terminy i szanse załatwienia tych spraw w lockdownie? Musieliśmy odpowiedzieć na te i tysiące innych pytań. Patrząc od strony Spółdzielni i mając na uwadze jej ogromne zasoby (ponad 27 tys. mieszkań), sprośnienie wymaganiom w dziedzinie obsługi interesantów w standardowych warunkach jest dużym wyzwaniem, a osiągnięcie oczekiwanej skutecz-

ności stało się jeszcze trudniejsze w trakcie pandemii. W odniesieniu do spraw prowadzonych przez Dział Członkowsko-Lokalowy, pomimo występujących utrudnień związanych np. ze zdalną lub hybrydową pracą zatrudnionych osób, licznymi zachorowaniami pracowników na Covid-19 i dłuższym okresem ich powrotu do zdrowia oraz wprowadzonymi obostrzeniami, bezpośredni kontakt z interesantami nie został przerwany. W biurze Zarządu WSM powstał wydzielony punkt obsługi, w którym przy zachowaniu reżimu sanitarnego można w godzinach pracy WSM uzyskać merytoryczne informacje.

Dokończenie strona 5

## Przekształcenie użytkownika wieczystego we własność – najważniejsze informacje

Chociaż minęły już ponad dwa lata od przekształcenia użytkownika wieczystego we własność pod budynkami mieszkalnymi, wciąż wiele osób czeka na potwierdzające to zaświadczenie. Przypominamy podstawowe informacje dotyczące procesu przekształcenia.

1 stycznia 2019 roku z mocy prawa użytkownik wieczysty na gruntach, na których wybudowano budynki mieszkalne, w większości przekształciło się w prawo własności. Wiąże się to z pewnymi opłatami i potrzebą uregulowania zapisów w księdze wieczystej nieruchomości. W przypadku mieszkańców posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, stroną w postępowaniu administracyjnym jest WSM jako użytkowniczka, a obecnie właścicielka gruntu. W zdecydowanej większości cała procedura została już zakończona. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenia o przekształceniu, wniosła

jednorazową opłatę przekształceniową z 98% bonifikatą, a także uregulowała zapisy w księgach wieczystych.

Inaczej to wygląda w sytuacji osób, które zdecydowały się na wyodrębnienie własności i ich lokal stanowi oddzielną nieruchomość z księgą wieczystą. Te osoby same muszą załatwić wszystkie formalności. Co trzeba po kolei zrobić?

Gdy otrzymamy zaświadczenie o przekształceniu, zobaczymy tam zapis o tym, że przez 20 lat musimy wносить roczną opłatę przekształceniową (w wysokości dotychczasowej kwoty za użytkowanie wieczyste). By tego uniknąć, należy złożyć wniosek o chęci wniesienia jednorazowej opłaty za całe 20 lat. Wtedy będziemy mogli skorzystać z 98% bonifikaty (w niektórych przypadkach wyniesie ona 99%), co znacząco obniży koszty całego postępowania. Taki wniosek można też złożyć do Urzędu Dzielnicy przed otrzymaniem zaświadczenia przekształceniowego.

Później otrzymamy pismo o wysokości jednorazowej opłaty. Mamy dwa

miesiące od otrzymania dokumentu na wniesienie tej kwoty na konto Urzędu. Potem dostaniemy kolejne pismo, tym razem potwierdzające, że rozliczyliśmy się z Miastem. Wtedy zostanie przed nami ostatni etap: wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie z księgi wieczystej naszej nieruchomości roszczenia o coroczną opłatę przekształceniową. Wniosek trzeba oczywiście opłacić i dołączyć do niego potwierdzenie o rozliczeniu.

Jeśli ktoś nie jest pewny, czy doszło do przekształcenia gruntu, na którym znajduje się jego mieszkanie, może sprawdzić aktualny status przekształcenia na stronie <http://www.um.warszawa.pl/przekształcenia>.

Warto też zajrzeć na naszą stronę [www.wsm.pl](http://www.wsm.pl), gdzie można znaleźć wykaz nieruchomości jeszcze nieprzekształconych oraz informację na temat procesu wyodrębniania lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

BP

## Zarząd znów działa w pełnym składzie

Rada Nadzorcza, w drodze konkursu, wybrała na stanowisko Zastępy Prezesa WSM ds. Inwestycji i Remontów pana Mariusza Skrockiego. 1 kwietnia Zarząd zaczął pracę w pełnym składzie.

Mariusz Skrocki ukończył Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska Politechniki Białostockiej. Jest absolwentem studiów podyplomowych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w specjalności „Zarządzanie nieruchomościami”. Posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi oraz licencję zarządcy nieruchomości.

Od ponad piętnastu lat związany jest zawodowo ze spółdzielczością mieszkaniową, pracował na stanowisku członka zarządu oraz kierownika działu techniczno-eksploatacyjnego w warszawskich spółdzielniach: „Jary”, „Bródno” i „SM im. gen. Józefa Sowińskiego”. Posiada praktyczną wiedzę w zakresie znajomości technologii wykonawstwa robót budowlanych i przygotowania inwestycji.

Jest członkiem Stowarzyszenia Spółdzielców Mieszkaniowych i Za-



Mariusz Skrocki

fot. archiwum prywatne

rzadców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska” oraz Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Prezes od razu przystąpił do pracy. Już niedługo WSM rozpocznie nową inwestycję – Osiedle Ceramiczna (więcej w artykule poniżej). Gratulujemy wyboru i życzymy sukcesów w pracy na rzecz spółdzielców WSM.

Red.

## Osiedle Ceramiczna – Twoje miejsce w sercu Tarchomina



Wizualizacja Osiedla Ceramiczna  
fot. Dom Development

Dokończenie ze strony 1

Wszystkie mieszkania będą posiadać balkony, tarasy lub loggie, a zlokalizowane na parterze – ogródki. Dla wygody mieszkańców zaplanowano garaż podziemny.

Firma Dom Development jest największym deweloperem w Polsce. W ciągu 25 lat swojej działalności deweloper przekazał do użytku ponad 39 000 mieszkań. Firma realizuje inwestycje kierowane do klientów indywidualnych w Warszawie, Wrocławiu oraz Trójmieście i okolicach (poprzez Euro Styl S.A.). Oferta Dom Development obejmuje zarówno mieszkania z segmentu popularnego, jak i apartamenty.

Więcej informacji na temat inwestycji będzie można znaleźć na stronie dewelopera [www.domd.pl](http://www.domd.pl) oraz na stronie WSM [www.wsm.pl](http://www.wsm.pl).

## Konkurs „Przyjazny Spółdzielni” rozstrzygnięty!

Dokończenie ze strony 1

– Obecnie na stałe z naszej pomocy korzysta ponad 40 seniorów i senierek, nie ma też tygodnia, żeby nie dzwoniły telefony z prośbą o jednorazową pomoc. Staramy się, żeby osoba pomagająca mieszkała jak najbliżej osoby, która korzysta z naszej pomocy – napisała w grudniu na łamach „Życia WSM” pani Zielińska. Zimą członkowie grupy przygotowali ponad 80 paczek świątecznych dla seniorów z Żoliborza. Na co dzień starają się

pomagać, jak tylko się da – dostarczają zakupy, pomagają, gdy ktoś ma problem z komputerem, wspierają przy załatwianiu spraw w urzędach. To wszystko nie byłoby możliwe bez koordynacji ze strony pani Katarzyny Zielińskiej, za co bardzo w imieniu mieszkańców WSM dziękujemy. Gratulujemy wyróżnienia i jednocześnie zachęcamy do dołączenia do grupy „Widzialna Ręka – Warszawa Żoliborz” na Facebooku.

Redakcja „Życia WSM”

## Bezpieczny Skup Mieszkań

• ZADŁUŻONYCH • POSPADKOWYCH • Z PROBLEMEM PRAWNYM • DO REMONTU • ZA GOTÓWKĘ •

Tel. 535 525 555  
[www.skuplokali.pl](http://www.skuplokali.pl)

WYCENA GRATIS



# Administracja w dobie pandemii

**W związku z utrzymującym się stanem epidemicznym na terenie naszego kraju, mając przede wszystkim na uwadze zdrowie pracowników oraz spółdzielców, przeszliśmy częściowo w tryb pracy zdalnej. Jak nowa sytuacja wpłynęła na funkcjonowanie administracji Osiedla Zatrasię?**

W dobie komunikacji telefonicznej oraz internetowej staramy się tą drogą wykonywać różne zadania z należytą starannością. Nie jest to proste, gdy połowa zespołu musi być izolowana. Nie zapominamy jednak o seniorach niekorzystających z komunikacji elektronicznej. Nadal przyjmowane są wnioski w formie papierowej do skrzynki w holu administracji. Przed świętami na klatkach schodowych wywiesiliśmy ogłoszenia z informacją o możliwości dostarczenia śniadania wielkanocnego oraz możliwości konsultacji z psychologiem czy po prostu porozmawiania.

Ze względu na covid-19 dwukrotnie ozonowaliśmy pomieszczenia. Zabieg ten nie służy kwiatom, które musieliśmy przenieść w bezpieczne miejsce.

W sytuacji, gdy nasza sekretarka pracuje w trybie zdalnym, wszystkie telefony ze zgłoszeniami awarii są przekierowywane na jej telefon służbowy. Zgłoszone awarie, nieprawidłowości przekazuje do odpowiedniego działu, który jest w stanie pomóc. Na klatkach schodowych wywieszono są też informacje, gdzie bezpośrednio można zgłosić awarię. Administratorzy czuwają nad sprawami bieżącymi, problemami, usterekami, które naprawiane są w najkrótszym możliwym czasie.

A jakie mamy pomysły i co konkretne robimy? Zastanawiamy się nad stworzeniem łąk kwietnych, tak aby nasze osiedle było zielone, piękne i bardziej kolorowe. Nie zapominamy o pielęgnacji drzew na tyle, na ile pozwalają nam środki finansowe. Już wkrótce pojawią się nowe tablice informacyjne, aby spółdzielcy mieli lepszy dostęp do aktualności. Nie zapominamy o kwartalnej deratyzacji całego osiedla, w szczególności instalacji MPWiK. Został przeprowadzony przegląd ogłoszeń. Porządkujemy ich naklejanie szczególnie przez uciążliwe firmy zewnętrzne. Kolejnym etapem było sprzątnięcie piwnic, do których od lat prawie nikt nie zaglądał. Część osiedla jest obsługiwana przez gospodarzy, inna część przez firmę sprzątającą na obsługę której został przeprowadzony przetarg. Mamy ciągły kontakt z firmą wywożącą śmieci, odpady wielkogabarytowe i masę zieloną z ogródków i przestrzeni wspólnej. Na bieżąco reagujemy na niektóre opóźnienia w jej pracy. Wykonaliśmy też duże opracowanie na potrzeby GUS w związku z Powszechnym Spisem Ludności.

A czym to zajmował się dział techniczny? Pracownicy zlecili i nadzorowali przegląd instalacji wentylacyjnych oraz gazowych w budynkach i lokalach, z likwidacją stwierdzonych nieprawidłowości. Zajmowali się m.in.:

- modernizacją oświetlenia zewnętrznego w podcieniu parteru pawilonu przy ul. Broniewskiego 7;
- montażem zabezpieczeń drabin wyłazowych na dach w budynkach Broniewskiego 11A, 13, 17, 19, Przasnyska 16A, 16C, 20, 22;
- awaryjną wymianą pionu kanalizacji, wody ciepłej i zimnej oraz cyrkulacji w budynku Przasnyska 20A;
- wymianą wejściowej stolarki drzwiowej Broniewskiego 21;
- badaniem termowizyjnym budynków Broniewskiego 11A, Przasnyska 10, 20A Krasińskiego 38B dla sprawdzenia stanu wykonanej wiele lat temu termomodernizacji;



W wysyłce korespondencji pomaga nam kopertownica  
fot. Administracja Osiedla

- awaryjną wymianą pionu kanalizacyjnego w budynku Krasińskiego 38;
- awaryjną wymianą pionu kanalizacji zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji w budynku Broniewskiego 11 (lokale 2, 4, 6, 8, 10 i lokal użytkowy);
- wymianą poziomów kanalizacyjnych w budynkach Broniewskiego 11, 15A;
- analizą bezpieczeństwa pożarowego budynku Broniewskiego 13A;
- wymianą drzwi do maszynowni dźwigów osobowych w budynkach Broniewskiego 13A, 21, Przasnyska 14A, 16B, 24, Krasińskiego 38C, 40A, Elbląska 10;
- wymianą odcinka poziomu kanalizacji podposadzkowej wewnętrznej w budynku Przasnyska 18;
- wyborem wykonawcy i zleceniem wykonania kontroli stanu technicznego wszystkich budynków;
- montażem kratki wentylacyjnych w budynku Przasnyska 18;
- naprawą przewodów kominowych budynku Przasnyska 20A;
- montażem kratki zabezpieczającej podejście do czyszczaka i maszynowni w budynku Broniewskiego 13A;
- modernizacją uszkodzonego domofonu w budynku Broniewskiego 17;
- naprawą przewodów kominowych w budynku Krasińskiego 38B;
- wymianą naczyń zbiorczych w budynkach Przasnyska 22 i Broniewskiego 17;
- modernizacją układu sterowania oświetleniem w hali garażowej Broniewskiego 9E;
- montażem stojaków rowerowych na terenie osiedla.

Dzięki licznym uwagom spółdzielców rozpoczęły się prace nad **organizacją ruchu na osiedlu**. Trwają prace malarskie w klatce budynku Broniewskiego 13A. Zakończył się przetarg na wymianę wodomierzy. Zaczynamy jego realizację – wymianę ponad 7500 szt. Spółdzielcy są bezpośrednio informowani o tym ze stosownym wyprzedzeniem.

Przed nami wiele prac remontowych w tym roku, o których sukcesywnie będziemy informować. Musimy jednak pamiętać, że Osiedle Zatrasię niestety jest wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (wbrew woli przytłaczającej większości spółdzielców obecnych na Zebraniu Mieszkańców). Znacznie wydłuża to niektóre zewnętrzne prace remontowe oraz niekiedy podwyższa koszty ich wykonania.

Sfinalizowaliśmy wynajem lokalu, w którym znajdować się będzie **księgarnia** (Broniewskiego 7), tak długo wyczekiwana przez mieszkańców. Umowy na wynajęcie kolejnych czterech lokali są w trakcie uzgadniania.

**Dział księgowości** to obsługa bankowości elektronicznej, księgowanie wyciągów bankowych, sporządzanie, przygotowanie do wysłania i elektroniczny przekaz przelewów do banku (kilkaset miesięcznie), za każdym razem

dotatkowo sprawdzane. Comiesięcznie wystawianie faktur dla lokali użytkowych oraz faktury sprzedaży za podzielniki ciepła, liczniki zimnej i ciepłej wody, inne usługi. Bieżące księgowanie dokumentów źródłowych wewnętrznych i zewnętrznych, sprawdzanie pod względem finansowym i rachunkowym oraz księgowanie faktur kosztowych z podziałem na nieruchomości i wszystkie typy posiadanych w zasobach osiedla lokali. Razem to kilkaset dokumentów miesięcznie.

Bardzo dużo pracy ma nasz **dział windykacji**. Na co dzień „boksuje się” z dłużnikami. Wysyła im stosowne upomnienia, noty lub w ostateczności kieruje sprawę do sądu. Zawsze rozmawiamy z dłużnikami, szczególnie z tymi, którzy nie potrafią sami związać końca z końcem. Comiesięczne zadania to księgowanie zasiłków celowych, dodatków mieszkaniowych, wpłat lokatorów na konto administracji, przeksięgowanie dokonanych wpłat za piloty na subkonto usług. Naliczanie bieżących opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, garaży i boksów. Naliczenie odsetek od nieterminowych wpłat. Dokonywanie zmian w opłatach eksploatacyjnych przy zmianie właściciela lokalu/garażu. Rozliczanie opłat dla obecnego i poprzedniego właściciela lokalu. Bieżąca obsługa mieszkańca, czyli wyjaśnienia telefoniczne: stanu konta opłat eksploatacyjnych, wyjaśnianie zmian naliczonych opłat, drukowanie książeczek mieszkaniowych na prośbę spółdzielców seniorów, wypełnianie dokumentów do Urzędu Miasta ws. przyznania dodatku mieszkaniowego oraz wypełnianie wniosków o przyznanie lokalu socjalnego przez Urząd Dzielnicy Żoliborz, wystawianie zaświadczeń o niezaleganiu w opłatach do sprzedaży mieszkań i garaży z mapką lokalu, sprawdzanie stanu konta opłat w sprawie wydania pilota do szlabanu.

Ostatni czas był bardzo intensywny, gdyż wydrukowaliśmy i rozesyłaliśmy ponad 8 tys. szt. zawiadomień o zmianie w opłatach od 1 kwietnia oraz od 1 lipca, wraz z kalkulacją opłat i częścią opisową oraz zawiadomienia o zmianach w opłatach za garaże i boksy. W wysyłce pomaga nam kopertownica. Dla oszczędności papieru dokumenty staramy się drukować obustronnie. Zachęcamy do kontaktu drogą elektroniczną: **sekretariat@wsm-zatrasię.pl**.

Przypominamy również mieszkańcom, że w naszej ulubionej bibliotece, która znajduje się przy ul. Broniewskiego 9A, dostępne są maseczki dla mieszkańców.



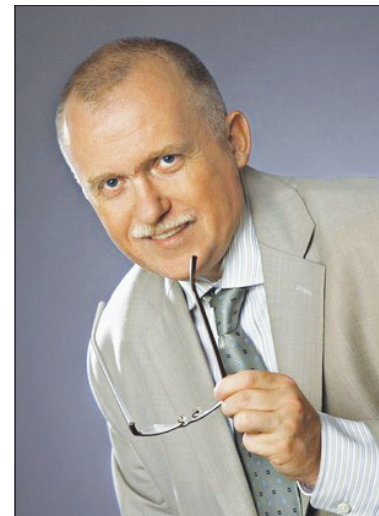
Zapraszamy na stronę Osiedla na Facebooku  
[www.facebook.com/wsmosiedlezatrasię](https://www.facebook.com/wsmosiedlezatrasię)

Naszym głównym celem jest dbanie o komfort i zdrowie naszej małej społeczności.

**Zespół Administracji Osiedla WSM Zatrasię**

# Adam Kalinowski nowym dyrektorem Osiedla Zatrasię

**Adam Kalinowski, spółdzielca z WSM, mieszkaniec Zatrasię, wygrał konkurs na stanowisko Dyrektora Osiedla.**



Adam Kalinowski  
fot. archiwum prywatne

Przez wiele lat szlify w zarządzaniu zdobywał w różnorodnych podmiotach gospodarczych, prowadząc również własną działalność. Łączy dyplom magistra inżyniera oraz wykształcenie MBA w zarządzaniu z długoletnim doświadczeniem jako audytor wewnętrzny zintegrowanego systemu zarządzania ISO 9001, ISO 14001 i ISO 18001.

Wdrażał system SAP R3 dla firmy zatrudniającej kilkaset osób. Realizował ochronę własności przemysłowej, danych osobowych – ABI oraz przeglądy BHP. Posiada 6-letnie doświadczenie w spółdzielczych strukturach opiniująco-nadzorczych. Wsparte było to kierunkowym kursem zarządzania nieruchomościami z egzaminem obejmującym zakres licencji zarządcy nieruchomości. Jako Radny Dzielnicy Żoliborz zajmował się gruntowną restrukturyzacją zarządzania 140 budynków komunalnych.

Autor w lokalnych mediach wielu tekstów poświęconych funkcjonowaniu spółdzielni, jak i szeroko rozumianej infrastrukturze i zieleni w Warszawie, szczególnie w dzielnicy Żoliborz.

Spotecznie Adam Kalinowski jest długoletnim Członkiem Zarządu Towarzystwa Przyjaciół Warszawy Oddział Żoliborz Bielany. W tym roku jest współautorem czterech wniosków dla spółdzielców Zatrasię i okolicznych mieszkańców do budżetu obywatelskiego, dotyczących bezpieczeństwa, zdrowia i rekreacji.

Red.

## Osiedle Zatrasię

# Przygotowania do procesu wyodrębnienia lokali

**W zakresie przygotowań do procesu wyodrębnienia lokali mieszkalnych w Osiedlu Zatrasię, Administracja podjęła następujące czynności:**

W Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Żoliborz Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy złożono wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów i budynków oraz kartotek lokali – dot. adresu Broniewskiego 11a.

- W Biurze Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy złożono wniosek o wydanie załączników – kopii potwierdzonych z zgodnością z oryginałem – do zaświadczeń o samodzielności dot. adresów:
- Elbląska 12a,
  - Elbląska 10,
  - Elbląska 12,
  - Broniewskiego 9e,
  - Przasnyska 20,
  - Krasińskiego 38c,
  - Krasińskiego 40a,
  - Krasińskiego 42;

W Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Żoliborz Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy złożono wniosek o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali wraz z odpowiednimi załącznikami – dot. adresu Przasnyska 18.

W trakcie przygotowywania dokumentacji do wniosku o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali (dot. adresu Przasnyska 20a) ustalono, iż rzut kondygnacji, na której znajduje się lokal użytkowy wymaga korekty (mimo zmiany przeznaczenia lokalu – z garażu na lokal użytkowy – na rzucie wciąż znajduje się garaż).

Wobec powyższego skontaktowano się z architektem i zlecono naniesienie zmian oraz dostarczenie prawidłowej dokumentacji.

W Biurze Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy złożono wniosek o zgłoszenie zmian danych w ewidencji budynków wraz z załącznikami (zmian związanych z pomieszczeniami przynależnymi do lokali oraz dot. powierzchni lokali mieszkalnych) – dot. adresów:

Pozostałe budynki wymagające aktualizacji danych – dokumentacja w przygotowaniu.

Odbyły się spotkania, konsultacje z geodetą w zakresie służebności związanych z poszczególnymi nieruchomościami oraz możliwościami wyodrębnienia dróg wewnętrznych. Po otrzymaniu stosownych map przystąpimy do przygotowania projektów uchwał w sprawie ustanowienia służebności gruntowej.

**Andrzej Braun**  
Zastępca Dyrektora Osiedla Zatrasię ds. technicznych

Z kodem: fiatmaj2021  
**rabat -100zł** na wybrane produkty Fiat\*  
<https://4cv.sklep.pl/code>  
\*promocja tylko w internecie ważna do 30.06.2021 lub wyczerpania asortymentu.

# Drugi list otwarty w sprawie opłat za odbiór odpadów komunalnych w stolicy

Warszawa, dn. 10. 03. 2021 r.

Spółdzielnie i Wspólnoty Mieszkaniowe m.st. Warszawy

Sz. Pan Rafał Trzaskowski Prezydent m.st. Warszawy

Szanowny Panie Prezydencie,

w dniu 26 listopada 2020 roku odbyła się sesja Rady m.st. Warszawy, na której mimo licznych zastrzeżeń i sprzeciwu strony społecznej, podjęte zostały istotne dla mieszkańców stolicy uchwały w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Nowe regulacje, według których opłata za śmieci będzie naliczana na podstawie zużycia wody, mają wejść w życie od 1 kwietnia 2021 r.

Środowisko spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych od dłuższego czasu zgłasza do warszawskiego samorządu uwagi oraz własne propozycje w zakresie zasad naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Niestety, dotychczas nasze postulaty nie znalazły odzwierciedlenia w podejmowanych uchwałach. W związku z powyższym oraz z uwagi na to, że Rada m.st. Warszawy nie uwzględniła naszych zastrzeżeń i propozycji, zwracamy się do Pana Prezydenta z prośbą o ponowne pochylenie się nad sprawą związaną z nowymi regulacjami opłat za śmieci. W zgodnej opinii strony społecznej, przyjęte przez Radę m.st. Warszawy uchwały, wprowadzają szereg niekorzystnych dla mieszkańców stolicy rozwiązań. Jeżeli wejdą one w życie w niezmięnionej wersji, to jesteśmy przekonani, że problem opłat za śmieci w Warszawie, powróci wkrótce ze zdwojoną siłą i może przybrać nieoczekiwane dla samorządu miejskiego skutki.

Z bezpośrednich rozmów z mieszkańcami wiemy, że nowe zasady wzbudzają duże niezadowolenie społeczne, gdyż w przypadku większości gospodarstw domowych powodować będą kolejny bardzo duży wzrost opłat (średnio ok. 40%, a dla wielu gospodarstw domowych nawet o 100% i wię-

cej!). Zwracamy uwagę, że jest to już druga wysoka podwyżka w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy. Poprzednia podwyżka od 1 marca ubiegłego roku wyniosła od 175% do aż 650%!

Szczegółowe zastrzeżenia i uwagi do przyjętej przez Radę m.st. Warszawy metody naliczania opłat, przedstawialiśmy we wcześniejszej korespondencji, jak i podczas konsultacji z przedstawicielami stołecznego Ratusza. W tym miejscu pozwalamy sobie zwrócić uwagę na najważniejsze kwestie, które naszym zdaniem wymagają pilnej zmiany, jeśli nowe zasady mają jednak wejść w życie:

1. Wbrew orzecznictwu Trybunału Konstytucyjnego w uchwałach nie określono maksymalnej kwotowej wysokości opłat dla jednego gospodarstwa domowego, co będzie powodować konieczność ponoszenia bardzo wysokich i nieuzasadnionych opłat za śmieci dla wielu rodzin (na przykład w przypadku awarii w lokalu),
2. Opłata za śmieci ponoszona będzie według wskazań głównego licznika wody w budynku, a tym samym do rachunków za śmieci zostaną doliczone mieszkańcom również koszty wynikające ze zużycia wody wykorzystywanej na cele ogólne nieruchomości, w tym także ubytki wody wynikające np. z awarii,
3. Nowe regulacje zwalniają w zasadzie z opłat za śmieci właścicieli tych lokali, w których nikt nie zamieszkuje i w których zużycie wody jest minimalne lub wręcz nie występuje. Śmieci i odpady są generowane również w częściach wspólnych nieruchomości, a tym samym koszt ich wywozu powinien obciążać, zgodnie z ogólnymi zasadami przyjętymi w ustawie o własności lokali, wszystkich właścicieli,
4. Nowe zasady prowadzą do nieuzasadnionego zmniejszenia opłat za śmieci dla wielu lokali użytkowych, np. dla sklepów znajdujących się w budynkach wielorodzinnych, które wykazują niewielkie zużycie wody, a jednocześnie generują dużą ilość odpadów. Powodować będą ponadto bardzo duże dysproporcje w opłatach za śmieci



## SKUTKI WPROWADZENIA PRZEZ RADĘ M.ST. WARSZAWY OPŁAT ZA ŚMIECI OD ZUŻYTEJ WODY OD 01.04.2021 r.

1. **Podwyżka opłat dla mieszkańców za śmieci wyniesie średnio ok. 30-40%.** Niewielka grupa mieszkańców „teoretycznie” może zapłacić nieco mniej za wywóz śmieci, inni zapłacą wielokrotnie więcej. 3 osobowa rodzina zapłaci około 160 zł/m-c.
2. **Znaczne obniżenie opłat za śmieci dla wielu lokali użytkowych, w szczególności sklepów spożywczych.** PRZYKŁAD: sklep wielkopowierzchniowy o pow. ok. 1.000 m<sup>2</sup> według nowych zasad będzie płacił za śmieci prawie 10-krotnie mniej tj. ok. 160 zł/m-c (tyle samo co średnio 3-osobowa rodzina), podczas gdy obecnie płaci ok. 1500 zł/m-c.
3. **Bezpodstawne zwolnienie z opłat za śmieci właścicieli lokali w budynkach mieszkalnych, które są niezamieszkałe i nieużytkowane.** Śmieci i odpady powstają również w częściach wspólnych nieruchomości m.in.: liście, trawa, gałęzie oraz opakowania po utrzymaniu i wyposażeniu części wspólnych nieruchomości.
4. **Rozliczenie pomiędzy miastem a wspólnotami i spółdzielni mieszkaniowymi dokonywane będzie na podstawie odczytów licznika głównego w budynku, a nie wodomierzy lokalowych.** To powoduje doliczenie mieszkańcom do opłat za śmieci również zużycia wody na cele ogólne budynku (mycie i sprzątanie części wspólnych budynku, woda zużyta na potrzeby serwisu instalacji sanitarnej budynku, ubytki wody powstałe w wyniku awarii) oraz rozbieżności w odczytach pomiędzy wodomierzem głównym i wodomierzami lokalowymi.
5. **Brak określenia maksymalnej opłaty za śmieci dla gospodarstwa domowego!** Opłata nieograniczona kwotowo i nieadekwatna do ilości wygenerowanych śmieci. W przypadku awarii w budynku lub co gorsze - w lokalu, spowoduje to konieczność zapłaty, oprócz kosztów zużytej wody, również bardzo wysokich opłat za śmieci. W tej sytuacji zdarzać się będzie, że opłata za śmieci od lokalu wyniesie nawet kilka tysięcy zł!!!
6. **Niejasne zasady naliczania opłat za śmieci według historycznego zużycia wody, czyli ze średniej z kolejnych 6 miesięcy (których?) z ostatnich 12 miesięcy.** Oznacza to, że opłata za śmieci będzie ryczałtowa i nie będzie rozliczana, tak jak w przypadku rozliczenia za wodę. PRZYKŁAD: wyjeżdżasz latem na 3 miesiące na działkę? Nie szkodzi! I tak zapłacisz za śmieci na bazie historycznego zużycia wody.

między poszczególnymi lokalami, zarówno między lokalami mieszkalnymi (nawet kilkudziesięciokrotnie), jak i mieszkalnymi a użytkowymi (na niekorzyść tych pierwszych).

Metoda ustalania opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, w oparciu o ilość zużytej wody w nieruchomości, jest w naszym przekonaniu najmniej sprawiedliwą społecznie metodą naliczania tych opłat, zwłaszcza w sytuacji pandemii, w trakcie której dla potrzeb zapewnienia reżimu sanitarnego, zużycie wody jest zwiększone i w ogóle nie koreluje z ilością wytwarzanych w gospodarstwie odpadów. Należy też zauważyć, że Rada Miasta zastosowała maksymalną stawkę opłat dopuszczalną przez ustawę o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, tj. 12,73 zł/m<sup>3</sup> wody. W wielu dużych miastach w Polsce stawka ta oscyluje w granicach 9 zł/m<sup>3</sup> wody. Różnica zatem jest znaczna.

Przedkładając powyższe uwagi pragniemy zapewnić Pana Prezydenta, że nasze wystąpienia są podjęte jedynie troską o mieszkańców, którzy na skutek pandemii koronawirusa już obecnie zmagają

się często z wieloma problemami finansowymi.

Pragniemy również zapewnić, że strona społeczna jest otwarta na dialog i dyskusję nad stołeczną gospodarką odpadami, tak ważną zarówno dla mieszkańców stolicy jak i środowiska naturalnego. Jesteśmy gotowi przedstawić szczegółowe uzasadnienie naszego stanowiska oraz propozycje zmian. Jest to ostatni moment, aby wspólnie wypracować rozwiązania bardziej sprawiedliwe i mniej dotkliwe finansowo dla mieszkańców.

Z poważaniem

**Przedstawiciele warszawskich spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych:**

SM „Wola”, SBM „Stokłosy”, SM „Lazurowa”, Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Nowy Dom”, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, SM „KOŁO”, SM „Bródno”, ADOM POL Zarządzenie Nieruchomościami, SM „Stawki”, SBM „Kabaty”, RSM „Praga”, SBM „Zachód”, SM „Muranów”, SBM „Ateńska”, SM „Rozłogi”, RSM „Ursus”, SM „Kościński Jar Nutki”, SMB „Jary”, MSM „Cen-

trum 2”, SM „Jelonki”, SM „Gośćw Lotnisko”, WSM „Żoliborz Centralny, SBM „Targowa”, SM „Żelazna Brama”, SMB „Imielin”, SM „Górczewska”, SBM „Dembud”, KR DOM, D&D Zarządzenie Administracji Nieruchomościami -Chróścikowska SJ, SM „Służew nad Dolinką”, SM „Miła”, WSBM „Chomiczówka”, SM „Przy Metrze”, SBM „Wolska Żelazna Brama”, SM „Mokotów”, SM „Służewiec”, MSM „Energetyka”, SM „Muranów”, SM „Niedźwiadek”, SM „Strop”, SBM „Dom”, SM „Mszczonowska”, SM „Waszyngtona”, WSM „Grochów”, SBM „Merkury”, SBM „Batory”, SBM „Powiśle”, SBM „Torwar”, SBM „Ursynów”, SBM „Techniczna”, SM „Starówka”, SM „Wilga 2000”, SBM „Grenadierów”, SM „Międzynarodowa”, MSW „Nowy Dom”, SBM „Ruda”, SM „Sowińskiego”, WSM „Ochota”, Pierwsza Wojskowa SM, SBM „Żoliborz”, SM „Arbuzowa”, SM „Batory Wschód”, SM „Wyżyny”, SM „Kolonja Kasprzaka”,

Wspólnoty Mieszkaniowe: Bonifraterska 8, Lirowa 44, Krochmalna 55, Karmelicka 17A, Potocka 4A, Stare Nalewki 4, Długa 18, Barszczewska 11, Puławska 255, Puławska 255A, Elsnera 34.

## Obsługa spraw członkowsko-lokalowych w czasie pandemii

Dokończenie ze strony 3

Tworząc szerszą strategię komunikacji, na stronie internetowej [www.wsm.pl](http://www.wsm.pl) wskazaliśmy wszystkie możliwe drogi kontaktu z pracownikami Działu. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek zmian informacja ta jest aktualizowana na bieżąco. Dla uproszczenia i usprawnienia procesu procedowania nad zgłaszanymi sprawami przygotowaliśmy gotowe do wypełnienia druk. Można je pobrać ze strony internetowej (w zakładce „Dokumenty”, a następnie „Druki i wnioski”) lub otrzymać w punkcie obsługi. Dla zachowania bezpieczeństwa mieszkańców wypełnione dokumenty zaczęliśmy przyjmować głównie poprzez mail [kancelaria@wsm.pl](mailto:kancelaria@wsm.pl). Chcemy podkreślić, że nawet w obliczu istniejącego zagrożenia wydajemy przygotowane zaświadczenia

osobiście skracając, odpowiednio do istniejących możliwości, czas oczekiwania na nie. Jak wskazują statystyki, w roku 2020 do Spółdzielni wpłynęło ponad 15 tys. spraw, z czego ponad 6 tys. dotyczyło spraw z zagranicy. Natomiast w roku bieżącym na blisko 5 tys. zarejestrowanych przez kancelarię pism, ponad 2 tys. dotyczyło spraw mieszkaniowych, a ich struktura nie ulegała zmianie. Okres pandemii to nie tylko logistyczne, komunikacyjne i organizacyjne wyzwania dla Spółdzielni, ale też ogromny test przetrwania dla wielu przedsiębiorców będących najemcami lokali użytkowych. Wię-

sząc firm musiało całkowicie zawiesić swoją działalność. Z myślą o nich stworzona została instrukcja „szybkiej ścieżki” procedowania w sprawach dotyczących kwestii czynszowych, a kompetencje w podejmowaniu decyzji delegowane zostały do Administracji Osiedli.

Zdajemy sobie sprawę, że w tych trudnych czasach poczynione przez nas dotychczasowe działania mogą nie być dla Państwa w pełni satysfakcjonujące, dlatego w oparciu o uzyskane doświadczenie nieustannie czynimy starania, aby wypracować jeszcze lepszy poziom obsługi przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych nam środków komunikacji.

**Danuta Daśko**  
Kierownik Działu Członkowsko-Lokalowego WSM

## 90. urodziny Plastikusa

W tym roku obchodzimy nie tylko jubileusz 100-lecia WSM. 2 września 1931 roku na łamach „Płomyczka” ukazała się pierwsza część przygód Plastikusa. Autorką tej znanej wszystkim pokoleniom postaci była mieszkanka WSM Maria Kownacka. W testamentie zapisała autorskie prawa majątkowe do swojej twórczości Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z okazji jubileuszu Muzeum Izba Pamięci Marii Kownackiej napisała do przedszkoli i szkół, które na swoją patronkę wybrały naszą żoliborską pisarkę, o przesłanie zdjęć i relacji z lokalnych obchodów urodzin Plastikusa.

Jeśli obostrzenia pandemiczne pozwolą i wrócimy do chociaż niewielkich imprez na świeżym powie-



**Maria Kownacka z Plastikusem**  
fot. archiwum WSM

trzu, z pewnością zobaczymy też tam charakterystycznego Plastikusa. Oby już niedługo.

# Nowe kalkulacje opłat za lokale – dostosowane do Statutu, Zasad GZM i Ustaw

Dokończenie ze strony 1

**Sporządziliśmy sprawozdania z działalności Zarządu, w tym sprawozdanie finansowe, zostały zbądane przez biegłych rewidentów. Nie opublikowaliśmy jednak sprawozdań, bo wymagają zatwierdzenia przez najwyższy organ w Spółdzielni, czyli Walne Zgromadzenie.**

W zeszłym roku formalnie zakończyła się również kadencja Rady Nadzorczej, niemniej jednak „ustawa covidowa” przedłużyła kadencję RN do kolejnego Walnego Zgromadzenia. Przyspieszył program szczepień, co daje nadzieję na to, że we wrześniu będziemy mogli już zorganizować Zebrania Mieszkańców, a w listopadzie lub w grudniu Walne Zgromadzenie, na którym omówimy sprawozdania za 2019 i 2020 rok.

Osiedla funkcjonują bez samorządu osiedlowego, dlatego jako Zarząd musimy informować mieszkańców o tym, co się w osiedlach dzieje. W tym momencie mamy duże zamieszanie wśród członków naszej Spółdzielni związane ze zmianami sposobu obliczania opłat za mieszkania. To zamieszanie jest wywołane niezrozumieniem przepisów. Przy wycenianiu opłat obowiązują nas uregulowania ustawowe, statutowe i regulaminowe, określające kto ma pokrywać koszty dotyczące części wspólnej nieruchomości i mienia. Dotychczas w naszej Spółdzielni tego nie stosowano, ale zgodnie z prawem trzeba koszty dzielić na udziały w nieruchomości łącznie z piwnicą. Wynika to wprost z ustawy i naszych wewnętrznych uregulowań. W tym zakresie zmiana wytycznych do planów gospodarczych będzie dotyczyć utrzymania podziału kosztów eksploatacji i remontów na powierzchnię użytkową lokali zgodną z uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości. Zasada ta dotyczy Osiedli, w których Zarząd takich uchwał nie podjął lub zostały uchylone przez Sąd.

**W jakiej kondycji finansowej jest obecnie Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa?**

**Helena Pośpieszyńska:** Jak powiedziałam na posiedzeniu Rady Nadzorczej, że kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra, to zapytano mnie, skąd pomysł żeby wprowadzać nowe zasady rozliczania kosztów. To kwestia, którą musimy w tej rozmowie wyjaśnić.

Spółdzielnia ma dobrą płynność finansową, płaci terminowo swoje zobowiązania. Rosną jednak zadłużenia z tytułu opłat za lokale. To jest niebezpieczne zjawisko, związane głównie z pandemią.

Spółdzielnia jest zobowiązana rozliczać wszystkie koszty na wszystkich użytkownikach lokali. Mamy tutaj podział na dwie grupy: koszty zależne i niezależne od Spółdzielni. Regulacje, które mówią, w jaki sposób należy rozliczać te koszty, nie były w ostatnich latach przestrzegane.

**W części osiedli przeprowadzono akcje zbierania podpisów przeciwko podwyżkom. Chodzi przede wszystkim o osiedle Wawrzyszew. Mieszkańcy zwracają uwagę, że przez pandemię wiele osób jest w trudnej sytuacji finansowej. Sami państwo zwracali uwagę na rosnące zadłużenie. Zmiana sposobu kalkulowania opłat wiąże się np. z dużym wzrostem opłat za miejsca postojowe. To dotknie wiele osób.**

**Barbara Różewska:** Wiemy o tym, że były prowadzone dwie akcje społeczne – jedna przez dzielnicowych radnych, druga przez naszych mieszkańców. Zadawano pytania, dlaczego mieszkańcy mają teraz płacić więcej za korzystanie z mienia spółdzielni, czyli części, która należy do wszystkich, nie jest przypisana do żadnej nieruchomości.

Miejsca parkingowe znajdują się właśnie na mieniu spółdzielni. W osiedlu jest 5300 mieszkań, a tylko 1410 miejsc postojowych.

**Helena Pośpieszyńska:** Zmiana polega na tym, że wszystkie koszty funkcjonowania osiedla powinny zostać rozliczone na całą powierzch-

nię osiedla – dotyczy to lokali mieszkalnych, użytkowych, a także miejsc postojowych. Z kalkulacji wyszła taka stawka, jaką mieszkańcy innych osiedli płacą od wielu lat, od około 40 do 60 zł. Wzrost na Wawrzyszewie bardzo oburzył ludzi. Napisali do nas, że to wzrost 500-krotny. Tyle że dotąd mieszkańcy płacili około 5 zł miesięcznie za wyłączne korzystanie z miejsca postojowego. Przecież koszty takiego miejsca są dużo wyższe.

Różnicę musieli pokrywać w swoich opłatach wszyscy mieszkańcy danego osiedla. Najemca płacił 10% kosztów, a 90% było dzielone na wszystkich mieszkańców osiedla w ramach opłat eksploatacyjnych. Teraz chcielibyśmy to zmienić. Jeżeli nowy system wszedłby w życie, to wtedy pełne koszty wnoszone przez osoby posiadające miejsce parkingowe będą zmniejszały opłaty dla innych mieszkańców.

Przychody z tytułu miejsc postojowych są pożytkiem danego osiedla lub bezpośrednio danej nieruchomości, w zależności od tego, czy parking jest urządony na nieruchomości, czy na mieniu spółdzielni. Przychody pomniejszają koszty utrzymania mienia, co wpływa na zmniejszenie opłat za lokale mieszkalne. Każda Administracja Osiedla sama kalkuluje wysokość opłat, ale nie może kalkulować stawek poniżej kosztów.

Pieniądze z opłat za miejsca parkingowe zostają w osiedlu. Użytkownicy parkingów muszą ponieść koszty za to, że mają je do wyłącznego użytku. Niektóre osiedla od dawna wyceniali pełne koszty, inne biorą tylko symboliczną opłatę. Oburzają się tak naprawdę te osiedla, w których koszty w końcu będą prawidłowo i sprawiedliwie rozliczone.

**Barbra Różewska:** Dotychczas mieszkańcy za miejsce postojowe wnosili opłatę od 5,65 zł z VAT-em do 10,22 zł. Teraz chcielibyśmy, żeby każdy najemca miejsca postojowego ponosił pełne koszty utrzymania. Miejsca postojowe to nasza działalność gospodarcza, podlegająca sprawozdawczości. Mienie ma służyć wszystkim członkom spółdzielni jednakowo. Jeżeli tak się nie da, bo na przykład jest więcej mieszkańców, a mniej dostępnego miejsca, to ci, co korzystają na wyłączność z mienia, mają tyle zapłacić, żeby obniżyć pozostałym członkom koszty utrzymania mieszkania. W związku z tym zostało zaproponowane, że zamiast 5,65 zł najemcy mają płacić od 39,55 zł brutto do 71,48 zł brutto miesięcznie.

Postanowiliśmy przeprowadzić konsultacje wśród mieszkańców. My jesteśmy od tego, żeby skalkulować, co ile kosztuje i podzielić, w interesie i na rzecz członków. Nie chcemy jednak odbierać głosu mieszkańcom. Zadaliśmy dwa pytania: **czy miejsca mają być nieodpłatne i dostępne dla wszystkich członków zamieszkałych w osiedlu Wawrzyszew, a koszty związane z utrzymaniem mienia mają być podzielone na wszystkie mieszkania, czy jednak to wynajmujący miejsca parkingowe mają ponosić pełne koszty.** Tutaj trzeba podziękować naszym mieszkańcom, że się zaangażowali. Łącznie oddano 504 odpowiedzi w formie ankiet, maili i SMS-ów. **Pracujemy 67% osób opowiedziało się za tym, że miejsca postojowe powinny nadal być wydzielone, ale najemcy powinni ponieść pełne koszty.** Warto podkreślić, że mówimy tu o członkach. Miejsca parkingowe wynajmują też osoby, które nie są członkami, wtedy płacą ponad 100 zł za miejsce miesięcznie. W toku konsultacji dowiedzieliśmy się, że mieszkańcy wolą mieć wydzielone miejsca, ale rozumiemy, że wiąże się to z opłatami. 60 czy 70 zł za wyłączne korzystanie z miejsca na ogrodzonym parkingu to nie są wielkie pieniądze. Najemcy mają za to zabezpieczone swoje mienie, a pozostali mieszkańcy mają wpływy z tej działalności.

**Na grupach wawrzyszewskich na Facebooku część mieszkańców**

**zwracała uwagę na trudności przy weryfikacji takiej ankiety. Czy mieli państwo pewność, że odpowiedź mailowa czy SMS-owa pochodzi rzeczywiście od członka Spółdzielni?**

**Barbara Różewska:** Podkreślam, że to nie było głosowanie, tylko konsultacje. Jeśli musiałoby być głosowanie, czyli podejmowana decyzja, najpierw trzeba by przyjąć odpowiedni regulamin. To nie było referendum, tylko konsultacje społeczne.

**Helena Pośpieszyńska:** Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie mówi o obowiązkach pokrywania kosztów, dotyczących mienia spółdzielni, mienia ogólnego, na wszystkie powierzchnie w danym osiedlu. Protest mieszkańców Wawrzyszewa jest zupełnie niezrozumiały. Skoro najem miejsc parkingowych to część naszej działalności gospodarczej, to musimy przecież stosować ceny rynkowe, bo inaczej grozi nam odpowiedzialność karno-skarbowa.

**Barbara Różewska:** W 2010 roku Rada Nadzorcza przyjęła regulamin dotyczący „Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali”. Tam jest wprost napisane, że powierzchnia lokalu to powierzchnia lokalu plus pomieszczenia przynależna. Te zasady nie były stosowane, ale przychodzi moment, kiedy trzeba je wprowadzić. Musimy stosować prawo. To nie jest wymysł Zarządu. Wiem, że dzisiaj bierzemy gromy, bo to wprowadzamy. Mieszkańcy są zaskoczeni, że tyle lat było inaczej, ale to nie jest tak, że Zarząd chce ukarać mieszkańców. Są sprawy gospodarcze i są sprawy społeczne. Spółdzielnia to ludzie. Dlatego, na nasz wniosek, **Rada Nadzorcza będzie rozstrzygać nowe propozycje, korekty planów gospodarczo-finansowych dla Osiedli Wawrzyszew, Wawrzyszew Nowy, Rudawka, Zatrasię i Młociny.**

Nie dotyczy to funduszu remontowego. W ubiegłym roku obniżaliśmy ten fundusz w poszczególnych nieruchomościach maksymalnie o 50%. Musimy jednak wrócić do starych stawek. Jak dach jest dziurawy, to trzeba go naprawić, a na to trzeba mieć pieniądze. Musimy wymienić wodomierze, które w wielu osiedlach straciły już wartość mierniczą – wodomierze trzeba legalizować, czyli wymienić co pięć lat. Trzeba wznowić zawieszony remont, nie wszystkie prace można wstrzymać w nieskończoność. Dlatego od lipca chcemy przywrócić stawki, które były wcześniej. Natomiast pozostałe kwoty związane z kwotami zależnymi od Spółdzielni będą przejściowo zawieszony.

**Czyli informacje o podwyżkach, które dostali mieszkańcy osiedli, są już nieaktualne?**

**Barbara Różewska:** Tak, w osiedlach, w których będą korekty planów gospodarczych. Pozostałe plany i stawki opłat są obowiązujące. Jesteśmy Zarządem odpowiedzialnym, rozumiemy sytuację społeczną i gospodarczą. Trzeba jednak powiedzieć, że mamy już koszty poniesione i zaplanowane, których nie unikniemy. Te koszty mogą nie mieć pokrycia w opłatach od mieszkańców. Mamy wyższe koszty za ogrzewanie, rośnie cena energii elektrycznej, gazu. Może się tak zdarzyć, że rok 2022 będzie trudnym rokiem.

Problemem jest też użytkowanie wieczyste takich gruntów, które nie podlegają przekształceniu we własność. Chodzi o miejsca takie jak drogi, place zabaw, czy niezabudowane działki na których prowadzona jest działalność gospodarcza (parkingi). Zarząd Dzielnicy Bielany poinformował nas, że planuje rewizję wykorzystania terenów w zakresie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz aktem notarialnym, na podstawie którego dostaliśmy dany teren w użytkowanie wieczyste. Tereny, które otrzymaliśmy z założeniem wybudowania tam budynków mieszkalnych, objęte są niższą stawką za użytkowanie

wieczyste. Dzielnica chce do tych terenów, na których nie zaczęliśmy budowy mieszkań, przypisać wyższą stawkę. Urzędnicy planują też przeszacowanie wartości gruntów. Te sprawy mogą wpłynąć również na koszty utrzymania mieszkań i stawki zwiane z kosztami utrzymania mienia spółdzielni.

**1 kwietnia wszedł w życie nowy system obliczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych, powiązany ze zużyciem wody przez mieszkańców. Proszę wyjaśnić, jak zostały wyliczone nowe stawki.**

**Helena Pośpieszyńska:** Rada Miasta Stołecznego Warszawy zdecydowała, że mieszkańcy zostali obciążeni za wywóz śmieci opłatą powiązaną z wodą na podstawie zużycia na liczniku głównym w danym budynku. To oznacza, że do ilości wody zużytej w danym mieszkaniu dolicza się udział w wodzie technologicznej. Całość mnoży się przez stawkę 12,73 za m<sup>3</sup> wody.

Trzeba tutaj wyjaśnić, czym jest woda technologiczna. Jest to woda wykorzystywana w danym budynku, która nie trafia bezpośrednio do mieszkań. Jakie są przyczyny powstania wody technologicznej? Przede wszystkim błędy przyrządów pomiarowych, nieodpowiednia klasa wodomierzy, nierejestrowane przecieki. Cała ta różnica, która powstaje na budynku, powiększa proporcjonalnie zużycie wody w mieszkaniach indywidualnych. Po każdym rozliczeniu trzeba tę różnicę sprawdzać, wyliczać i rozliczać z mieszkańcami.

W zależności od tego, ile w mieszkaniu zostanie zużyte wody, tyle proporcjonalnie przepisywane jest z wody technologicznej. Nie rozliczamy na osobę czy na lokal, tylko proporcjonalnie do zużycia. Dotąd była to stawka uśredniona, która po prostu równomiernie zwiększała koszty eksploatacyjne wszystkich mieszkańców. Nasza Spółdzielnia nie rozliczała wody technologicznej z mieszkańcami danego budynku, tylko wkalkulowywała to w ciężar opłaty eksploatacyjnej całego osiedla. Dlatego też powstał u nas nowy temat, który jest tak naprawdę starym tematem. Ustawa każe rozliczyć wodę technologiczną na każdy budynek odrębnie i obciąża użytkowników lokali w danym budynku, nie pozwalając na uśrednianie dla całego osiedla.

**Barbara Różewska:** Do wody technologicznej nie dolicza się wody zużytej do podlewania roślin. Jeżeli woda jest wykorzystywana do utrzymania zieleni, liczona jest odrębnie, na oddzielnym wodomierzu. W uchwale Rady Miasta została ona nazwana „wodą bezpowrotnie użytą”. Mamy za niższą cenę, bo w tym przypadku nie ma kosztów odprowadzania ścieków. Ta woda nie jest brana pod uwagę przy wyliczaniu opłaty za odbiór odpadów.

**Przez ostatnie miesiące rozmawiali państwo z Miastem na temat potrzeby zmiany uchwały o powiązaniu opłaty za odbiór odpadów z wodą. Obie uchwały, i ryczałtową, i wiążącą opłatę z wodą, WSM zaskarżyła do sądu. Wciąż czekamy na prawomocne wyroki sądów. Zanim do tego dojdzie, minie jeszcze wiele czasu. Jakie działania zamierza do tego czasu podjąć Zarząd?**

**Barbara Różewska:** Niedawno uczestniczyłam w dwóch spotkaniach na szczeblu ministerialnym – w sprawie zmian ustaw spółdzielczych oraz w sprawie ustawy o porządku i czystości w gminach. Pierwszy temat był omawiany w ramach konsultacji w Ministerstwie Aktywów Państwowych. Z kolei 12 kwietnia, z udziałem prezesów jeszcze trzech spółdzielni, wziąłem udział w konsultacjach w Ministerstwie Klimatu i Środowiska. Spotkali się z wiceministrem Jackiem Ozdobą, który odpowiada za departament gospodarki odpadami. Ministerstwo chciało się dowiedzieć, jak widzimy problem wnoszenia nowych opłat za śmieci liczone od wody, jak nasi mieszkańcy odbierają ten temat, i jak my

tłumaczymy spółdzielcom zmiany. Przedstawiliśmy wszystkie aspekty, wskazując po pierwsze na to, że naliczanie opłat za śmieci w powiązaniu z wodą jest nieporozumieniem co do zasady. Woda nie wpływa na ilość wytwarzanych odpadów. Koszt wywozu odpadów w wiarygodny sposób można wyliczyć według pojemników. Jako środowisko spółdzielcze powiedzieliśmy wyraźne „nie” łączeniu opłaty za śmieci z wodą.

Niemniej powiedziano nam, że Ministerstwo chce poznać nasze uwagi dotyczące tego systemu, żeby móc go usprawnić. Zgłosiliśmy, że zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 2014 roku opłata za śmieci jest podatkiem, a każdy podatek ma granicę dolną i górną. Opłata za śmieci obecnie nie ma ani jednej, ani drugiej granicy. Można nic nie płacić i płacić bez ograniczeń. Przedstawiliśmy, jak w poszczególnych spółdzielniach wzrosły te opłaty. Policzyliśmy, że poniżej lub na granicy 65 zł, czyli poniżej dotychczasowej opłaty, liczonej od lokalu, płaci teraz około 35% warszawiaków. Pozostałe osoby mają wyższe opłaty. Powiedzieliśmy też o tym, że styl życia mieszkańców jest różny. Młodzi korzystają z pryszniców, zmywarek, zamawiają sobie jedzenie – mogą zużywać niewiele wody. Osoby starsze mają inny styl życia: same gotują, częściej wybierają wannę zamiast prysznica, często nie mają zmywarek. Styl życia ma wpływ na ilość zużytej wody. Nie można karać kogoś tylko dlatego, że ktoś ma taki styl życia. Mało tego, osoby starsze przyzwyczajone są, że gotują nie tylko dla siebie, ale jeszcze dla członków swoich rodzin. Dzisiaj mamy taki okres, że prawie wszystko jest pozamykane, to również wpływa na zwiększenie zużycia wody w mieszkaniach u seniorów.

**A jak nowy system wpływa na sytuację najemców lokali użytkowych?**

Tu system też jest niesprawiedliwy. Na przykład w 200-metrowym sklepie spożywczym wody prawie się nie zużywa, a odpadów jest dużo. Jeśli sklep do tej pory płacił 1000 zł, to według nowego systemu zapłaci 100 zł miesięcznie. Natomiast takie działalności, jak lodziarnie czy pralnie, nie generują odpadów, ale zużywają dużo wody. Tutaj również ustawodawca powinien pomyśleć o tego typu przedsiębiorcach. Jeśli najemcy będą musieli płacić za śmieci opłatę powiązaną z wodą, to za chwilę zamkną firmy.

Wskazaliśmy, żeby ministerstwo zaznaczyło w projekcie zmian, że każdy samorząd musi określić dwie stawki: minimalną i maksymalną. Na spotkaniu była mowa o maksymalnej stawce w wysokości 120 zł. Powiedziano nam, że jak po konsultacjach powstanie już gotowy projekt, to spotkamy się ponownie. Nam zależy, jako wszystkim spółdzielniom, na tym, aby nie wnosić za śmieci tak wysokich opłat. Mieszkańcy pytają nas, co zrobiliśmy w tej sprawie. Zrobiliśmy wszystko, co się dało. Niestety, od 1 kwietnia mamy nowe naliczenia. W poprzednich miesiącach miesięcznie podpisywałam przelewy śmieciowe w kwocie 1 750 000. Na remonty tyle nie wydajemy, co na gospodarkę odpadami.

**Przejdźmy do inwestycji. Panie prezesie, pracuje pan w WSM od 1 kwietnia. Jakie są pana pierwsze refleksje na temat możliwości inwestycyjnych Spółdzielni?**

**Mariusz Skrocki:** W tej chwili Spółdzielnia prowadzi dwie inwestycje – Lindego i Ceramiczna. Obie w systemie generalnego realizatora inwestycji wybuduje dla nas firma Dom Development. W kwestii inwestycji Lindego jesteśmy na etapie podziału działek – jest to niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę.

Bardziej zaawansowana jest inwestycja Osiedle Ceramiczna. Liczymy na to, że w tym miesiącu uda się uzyskać pozwolenie na budowę. Jeżeli wszystko pójdzie po naszej myśli, to rozpoczniemy budowę na przełomie czerwca i lipca. Wtedy też zaczynamy akcję marketingową sprzedaży mieszkań. W pierwszej kolejności

# Nowe kalkulacje opłat za lokale – dostosowane do Statutu, Zasad GZM i Ustaw

zwrócimy się do mieszkańców, którzy już wcześniej w pismach do WSM wyrazili chęć zakupu mieszkań w nowych inwestycjach.

Z innych spraw musimy też rozstrzygnąć kwestie związane z nieusuniętymi usterkami na osiedlu Niedzielskiego. Inwestycję wybudowała firma Unibep. Mam nadzieję, że propozycje, które przedstawimy w oparciu o naszą ekspertyzę, spotkają się ze zrozumieniem Unibep-u i wreszcie zakończymy ten ciągnący się od lat problem.

**Może tutaj wyjaśnijmy, bo mieszkańcy często o to pytają: na czym polega system generalnego realizatora inwestycji i dlaczego pana zdaniem spółdzielnia powinna z takiego systemu skorzystać?**

**Mariusz Skrocki:** W tym systemie po stronie firmy Dom Development, czyli generalnego realizatora inwestycji, leży wykonanie projektu i uzyskanie wszelkich zgód oraz nadzór inwestorski. Z naszej strony będziemy chcieli zatrudnić tzw. kierownika kontraktu, który będzie łącznikiem między firmą Dom Development a Spółdzielnią. Cały nadzór i wykonanie jest powierzane firmie zewnętrznej. Plusem jest to, że nie musimy angażować sami inspektorów branżowych, których w obecnej sytuacji jest bardzo trudno pozyskać.

**Co możemy już powiedzieć o inwestycji na podstawie nowego projektu?**

**Mariusz Skrocki:** Projekt obejmuje 346 mieszkań o powierzchni użytkowej 19 838,64 m<sup>2</sup>. Powstaną trzy budynki wysokości od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych z garażami podziemnymi. W nowej inwestycji będą dostępne mieszkania o powierzchni od 28 do 158 m<sup>2</sup>. Teren Osiedla będzie ogrodzony, zamknięty, objęty wewnętrznym monitoringiem. Cena m<sup>2</sup> mieszkania będzie znana po uzyskaniu zamiennego pozwolenia na budowę.

**Jak pan ocenia sytuację na warszawskim rynku mieszkaniowym? Dużo się teraz na nim dzieje. Czy sądzi pan, że będziemy się liczyć przy tak szerokiej ofercie różnych inwestorów?**

Rynek mieszkaniowy w Warszawie oraz innych dużych miastach ciągle się rozwija. Powstają nowe inwestycje, zarówno w dzielnicach centralnych miasta, jak i miejscowościach podwarszawskich. Obecnie na rynku nieruchomości mamy do czynienia z nadwyżką popytu nad podażą, czego konsekwencją jest utrzymujący się wzrost cen. Wśród kupujących, oprócz osób poszukujących mieszkań w celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, pojawiły się osoby, które zakup mieszkania traktują jako lokatę kapitału. Inwestycja Osiedle Ceramiczna jest kontynuacją (II etapem) inwestycji Osiedle Szmaragdowe.

Niewątpliwym atutem Osiedla Ceramiczna jest jego lokalizacja. Bliiskość placówek handlowo-usługowych, Galerii Północnej oraz sąsiedztwo szkoły podstawowej sprawiają,

że będzie to miejsce atrakcyjne i perspektywiczne dla młodych osób. Nie bez znaczenia jest również dobrze rozwinięta komunikacja miejska i infrastruktura drogowa pozwalająca na sprawne przemieszczanie się między dzielnicami oraz sąsiedztwo terenów zielonych. Mam nadzieję, że inwestycja Osiedle Ceramiczne spotka się z pozytywnym przyjęciem zarówno przez zainteresowanych członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak i innych chętnych pragnących nabyć mieszkania w naszej inwestycji.

**Jak rozpocznie się sprzedaż, to zainteresowani mają się zwracać do Spółdzielni czy do firmy Dom Development?**

**Mariusz Skrocki:** Planujemy sami zorganizować spotkanie dla potencjalnych nabywców. W pierwszej kolejności będziemy kierować zaproszenie do osób, które wcześniej wyraziły zainteresowanie kupnem mieszkań realizowanych przez WSM. Wtedy będzie można wszystko obejrzeć i poznać ceny. W następnym etapie zakup mieszkań będzie możliwy w punktach sprzedaży firmy Dom Development.

**A co z inwestycją Lindego, na którą czekamy już kilkanaście lat?**

**Mariusz Skrocki:** W tej chwili staraliśmy się o podział działki. Część naszej działki inwestycyjnej przy ul. Lindego jest w księgach wieczystych oznaczona jako działka leśna. Musimy wydzielić działkę stricte budowlaną. Dopiero później, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wystąpimy o pozwolenie na budowę. Tutaj proces potrwa dłużej niż w przypadku Osiedla Ceramiczne.

**Barbara Różewska:** Chodzi o niewielką, 52-metrową działkę leśną, która stanowi przeszkodę w uzyskaniu pozwolenia na budowę. Nasz partner inwestycyjny, Dom Development, wydzielił geodezyjnie działkę leśną, żeby uwolnić sam teren budowlany. Prawo, którym dysponujemy na tym terenie, to wieczyste użytkowanie gruntu. Właścicielem działki leśnej i budowlanej jest Miasto. Dlatego obecnie w dzielnicy Bielany trwają uzgodnienia właścicielskie dotyczące wydzielenia tej działki leśnej w księdze wieczystej. Jak dostaniemy zgodę właścicielską, to wtedy dokonamy podziału i będziemy mogli otrzymać warunki zabudowy.

**Przy każdej inwestycji pada zawsze pytanie: co potem z zyskami ze sprzedaży, na co zostaną przeznaczone.**

**Helena Pośpiężyńska:** Zysk z działalności inwestycyjnej zwiększa nadwyżkę finansową, która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie. Najczęściej kieruje się te środki na remonty zasobów mieszkaniowych, bo wiadomo, że tam potrzeby są olbrzymie.

**Zawsze mówiło się o tym, że inwestycje pokrywają przede wszystkim koszty Zarządu. Co to de facto oznacza?**



Zarząd WSM: Mariusz Skrocki, Barbara Różewska i Helena Pośpiężyńska  
fot. Bartłomiej Pograniczny

**Helena Pośpiężyńska:** W sprawozdaniu finansowym za 2019 rok niepokryte opłatami koszty Zarządu zostały wykazane, jako strata z działalności gospodarczej. To złamanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dlatego że koszty Zarządu rozlicza się na zarządzane zasoby mieszkaniowe do pokrycia w opłatach za lokale. Zysk uzyskany z działalności inwestycyjnej pokryje koszty Zarządu, a nadwyżka zostanie tak przeznaczona, jak zdecyduje Walne Zgromadzenie, np. na dofinansowanie opłat eksploatacyjnych, na fundusz zasobowy, czy zwiększenie funduszu remontowego.

**Ważnym tematem ostatnich miesięcy, szczególnie na Żoliborzu II, jest usunięcie barier architektonicznych – kwestia podjazdów czy wind.**

**Barbara Różewska:** Zamiast planowanych wind zamontujemy w dwóch budynkach na Żoliborzu II – Popiełuszki 3 i Broniewskiego 6 – urządzenia dźwigowe. To pozwoli na obniżenie kosztów i przyspieszenie prac. Formalnie musimy te urządzenia wpisać do planu remontowego osiedla. Jedno urządzenie będzie kosztowało około 150 000 zł. Nie będzie to inwestycja, bo nie będziemy ingerować w konstrukcję budynku, dlatego procedura będzie uproszczona – wystarczy zgłoszenie do Urzędu Dzielnicy. W ramach dokumentacji musimy złożyć projekt oraz opinię konstruktora, czy faktycznie konstrukcja nie zostanie naruszona, a także wyciąg z planu remontów. Wtedy otrzymujemy tzw. milczącą zgodę Urzędu.

Będziemy mieli zewnętrzne finansowanie – z PFRON-u i Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach programu „Dostępność Plus”. Po uzyskaniu milczącej zgody Urzędu przedstawimy wszystkie wyliczenia mieszkańcom Popiełuszki i Broniewskiego. To oni ostatecznie zdecydują, czy urządzenia zostaną zamontowane. Potrzebujemy zgody właścicielskiej, w formie aktu notarialnego, na takie działania.

Nowy pomysł jest korzystny również dlatego, że gdyby było potrzebne pozwolenie na budowę, to musieliśmybyśmy chociażby wybudować drogę pożarową, a tak procedura jest dużo łatwiejsza.

**Jak funkcjonują Administracje bez Rad Osiedli?**

Teraz Zarząd ma większą odpowiedzialność za to, co dzieje się w Osiedlach. Co dwa tygodnie spotykamy się z dyrektorami. To pozwala na odpowiedni przepływ informacji i ułatwia podejmowanie decyzji, bo od razu prowadzimy dyskusję nad konkretnymi sprawami. Przy okazji dzielimy się swoimi doświadczeniami, bo w jednym osiedlu występuje jakiś problem, a inne już mogło zdążyć się z nim uporać.

Teraz to Rada Nadzorcza uchwała plany gospodarczo-finansowe Osiedli. Nasza Rada, w porównaniu do innych spółdzielni, pracuje aktywnie. Spotkania odbywają się najczęściej w trybie hybrydowym, łączymy się przez Zooma.

**Przejdźmy do publikacji protokołów i uchwał organów WSM w naszej aplikacji mieszkaniowej. W ostatnim czasie materiały publikowane są szybciej, ale są takie miesiące, że trzeba długo czekać. Po jakim czasie mieszkańcy mogą się spodziewać, że dokumenty z danego posiedzenia czy to Rady, czy Zarządu znajdą się w aplikacji?**

**Barbara Różewska:** Zachęcamy mieszkańców do jak najczęstszego korzystania z aplikacji. To miejsce do przekazywania informacji naszym członkom spółdzielni. Tylko jedna osoba, która jest teraz z nami w różnych procesach sądowych, kwestionuje, że protokoły z Zarządu są na bieżąco umieszczane. Chcę tu jasno powiedzieć: Zarząd nie ma nic do ukrycia. Wszelkie decyzje w formie uchwał są od razu podpisywane i publikowane. A co odzwierciedla protokoły? Odzwierciedla, jakie jeszcze tematy omawiano na posiedzeniu, co do których niekoniecznie podejmowano jakieś decyzje. Po decyzjach jest uchwała, protokół to tylko informacja. Patrząc na to iloma sprawami zajmujemy się naraz, to na przeczytanie protokołu i zaakceptowanie go też potrzeba czasu. Nad każdym zapisem protokołu trzeba się zastanowić, czy intencje zostały oddane właściwie. Protokoły wymagają autoryzacji tekstu. Nikt się nie uchyla od rozwiązywa-

nia problemów. Jesteśmy zaangażowani. Nie odpuszczamy ważnych spraw, ale jest ich tak dużo, że musimy wybierać, co zrobić najpierw: rozwiązać problem, czy zajmować się protokołem.

**Od lat rosną zadłużenia, teraz będą znacznie większe. Jakie działania w tym zakresie podejmuje Zarząd?**

**Helena Pośpiężyńska:** Jest wyznaczony pracownik do spraw windykacji, który proponuje dłużnikom ugody. Umawiamy się co do spłaty, ustalamy terminy. Kiedy mieszkaniec nie chce podpisać ugody, wówczas kierujemy do sądu wnioskiem o nakaz zapłaty. Po otrzymaniu klauzuli wykonalności, jeśli nadal mieszkaniowiec nie chce płacić, możemy skierować wniosek do komornika. W skrajnych przypadkach istnieje możliwość egzekucji z lokalu. Na bieżąco monitorujemy stan zadłużeń. W każdym przypadku, jak mieszkaniec się do nas zgłosi, przyjmujemy warunki na podstawie których udaje się spłacić zaległości. Oprócz tego przekazujemy informacje na temat możliwości uzyskania pomocy z opieki społecznej. Żeby zadłużenia się nie przedawniły, będziemy musieli kierować więcej wniosków o nakaz zapłaty do sądów.

**Lustracja za lata 2016-2018 pokazała wiele nieprawidłowości. Jak państwo przyjęli wnioski polustracyjne, co udało się do tej pory naprawić?**

**Helena Pośpiężyńska:** Zmiana sposobu rozliczania kosztów to właśnie realizacja jednego z wniosków polustracyjnych. No i mamy to, co mamy. Te zapisy lustracji, które pasują członkom, są podkreślone. A na inne mieszkańcy nie zwracają uwagi, a trzeba je wszystkie potraktować tak samo.

Lustracja wskazała, że scentralizowany fundusz remontowy WSM jest tworzony nieprawidłowo. W efekcie Rada Nadzorcza pewnie będzie chciała nas zobowiązać do tego, żeby ten fundusz rozwiązać i podzielić na osiedla. A wcale nie o to chodzi. Wniosek polustracyjny był taki, żeby środki z niego wpisać jako nadwyżkę finansową, a o jej przeznaczeniu zdecyduje już Walne Zgromadzenie. To są właśnie problemy, z którymi musimy się na co dzień mierzyć.

**Barbara Różewska:** Rada wraz Zarządem odpowiada za to, co się dzieje w Spółdzielni. W związku z tym powinniśmy wspólnie przedyskutować, jak chcemy realizować zadania z zakresu zarządzania nieruchomościami, prowadzenia polityki remontowej i działalności inwestycyjnej oraz działalności kulturalnej na rzecz naszych członków Spółdzielni. Liczymy na szeroką, poważną dyskusję szczególnie przed obliczeniem i skalkulowaniem opłat na 2022 rok.

**Rozmawiali: Danuta Wernic i Bartłomiej Pograniczny**

## Z prac Rady Nadzorczej

Dokończenie ze strony 2

Rada Nadzorcza omawiała sprawę wprowadzenia zmian wysokości opłat zależnych od Spółdzielni dla Członków WSM. Decyzje w tym zakresie zapadną do końca czerwca.

Rada Nadzorcza uchwałała ww. plany gospodarczo-finansowe Osiedli WSM na podstawie art. 46 § 1 pkt. 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zmianami) oraz § 84 ust. 1 pkt. 1) statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Projekty planów zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, która jest właściwa w tym zakresie.

Jak wynika z art. 84 ust. 7 cytowanego statutu, Rada Nadzorcza,

uchwalając plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni jest obowiązana uwzględnić projekty planów osiedli i może do nich wprowadzić tylko takie zmiany, których konieczność wynika z przepisów prawa, statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewni wewnętrznego zrównowoczenia gospodarczego danego osiedla.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wystąpienia do Ministerstwa Finansów z prośbą o interpretację w zakresie możliwości tworzenia funduszu scentralizowanego na remonty zasobów mieszkaniowych, odnosząc przychody związane z zarządzanymi zasobami mieszkaniowymi, niepochończącymi z wpłat wnoszonych zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spół-

dzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465) na rzecz funduszu remontowego scentralizowanego. Pismo w tej sprawie zostało skierowane do Ministerstwa Finansów.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej przyjęte zostały protokoły z obrad Rady. Rada w trakcie posiedzeń była informowana przez Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o działalności Zarządu pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniach Rady odczytano i zaakceptowano opracowane przez Komisję Rady Nadzorczej projekty odpowiedzi na pisma, które wpłynęły do Rady.

**Zofia Paderewska**  
Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

Ja, Rena Lilia Kasińska, niniejszym przepraszam Panią Zofię Paderewską za nieprawdziwe informacje i pomówienia, które w okresie od czerwca do listopada 2017 rozpowszechniałam w korespondencji e-mail prowadzonej z szerokim gronem adresatów z kręgu członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Oświadczam, iż informacje zawarte w wysyłanej przeze mnie do członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz redakcji »Życia WSM« korespondencji, dotyczące Pani Zofii Paderewskiej i jej rodziny, były nieprawdziwe.

# Sprawozdania Administracji Osiedli za I kwartał

Zwykle o tej porze roku odbywały się coroczne Zebrania Mieszkańców. Niestety, z powodu utrzymującego się stanu epidemii i związanych z nią obostrzeń, po raz kolejny nie możemy omówić osiedlowej sytuacji na spotkaniach z mieszkańcami. Dlatego w ten sposób przedstawiamy najważniejsze prace wykonane przez Administrację w ostatnich miesiącach.

## Żoliborz II

Administracja Osiedla WSM Żoliborz II pracowała w I kwartale 2021 r. stacjonarnie w pełnym składzie osobowym i w pełnym wymiarze czasowym. Zmniejszono do minimum bezpośrednie kontakty z mieszkańcami na rzecz kontaktów na odległość (telefon, e-mail), ale dzięki przestrzeganiu reżimu sanitarnego udało uniknąć się zagrożeń epidemicznych ograniczających lub utrudniających pracę administracji. Wszystkie działy wykonywały rutynowe działania typowe dla I kwartału nowego roku oraz prowadziły bieżącą działalność wynikającą z korespondencji z mieszkańcami i urzędami. Na bieżąco były realizowane zgłoszenia mieszkańców dotyczące usterek i awarii w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych.

Sporządzono przewidywane wykonanie planu kosztów, przychodów i wyników eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zespołu konserwacyjnego oraz funduszu remontowego za 2020 r. Następnie na bazie przewidywanego wykonania za 2020

r., zgodnie z założeniami ogólnymi i wytycznymi, opracowano plan gospodarczo-finansowy na 2021 r., zakres którego obejmował kalkulację i wprowadzenie w systemie czynszowym zmian opłat. Po zatwierdzeniu planu przygotowano i wysłano indywidualne pisemne powiadomienia dla mieszkańców wraz z nową specyfikacją kosztów eksploatacji. Do ważnych zadań należy zaliczyć wprowadzenie kontrolerskich zmian wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców, obowiązujące od kwietnia br., oraz uwzględnienie w systemie czynszowym powierzchni przynależnej do lokali, zgodnie z zawartymi aktami notarialnymi o wyodrębnieniu lub podjętymi uchwałami do wyodrębnień. W I kwartale, w celu usprawnienia komunikacji, wysłano do mieszkańców oświadczenie w celu aktualizacji danych administracyjnych i kontaktowych związanych z lokalem mieszkalnym. Otrzymane informacje na bieżąco wprowadzono do systemu. Administracja Osiedla zgodnie z dyspozycją Urzędu Dzielnicy Warszawa Żoliborz przekazywała mieszkańcom otrzymane z UD jednorazowe maseczki medyczne.

W marcu zakończono kompleksową wymianę wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym na całym osiedlu. Duża w tym zasługa także mieszkańców, ponieważ powszechnie zaakceptowali utrudnio-

ne warunki wymiany w lokalach w warunkach restrykcji związanych z pandemią. Dzięki temu rozliczanie zużycia wody i pochodnych opłat za odpady komunalne stanie się prostsze, dokładniejsze i bardziej wiarygodne. Ponieważ system zdalnego odczytu wody rejestruje stany awaryjne, w szczególności stały lub nadmierny przepływ wody, mieszkańcy będą niezwłocznie o tym informowani, co pozwoli im unikać niespodziewanych kosztów nadmiernego i niespodziewanego zużycia wody.

Wykonano następujące prace remontowe:

- montaż podestu i podjazdu dla wózków osób niepełnosprawnych przy wejściu do budynku ul. ks. J. Popiełuszki 1 kl. I;
- wykonanie wiat do składania i segregacji odpadów dla lokali użytkowych w budynkach Gen. Zajęczka 25, Dymińska 4;
- odcinkowa wymiana poziomów kanalizacji: Al. Wojska Polskiego 39, Krasieńskiego 35A, po awarii instalacji;
- uporządkowanie instalacji elektrycznej z wymianą TG, TB, TL w budynku Krasieńskiego 35A;
- wymiana napędu bramy wjazdowej – Popiełuszki 1;

Przeprowadzono następujące postępowania przetargowe i wyboru wykonawców:

- remont instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych: ks. J. Popiełuszki 7, 7a, Dymińska 2, 6A, ks. T. Boguckiego 1B, Gen. Zajęczka 17, 19, 21, 23;
- remont ciągów pieszych (roboty brukarskie) i usuwanie asfaltów: Al. Wojska Polskiego 35, Broniewskiego 6, ks. T. Boguckiego 4/6;
- przegląd 5-letni instalacji elektrycznej z pomiarami w budynkach mieszkalnych i użytkowych;
- przegląd 5-letni budynków;
- przegląd kominiarski, instalacji gazowych oraz usuwania awarii wod.-kan. i c.o.

Ponadto wykonano:

- inwentaryzację potencjalnej lokalizacji szlabanów na Osiedlu w ramach planowanej strefy płatnego parkowania na Żoliborzu;
- przygotowanie pozwoleń na remont loggii budynków Al. Wojska Polskiego 37 i 39 od str. północnej;
- inwentaryzację i oznakowanie latarni osiedlowych;
- inwentaryzację i przygotowanie zlecenia na malowanie zniszczonych przez graffiti elewacji.

Przeprowadzono ponad 50 komisji i wizji w lokalach mieszkalnych i użytkowych, spisano 30 protokołów szkodowych. W czasach pandemii otrzymujemy bardzo dużo wniosków o remont w lokalach mieszkalnych.

Cezary Kurkus  
Dyrektor Osiedla

## Żoliborz III

Administracja Osiedla WSM Żoliborz III prowadziła zarządzanie nieruchomościami Osiedla w I kwartale 2021 roku w reżimie pandemii i ograniczeń organizacyjno-logistycznych z tym związanych.

W celu ograniczenia zagrożenia związanego z pandemią kontakt z mieszkańcami ograniczony był wyłącznie do formy telefonicznej, mailowej i pisemnej. W dalszym ciągu uruchomiona była możliwość kontaktu z pracownikami przez służbowe numery telefonów komórkowych, w związku z czym, nawet pracownik pracujący zdalnie, był dostępny dla mieszkańców. Mieszkańcy wykazali zrozumienie i nie spotkaliśmy się z zarzutami braku możliwości realizacji uprawnień ustawowych członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Sprawy bieżące rozwiązywane były bez zbędnej zwłoki, a korespondencja prowadzona była na bieżąco przez wszystkie komórki organizacyjne. Okres ten to wzmożone zadania związane z modyfikacją planu finansowego po nowelizacji założeń uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Przygotowane zostały i dostarczone do lokali informacje o zmianie opłat za lokale zarówno od kwietnia, jak i od lipca 2021 r. Należy wziąć pod uwagę, że pracownicy, wykonując swoje obowiązki, stosowali pełny reżim sanitarny. Maseczki ochronne używane były w pomieszczeniach biurowych, a komunikacja odbywała się w głównej mierze poprzez mailing i sieć telefonii wewnętrznej. Pozwoliło to zapobiec sanitarnej izolacji pracowników, a przypadki zachorowań były znikome i nie miały wpływu na pozostałą kadrę.

Pracownicy działów konserwacji i utrzymania czystości, realizowali swoje zadania jak w poprzednich okresach, zaznaczając jednocześnie, że utrudnienia związane z zachowaniem wprowadzonych zaleceń sanitarnych w znacznym stopniu utrudniały i wydłużały wykonywanie czynności zgodnie z procedurami. We wszystkich budynkach codziennie przeprowadzane były dezynfekcje miejsc wzmożonego kontaktu, a w widocznym miejscu w gablotach umieszczone były karty dezynfekcji z wyszczególnionym harmonogramem i podpisem osoby dokonującej tę czynność. Spotkaliśmy się z sygnałami podziękowań od mieszkańców za sprawne i profesjonalne prowadzone prace konserwacyjne i naprawcze, które występowały w takim samym natężeniu jak w innych okresach. W ramach akcji bezpłatnych maseczek z Agencji Rezerw Materiałowych, wydano mieszkańcom ponad 8 000 maseczek.

Od ponad roku pracownicy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizują zadania wynikające z zakresu obowiązków pod presją zagrożenia epidemiologicznego. Szczególnie dotyczy to pracowników działów utrzymania czystości i konserwacji, którzy codziennie spotykają się ze wzmożonym kontaktem i zagrożeniem z tym związanym. Zdaniem dyrekcji Osiedla Żoliborz III, zarządzanie Osiedlem prowadzone było należycie, pomimo trudności i dodatkowych wymogów, bez dodatkowych kosztów osobowych. Wszystkim pracownikom należą się słowa podziękowania za pracę w okresie pandemii, tym bardziej, że zadania realizowane były bez kontroli i nadzoru Rady Osiedla, która zakończyła kadencję w marcu ubiegłego roku.

Administracja Osiedla Żoliborz III

## Rudawka

W ostatnim półroczu 2020 roku na terenie osiedla Rudawka wykonano prace porządkowe. Poprawiając estetykę terenów zielonych poprzez: wykonanie nasadzeń krzewów, przycięcie żywopłotów, pielęgnację drzew, postawienie ławek, koszy na śmieci oraz słupków w miejscach ograniczających dewastację zieleni. W miejscu usuniętego asfaltu posiano trawę oraz nasadzono krzewy: magnolie, berberys, perukowiec, jałowiec, klon ozdobny.

Ponadto uporządkowano punkty składowania odpadów, dla trzech wysokich budynków postawiono nową altanę śmietnikową na pojemniki do segregacji śmieci wraz z miejscem na składowanie gabarytów. Dla lokali użytkowych wykonano estetyczne osłony i pochylnię dla wózka inwalidzkiego.

W I kwartale 2021 roku zostały zrealizowane następujące prace:

- uporządkowano teren działki ewidencyjnej 2/13 z obrębem 7-02-11 przy ul. Dolnośląskiej.

- Usunięto stare magazyny oraz rozpoczęto prace ogrodnicze przygotowujące teren pod łąkę kwietną;
- wykonano nasadzenia 34 szt. drzew zgodnie z decyzją Wydziału Ochrony Środowiska;
- wykonano resursy dźwigów w budynkach Elbląska 37, 41, 45, 47, 65, 67 i Broniewskiego 33;
- wymianę pionu cyrkulacyjnego c.w. w budynku Broniewskiego 33;
- naprawiono szuflady w zsywie w budynku Elbląska 65;
- wykonano instalację zabezpieczającą wejście do altany śmietnikowej dla budynku Broniewskiego 33 i Elbląska 65, 67;
- wykonano montaż czytników kluczy elektronicznych. Pojemniki na odpady schowano do wnętrza altany śmietnikowej Jasnodworska 2/4/6;
- wykonano montaż (uzupełnienie) kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachów w budynkach Elbląska 55, 57, 59, 61, 63 oraz w budynku Jasnodworska 10;
- naprawiono prawą windę po dokonaniu wandalizmu w budynku Elbląska 41 oraz zgłoszono ten fakt na policję. Sprawca pokrył koszty dewastacji;

- dokonano zgłoszenia na policję wandalizmu, tj. zniszczenia poprzez naniesienia graffiti na elewację budynków;
- zlecono wykonanie projektu budowlano-wykonawczego remontu komory śmietnikowej oraz zadania nad wejściem do budynku Broniewskiego 33;
- zlecono wykonanie projektu budowlano-wykonawczego wybudowania nowej altany śmietnikowej dla budynków: Jasnodworska 8, 9, 10;
- przeprowadzono procedurę przetargową związaną z wymianą wodomierzy;
- podpisano umowę na wykonanie projektów wymiany WLZ dla 27 budynków;
- wykonano naprawy tynków ścian od pierwszego do dziesiątego piętra w budynku Broniewskiego 33;
- wykonano pomieszczenie na gabaryty przy altanie wolnostojącej dla budynków Broniewskiego 33, Elbląska 65, 67;
- w celu prawidłowych rozliczeń zamontowano podliczniki zużycia zimnej wody i energii elektrycznej dla całego budynku administracji Dolnośląska 3.

Administracja Osiedla Rudawka

## Hery

Rozliczenie wody za II kwartał 2020 r. – nastąpiło w terminie. Wymieniono zawór bezpieczeństwa węzła ciepłownego (skorodowana sprężarka – przeciek), wymieniono linki w napędzie bramy garażowej, a także siedziska przy piaskownicy.

Firma AOM „POLNAG COMANDO” Sp. z o.o. (ochrona budynku Hery 11) wniosła o zmianę stawki godzinowej od 1 stycznia stawki 17,80 zł na stawkę 18,80 zł za roboczogodzinę.

Zlecono firmie TOPOŻ Zakład Usług Pożarniczych usunięcie nieszczelności instalacji gazowej w 12 punktach przy licznikach gazowych w szafach na korytarzach klatek schodowych po przeglą-

dzie gazowo-wentylacyjnym. Zgłoszono gazownikowi wniosek o założenie plomb po usunięciu usterek.

W związku z zatwierdzeniem planu na 2021 r. od 1 lipca nastąpi podwyżka opłat (największą problematyką są hale garażowe GP-1; GP-2 i GP-3 – zmieniono sposób naliczania powierzchni, wliczono ciągi komunikacyjne).

Administracja Osiedla Hery



# Sprawozdania Administracji Osiedli za I kwartał

## Piaski

Działalność prowadzona była pod nadzorem etatowych pracowników Administracji, a realizowana głównie przez grupę konserwatorów i dozorców. Zakres prac realizowaliśmy w trybie usuwania awarii oraz planowanych konserwacji. Znaczną pozycję stanowiły prace związane z: utrzymaniem w sezonie zimowych w należyłym stanie dachów, naprawą stolarki drzwiowej, konserwacją instalacji wodno-kanalizacyjnej, robotami malarskimi.

Grupa dozorców, którzy oprócz podstawowego zakresu prac związanych z utrzymaniem posesji w na-

leżywym stanie czystości, codziennie przeprowadzała dezynfekcję klatek schodowych, parterów oraz wind.

Rozpoczęto prace wiosenne polegające na nawożeniu roślin, podcinania róż krzewów itp.

W ramach zaplanowanego Funduszu Remontowego na 2021 rozpoczęto: naprawy balkonów, montaż altanek śmietnikowych, naprawy bram garażowych, wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych.

Początek roku kalendarzowego to trudny okres dla pionu księgowości. Do zrealizowania było wiele zadań związanych z: przygotowaniem do zamknięcia poprzedniego roku, uzgodnieniem sald, wysłaniem powiadomień do mieszkańców. Jednocześnie prowadzone były prace związane z przygotowaniem planu gospodarczo-finansowego na rok

bieżący, wyliczeniem nowych stawek opłat za wywóz nieczystości i opłat eksploatacyjnych, prowadzone były w tym okresie również wzmoczone prace windykacyjne. Administracja w pierwszym kwartale realizowała 25 ugód; podpisanych zostało 6 porozumień, a 19 ugód było kontynuowanych na podstawie zobowiązań, które zawarte były w latach ubiegłych.

Klub Piaski przygotowuje się na ponowne otwarcie zajęć, organizuje zdalne atrakcje dla mieszkańców oraz przygotowuje się do uroczystości z okazji 100-lecia WSM. Klub, przy współpracy z Urzędem Dzielnicy Bielany, zorganizował 90 paczek żywnościowych na święta wielkanocne dla samotnych, potrzebujących seniorów.

Na bieżąco, przy współpracy z Bielańskim Ośrodkiem Kultury, wprowadzane są zmiany w harmo-

nogramie zaplanowanych zajęć. W tej chwili zajęcia są przekształcane na cykle koncertów plenerowych i teatrzyków na świeżym powietrzu na scenach Bielan. Uzgadniane są szczegóły imprez na Plastusiowie. Dpracowujemy na bieżąco zmieniające się procedury covidowe.

Tworzymy konkursy na potrzeby zorganizowania oprawy rocznicy 100-lecia WSM:

- Konkursy plastyczny i fotograficzny mają na celu udekorowanie sal zebranymi zdjęciami Osiedla Piaski oraz obrazami Osiedla Piaski wykonanych różną techniką;
- Konkurs techniczny ekoPlastuś, konkurs rodzinny, integracyjny, wspiera promowanie ekopostawy mieszkańców, pielęgnuje tradycje, utrwała wizerunek Plastusia na osiedlu.

Klub jest cały czas zaangażowany we wspólną, ogólnodzielnicową eko-akcję Klubów Seniora na Bielanach „Bielański Senior dla Planety”. Jesteśmy koordynatorami akcji na Piaskach. Naszym zadaniem jest koordynowanie napływu materiałów do szycia woreczków oraz ich kolportowanie do osób, które biorą udział w akcji szyjąc, krojąc, przeplatając tasemki. Odbieramy woreczki oraz przekazujemy do pomysłodawcy akcji. Brałszy udział w dwóch reportażach na ten temat dla TVP Warszawa i Bielańskiej Telewizji Młodych

Zaczęliśmy nagrywać cykle porad domowych w życiu codziennym. Organizujemy również, w celu zebrania takiej wiedzy, konkurs dla mieszkańców.

Administracja Osiedla Piaski

## Wawrzyszew

Dokonałiśmy technicznego odbioru placu zabaw po rewitalizacji przez m.st. Warszawa oraz odbioru jego części wyremontowanej na zlecenie WSM. W zakresie, w jakim pozwalały warunki atmosferyczne, realizowaliśmy remont z przygotowaniem nawierzchni na miejsca zbiórki odpadów gabarytowych. Prowadziliśmy prace przygotowawcze do sezonu wiosennego; prace pielęgnacyjne zieleni po zimie, warsztatowe naprawy ławek parkowych. Na bieżąco zwoziliśmy na teren siedziby administracji gabaryty z całego Osiedla (z powodu niezadowalającej częstotliwości realizacji przez miasto st. Warszawa).

Przygotowaliśmy materiały do ogłoszenia postępowań przetargowych na:

- koszenie trawników na terenie Osiedla;
- remont ramp rozładunkowych na Goldoniego 1, Petöfięgo 3;
- dostosowanie infrastruktury Osiedla do nowego systemu segregacji odpadów (montaż nowych i scalenie altan śmietnikowych) – przekazane do uzgodnienia do Biura Prawnego;
- zmianę sposobu zasiania w energię elektryczną budynku Administracji przy ul. Wolumen 25 A poprzez wykonanie systemu instalacji fotowoltaicznej;
- okresową kontrolę stanu technicznego sprawności instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych;
- wykonanie napraw cząstkowych nawierzchni jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, chodników;
- wykonanie dokumentacji projektowej na wymianę zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Petöfięgo 1,2,4,6,8 – postępowanie zakończone;
- montaż, uruchomienie i trzyletnią konserwację monitoringową w budynkach Osiedla – w trakcie postępowania przetargowego;

Administracja Osiedla Wawrzyszew

## Wawrzyszew Nowy

Pierwszy kwartał w Administracji Osiedla Wawrzyszew Nowy był okresem dużej intensyfikacji prac biurowych. Sporządzono rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody za II półrocze 2020 r., rozliczenie zużycia gazu za 2020 r. w budynkach posiadających zbiorczy licznik gazu, termomodernizacji dla budynków, które zakończyły spłatę. Opracowano plan gospodarczo-finansowy Osiedla oraz rzeczowy plan remontów na 2021 r. zgodnie z przyjętymi założeniami. Ponadto przygotowano dane o średnim miesięcznym zużyciu wody niezbędne do naliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązującymi od 1 kwietnia zgodnie z uchwałą Rady m. st. Warszawy.

W sprawach technicznych i remontowych zrealizowano:

- renowację powłok ściennych na poziomie kondygnacji podziemnej (piwnice oraz pomiesz-

czenia administracyjno-technicznych) wraz z punktowymi naprawami posadki w budynkach przy ul. Andersena 1, 1A, 1B, 8. Drobne reperacje odpadniętych cokoliów gresowych wraz odświeżeniem ścian w poszczególnych miejscach na biegu schodowym klatki;

- prace remontowo-konserwacyjne na dachach w sektorze budynków od Wolumen 10 do Wolumen 22, Petöfięgo 1A, 2A, Czechowa 1 w celu likwidacji oraz zapobieganiu wystąpienia przecieków – nieszczelności konstrukcji dachowej (prace trwają);
- wykonanie korytek technicznych przy bramach ogrodzeniowych przesuwnych obsługujących budynki Wolumen 10, 10A, 12, 14, 14A, 16, 16A w celu ograniczenia awarii bram związanych ze sporadycznym przymarzeniem;
- prowadzenie bieżących napraw nieszczelnej konstrukcji tarasów oraz systemów odwodnień na ostatniej kondygnacji budynku przy ul. Wolumen 6;
- przedmiarowanie oraz sporządzenie dokumentacji przewi-

dziejanej dla renowacji klatek w budynkach przy ul. Wolumen 14, 14A, 16, 16A, Sokratesa 4, 6 oraz częściowo Sokratesa 2A i 2B;

- naprawy w systemach wentylacji po stwierdzonych niewydajnościach wentylacji na podstawie przeprowadzonego na przełomie kwartału przeglądu przewodów wentylacyjnych oraz instalacji gazowych na Osiedlu;
- sukcesywne naprawy nawierzchni po sezonie zimowym (likwidacja rozszczelnień studzienek, nawierzchni brukowanej, asfaltowej itp.) na całym Osiedlu (prace trwają);
- drobne naprawy na bieżąco prowadzone w zakresie instalacji elektrycznych oraz dźwigowych;
- prowadzenie obserwacji oraz analiza możliwych rozwiązań w zakresie likwidacji powstawania przecieków w halach garażowych w budynkach Osiedla z oznaczaniem miejsc pod wykonanie napraw metodą iniekcji.

Administracja Osiedla Wawrzyszew Nowy

## Nowodwory

W I kwartale w Osiedlu Nowodwory przeprowadzono wiele prac naprawczych.

Zlecono wymianę i montaż zabawek na placu zabaw przy ul. Ciołkosza 2. Firma Techem wymieniła wodomierze i ciepłomierze.

Naprawiono bramę garażową, usunięto usterki dźwigu osobowego, wymieniono źródła oświetlenia terenu i części wspólnych na nieruchomości I i II, wymieniono zawór przelotowy fi 25PN35 i uszczelniono instalację CO w budynku Książkowa 9.

Administracja Osiedla Nowodwory

## Latyczowska

Od 2 lutego funkcję Administratora Osiedla Latyczowska objęła Joanna Zamęcka. Przez ostatnie miesiące zapoznawała się z osiedlem, jego dotychczasowym funkcjonowaniem oraz charakterem. Jakie zmiany zaszyły w tym czasie w Osiedlu?

Wprowadzono nowe zasady funkcjonowania firm podwykonawczych w celu poprawy jakości wykonywanych usług oraz optymalizacji kosztów. Zmieniono normy odśnieżania terenów zewnętrznych, co pozwoliło na zwiększenie bezpieczeństwa osób poruszających się po terenie osiedla w okresie zimy. Wzmocniono kontro-

Wymieniono zawory pionowe w jednym z lokali w budynku Ciołkosza 5, usunięto zator kanalizacyjny na rurze fi 75 pionu oraz poziom, udrożniono odpływ z pionu kanalizacyjnego ul. Ciołkosza 3 klatka nr 1, wymieniono samozamykacz przy ul. Książkowej 9, naprawiono chodnik i wymieniono obrzeża przy ul. Ciołkosza 3 i 5, Naprawiono także piaskownicę na placu zabaw przy ul. Ciołkosza.

Administracja Osiedla Latyczowska

# OPTYK OKULISTA



STYLE 1992  
OPTIC

Grzegorz Pazyrski

25 lat  
doświadczenia

GALERIA  
Lolibor2

ul. Broniewskiego 28  
tel. 22 633 99 11

# Sprawozdania Administracji Osiedli za I kwartał

## Młociny

**Administracja Osiedla w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca zatrudniała 32 osoby (w tym 13 pracowników biurowych, 6 konserwatorów i 13 gospodarzy), które w trudnym okresie kolejnej fali pandemii wykonywały swoje rutynowe obowiązki związane z zarządzaniem powierzchnią wspólną dla 2 606 lokali mieszkalnych. Obsługa interesantów odbywała się głównie w trybie korespondencyjnym poprzez elektroniczne środki łączności. Poszczególne jednostki organizacyjne Administracji wykonywały niżej opisane zadania.**

### Dział Techniczny

Początek 2021 roku obfitował w liczne awarie, mające bezpośredni związek z niskimi temperaturami i opadami śniegu. Awary dotyczyły pękniętych kaloryferów, przecieków na łączeniu rur, niedziałających samozamykaczy, uszkodzonych drzwi, okien w lokalach i budynkach. W tym samym czasie usuwaliśmy zagrożenia wynikające ze zwisających sopli z dachów, ze zmrożonego śniegu zalegającego na dachach, jak również zamarzniętych spustów rynnowych.

Po ustąpieniu mrozów przeprowadzono konserwację i regulację drzwi i okien, a na bieżąco prowadzona była naprawa, malowanie uszkodzeń tynków oraz zacieków na kłatkach schodowych. Sprawdzone

również drożność dróg ewakuacyjnych w budynkach.

Przeprowadzono kontrolę dachów wraz z włazami dachowymi, instalacją odgromową i kominami wentylacyjnymi – tam, gdzie było to konieczne, wykonaliśmy lub zleciliśmy niezwłocznie naprawę.

Zdecydowana większość napraw i konserwacji przeprowadzana była przez pracowników ekipy technicznej Osiedla – specjalistów różnych branż technicznych i budowlanych.

W lutym i marcu, własnymi siłami, przeprowadzona była modernizacja poziomów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku przy ul. Szegedyńskiej 5A oraz Wrzeciono 59B, jak również została wykonana wylewka korytarzy piwnicznych w budynku Szegedyńska 5A.

Wszystkie działania prowadzone były z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i w pełnym rygorze sanitarnym.

W I kwartale wykonane zostały następujące prace:

- budowa daszku przy wejściu do budynku, Wrzeciono 12;
- wymiana 20 sztuk okien przyziemia w pawilonie usługowym, Wrzeciono 10C;
- naprawa ciągów pieszych klatki schodowej nr IV, Wrzeciono 59B;
- wykonanie projektu i kosztorysów inwestorskiego i nakładczego: remont parteru klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Wrzeciono 52, Wrzeciono 6, Wrzeciono 12, Szegedyńskiej 10, Szegedyńskiej 5 i Przy Agorze 3;
- naprawa zapadniętej opaski wokół budynku Szegedyńska 1;

- wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu balkonów budynku, Wrzeciono 8, 8A, i 10;
- wykonanie projektu oraz kosztorysów inwestorskiego i nakładczego wymiany poziomów instalacji wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji, Wrzeciono 8A;
- wykonanie projektu oraz kosztorysów inwestorskiego i nakładczego regulacji ciepłej wody, wykonania dodatkowych gałęzi cyrkulacji, Marymoncka 137/139;
- wykonanie wymiany odcinka poziomu instalacji zimnej wody, wymiana zaworu kołnierzonego 80 mm, Wrzeciono 59B;
- naprawa TV przemysłowej oraz wymiana rejestratora, nieruchomości VI;
- wykonanie wymiany pionu grzebnego w łazienkach w technologii zaciskowej, rur stalowych powlekanych, Szegedyńska 5;
- usunięcie nieprawidłowości wentylacji łazienki, Szegedyńska 10;
- wykonanie prac remontowych w lokalu użytkowym, Wrzeciono 52;
- wykonanie balustrady i pochwytu przed wejściem do budynku, montaż zadaszenia nad wyjściem ewakuacyjnym, Wrzeciono 12;
- wykonanie i dostawa ogrodzenia panelowego;
- zabezpieczenie gzymsu elewacji, Marymoncka 137/139.

### Dział Eksploatacji

Okres zimowy, ze znaczną ilością opadów, wymuszał przede wszystkim wzmocnienie nadzoru nad osoba-

mi odpowiedzialnymi za utrzymanie bezpiecznego stanu ciągów pieszojezdnych i chodników. Realizowano następujące zadania:

- codzienne prace związane z utrzymaniem w czystości klatek schodowych oraz terenów przyległych do budynków;
- bieżąca praca biura w zakresie aktualizacji danych lokatorów, przyjmowania zgłoszeń i koordynacji pracy gospodarzy budynków oraz firm współpracujących z administracją;
- przygotowanie dokumentów oraz reprezentowanie WSM podczas procesu wyodrębnienia lokali;
- działania podczas akcji zima: odśnieżanie i zapobieganie oblodzeniu;
- prace wiosenne związane z uprzątnięciem terenu po okresie zimowym;
- przycinka i wycinka drzew;
- wywóz z altan śmietnikowych odpadów spoza miejskiego systemu odbioru odpadów;
- dezynsekcja i deratyzacja klatek schodowych i piwnic;
- czyszczenie mechaniczne hal garażowych;
- dostawienie stojaków rowerowych przy budynkach;
- przygotowanie danych na potrzeby zmiany systemu naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- przygotowanie danych powierzchniowych na potrzeby zmiany systemu naliczania opłat z tytułu funduszu remontowego i eksploatacji;

- dezynfekcja powierzchni i pomieszczeń narażonych na kontakt z wirusem covid-19.

### Dział Księgowości

Dział przechodził reorganizację związaną z odejściem na emeryturę pracownika zajmującego się sprawami płacowymi, co w okresie wystawiania indywidualnych deklaracji podatkowych PIT było poważnym wyzwaniem organizacyjnym. Niemniej jednak główna realizacja zadań przedstawiała się następująco:

- sporządzono plan gospodarczo-finansowy Osiedla Młociny na 2021 rok wraz z ustaleniem nowych stawek opłat dla lokali mieszkalnych, garaży i hal garażowych, obowiązujących od 1 lipca;
- wyliczono, wydrukowano i przekazano mieszkańcom nowe, obowiązujące od dnia 1 kwietnia, opłaty za wywóz odpadów oraz nowe zaliczki dot. zużycia zimnej wody, podgrzewu oraz ustalono nowe opłaty stałe i cyrkulacyjne związane z podgrzewem wody;
- księgowość jest w trakcie sporządzania wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2020 rok oraz sprawozdania finansowego za 2020 r.;
- księgowość wykonuje na bieżąco: deklaracje VAT, PIT, ZUS, opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za media, opłaty za usługi związane z administrowaniem i remontami na osiedlu.

**Jacek Zarychta**  
Dyrektor Osiedla

## Bielany

**Działalność Administracji Osiedla Bielany w I kwartale związana była z bieżącą administracją i zarządzaniem Osiedlem. W pełni udało się osiągnąć założone cele.**

W zakresie zadań, obowiązków, odpowiedzialności i uprawnień Działu Eksploatacji dokonano szczegółowego przeglądu budynków mieszkalnych będących w zasobach Osiedla Bielany pod kątem właściwego stanu sanitarno-porządkowego oraz stanu technicznego. Przeprowadzona inwentaryzacja pozwoliła na ocenę pracy gospodarzy, jak również jasno wyznaczyła zadania na kolejne kwartały.

Przygotowano dokumenty niezbędne do rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalach mieszkalnych na podstawie poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym. Następnie rozliczono zużycie wody w lokalach mieszkalnych na podstawie sporządzonych odczytów wodomierzy. Przygotowano nowe stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych na podstawie zużycia wody. Wynikiem było przygotowanie i przekazanie mieszkańcom nowych wymiarów opłat obowiązujących od 1 kwietnia.

W oparciu o zatwierdzony plan gospodarczo-finansowy przygotowano i terminowo dostarczono mieszkańcom nowe wymiary opłat za lokale mieszkalne, obowiązujące od 1 lipca. W ramach pracy w terenie dokonano przeglądu Osiedla w zakresie wyeliminowania niewłaściwego parkowania samochodów na terenie wewnętrznym oraz sporządzono właściwe oznakowanie miejsc postojowych. Podjęto współpracę z przedstawicielami Straży Miejskiej, Policji oraz firmy zajmującej się projektowaniem Stałej Organizacji Ruchu. Z uwagi na trudne warunki pogodowe w okresie zimowym przeprowadzono cykliczne kontrole terenów Osiedla w godzi-

nach wieczornych i popołudniowych, jak również w dni wolne od pracy.

I kwartał zakładał przeprowadzenie przeglądów korytarzy na kłatkach schodowych w budynkach osiedla z udziałem funkcjonariuszy Straży Miejskiej w celu skutecznego wyeliminowania składowania przedmiotów gabarytowych stwarzających zagrożenie pożarowe oraz wpływających na estetykę. Zadanie zostało w pełni zrealizowane.

Administracja Osiedla Bielany cyklicznie współpracuje z Urzędem Dzielnicy w sprawie udzielania pomocy dla potrzebujących mieszkańców naszego Osiedla: dostarczenia paczek żywnościowych w okresie świątecznym, jak również zestawu środków higienicznych potrzebnych w okresie pandemii (maseczki, rękawiczki, środki dezynfekujące). Sporządzenie listy osób odbyło się na podstawie wywiadu środowiskowego przy współpracy z gospodarzami budynków.

Dział Eksploatacji dokonał szybkich, skutecznych działań polegających na pomocy osobie bezdomnej, przebywającej na terenie naszego Osiedla, zapewnić posiłki i odzież. W porozumieniu z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej przeprowadził działania pozwalające na zakwaterowanie wspomnianej osoby w schronisku dla bezdomnych. W ramach szeroko rozumianej pomocy dla mieszkańców Osiedla pracownicy Administracji nawiązali kontakt ze Środowiskowym Centrum Pomocy Społecznej dla dorosłych i tym samym zapewnili opiekę psychiatryczną dla jednego z mieszkańców.

Z uwagi na zbliżający się sezon wiosenny sprzyjający rekreacji na świeżym powietrzu Zespół Eksploatacji dokonał inwentaryzacji sprzętu wypoczynkowego na Osiedlu. W oparciu o wcześniejszy zakup nowych ławek, stołów do tenisa ziemnego oraz stolików do szachów dokonano wyboru lokalizacji montażu sprzętu. Pracownicy Administracji szczegółowo analizują po-

trzeby mieszkańców: wynikiem tych działań jest m.in. dokonana adaptacja pomieszczeń gospodarczych znajdujących się w budynkach osiedla na cele przechowywania rowerów dla mieszkańców osiedla.

Mimo trudnej sytuacji pandemicznej, a co za tym idzie pogorszeniem sytuacji najemców lokali użytkowych Administracja podejmuje czynne działania na rzecz utrzymania dotychczasowych umów: kontynuujemy umowę najmu z kluczowym najemcą: (najem 1282 m<sup>2</sup>) firma IMPULS (siłownia). Przynależącej wcześniej działania zaowocowały także pozyskaniem nowego najemcy – przychodni weterynaryjnej. Dział Eksploatacji czynnie włączył się w zadania dotyczące sporządzania planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok. W I kwartale przygotowano komplet dokumentów oraz zorganizowano przetarg na konserwację zieleni osiedlowej. Skutecznie współpracowano z Działem Terenowo Prawnym w sprawie podziału działek przy budynkach: Jarzębskiego 1, Starej Baśni 3, Romaszewskiego 21, 23.

W zakresie działalności Działu Technicznego przygotowano dokumentację przetargową dotyczącą remontu dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Księgarzy 11, Jasnorzewska 1, Jarzębskiego 1. W ramach niezbędnych działań dokonano wymiany stolarki okiennej oraz wyposażono w instalację c.o. lokal użytkowy w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Daniłowskiego 2/4.

Dokonano inwentaryzacji oraz uzupełnienia kratki wentylacyjnych stropodachów w budynkach osiedla przed zbliżającym się okresem letnim ptaków. I kwartał to czas rozpoczęcia wiosennych obowiązkowych przeglądów rocznych budynków osiedla. I etap rewitalizacji Osiedla Bielany (Rejon Jarzębskiego 1 i Starej Baśni 3) we współpracy z burmistrzem Dzielnicy Bielany zakończył się spektakular-

nym sukcesem. Administracja Osiedla Bielany kontynuuje projekt – II etap. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego jest na etapie koncepcji i konsultacji.

Przygotowano dokumentację przetargową dotyczącą wykonania robot brukarskich przy budynkach Romaszewskiego 21, Podczaszyńskiego 18, jak również dotyczącą wymiany wodomierzy w 14 budynkach stanowiących zasoby mieszkalne osiedla. W ramach wsparcia dla osoby niepełnosprawnej przygotowano projekt i dokonano uzgodnień dotyczących wykonania podjazdu dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Jasnorzewska 5. Zamierzenie jest prowadzone w ramach dofinansowania i współpracy ze Stołecznym Centrum Osób Niepełnosprawnych. I kwartał był zamknięciem zadania inwestycyjnego polegającego na wymianie dźwigów osobowych w budynku przy ul. Perzyńskiego 13. Dział Techniczny w ramach współpracy z Działem Finansowo-Księgowym dokonał czynności związanych

z przygotowaniem planu gospodarczo-finansowego na 2021 roku, szczególnie pod względem planowanych remontów, prac konserwacyjnych, pracy ekipy konserwacyjnej.

W I kwartale bieżącego roku z uwagi na ograniczenia spowodowane pandemią nastąpił duży wzrost zainteresowania mieszkańców kontaktem telefonicznym z Administracją w celu uzyskania różnego rodzaju informacji związanych z kontem opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie liczba osób obsługiwanych w biurze Administracji, przy zachowaniu obowiązującego reżimu sanitarnego, pozostała bez zmian.

Pomimo trwającej całej czasu pandemii podjęto wzmocnione działania windykacyjne, telefoniczne i bezpośrednio wobec najemców lokali użytkowych w celu doprecyzowania zasad spłat należności. W większości negocjacje i zawarte porozumienia zostały zakończone sukcesem.

**Administracja Osiedla Bielany**

## Niedzielskiego

**Administracja Os. Niedzielskiego prowadziła nadzór nad stanem technicznym osiedla, zachowaniem porządku oraz obsługą spraw bieżących mieszkańców. Współpracowano z Działem Techniczno-Exploatacyjnym Biura Zarządu przy przygotowywaniu dokumentacji do przetargu na wyłonienie wykonawcy wymiany wodomierzy i ciepłomierzy lokali w pracy komisji przetargowej.**

Prowadzony był we współpracy z DTE nadzór nad pojawiającymi się przeciekami w halach garażowych

oraz windach. Koordynowano zleczone przez WSM prace naprawcze – w porozumieniu z DTE ustalano i informowano terminy rozpoczęcia i wykonawcami terminy rozpoczęcia i informowano w wejściu firm na teren prac.

Kontrola wykazała nieprawidłowości działania wentylacji grawitacyjnej szybów dźwigów osobowych na etapie II – w dziewięciu dźwigach z jedenasty. Problemem jest również zapadanie się opasek dookoła budynków 2C i 2D, powtarzające się przecieki do hal garażowych etapu I i II, zalewanie w różnym stopniu podszyci windowych etapu I i II. W ramach prac naprawczych uszczelniono podszycie windy budynku Niedzielskiego 2E/I.

**Administracja Osiedla Niedzielskiego**



fot.: Barbara Wiśniewska (górne zdjęcie), M. Bagrianow (dolne zdjęcie)

Osiedle Piaski w roku 1983 i obecnie. W latach 1970-75 WSM wybudowała tutaj ponad 6 tys. mieszkań. Na zdjęciu fragment osiedla, z blokiem przy ulicy Broniewskiego 95 i w głębi bloki przy Starej Baśni 3.

**Marcin Bagrianow**

## Czytelnicy piszą, my odpowiadamy

### Dostanie się do Administracji graniczy z cudem

Po krótkim namyśle postanowiłem podzielić się moimi wrażeniami z wizyty w siedzibie Administracji Osiedla Piaski. W dniu wczorajszym, tj. 16 marca br. ok. godz. 14.50 odwiedziłem siedzibę ww. Administracji celem złożenia pisma. Dojeżdżając do budynku minęła mnie pani dyr. B. Sezonienko, która w pośpiechu opuszczała miejsce pracy odjeżdżając już z ul. W. Broniewskiego. W momencie kiedy dotarłem do budynku zauważyłem wywieszony komunikat „Administracja nieczynna do odwołania”. Bardzo mnie to zaniepokoiło, ponieważ zarówno na stronie internetowej, jak i jakichkolwiek komunikatach nie było żadnych informacji, że Administracja jest zamknięta.

Niemniej po dotarciu na miejsce zauważyłem, że biurze obsługi są Pracownicy. Niestety drzwi były zamknięte i nikt nie chciał ich otworzyć. Pomimo tego, że stałem pod budynkiem, w którym znajdowali się zamknięci Pracownicy, postanowiłem zadzwonić do sekretariatu, ale niestety o godz. 14.50 automat zgłoszeniowy poinformował mnie, że zadzwoniłem się już po godzinach pracy Administracji... Zwracam w tym miejscu uwagę, że Administracja w tym dniu powinna pracować do co najmniej do godz. 15.30.

Dopiero po parokrotnym i usilnym pukaniu w drzwi, choć mogłbym już to określić „kołataniem”, jedna z pań Administratorów otwo-

rzyła okno i powiedziała, że należy dzwonić do Sekretariatu, a korespondencję zostawiać w skrzynce. Poinformowałem, że zadzwoniłem się do Administracji o tej godzinie nie mogąc, a złożenie pisma wymaga potwierdzenia wpływu. Pani uprzejmie poinformowała, że zawoła Panią Sekretarkę celem odbioru pisma. W tym momencie w rozmowę wtrąciła się inna Pani administratora i w bardzo nieuprzejmy oraz butny sposób zaczęła dyskusję o tym, że administracja jest zamknięta, trzeba dzwonić i chyba nie znam numerów telefonicznych do Administracji lub co najmniej nie potrafię korzystać z telefonu.

W tym czasie przyszła Pani Sekretarka, która przez oko powiedziała mi, że mam się pośpieszyć i dać te pisma, bo ona nie będzie stać przy otwartym oknie. Na moje pytanie dlaczego Pani Dyrektor o tej godzinie już nie świadczy pracy, usłyszałem od Pani Sekretarki „no i co z tego”.

Do Pań nie dochodziły żadne argumenty o tym, że dostanie się do Administracji graniczy z cudem, telefon informuje osoby dzwoniące z zewnątrz, że zadzwonili się po godzinach pracy Administracji. Dopiero po uruchomieniu zestawu głośnomówiącego w telefonie Pani zrozumiałam, że jednak nie mają racji.

W całej tej sytuacji czułem się jak intruz, który przychodzi do Administracji tylko z problemem, a Administracja to w zasadzie ma wszystko w głębokim poważaniu, jest zamknięta na mieszkańca i w sumie to mieszkaniec jest dla Administracji, a nie na odwrót. I jeszcze najlepiej będzie jak się upomni mieszkańca i odeśle ze sprawą, z którą przyszedł.

Przyznam, że długo się zastanawiałem, czy opisywać tę sytuację, bo poświęcam na to swój czas, ale uważam, że powinni Państwo wiedzieć jak obsługiwani są klienci, a w zasadzie mieszkańcy Osiedla Piaski przez swoją Administrację. Nie jest to pierwszy raz, w którym kontakt z Administracją Osiedla Piaski jest utrudniony i z niewiadomych mi względów z góry naznaczony niemiłymi emocjami, niestety wynikających z postaw osób pracujących w Administracji.

Nie chcę jednak oceniać postaw tych Pracowników, natomiast po wczorajszej wizycie mam coraz większe przeświadczenie, że „moja” Administracja traktuje mieszkańców – w tym mnie – przedmiotowo i z góry. Klienci traktowani są jak intruzi, którzy tylko przeszkadzają. I oczywiście rozumiem, że praca z ludźmi nie jest łatwa, ale uważam także, że bardzo wiele zależy od Administracji i jej otwartości, a także szacunku dla mieszkańca, członka Spółdzielni, który płacąc czynsz i pośrednio utrzymując całą administrację Osiedla może wymagać odpowiedniej jakości usług, a także Pracowników otwartych na pomoc i wspólne rozwiązanie sprawy.

Mieszkając przed laty na innym osiedlu zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową i firmę zewnętrzną nigdy nie doświadczyłem takich negatywnych emocji w relacji: zarządca budynku – mieszkaniec. Mój ówczesny administrator zawsze był pomocny i otwarty, a przede wszystkim zawsze szukał rozwiązania problemu. Niestety na Piaskach rozwiązywać problemy bardzo ciężko lub zwyczajnie się nie da... lub jeśli się już da, to po najmniejszej linii oporu.

Poddaję Państwu do rozważenia i do przemyślenia opisaną powyżej sytuację również dlatego, że rok 2021 jest rokiem jubileuszowym dla WSM i może warto m.in. w zakresie obsługi mieszkańców dokonać pewnych zmian, o ile nie rewolucji.

Łącząc wyrazy szacunku,  
**Marcin Białek**  
mieszkaniec Osiedla WSM „Piaski”

### Stosujemy się do wymogów bezpieczeństwa związanych z pandemią

#### O odpowiedź poprosiliśmy Administrację Osiedla Piaski.

Odnosząc się do pisma Pana Marcina Białka, Administracja WSM Osiedla Piaski wyraża ubolewanie w związku z niesatysfakcjonującą, w jego ocenie, procedurą wprowadzoną w obsłudze interesantów przez jednostki organizacyjne Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na czas pandemii.

Powstałe ograniczenia wprowadzone zostały przede wszystkim w trosce o bezpieczeństwo naszych mieszkańców i są one zgodne zarówno z obowiązującymi rozporządzeniami Rady Ministrów, jak i wytycznymi wprowadzonymi przez Zarząd WSM.

Obowiązujący w całym kraju stan zagrożenia epidemicznego spowodował, że aż do odwołania, we wszystkich administracjach WSM zawieszony został system osobistych przyjęć interesantów, a bieżąca obsługa mieszkańców odbywa się telefonicznie bądź drogą mailową. Pisma kierowane do administracji przekazywane są do skrzynki umieszczonej przed jej siedzibą, zaś te, które wymagają potwierdzenia ich złożenia, celem ograniczenia niebezpieczeństwa zakażenia COVID-19, przekazywane są przez okno w administracji. W sprawach wymagających osobistej rozmowy z dyrektorem osiedla lub innym pracownikiem administracji, mieszkańcy mogą telefonicznie uzgodnić termin takiego spotkania i odbyć je zgodnie z powszechnie ustalonymi wymogami wspólnego bezpieczeństwa.

Informacja o zmianie sposobu obsługi została umieszczona w formie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na wszystkich klatkach.

Mając powyższe na uwadze, Administracja WSM Osiedla Piaski z przykrością odczytuje stawiane jej, przez niektórych mieszkańców osiedla, zarzuty dotyczące obsługi interesantów. Obecne zasady działania zostały wymuszone ogłoszonym stanem zagrożenia pandemicznego i są całkowicie niezależne od decyzji administracji, która często pomimo znacznego uszczuplonego składu personalnego z powodu COVID-19, dokłada wszelkich starań, by nie obniżyć standardu obsługi.

**Administracja Osiedla Piaski**

\*\*\*

### Dawno nie było u nas tak dobrego pracownika

*Szanowna Pani Prezes,*

pragnęmy niniejszym złożyć na Pani ręce podziękowanie za wybór na stanowisko administratora naszej Spółdzielni pani Edyty Palicy. Jesteśmy pod dużym wrażeniem jej profesjonalizmu i raczej rzadko spotykanego zaangażowania w sprawy mieszkańców. Życzliwe nastawienie do ich problemów, szybka reakcja w postaci podejmowania skutecznych działań zaradczych, a przede wszystkim empatia i chęć niesienia pomocy stawia Panią Administrator wśród właściwych ludzi na właściwym miejscu.

Dawno nie było u nas tak dobrego pracownika. Dziękujemy.

Z wyrazami szacunku  
**stali lokatorzy  
Broniewskiego 21  
(osiedle Zatrąskie)**

## Patroni naszych ulic

# Adam Jarzębski

**Adam Jarzębski był wybitnym kompozytorem i muzykiem, a także poetą i pisarzem w okresie baroku. Ma swoją ulicę na Bielanych, która nazwana została jego imieniem 24 listopada 1961 roku.**

Barok rozpoczął się w Polsce na przełomie XVI i XVII wieku. Odcisnął swoje piętno w literaturze, architekturze, malarstwie, rzeźbie, czy właśnie muzyce. W okresie baroku rozkwitała świecka muzyka instrumentalna, taka jak: opera, kantata, sonata, koncerty i inne. Wybitni przedstawiciele baroku w muzyce europejskiej to: Johann Sebastian Bach, Georg Friedrich Händel czy Antonio Vivaldi.

#### O ulicy

Bierze ona swój początek od ulicy Władysława Broniewskiego. Biegnie w zasadzie prosto w kierunku północnym, przecinając ulicę Antoniego Magiera, następnie ulicę Leopolda Staffa i dochodzi do ulicy Stefana Żeromskiego. Ulice w pobliżu to: Starej Baśni, Rydla i Książarzy. Długość ulicy to około 1150 metrów.

#### O patronie

Adam Jarzębski urodził się ok. 1590 roku w Warce nad Pilicą, w rodzinie mieszczańskiej, jako syn Stanisława i Katarzyny. Był muzykiem kapeli królewskiej w Warszawie, a także znanym kompozytorem. Był też architektem królewskim w czasie budowy zamku w Ujazdowie, a dożywotnio pełnił funkcję wójta wsi Piaseczno koło Warszawy.

Pierwsze wzmianki o Adamie Jarzębskim pochodzą z 1612 roku, kiedy został skrzypkiem kapeli Jana Zygmunta, elektora brandenburskiego. W tym czasie odbył wiele podró-

ży po Europie, co znalazło odbicie w jego początkowej twórczości. Kilka koncertów z tego okresu nosi tytuły miast niemieckich.

W 1615 roku otrzymał od swojego chlebobdawcy roczny urlop na wyjazd do Włoch dla pogłębienia wiedzy muzycznej. Po prawie dwuletnim pobycie za granicą, nie wrócił już do swojego „patrona”, lecz trafił na dwór króla Zygmunta III Wazy, gdzie do końca życia był muzykiem kapeli królewskiej.

W 1635 roku, w związku z rozpoczęciem budowy pałacu królewskiego w Ujazdowie, został mianowany architektem królewskim. Cieszył się wielkim uznaniem króla, od którego otrzymał szereg nadań i dzierżaw, m.in. kilka młynów. Oprócz działalności muzycznej sprawował w swoim życiu rolę nauczyciela muzyki w domach senatorów i bogatej szlachty.

W 1830 roku ożenił się z Elżbietą Cybulską, z majątnego rodu Sienickich. Miał z nią dwóch synów i córkę. W 1848 roku został wpisany do rejestru patrycjuszki miasta Warszawy, jako szanowany i długoletni jej mieszkaniec. Był właścicielem dwóch kamienic w obrębie murów Starego Miasta.

Ostatnia wzmianka o Jarzębskim pochodzi z grudnia 1648 roku. Jest to data sporządzenia przez niego testamentu, w którym wyraził swoją ostatnią wolę.

W historii literatury polskiej Adam Jarzębski zapisał się jako autor poematu „Gościńiec albo krótkie opisanie Warszawy”, wydanego w 1643 roku. Jest to pierwszy w Polsce przewodnik po stolicy, na podstawie którego, na równi z obrazami Canaletta, zrekonstruowano po II wojnie światowej wygląd Starego Miasta. To barwna opowieść o życiu

miasta i jego mieszkańców. Na jej kartach znajdujemy opis słynnego teatru dworskiego króla Władysława IV. Gościńiec zawiera kilka dygresji, które można odnieść do życiorysu autora. Wynika z nich, że Jarzębski zatrudnił się, w początkowej swojej działalności muzycznej, w charakterze nauczyciela w domach możnych. Pisze, iż tam „kiedyś chleb jadął”.

Jarzębski jako pierwszy użył wyrazu „koncert” dla określenia utworów ściśle instrumentalnych. Przed nim nazywano koncertem zespoły wokalno-instrumentalne.

Najbardziej znanym i zachowanym rękopisem dzieł Jarzębskiego, jest zbiór „Canzoni e concerti” z 1627 roku. Zawiera 27 utworów. Pośród nich znajduje się popularna „Tamburetta”.

Melodie wszystkich jego utworów są bogato zdobione i interesujące harmonicznie. Autor w zasadzie nie wskazuje instrumentów, dla których przeznaczone są głosy.

W okresie powojennym, dzięki dotarciu naukowców do zbiorów kościelnych, odnaleziono wiele nieznanych dotąd canzon i koncertów, skomponowanych przez Jarzębskiego. Zachowała się jedyna jego msza, a właściwie jej głos basowy.

W swoich utworach Jarzębski wykorzystywał najnowsze zdobycze wokale. Jego oryginalność i pomysły kompozycyjne czynią z niego znaczącego twórcę dla rozwoju muzyki kameralnej w Europie Środkowej.

Adam Jarzębski zmarł w 1649 roku w Warszawie. Jego grób znajduje się w podziemiach kościoła św. Marcina w stolicy. Na kamienicy, na Placu Zamkowym, wmurowano tablicę upamiętniającą Jarzębskiego.

**Jan Stanek**

# KUPIĘ TWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ

## SZYBKO, BEZPOŚREDNIO, ZA GOTÓWKĘ



**ANDRZEJCZYK**  
NIERUCHOMOŚCI

# 666-979-366

www.ANDRZEJCZYK.pl



### ZAMIANA MIESZKAŃ

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje uprzejmie, że zgodnie z Regulaminem zamiany lokali mieszkalnych w WSM, do Wykazu lokali do zamiany zgłoszono następujące lokale:

OSIEDLE	ULICA	PIĘTRO	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )	ROZKŁAD	ROK ODDANIA BUDYNKU	TYTUŁ PRAWNY
Zoliborz III	Tolwińskiego	II	41,40	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1971 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Reymonta	IV	26,00	1 pokój, ciemna kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1975 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Nowodwory	Ciołkosza	parter	54,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1999 r.	odrębna własność
Rudawka	Elbląska	X	24,00	1 pokój, wnęk kuchenna w przedpokoju, łazienka z WC	1971 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Piaski	Kochanowskiego	III	47,50	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1972 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Balzaka	XI	46,50	2 pokoje, aneks kuchenny z oknem, przedpokój, łazienka z WC	1976 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Zatrasie	Broniewskiego	IV	20,00	1 pokój, przedpokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC	1968 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Tolstoja	VIII	41,50	2 pokoje, przedpokój, widna kuchnia, łazienka z WC	1976 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Rudawka	Elbląska	V	41,50	2 pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka z WC, balkon, komórka lokatorska	1971 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Szekspira	V	26,00	1 pokój, przedpokój, kuchnia, łazienka z WC	1975 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Andersena	IV	48,50	2 pokoje, przedpokój, widna kuchnia, łazienka z WC, balkon	1979 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Bielany	Magiera	IX	35,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC, balkon	1964 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Dantego	IX	41,50	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1975 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Zatrasie	Elbląska	parter	64,50	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1968 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Piaski	Broniewskiego	VIII	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1974 r.	odrębna własność lokalu
Wawrzyszew	Dantego	III	70,90	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC	1981 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Wawrzyszew	Andersena	II	43,60	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1980 r.	spółdzielcze własnościowe prawo
Zoliborz II	Gen. Zajęcza	parter	23,03	1 pokój, widna kuchnia, przedpokój, łazienka z WC	1964 r.	spółdzielcze własnościowe prawo

Szczegółowe informacje o zgłoszonych lokalach będą udostępniane osobom wpisanym do ww. Wykazu.

Zapraszamy do zapoznania się z zapisami Regulaminu zamiany lokali mieszkalnych w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który został udostępniony na stronie internetowej [www.wsm.pl](http://www.wsm.pl).  
Wnioski o umieszczenie w rejestrze osób chętnych do zamiany lokalu można pobrać ze strony internetowej (zakładka: dokumenty, druki i wnioski) oraz w siedzibie Spółdzielni, a następnie wypełnić i przesłać (z dowodem wniesienia opłaty manipulacyjnej) elektronicznie w formie pdf na adres [kancelaria@wsm.pl](mailto:kancelaria@wsm.pl), lub w formie papierowej do siedziby Biura Zarządu: Dział Członkowsko-Lokalowy, ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa.  
Informacji udziela Dział Członkowsko-Lokalowy w godzinach 13<sup>00</sup>-17<sup>30</sup> tel. 22 561 34 52  
(z uwagi na zwiększoną zachorowalność pracowników, związaną z pandemią Covid-19, w okresie pracy zdalnej, kontakt telefoniczny będzie ograniczony, zapytania prosimy kierować na wskazany email)

ZAPRASZAMY CHĘTNYCH DO SKŁADANIA WNIOSKÓW O ZAMIANĘ MIESZKAŃ!

stargreckie naczynie	bagna	rodzaj tonacji	Amundsen, badacz polarny	George, pisarka francuska	twardy metal, l.a. 23	8 bitów	marka kawy	jadłospis	imię polskiego papieża
			3	grecka bogini ziemi	stan na pd USA			5	wypełnia dziury w zębach
kłamra łącząca pięciolinię	Pastusiak, polityk			9		zależek rośliny	pielęgnowana kremami	2	
do rozwiązania	pastuch w pam-pasach	uwypuklenie	Tadeusz, apostoł		znawca ciał niebieskich		jednostka kąta SI	część skoczni narciarskiej	
					wilgotny ręcznik na czole	strój treningowy		siekana przy-stawka	elektrody
mieszkał w Dacji			stos gruzu	boczne w kościele	graniczna rzeka		mierzona w gramach	plynie przez Lizbonę	
strzela po cichu				8		przez przypadki		6	
		1			partnerka jelenia			część powieści	
żydowska stela nagrobna	ekspert, koneser					schody z wody			10
instr. perkusyjny					Lady Di			obrzędek	
						4			

zadanie udostępnił serwis krzyżówkowy [szarada.net](http://szarada.net)



Wśród Czytelników, którzy na adres redakcji nadesłali rozwiązanie do 31 maja, rozlosujemy 3 zestawy kosmetyków Super Skin Diet Hydro Aloe (nawilżający olejek do kąpieli i pod prysznic, nawilżający peeling cukrowy do ciała) marki Bielenda. Nazwiska laureatów podamy w następnym wydaniu.

Nagrody za krzyżówkę z poprzedniego numeru wylosowali: **Leokadia Lintowicz, Jerzy Sobczak, Bogdan Stasiak**. Gratulujemy.

Prosimy o kontakt pod numerem 22 561 34 16. Nagrody nieodebrane do 31 maja przepadają na rzecz redakcji „Życia WSM”.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10