



Rada Nadzorcza znowu zawieszona

Wydawało się, że po grudniowej decyzji Sądu Apelacyjnego sprawa pozwu dotyczącego uchwały Walnego Zgromadzenia o wyborze członków Rady Nadzorczej na pewien czas się ustabilizowała – sąd do czasu merytorycznego rozstrzygnięcia zawiesił uchwałę wobec 7 z 30 członków RN. Złożono jednak nowy pozew. 25 lutego Sąd Okręgowy zawiesił wykonanie uchwały wobec wszystkich członków Rady.

Sąd nie sporządził uzasadnienia swojej decyzji, ograniczając się do stwierdzenia, że w całości podziela argumenty powoda. Wniosek o zabezpieczenie złożył Robert Orlik – co warte odnotowania, sam będący jedną z osób wybranych do RN tą właśnie uchwałą.

Co tracimy?

Oznacza to dużą stratę dla ponad stu tysięcy mieszkańców WSM. Zawieszenie Rady Nadzorczej oznacza całkowity paraliż nadzoru nad Spółdzielnią. Nie można wybrać Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych, nie można zaopiniować zmian Statutu ani kierunków działalności inwestycyjnej. Wstrzymaniu uległa również procedura wyodrębniania lokali w tych nieruchomościach, w których niezbędne jest podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwał w zakresie ustanowienia służebności gruntowej przejścia i przejazdu – a bez tych uchwał członkowie spółdzielni nie mogą uzyskać prawa odrębnej własności swoich mieszkań. Tracą również ci członkowie Rady Nadzorczej, których wyboru nikt nie kwestionował – zabezpieczenie objęło bowiem całą trzydziestoosobową Radę, choć powód zaskarżył wybór tylko



Sąd Okręgowy w Warszawie
fot. Adrian Grycuk/ Wikipedia

dwudziestu trzech osób. Cała Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jedna z największych spółdzielni w Polsce, ponosi stratę – paraliż organu nadzorczego i towarzyszący mu spór sądowy godzą w wizerunek instytucji, która powinna być wzorem stabilności i przejrzystości zarządzania.

Co robi Zarząd?

Zarząd WSM niezwłocznie podjął działania w obronie interesów Spółdzielni i jej członków. Prowadzenie sprawy zlecono renomowanej kancelarii prawnej, która z sukcesami reprezentuje naszą Spółdzielnię w analogicznym postępowaniu. 9 marca złożono obszerne zażalenie na postanowienie Sądu

Okręgowego. Wykazano między innymi, że powód zataił przed sądem istnienie równoległego postępowania w tej samej sprawie oraz prawomocnego postanowienia Sądu Apelacyjnego, który po wszechstronnej analizie uznał wybór szesnastu z dwudziestu trzech kwestionowanych osób za prawidłowy i ograniczył zabezpieczenie tylko do siedmiu osób. Zarząd zwrócił również uwagę na rażącą nieproporcjonalność zabezpieczenia i na fakt, że sąd orzekł ponad żądanie, zawieszając całą Radę zamiast tylko zaskarżonych członków. Jednocześnie złożono wniosek o uchylenie postanowienia przez sam Sąd Okręgowy, który je wydał, jako oczywiście bezzasadnego. Do zażalenia dołączono obszerny materiał dowodowy, w tym protokoły z Walnego Zgromadzenia, dokumentację systemu głosowania elektronicznego oraz postanowienie Sądu Apelacyjnego z uzasadnieniem. Zarząd wydał także komunikat skierowany do członków Spółdzielni, informujący o zaistniałej sytuacji.

Będziemy informować o dalszych losach sprawy.

Zarząd WSM

Terminarz Zebrań Mieszkańców

W kwietniu odbędą się coroczne Zebrania Mieszkańców – Członków WSM. To okazja do rozmowy o najważniejszych sprawach Osiedla, zgłoszenia problemów, zadania pytań dyrekcji Administracji oraz prezesowi lub wiceprezes WSM.

| NAZWA JEDNOSTKI | TERMIN ZEBRANIA | GODZINA | MIEJSCE ZEBRANIA |
|-------------------------|-----------------|---------|---|
| Osiedle Wawrzyszew Nowy | 9.04. (czw.) | 17:30 | Białański Ośrodek Kultury przy ul. Goldoniego 1 |
| Osiedle Rudawka | 11.04. (sob.) | 15:00 | Szkoła Podstawowa nr 92 przy ul. Przasnyskiej 18A |
| Osiedle Hery | 14.04. (wt.) | 18:00 | Budynek Hery 11 parter I klatka |
| Osiedle Ceramiczna | 15.04. (śr.) | 18:00 | Urząd Dzielnicy Białołęka przy ul. Modlińskiej 197 Sala Konferencyjna |
| Osiedle Piaski | 16.04. (czw.) | 17:00 | Klub Mieszkańców Piaski przy ul. Broniewskiego 71 |
| Osiedle Wawrzyszew | 16.04. (czw.) | 17:00 | Białański Ośrodek Kultury przy ul. Goldoniego 1 |
| Osiedle Zatrasy | 18.04. (sob.) | 14:00 | Szkoła Podstawowa nr 92 przy ul. Przasnyskiej 18A |
| Osiedle Młociny | 20.04. (pon.) | 15:30 | MEDIATEKA przy ul. Szegedyńskiej 13A |
| Osiedle Żoliborz II | 21.04. (wt.) | 17:00 | SDK przy ul. Słowackiego 19A |
| Osiedle Latyczowska | 21.04. (wt.) | 18:00 | Szkoła Podstawowa nr 279 im. Batalionów AK Gustaw i Harnaś przy ul. Cyrklowej 1 |
| Osiedle Żoliborz III | 22.04. (śr.) | 17:00 | SDK przy ul. Słowackiego 19A |
| Osiedle Nowodwory | 22.04. (śr.) | 17:30 | Urząd Dzielnicy Białołęka przy ul. Modlińskiej 197 Sala Konferencyjna |
| Osiedle Bielany | 23.04. (czw.) | 17:00 | Urząd Dzielnicy Bielany przy ul. Żeromskiego 29 Sala nr 30 Białański Teatr „Scena 11” |
| Osiedle Niedzielskiego | 23.04. (czw.) | 17:30 | Biuro Zarządu WSM przy ul. Elbląskiej 14 Sala Konferencyjna |

Chcemy, by WSM działała sprawniej i bardziej przewidywalnie

O zmianie struktury organizacyjnej WSM, ponownym zawieszeniu Rady Nadzorczej i planach dotyczących zmian w Statucie rozmawiamy z prezesem Zarządu Przemysławem Prusem.

Redakcja: W lutym weszła w życie nowa struktura organizacyjna WSM. Jakie są jej najważniejsze założenia? Czy mieszkańcy odczują realną korzyść z tej zmiany?

Przemysław Prus: Nowa struktura organizacyjna była przede wszystkim odpowiedzią na skalę działania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. WSM to jedna z największych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce – zarządzamy bardzo dużym majątkiem, wieloma osiedlami oraz tysiącami mieszkań. Przy takiej skali organizacja musi mieć przejrzysty system zarządzania i jasno określone kompetencje.

Jednym z głównych problemów poprzedniego modelu było rozproszenie odpowiedzialności. Przy dziewięciu osiedlach aż 27 osób – dyrektorzy osiedli, dyrektorzy techniczni oraz główni księgowi – raportowało bezpośrednio do Zarządu. W praktyce powodowało to ogromne obciążenie operacyjne i utrudniało strategiczne zarządzanie spółdzielnią. Zarząd zamiast koncentrować się na planowaniu inwestycji, modernizacji zasobów czy optymalizacji kosztów często musiał zajmować się sprawami bieżącymi.

Nowa struktura wprowadza bardziej uporządkowany model zarządzania. Kluczowe procesy zostały pogrupowane w wyspecjalizowane ob-

szary – między innymi finanse, zakupy, obsługę mieszkańców czy transformację cyfrową. Jednocześnie na poziomie osiedli wprowadzono jasną zasadę jednoosobowej odpowiedzialności dyrektora administracji osiedla za jego funkcjonowanie. Dzięki temu system zarządzania jest bardziej przejrzysty, a odpowiedzialność jasno określona.

Drugim bardzo ważnym elementem zmian jest standaryzacja procesów w całej Spółdzielni. Dotyczy to między innymi procedur zakupowych, obsługi mieszkańców czy planowania remontów. Wprowadzamy centralną platformę zakupową oraz publiczny rejestr umów, a nad zgodnością postępowań będzie czuwał dział zakupów. Dzięki temu możemy lepiej wykorzystywać potencjał Spółdzielni i uniknąć sytuacji, w których ta sama usługa jest kupowana na różnych osiedlach na odmiennych warunkach.

Istotnym kierunkiem zmian jest także cyfryzacja. W strukturze pojawił się obszar odpowiedzialny za transformację cyfrową, którego zadaniem jest rozwój systemów informatycznych wspierających zarządzanie oraz kontakt mieszkańców ze Spółdzielnią – między innymi portalu mieszkańca, systemów zgłoszeń czy elektronicznego obiegu dokumentów.

Oczywiście nie jest to zmiana, którą odczuje się z dnia na dzień. Jednak w dłuższej perspektywie powinna ona przynieść bardzo konkretne



Podpisanie umowy w sprawie audytu gospodarczo-śledczego
fot. archiwum WSM

efekty: lepszą obsługę mieszkańców, większą przejrzystość działania Spółdzielni, bardziej racjonalne wydawanie środków oraz lepsze planowanie remontów i inwestycji. Innymi słowy – chodzi o to, aby tak duża organizacja jak WSM działała sprawniej i bardziej przewidywalnie, a środki mieszkańców były wydawane w sposób możliwie najbardziej efektywny.

Jak długo potrwa reorganizacja? Zakładamy, że pełne wdrożenie nowej struktury organizacyjnej potrwa około sześciu miesięcy. Jest to proces, który musi być prowadzony w sposób spokojny i przemyślany, ponieważ dotyczy bardzo dużej

organizacji i wielu jednostek działających na poziomie poszczególnych osiedli. W styczniu Rada Nadzorcza uchwaliła nową strukturę organizacyjną Spółdzielni, której jednym z ważnych elementów była tak zwana referencyjna struktura organizacyjna osiedla. Jest to modelowy układ organizacyjny Administracji Osiedla, który określa podstawowe funkcje, zakresy odpowiedzialności oraz standardy zarządzania na poziomie lokalnym. Obecnie jesteśmy na etapie wspólnego wypracowywania docelowych struktur Administracji. Ten proces prowadzimy we współpracy z dyrekcjami osiedli oraz Radami Osiedli. Referencyjna struk-

tura stanowi punkt odniesienia, natomiast każde osiedle ma swoją specyfikę – różni się wielkością, strukturą zasobów czy zakresem realizowanych zadań. Dlatego pozostawiamy przestrzeń na dostosowanie tej struktury do realiów poszczególnych osiedli.

Bardzo ważne jest dla nas, aby proces wdrażania odbywał się w sposób zgodny ze statutem Spółdzielni oraz obowiązującymi regulaminami wewnętrznymi. Dlatego wszystkie zmiany organizacyjne są analizowane pod kątem ich zgodności z przepisami wewnętrznymi oraz konsultowane z właściwymi organami Spółdzielni. Można więc powiedzieć, że reorganizacja jest procesem stopniowego wdrażania nowego modelu zarządzania, w którym z jednej strony wprowadzamy wspólne standardy organizacyjne dla całej Spółdzielni, a z drugiej pozostawiamy przestrzeń na uwzględnienie specyfiki poszczególnych osiedli.

Zlikwidowano stanowisko prezesa ds. organizacyjno-mieszkaniowych, za to do Zarządu wraca wiceprezes ds. finansowych. Ogłoszono już konkurs, ale żaden z kandydatów nie przekonał do siebie Rady Nadzorczej. Czego, zgodnie z paną wiedzą, zabrakło?

Z prac Rady Nadzorczej WSM

Zacznę od przypomnienia, że w związku z decyzją Sądu Apelacyjnego z 28 listopada 2025 roku o zabezpieczeniu wykonania uchwały o wyborze Rady Nadzorczej 7 z 30 członków zostało zawieszonych w pełnieniu obowiązków, a Rada od tego czasu funkcjonowała w zmniejszonym składzie.

Ostatnie zesłoroczne posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się 17 grudnia. Spotkanie rozpoczęliśmy od przedstawienia przez Zarząd informacji o sytuacji prawnej RN. Zarząd zapowiedział, że poprzez Dział Prawny będzie działał na rzecz tego, aby sprawa jak najszybciej trafiła na wokandę, gdzie Spółdzielnia udowodni, że złożony pozew oparty jest na wątpliwych podstawach. Podjęliśmy również decyzję o zapraszaniu na posiedzenia Rady Nadzorczej zawieszonych członków w roli gości.

Następnie dokonaliśmy zmian w prezydium RN w związku z tym, że wśród zawieszonych członków są osoby sprawujące w Radzie kluczowe funkcje – sekretarz Dominika Czyż, zastępca przewodniczącego Robert Orlik i Katarzyna Kaszyca, przewodnicząca Komisji Organizacyjno-Samorządowej Rady. Na nową sekretarz wybraliśmy Monikę Wielbut, na zastępcę przewodniczącego Radosława Sroczyńskiego, a Piotra Niedbałę na przewodniczącego Komisji Organizacyjno-Samorządowej.

Zajęliśmy się również podjęciem uchwały w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na 2025 r. w związku z tym, że Osiedle Rudawka nie było w stanie zrealizować założonego planu modernizacji kilkunastu budynków, między innymi z wykorzystaniem środków zewnętrznych. Mimo uzyskanej pożyczki i otrzymanych pierwszych środków z dotacji, wyplata reszty funduszy została wstrzymana z powodu wyczerpania budżetu programu. Korekta planu okazała się tutaj niezbędna. Z kolei plan na 2026 rok jest skorelowany z tą korektą planu.

Omówiliśmy ponadto sprawę zaangażowania Spółdzielni w prace nad planem ogólnym dla Warszawy. Trwały wówczas dotyczące go konsultacje społeczne. Adam Zieniuk-Gąsiorowski, przewodniczący Komisji GZM, podsumował efekty rozmów w obrębie Komisji – z zaproszonymi gośćmi ze Stowarzyszenia Zatrzaśnię i Stowarzyszenia Żoliborz – na temat planowanej lokalizacji stacji metra M4 Rydygiera, a konkretnie przesunięcia stacji w kierunku placu Grunwaldzkiego, na czym zyskaliby mieszkańcy Spółdzielni.

W trakcie posiedzenia prezes Przemysław Prus przedstawił wyniki ankiety przeprowadzonej wśród członków Rady Nadzorczej na temat funkcjonowania Spółdzielni, które posłużyły do opracowania zarysów nowej struktury organizacyjnej WSM. Celem zmian jest rozwiązanie problemu rozproszenia odpowiedzialności i kompetencji w różnych obszarach, od księgowości, przez kadry, po remonty. W nowej strukturze znalazł



W związku z przyjęciem przez Radę nowej struktury organizacyjnej pani Danuta Daško, Zastępca Prezesa ds. organizacyjno-mieszkaniowych, której stanowisko z tą zmianą przestało istnieć, złożyła rezygnację z funkcji. Na posiedzeniu członkowie RN podziękowali prezes za wieloletnie zaangażowanie na rzecz mieszkańców WSM. Pani Daško pozostanie w Spółdzielni, gdzie nadal będzie wspierała działania WSM w Biurze Zarządu.

foto: Archiwum WSM

się między innymi Dział Zamówień, który zajmie się ustandaryzowaniem i usprawnieniem ich realizacji przez Spółdzielnię.

Po raz pierwszy w bieżącym roku Rada Nadzorcza zebrała się 15 stycznia. Na spotkaniu skupiliśmy się na kluczowych dla funkcjonowania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sprawach: podjęciu uchwały w sprawie uchwalenia nowej struktury organizacyjnej, ogłoszeniu konkursu na Zastępcę Prezesa ds. finansowych oraz podjęciu decyzji, w jakim kierunku Zarząd powinien prowadzić negocjacje z firmą Dom Development dotyczące inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Lindego.

Prezes Przemysław Prus zaprezentował projekt nowej struktury organizacyjnej WSM, którego zarys przedstawił Radzie na posiedzeniu w grudniu. Jedne z kluczowych zmian to między innymi utworzenie Działu Administracji Osiedli, kierowanego przez Dyrektora Zarządzającego, który zajmie się podniesieniem jakości funkcjonowania Administracji Osiedli, ujednoczeniem standardów obsługi mieszkańców oraz zapewnieniem spójności działań administracyjnych (więcej o nowej strukturze pisze prezes Prus na stronie piątej). Uchwałę o wprowadzeniu nowej struktury przyjęliśmy jednogłośnie.

W związku z przyjęciem przez Radę nowej struktury organizacyjnej Danuta Daško, Zastępca Prezesa ds. organizacyjno-mieszkaniowych, której stanowisko z tą zmianą przestało istnieć, złożyła rezygnację z pełnionej funkcji oraz podziękowała Radzie za dotychczasową współpracę. Była już prezes Daško pozostanie w Spółdzielni, gdzie będzie wspierała działania Zarządu w Biurze Zarządu. Następnie podjęliśmy decyzję o ogłoszeniu konkursu na Zastępcę Prezesa ds. finansowych. Rozmowy z kandydatami zostały wówczas zaplanowane na kolejne posiedzenie Rady, 11 lutego.

Następnym punktem obrad było przedstawienie przez Zarząd stanu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Lindego i wyniku rozmów prowadzonych z firmą Dom Development, która prowadzi spór sądowy z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową w związku z tym projektem. Realizacja inwestycji, o czym zadecydu-

je oczywiście Walne Zgromadzenie Mieszkańców, wymaga wpiętych zakończenia sporu prawnego.

Zarząd przedstawił kilka wariantów realizacji inwestycji – które warunkują kierunek dalszych rozmów z firmą – i zarekomendował wariant polegający na tym, że Spółdzielnia odkupi od Dom Development prawa autorskie do dokumentacji projektowej objętej uzyskaniem przez firmę pozwoleniem na budowę. Wtedy WSM będzie mogła zrealizować inwestycję bez pośrednika. Większością głosów przyjęliśmy stanowisko rekomendujące Zarządowi dalsze działania w sprawie. Omówienie przewidywanych korzyści z rekomendowanego wariantu przedstawione zostanie w kolejnym numerze gazety.

Na styczniowym posiedzeniu przyjęliśmy również zmiany w Regulaminie Zarządu, które wprowadzają przejrzyste standardy oceniania pracy członków Zarządu oraz wyznaczają im cele do zrealizowania w ciągu roku. Ich realizacja wpłynie na ewentualne przyznanie i wysokość nagrody dla członka Zarządu (zmiany dokładnie wyjaśnia Tomasz Ciupka na stronie szóstej).

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się 11 lutego. Głównym punktem porządku obrad było przeprowadzenie rozmów rekrutacyjnych z kandydatami na Zastępcę Prezesa ds. finansowych. Kandydaci otrzyma-

li ten sam zestaw pytań i limit czasu, aby przedstawić swoje dotychczasowe doświadczenie zawodowe oraz zaproponować działania w Spółdzielni, którymi chcieliby zająć się w przypadku wybrania przez nas na stanowisko.

Samo głosowanie nad wyborem nowego Zastępcy Prezesa musiało zostać odłożone na później w związku z brakiem na sali niezbędnej liczby członków Rady do przeprowadzenia głosowania tajnego – część osób brała udział w posiedzeniu zdalnie, czy to z powodów zdrowotnych, czy przez wcześniej zaplanowane urlopy, i nie mogła być uwzględniona w kworum podczas głosowania.

Na posiedzeniu przyjęliśmy również uchwałę w sprawie przyjęcia kierunków strategii działań Zarządu związanych z organizacją Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem opracowania strategii jest lepsze zarządzanie funduszem remontowym przez optymalizację kosztów realizowanych inwestycji, remontów i zakupów, a sam dokument powinien wskazywać zalecane kierunki, bez zawężania możliwości podejmowania decyzji przez Zarząd.

Zarząd odniósł się pozytywnie do proponowanej uchwały. Jak wskazywał prezes Prus, wdrożenie między innymi centralizacji zakupów i usług pozwoli na wykorzystanie znaczne-

go potencjału WSM – która dorównuje populacją średniemu wielkości miastu powiatowemu – w negocjacjach z podmiotami zewnętrznymi, związanych z ceną i optymalizacją kosztów usług. Za przykład wdrażania centralizacji w praktyce prezes wskazał realizowany obecnie przez Spółdzielnię zakup wodomierzy.

Lutowe posiedzenie zostało wznowione 19 lutego. W związku z uzyskaniem kworum na sali mogliśmy przeprowadzić tajne głosowanie celem wyboru Zastępcy Prezesa ds. finansowych. Wyniki po głosowaniu nie dały jednak rozstrzygnięcia, ponieważ dwóch kandydatów uzyskało po 9 głosów, a trzeci kandydat 3 głosy. Zanim doszło do kolejnego głosowania, złożony i przegłosowany został wniosek formalny o unieważnienie konkursu i rozpisanie nowego, w którym będzie można zgłaszać oferty drogą elektroniczną, dzięki czemu być może uda się przyciągnąć więcej kandydatów. Liczymy, że wśród nich znajdzie się taki, który uzyska poparcie w pierwszym głosowaniu.

Wśród spraw wniesionych poruszyliśmy między innymi kwestie dotyczące stanu sprawy ustanowienia służebności ulicy Tołstoja, która pozwoliłaby na uruchomienie przekształceń praw do lokali w budynkach na Osiedlu Wawrzyszew. By mogło do tego dojść, ustanowienie tej służebności jest niezbędne. Prezes Prus poinformował, że planowane jest w tej sprawie spotkanie w Urzędzie Dzielnicy Bielany.

W marcu nie udało się nam już spotkać z powodu wydania przez Sąd decyzji o zabezpieczeniu wykonania uchwały o wyborze członków Rady Nadzorczej w sprawie założonej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez obecnego jej członka, pana Roberta Orlika. W porządku obrad posiedzenia mieliśmy zaplanowane między innymi ogłoszenie konkursu na Zastępcę Prezesa ds. finansowych i dyskusję nad propozycją zmniejszenia kosztów ponoszonych przez spółdzielców na Radę Nadzorczą i wyrównania kosztów ponoszonych na Rady Osiedli (o zawieszeniu RN więcej pisze Zarząd na stronie pierwszej).

Michał Michałowski

Przygotujmy się na wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni w II kwartale

Wszyscy płacimy za odbiór śmieci, ciepło, wodę i energię elektryczną zużytą na części wspólne nieruchomości. Spółdzielnia zawiera umowy z dostawcami, natomiast w zasadzie nie ma wpływu na cenę, która regulowana jest aktami wyższego rzędu.

Koszty niezależne od Spółdzielni mają znaczny udział w opłatach za lokal mieszkalny. Szacujemy, że wynoszą nie mniej niż 50% ogólnych kosztów ponoszonych za lokal. W roku 2025 przestały obowiązywać tarce

ochronne na ceny ciepła, co przełożyło się na wprowadzenie przez dostawców rynkowych cen, w konsekwencji wyższych o ok. 18%.

W ślad za tym Administracje wprowadziły nowe, wyższe zaliczki na poczet centralnego ogrzewania i podgrzewu wody. Niestety, szacując wskaźnik wzrostu, nie wzięto pod uwagę anomalii pogodowej. Drastycznie niskie temperatury w styczniu i lutym skutkowały znacznie wyższymi fakturami za ciepło. Na obecnym etapie trudno precyzyjnie określić skalę, ale zaliczki w zdecydowanej większości lokali będą wymagały dopłat za okres rozliczeniowy.

Drugą składową o mniejszym ciężarze obciążenia dla kieszeni Spółdzielców są koszty wywozu śmieci. Stawkę 85 zł od gospodarstwa domowego w zabudowie wielorodzinnej miasto obniżyło czasowo, po decyzji Regionalnej Izby Obrachunkowej w październiku 2024, do kwoty 60 zł. Obniżka skończy się 31 marca 2026 r. Informacje do właścicieli zostały wysłane, w tym przypadku obowiązuje 14-dniowy okres zawiadomienia. Podsumowując, będzie drożej, a co najgorsze w tym wypadku – nie mamy na to żadnego wpływu.

Mirosław Mikielski
dyrektor Osiedla Żoliborz III

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

ZYCIE WSM



Redaktor prowadząca: Martyna Engeset-Pograniczna

Autorzy materiałów: Iwona Bocianowska, Tomasz Ciupka, Michał Gołąb, Marta Korzeniewska, Michał Michałowski, Mirosław Mikielski, Przemysław Prus, Łukasz Senator, Adam Zieniuk-Gąsiorowski,

Dział Organizacyjny: organizacyjny@wsm.pl, tel. 22 561 34 47

Gazeta bezpłatna. Nakład 15 tys. egz.

www.wsm.pl www.facebook.com/WarszawskaSpoldzielniaMieszkaniowa

Chcemy, by WSM działała sprawniej i bardziej przewidywalnie

Dokończenie ze strony 1

Przekształcenia w strukturze Zarządu wynikają przede wszystkim z kierunku zmian organizacyjnych w spółdzielni. W nowym modelu zarządzania duży nacisk kładziemy na wzmocnienie obszaru finansowego, ponieważ przy skali działania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarządzanie finansami, kontrola kosztów oraz planowanie inwestycji w dłuższym horyzoncie czasowym mają kluczowe znaczenie. Stąd decyzja o powrocie do modelu, w którym w Zarządzie funkcjonuje wiceprezes odpowiedzialny za finanse. Jeżeli chodzi o sam konkurs, to warto podkreślić, że nie chodziło o brak kandydatów czy brak osób o odpowiednich kwalifikacjach. W trakcie głosowania doszło do sytuacji, w której dwóch najlepszych kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów członków Rady Nadzorczej. W takiej sytuacji Rada stanęła przed wyborem – czy dokonać wyboru przy bardzo podzielonych głosach, czy spróbować jeszcze raz poszerzyć proces rekrutacyjny. Rada Nadzorcza zdecydowała się na rozwiązanie, które w mojej ocenie jest bardzo odpowiedzialne – postanowiła powtórzyć konkurs. Chodzi o to, aby spróbować dotrzeć do jeszcze większej liczby kandydatów i wyłonić osobę, która swoimi kompetencjami przekona zdecydowaną większość członków Rady.

Stanowisko wiceprezesa ds. finansowych w tak dużej organizacji jak WSM ma bardzo duże znaczenie. Osoba na tym stanowisku będzie odpowiadała między innymi za nadzór nad finansami Spółdzielni, planowanie inwestycji, politykę kosztową czy rozwój narzędzi zarządzania finansami. Dlatego naturalne jest, że Rada Nadzorcza chce dokonać wyboru w sposób możliwie najbardziej przemyślany i przy szerokim poparciu.

Na razie nie będzie mogła jednak tego zrobić. Do Sądu Okręgowego wpłynął nowy pozew w tej samej sprawie – kwestionujący sposób wyboru członków Rady Nadzorczej. Sąd wydał zabezpieczenie i do czasu rozstrzygnięcia decyzji zawiesił uchwałę wobec wszystkich członków RN.

To bardzo utrudnia funkcjonowanie WSM. Przede wszystkim chciałbym bardzo jasno podkreślić, że nasze stanowisko w tej sprawie nie uległo zmianie. Nadal uważamy, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali wybrani prawidłowo przez Walne Zgromadzenie i uchwała w tej sprawie jest ważna.

Konsekwencje nowego zabezpieczenia zostały szczegółowo opisane na pierwszej stronie. Wróćmy jednak do poprzedniego pozwu. Po grudniowym wydaniu „Życia WSM” pojawiły się wśród części mieszkańców wątpliwości. Jak pisaliśmy, na pewnym etapie postępowania, prawnicy WSM uznali, że „nawet jeśli przyjąć za zasadne wątpliwości powódki, to mogą one dotyczyć tylko 7, a nie 23 osób”. Dlaczego zapadła taka decyzja, skoro wcześniej WSM stała na stanowisku, że wszystkich 30 członków RN zostało wybranych prawidłowo?

Musieliśmy wziąć pod uwagę bardzo praktyczny aspekt funkcjonowania Spółdzielni. W wyniku zastosowanego przez sąd zabezpieczenia pojawiło się realne ryzyko, że WSM przez dłuższy czas mogłaby funkcjonować bez możliwości działania Rady Nadzorczej, która jest przecież jednym z kluczowych organów spółdzielni. Brak możliwości jego działa-

nia oznaczałoby poważne utrudnienia w podejmowaniu wielu ważnych decyzji dotyczących funkcjonowania WSM. Dlatego Zarząd oraz dział prawny przyjęli strategię procesową, która miała na celu maksymalne ograniczenie skutków zastosowanego zabezpieczenia. W toku postępowania wskazano, że nawet gdyby przyjąć argumentację przedstawioną przez powódkę, to ewentualne wątpliwości mogłyby dotyczyć wyłącznie siedmiu osób, a nie całego składu Rady Nadzorczej. Celem takiego działania było umożliwienie funkcjonowania Rady Nadzorczej w możliwie najszerszym składzie, tak aby Spółdzielnia mogła normalnie funkcjonować i podejmować decyzje wymagające udziału tego organu. Był to więc zabieg o charakterze pragmatycznym i organizacyjnym, wynikający z troski o stabilność funkcjonowania Spółdzielni. Jednocześnie chciałbym podkreślić, że nie rezygnujemy z obrony stanowiska, że wybór całej trzydziestoosobowej Rady Nadzorczej był prawidłowy. Spółdzielnia nadal prowadzi działania prawne zmierzające do ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy i przywrócenia możliwości funkcjonowania Rady Nadzorczej w pełnym składzie.

Kiedy powinien rozpocząć się audyt gospodarczo-śledczy? W pierwszym przetargu nie wpłynęła żadna oferta, w drugim podejściu zgłosiły się dwie firmy. Jakiego typu nieprawidłowości chcą państwo sprawdzić?

Postępowanie przetargowe w tej sprawie zostało już zakończone, kilka dni temu podpisałismy umowę z firmą audytorską Fraud Control. Po zawarciu umowy audyt będzie mógł się szybko rozpocząć, po przekazaniu wykonawcy niezbędnej dokumentacji i uzgodnieniu harmonogramu prac. Rzeczywiście w pierwszym postępowaniu nie wpłynęła żadna oferta. Tego typu audyty są bardzo wymagające i obejmują analizę dużej liczby dokumentów oraz często wieloletnich procesów inwestycyjnych czy finansowych, dlatego wymagają specjalistycznych kompetencji i doświadczenia. W drugim postępowaniu zgłosiły się już dwie firmy, co pozwoliło zakończyć procedurę wyboru wykonawcy. Celem audytu nie jest prowadzenie „polowania na błędy”, ale rzetelna analiza wybranych obszarów działalności Spółdzielni z poprzednich lat, szczególnie tam, gdzie pojawiały się wątpliwości dotyczące procesów inwestycyjnych, zawierania umów czy gospodarowania majątkiem WSM. Chodzi o to, aby w sposób profesjonalny przeanalizować dokumentację, ocenić ewentualne ryzyka prawne lub finansowe oraz wskazać rozwiązania, które pozwolą w przyszłości jeszcze lepiej zabezpieczać interes Spółdzielni.

Tego typu audyty nie są dziś niczym nadzwyczajnym. Coraz częściej sięgają po nie duże organizacje, także spółdzielnie mieszkaniowe. Dobrym przykładem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kołło” w Warszawie, gdzie przeprowadzono podobny audyt gospodarczo-śledczy dotyczący wybranych procesów inwestycyjnych i finansowych. Pokazuje to, że jest to narzędzie służące uporządkowaniu funkcjonowania organizacji i zwiększeniu transparentności. Jednocześnie trzeba uczciwie powiedzieć, że liczymy się z różnymi scenariuszami wynikającymi z efektów audytu. Jeżeli w toku prac pojawią się ustalenia wskazujące na poważne nieprawidłowości, może się zdarzyć, że konieczne będzie złożenie zawiadomień o możliwości popełnienia przestępstwa do właściwych organów. Taki obowiązek wynika z przepisów prawa i odpowiedzialności za majątek spółdzielni. Najważniejsze



Prezes WSM Przemysław Prus
fot. archiwum prywatne

jest jednak to, aby cały proces został przeprowadzony rzetelnie, profesjonalnie i w sposób niezależny, a jego wyniki pozwoliły nie tylko wyjaśnić pewne kwestie z przeszłości, ale także wzmocnić system zarządzania i kontroli w spółdzielni na przyszłość.

O sprawach zawiadomień napisał pan niedawno na swoim profilu na Facebooku, „Oknem Prezesa”. W ostatnich miesiącach WSM złożyła dwa zawiadomienia do prokuratury, w Spółdzielni byli też przedstawiciele CBA. Czego dotyczą te sprawy?

Przede wszystkim trzeba jasno powiedzieć, że takie działania wynikają z obowiązków, które ciążyą na Zarządzie Spółdzielni, a także z zasady należytej staranności w zarządzaniu majątkiem wspólnoty mieszkańców. Jeżeli w trakcie bieżącej pracy natrafiamy na dokumentację lub decyzje z przeszłości, które budzą poważne wątpliwości, zarówno pod względem prawnym, jak i finansowym, mamy obowiązek zgłosić to właściwym organom.

W ostatnich miesiącach w trakcie analiz prowadzonych w Spółdzielni pojawiły się przypadki, które wymagały właśnie takiego działania. Dlatego zostały złożone dwa zawiadomienia do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa. Chciałbym jednak podkreślić, że na obecnym etapie, ze względu na dobro prowadzonych postępowań, nie chcielibyśmy informować o szczegółach tych spraw. Jeżeli chodzi o wizyty przedstawicieli służb, w tym Centralnego Biura Antykorupcyjnego, to są one związane z prowadzonymi przez te instytucje czynnościami. W takich sytuacjach Spółdzielnia w pełni współpracuje z organami państwa, przekazując dokumenty i informacje, o które jesteśmy proszeni. Trzeba też powiedzieć jasno, że tego typu działania są naturalną konsekwencją procesu porządkowania funkcjonowania dużej organizacji. Kiedy analizuje się decyzje i dokumentację z wielu poprzednich lat, mogą pojawiać się sprawy wymagające wyjaśnienia. Naszym obowiązkiem jest reagować w sposób odpowiedzialny i transparentny, zawsze mając na względzie ochronę interesu Spółdzielni i jej mieszkańców.

Kilka miesięcy temu WSM ogłosiła konkurs na stanowiska dyrektorów, administratorów i kierowników technicznych osiedli. Jakie są jego wyniki? Do których osiedli szukają państwo nowych ludzi?

Postępowanie konkursowe zostało już formalnie zakończone i obecnie jesteśmy na etapie szczegółowej analizy zgłoszonych kandydatów. Zgłosiło się bardzo dużo osób, często z naprawdę imponującym doświadczeniem zawodowym, zarów-

no w obszarze zarządzania nieruchomościami, jak i w kierowaniu dużymi zespołami technicznymi czy administracyjnymi. Na tym etapie trwa dokładna ocena kandydatów. Analizujemy nie tylko doświadczenie zawodowe i wykształcenie, lecz także kompetencje menedżerskie oraz zdolność do pracy w nowym modelu organizacyjnym Spółdzielni. Jest to proces wymagający czasu, ponieważ zależy nam na dokonaniu możliwie najlepszych wyborów kadrowych.

W tej chwili nie ma jeszcze ostatecznych decyzji dotyczących tego, na których osiedlach poszczególni kandydaci obejmą stanowiska. Będzie to wynikało z końcowych rekomendacji działu HR oraz decyzji Zarządu, który musi wziąć pod uwagę zarówno kompetencje kandydatów, jak i specyfikę poszczególnych osiedli. Działamy tu powoli i rozważnie, ponieważ są to bardzo ważne decyzje dla funkcjonowania całej Spółdzielni. Osoby obejmujące stanowiska dyrektorów, administratorów czy kierowników technicznych będą w praktyce odpowiadały za codzienne funkcjonowanie osiedli, zarządzanie zespołami oraz realizację planów remontowych i inwestycyjnych. Dlatego chcemy mieć pewność, że wybór będzie dobrze przemyślany i najlepiej dopasowany do potrzeb Spółdzielni.

W maju planują państwo Walne Statutowe. Jaki zakres zmian chcą państwo przedstawić?

W ostatnim czasie pojawiło się kilka bardzo ważnych powodów, dla których konieczna jest aktualizacja statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Po pierwsze, część proponowanych zmian wynika bezpośrednio z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która w ostatnich miesiącach wprowadziła nowe rozwiązania prawne. Statut Spółdzielni musi być z tymi przepisami w pełni zgodny, dlatego konieczne jest dostosowanie niektórych zapisów. Drugim ważnym elementem są wnioski wynikające z uzasadnienia wyroku sądu administracyjnego w sprawie dotyczącej zawieszenia członków Rady Nadzorczej, o której rozmawialiśmy wcześniej. Analiza tego uzasadnienia pokazała, że pewne kwestie proceduralne, szczególnie dotyczące wyborów organów Spółdzielni warto doprecyzować w statucie, aby w przyszłości ograniczyć ryzyko sporów interpretacyjnych. Jako Zarząd chcemy zaproponować rozwiązania, które zabezpieczą Spółdzielnię przed sytuacjami, w których procedury wyborcze mogą być łatwo podważane w sądach, a w konsekwencji prowadzić do wniosków o unieważnienie wyboru organów WSM. Takie sytuacje w praktyce destabilizują funkcjonowanie organizacji i utrudniają podejmowanie decyzji. Dlatego proponowane zmiany będą dotyczyły przede wszystkim doprecyzowania procedur związanych z funkcjonowaniem organów Spółdzielni, w tym wyboru Rady Nadzorczej oraz przebiegu Walnego Zgromadzenia. Naszym celem nie jest zmiana zasad funkcjonowania Spółdzielni, ale raczej ich uporządkowanie i dostosowanie do aktualnego stanu prawnego. Ostateczna decyzja oczywiście należy do członków Spółdzielni, ponieważ to Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem WSM i tylko ono może uchwalać zmiany statutu. Rolą Zarządu jest przygotowanie propozycji zmian, które będą służyły stabilnemu i przejrzystemu funkcjonowaniu całej organizacji.

6 stycznia weszła w życie nowa taryfa dostarczającej ciepło w Warszawie Veolii. Ile wyniosą podwyżki opłat?

Sama zmiana taryfy nie oznacza dużego wzrostu opłat. Z informacji opublikowanych przez dostaw-

cę wynika, że średnie obciążenie dla odbiorcy wzrośnie o około 0,6%, choć dokładny poziom zależy od konkretnej grupy taryfowej oraz parametrów danego budynku. W praktyce oznacza to, że w większości przypadków zmiana wynikająca bezpośrednio z tej taryfy jest stosunkowo niewielka i dla pojedynczego mieszkania może oznaczać różnicę rzędu kilku złotych miesięcznie w zależności od zużycia ciepła. Warto jednak pamiętać, że rachunek za ciepło składa się z kilku elementów. Sama Veolia odpowiada przede wszystkim za dystrybucję ciepła w sieci, natomiast znaczącą część kosztów wynika z cen ustalanych przez producentów ciepła w elektrociepłowniach. Szacunkowo tylko około 20-22% ceny widocznej na rachunku związane jest z usługą przesyłu, natomiast większość kosztów wynika z wytwarzania ciepła. Z punktu widzenia Spółdzielni bardzo ważne jest również to, że WSM nie ma wpływu na poziom taryf zatwierdzanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Naszym zadaniem jest jedynie rozliczenie kosztów ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami i rzeczywistym zużyciem w budynkach. Dlatego zawsze podkreślamy, że największy wpływ na wysokość rachunków mieszkańców ma rzeczywiste zużycie ciepła oraz stan techniczny budynków: ich termoizolacja, sprawność instalacji czy sposób korzystania z ogrzewania. Z tego powodu planujemy działania poprawiające efektywność energetyczną budynków, modernizację węzłów cieplnych i wprowadzenie nowoczesnych systemów pomiarowych umożliwiających rozliczenia miesięczne oraz wykorzystanie AI do optymalizacji pracy węzłów.

W osiedlach zarządzanych bezpośrednio przez Zarząd przyjęli już państwo uchwały o wzroście od 1 kwietnia opłaty za odbiór odpadów. To skutek końca okresu, na który Rada Warszawy obniżyła stawki z 85 zł od mieszkania do 60 zł. Czy mają państwo sygnały ze strony Rady Miasta o możliwości przedłużenia obowiązywania obniżki?

Rzeczywiście podjęte przez nas decyzje wynikają bezpośrednio z uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy. Obniżona stawka w wysokości 60 zł od gospodarstwa domowego w zabudowie wielokładowej była rozwiązaniem czasowym i obowiązuje tylko do 31 marca. Po tym terminie system wraca do wcześniejszej stawki, która wynosi 85 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego w budynkach wielorodzinnych. Z naszej wiedzy wynika, że na ten moment nie ma oficjalnych sygnałów ze strony Rady Miasta o planach ponownego przedłużenia okresu obowiązywania obniżki. Dlatego jako Zarząd musimy działać na podstawie obowiązujących przepisów i uchwał miejskich. W praktyce oznacza to konieczność dostosowania opłat w WSM do stawek wynikających z systemu miejskiego. Warto przy tym podkreślić, że Spółdzielnia nie ustala samodzielnie wysokości opłaty za odbiór odpadów – jest ona w całości regulowana uchwałami Rady Miasta. Naszym obowiązkiem jest jedynie jej prawidłowe rozliczenie w opłatach ponoszonych przez mieszkańców.

Oczywiście będziemy monitorować sytuację. Jeżeli pojawią się decyzje władz miasta dotyczące ewentualnych zmian lub przedłużenia obowiązywania niższych stawek, Spółdzielnia będzie je odpowiednio uwzględniała w rozliczeniach.

Redakcja

Nowy fundusz i uporządkowanie przepisów. Walne Zgromadzenie zdecyduje o zmianach w statucie

Tegoroczne Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozpatrzy projekt uchwały nr 1/2026 w sprawie zmiany statutu WSM. Projekt ten obejmuje dwie grupy zagadnień – po pierwsze dostosowanie statutu do obowiązujących przepisów prawa w zakresie zasad zwoływania i przeprowadzania walnych zgromadzeń, a po drugie wprowadzenie do statutu nowego funduszu celowego przeznaczonego na dobudowę wind w budynkach Spółdzielni. Poniżej wyjaśniamy, dlaczego zmiany te są potrzebne i co oznaczają dla członków WSM.

Zasady obradowania Walnego Zgromadzenia – z regulaminu do statutu

Dotychczas szczegółowe zasady prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia WSM, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał regulował odrębny regulamin Walnego Zgromadzenia. Tymczasem art. 5 § 1 pkt 6 i 7 ustawy – Prawo spółdzielcze w związku z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jednoznacznie przesądza, że to statut spółdzielni powinien określać zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał, a także zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni. Potwierdził to dobitnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 7 września 2017 r. (sygn. akt I ACa 876/16), stwierdzając, że statut spółdzielni mieszkaniowej stanowi źródło prawa, natomiast regulamin ustala jedynie kwestie techniczne i nie może samodzielnie normować zagadnień, które ustawa zastrzega do uregulowania w statucie.

Projektowana uchwała w § 1 przenosi zatem do § 81 statutu WSM te postanowienia dotychczasowego regulaminu Walnego Zgromadzenia, które są niezbędne dla prawidłowego zwoła-

nia, przeprowadzenia i ustalenia sposobu podejmowania uchwał na Walnym Zgromadzeniu, a których w samym statucie dotąd nie było. Konsekwencją tej zmiany jest uchylenie dotychczasowego regulaminu Walnego Zgromadzenia WSM (przyjętego uchwałą nr 12/2019) jako zbędnego – jego treść normatywna zostanie wchłonięta przez statut. Jednocześnie w § 76 pkt. 15 statutu pozostanie kompetencja Walnego Zgromadzenia do uchwalania regulaminu Rady Nadzorczej, który ze swojej natury reguluje kwestie proceduralne tego organu i nie budzi takich zastrzeżeń prawnych.

Nowy fundusz celowy na dobudowę wind

Drugą istotną zmianą jest wprowadzenie do § 117 statutu WSM nowego, wyodrębnionego funduszu celowego przeznaczonego na finansowanie dobudowy wind w istniejących budynkach Spółdzielni. Znaczna część zasobów mieszkaniowych WSM to budynki wybudowane w czasach, gdy instalowanie dźwigów osobowych w budynkach cztero- i pięciokondygnacyjnych nie było wymagane. Tymczasem zmieniające się potrzeby mieszkańców,

starzenie się populacji zamieszkującej te budynki, a także rosnące wymagania w zakresie dostępności architektonicznej sprawiają, że dobudowa wind stała się jednym z najważniejszych wyzwań inwestycyjnych Spółdzielni.

Podstawę prawną do tworzenia takich funduszy stanowi art. 78 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnia tworzy – obok funduszy zasadniczych (udziałowego i zasobowego) – także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie. Dotychczas § 117 statutu WSM przewidywał jedynie fundusz remontowy, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych oraz fundusz na przekształcenia prawa użytkownika wieczystego. Nie istniał zatem żaden wyodrębniony instrument przeznaczony na cel dobudowy wind.

Utworzenie odrębnego funduszu celowego ma kilka istotnych zalet w porównaniu z finansowaniem dobudowy wind z ogólnego funduszu remontowego. Przede wszystkim zapewnia przejrzystość – środki gromadzone na dobudowę wind będą ewidencjonowane odrębnie, co pozwoli członkom Spółdzielni w każdej chwili

sprawdzić, ile środków zgromadzono i na co zostały wydane. Ponadto wyodrębnienie funduszu umożliwi kumulowanie środków w dłuższym horyzoncie czasowym, a także ułatwi starania o finansowanie zewnętrzne – dotacje samorządowe czy środki unijne na cele związane z poprawą dostępności budynków.

Zgodnie z projektem uchwały fundusz celowy na dobudowę wind będzie zasilany z wpłat członków Spółdzielni i właścicieli lokali w budynkach objętych programem dobudowy wind, naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych, a także z pozyskanych dotacji i subwencji, ze środków z nadwyżki bilansowej (jeśli tak zdecyduje Walne Zgromadzenie) oraz z innych wpływów. Szczegółowe zasady gromadzenia i wydatkowania tych środków określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą – kompetencja ta została wyraźnie zapisana poprzez dodanie do § 84 ust. 1 pkt 14 statutu nowej lit. k).

Co to wszystko oznacza dla członków WSM?

Projektowana uchwała nr 1/2026 realizuje dwa cele. Z jednej strony porządkuje i dostosowuje sta-

tut WSM do obowiązujących przepisów prawa, przenosząc do niego zasady obradowania Walnego Zgromadzenia, które dotąd znajdowały się jedynie w regulaminie. Z drugiej strony tworzy narzędzie finansowe, które umożliwi WSM systematyczne gromadzenie środków na dobudowę wind i tym samym realną poprawę komfortu życia tysięcy mieszkańców.

Zachęcamy wszystkich członków Spółdzielni do zapoznania się z pełnym tekstem projektu uchwały, który jest wyłożony w siedzibach administracji osiedli i Zarządu Spółdzielni, oraz do osobistego udziału w tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Przypominamy, że w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązują nowe, bardziej restrykcyjne zasady udzielania pełnomocnictw – dlatego osoby, które nie mogą osobiście uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, powinny odpowiednio wcześniej przygotować wymagane dokumenty i dostarczyć je do Spółdzielni nie później niż trzy dni przed terminem obrad.

Zarząd WSM

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

28 stycznia weszła w życie Ustawa z 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Jakie zmiany czekają spółdzielców?

Ustawa ta stanowi tak zwaną małą nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; wprowadza zmiany w dwóch obszarach regulacji. Pozostałe kwestie gruntownie zmieniające funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych nadal są procedowane w komisjach sejmowych oraz uwzględnione zostały w pracach Rządowego Centrum Legislacji. O postępach w tych pracach będziemy informować w kolejnych wydaniach „Życia WSM”.

Ustawodawca w omawianej nowelizacji wprowadził dwie zasadnicze zmiany. Pierwsza dotyczy uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu pełnomocników członków spółdzielni, druga kwestii formalnych związanych z dochodzeniem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W zakresie pełnomocnictw ustawodawca zawęził krąg osób, które mogą być pełnomocnikami członka spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu do następujących podmiotów:

- osoby bliskiej, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
- adwokata lub radcy prawnego,
- innego członka tej samej spółdzielni.

Wprowadzono także dwa dodatkowe wymogi formalne. Po pierwsze

w przypadku osób bliskich należy do pełnomocnictwa załączyć oświadczenie pełnomocnika, że nie jest osobą pozostającą z członkiem faktycznie we wspólnym pożyciu. Oświadczenie to składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej. Brak oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa. Drugim wymogiem formalnym jest obowiązek złożenia pełnomocnictwa, wraz z ewentualnym oświadczeniem, w oryginale w siedzibie spółdzielni najpóźniej na trzy dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszej części. **To nowy bardzo ważny wymóg formalny. Nie będzie bowiem możliwości, tak jak dotychczas, składać pełnomocnictw bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu przy odbieraniu mandatu do głosowania.** Pełnomocnicy, którzy nie złożą pełnomocnictwa w siedzibie spółdzielni na trzy dni przed Walnym Zgromadzeniem, nie otrzymają mandatu i nie będą mogli reprezentować członka w trakcie obrad. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa przygotowuje i udostępni swoim członkom wzory pełnomocnictw i oświadczeń wymaganych nową ustawą, zarówno w wersji elektronicznej jak i tradycyjnej – papierowej.

Należy też podkreślić, że pełnomocnictwo nie będzie upoważnia-

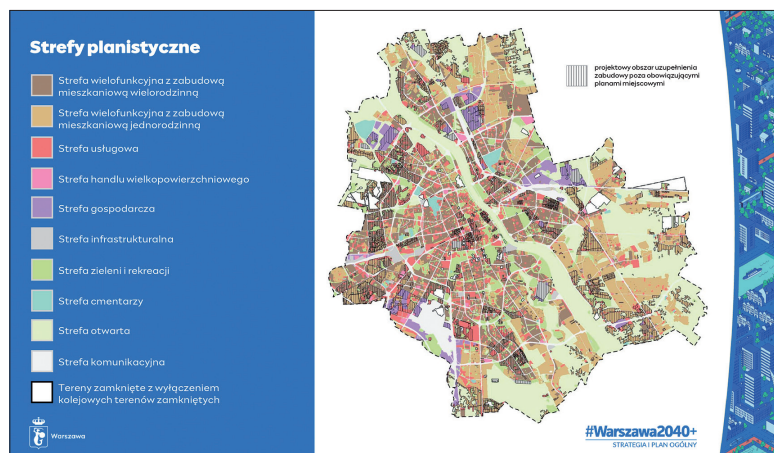
ło do głosowania sprawach dotyczących wyboru i odwołania członków rady nadzorczej lub członków zarządu. W tych sprawach prawo głosu przysługuje tylko członkom spółdzielni uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu osobiście.

W omawianej ustawie nowelizującej ustawodawca uporządkował także kwestie związane z dochodzeniem roszczeń dotyczących przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo ich odrębnej własności. Przewidziano bowiem, że w sytuacji, gdy spółdzielnia nie przystąpiła do podjęcia niezbędnych czynności do dokonania przekształcenia lokalu, a więc nie ma uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali, niezbędnych podziałów geodezyjnych oraz służebności, postępowanie sądowe prowadzone będzie w trybie nieprocesowym. Jeżeli wszystkie te czynności zostały wykonane, a jedynie spółdzielnia odmawia zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokali, to o zasadności stanowiska spółdzielni rozstrzygnie sąd.

Wszystkie opisane powyżej zmiany weszły już w życie i najbliższe Walne Zgromadzenia odbędą się już na nowych zasadach.

r.pr. Michał Gołąb

Uwagi Spółdzielni do planu ogólnego Warszawy



Fragment prezentacji Urzędu Miasta na temat planu ogólnego Warszawy
źródło: <https://architektura.um.warszawa.pl>

WSM przeanalizowała założenia planu ogólnego i złożyła szereg wniosków o jego zmianę.

14 listopada 2025 r. nastąpiło wyłożenie projektu planu ogólnego m.st. Warszawy, dokumentu będącego aktem prawa miejscowego określającego ogólne zasady zagospodarowania przestrzeni w gminach. To na podstawie tego dokumentu w dalszej kolejności uchwalane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Od dnia wyłożenia projektu planu możliwe było składanie uwag i wniosków o jego zmianę. Pierwotnie wyznaczony na to termin miał upłynąć 19 stycznia, ale został przedłużony do 9 lutego.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa wnikliwie przeanalizowała założenia planu, czego efektem było sformułowanie szeregu uwag i wniosków o jego zmianę. Uwagi Spółdzielni złożone zostały w Urzędzie m.st. Warszawy 2 lutego. Odnosiły się do obszarów położonych na terenie

Osiedli WSM Młociny, Wawrzyszew, Żoliborz III, Żoliborz II, Rudawka, Zatrásie, Bielany, Piaski oraz na terenie Społecznego Domu Kultury i nieruchomości WSM położonej w rejonie ul. Bystawskiej w dzielnicy Wawer.

Dotyczyły w głównej mierze rozszerzenia i zabezpieczenia potencjału obszarów stanowiących zasób Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. zapewnienia im maksymalnie szerokiego zakresu zagospodarowania oraz możliwie najkorzystniejszych parametrów zabudowy.

Plan ogólny dla m.st. Warszawy uchwalony ma zostać najpóźniej do 30 czerwca. Przed skierowaniem projektu uchwały z planem ogólnym na obrady Rady Miasta, prezydent stolicy opublikuje listę uwag złożonych do planu oraz poinformuje o sposobie ich rozpatrzenia, czyli wskaże, które uwagi zostały uwzględnione bądź uwzględnione częściowo, a których nie uwzględniono.

WSM wyraża nadzieję na uwzględnienie uwag w całości.

Łukasz Senator
specjalista ds. Terenowo-Prawnych

O nowej strukturze organizacyjnej WSM

Po co Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nowa struktura organizacyjna? Czy należy się teraz spodziewać bardziej menedżerskiego stylu działania? I wreszcie – co z samodzielnością Administracji Osiedli i jaką rolę w zarządzaniu Spółdzielnią mogą odgrywać sami mieszkańcy? Wyjaśnia prezes Przemysław Prus.

Głównym powodem zmian była skala działania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. WSM to jedna z największych spółdzielni w kraju – zarządzamy bardzo dużym majątkiem, wieloma osiedlami, tysiącami lokali mieszkalnych i użytkowych. Taka organizacja musi mieć strukturę zarządzania, która pozwala skutecznie koordynować pracę i jasno określa odpowiedzialność.

W dotychczasowym modelu struktura była bardzo rozproszona. Przy dziewięciu osiedlach bezpośrednio do Zarządu raportowało aż 27 osób – dyrektorzy osiedli, dyrektorzy techniczni oraz główni księgowi. W praktyce oznaczało to ogromne obciążenie operacyjne dla Zarządu i utrudniało strategiczne zarządzanie Spółdzielnią. Zarząd często musiał zajmować się sprawami bieżącymi, zamiast koncentrować się na planowaniu rozwoju, inwestycjach czy optymalizacji kosztów.

Nowa struktura wprowadza bardziej uporządkowany model zarządzania. Wyraźnie rozdziela funkcje strategiczne od operacyjnych, wprowadza pionowy kompetencyjny oraz centralne jednostki odpowiedzialne za kluczowe procesy, takie jak finanse, zakupy, obsługa mieszkańców czy transformacja cyfrowa. Dzięki temu Spółdzielnia może działać w sposób bardziej przewidywalny i efektywny.

Nowoczesne zarządzanie

W pewnym sensie WSM przechodzi dziś z modelu administracyjnego na bardziej nowoczesne, menedżerskie zarządzanie. Skala majątku i zakres odpowiedzialności wymagają profesjonalnych narzędzi zarządzania. Jednak trzeba pamiętać, że spółdzielnia zawsze pozostaje organizacją o charakterze społecznym.

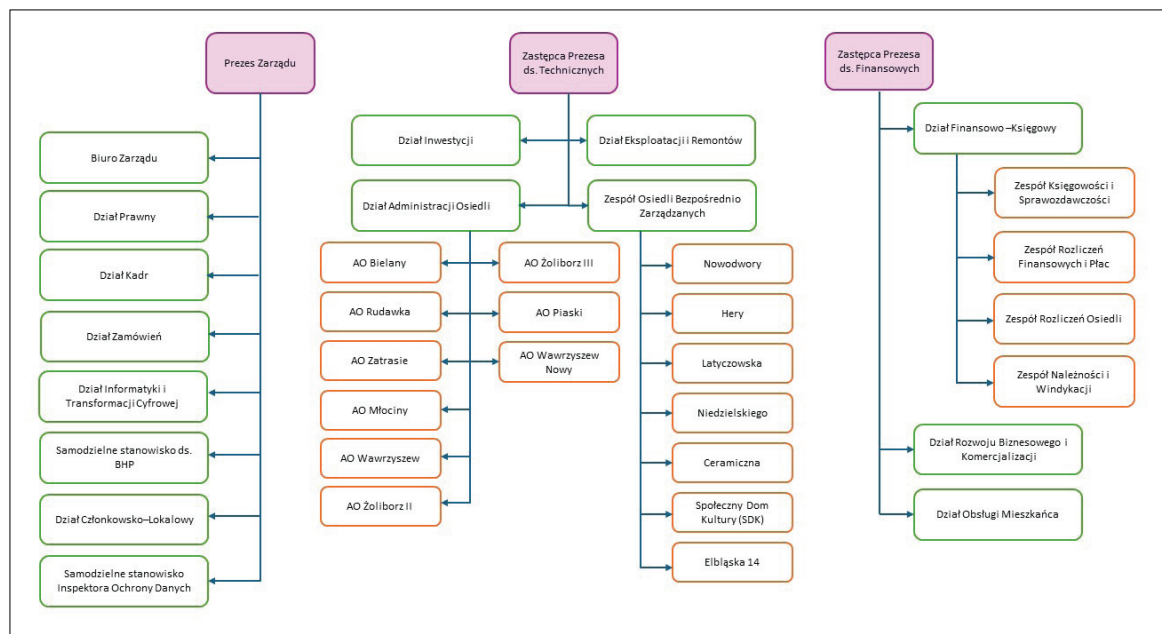
Nowa struktura opiera się na modelu, który jest standardem w dużych organizacjach zarządzających infrastrukturą i majątkiem. Wprowadzamy jasny podział odpowiedzialności, centralne zarządzanie kluczowymi procesami oraz system planowania inwestycji i remontów w dłuższym horyzoncie czasowym. Jednocześnie zachowujemy autonomię Administracji Osiedli w zakresie bieżącego funkcjonowania, bo to właśnie na poziomie osiedla najlepiej widać realne potrzeby spółdzielców. Administracje nadal odpowiadają za utrzymanie budynków czy codzienny kontakt z mieszkańcami. Były, są i będą najbliżsi nich. Natomiast pewne obszary – szczególnie te o dużym znaczeniu finansowym lub organizacyjnym – są zarządzane według wspólnych zasad dla całej spółdzielni.

Chodzi więc nie o centralizację dla samej centralizacji, ale o uporządkowanie procesów i wprowadzenie standardów zarządzania, które pozwolą lepiej gospodarować środkami mieszkańców.

Centralizacja i standaryzacja zakupów – szansa na duże oszczędności

Jednym z ważnych elementów nowej struktury jest ujednolicenie zasad dokonywania zakupów i zwiększenie ich transparentności. Wprowadzamy centralną platformę zakupową oraz publicznie dostępny rejestr umów.

Oznacza to, że członkowie będą mogli zobaczyć, jakie umowy za-



Struktura organizacyjna WSM, przyjęta przez Radę Nadzorczą 15 stycznia uchwałą nr 2/2026

wiera Spółdzielnia, na jakie kwoty opiekują się oraz kto jest wykonawcą usług.

Równocześnie powstał wyspecjalizowany dział zakupów, którego zadaniem jest nadzór nad standardami postępowań zakupowych prowadzonych zarówno na poziomie centrali, jak i Administracji Osiedli.

Taka centralizacja wiąże się z oszczędnościami. WSM dysponuje bardzo dużym potencjałem zakupowym. Niestety w przeszłości nie zawsze był on wykorzystywany w pełni.

Zdarzały się sytuacje, w których ta sama firma świadczyła identyczną usługę na kilku osiedlach, ale według zupełnie różnych stawek. Nie wynikało to ze złej woli, tylko z braku koordynacji, nieprzyjęcia wspólnych standardów.

Dzięki temu, że nowa struktura pozwala organizować wspólne zakupy dla kilku Osiedli, możemy działać efektywniej, negocjować lepsze warunki finansowe. Nad zgodnością procedur będzie czuwał centralny dział zakupów. Jednocześnie Administracje nadal będą uczestniczyć w przygotowaniu specyfikacji usług czy określaniu lokalnych potrzeb.

Biorąc pod uwagę wielkość zamówień dla WSM, w dłuższej perspektywie oznacza to potencjalnie wielomilionowe oszczędności.

Przejrzysta odpowiedzialność

Bardzo ważną zmianą jest także wprowadzenie jednoosobowej odpowiedzialności dyrektora osiedla za jego funkcjonowanie. Dyrektor Administracji odpowiada za całość działań na terenie Osiedla i koordynuje pracę zespołów technicznych oraz administracyjnych. To porządkuje system zarządzania na poziomie lokalnym i jasno określa odpowiedzialność zarówno wobec mieszkańców, jak i wobec Zarządu Spółdzielni.

W poprzednim modelu kompetencje były w dużej mierze rozproszone – obok dyrektora osiedla funkcjonował dyrektor techniczny oraz główny księgowy, którzy w wielu obszarach raportowali bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni. W praktyce sprawa koordynacji działań była utrudniona, a odpowiedzialność – często rozmyta.

Nowa struktura wprowadza jasną zasadę: za funkcjonowanie osiedla odpowiada dyrektor Administracji, który koordynuje pracę zespo-

łów technicznych, administracyjnych i obsługi mieszkańców.

To rozwiązanie daje kilka bardzo konkretnych korzyści. Po pierwsze wprowadza jasność odpowiedzialności – zarówno dla mieszkańców, jak i dla Zarządu. Mieszkańcy wiedzą, kto odpowiada za sprawy ich Osiedla, a Zarząd ma jednego partnera do współpracy po stronie Administracji. Po drugie usprawnia to proces podejmowania decyzji, ponieważ wiele spraw może być rozstrzyganych szybciej na poziomie osiedla, bez konieczności angażowania wielu różnych struktur organizacyjnych.

Jednocześnie warto podkreślić, że jednoosobowa odpowiedzialność nie oznacza działania w oderwaniu od innych jednostek organizacyjnych WSM. Dyrektorzy Osiedli współpracują z centralnymi działami odpowiedzialnymi między innymi za finanse, zakupy, planowanie inwestycji czy obsługę mieszkańców. Dzięki temu możliwe jest połączenie dwóch rzeczy: lokalnej znajomości potrzeb Osiedla oraz profesjonalnego wsparcia wyspecjalizowanych jednostek w centrali.

W efekcie powstaje model zarządzania, który jest bardziej przejrzysty, bardziej odpowiedzialny i lepiej dopasowany do skali działania Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jednolite standardy obsługi mieszkańców

Kolejnym z najistotniejszych celów wprowadzonych zmian jest poprawa jakości obsługi mieszkańców. W nowej strukturze pojawił się wyspecjalizowany obszar, którego zadaniem jest uporządkowanie obsługi na poziomie całej Spółdzielni.

Do tej pory w dużej mierze każdy zespół administracyjny wypracowywał własne sposoby działania. W naturalny sposób prowadziło to do różnic pomiędzy poszczególnymi osiedlami. Nowa struktura ma to zmienić – chcemy wprowadzić jednolite standardy obsługi, tak aby niezależnie od tego, na którym Osiedlu mieszka spółdzielca, mógł liczyć na jej podobny poziom.

Dotyczy to zarówno spraw technicznych – takich jak zgłaszanie usterek czy awarii – jak i administracyjnych, na przykład kontakt z Administracją, uzyskiwanie informacji czy załatwianie formalności związanych z lokalem. Dzięki wspólnym standardom łatwiej będzie monitorować jakość obsługi i szybciej reagować na ewentualne problemy.

Transformacja cyfrowa

Innym bardzo ważnym elementem jest rozwój narzędzi cyfrowych, które mają ułatwić mieszkańcom kontakt ze Spółdzielnią. Cyfryzacja zdecydowanie stanie się jednym z kierunków rozwoju WSM. W ramach nowej struktury powstał obszar odpowiedzialny za transformację cyfrową. Będzie rozwijał systemy informatyczne wspierające obsługę. Chodzi między innymi o rozwój portalu mieszkańca, elektronicznych zgłoszeń technicznych czy usprawnienie obiegu dokumentów.

Dzięki temu spółdzielcy będą mogli coraz więcej spraw załatwiać prościej i szybciej – często bez konieczności osobistej wizyty w Administracji. Naszym celem jest połączenie dwóch rzeczy: dobrej, bezpośredniej obsługi na poziomie Osiedla oraz nowoczesnych narzędzi cyfrowych, które zwiększą przejrzystość działania i ułatwią mieszkańcom kontakt ze Spółdzielnią. Licząc na ten kontakt.

Decyzje podejmowane w dialogu

Dialog ze spółdzielcami jest dla mnie bardzo ważnym elementem funkcjonowania Spółdzielni. WSM to przede wszystkim wspólnota mieszkańców i żadna zmiana organizacyjna nie ma sensu, jeśli nie jest oparta na rozmowie z ludźmi, którzy tu mieszkają.

Dlatego wprowadziliśmy między innymi otwarte spotkania prezesa ze spółdzielcami, które odbywają się dwa razy w miesiącu. Każdy może wówczas przyjść, porozmawiać, za-

dać pytania czy zgłosić problem. To dla mnie bardzo cenne źródło informacji o tym, jak Spółdzielnia funkcjonuje w praktyce i jakie sprawy są dla mieszkańców najważniejsze.

Bardzo ważną rolę w tym systemie dialogu odgrywają także Rady Osiedli, doskonale znające lokalne potrzeby. To dla nas ważny partner w rozmowie o planach remontowych, inwestycyjnych czy o kierunkach rozwoju WSM.

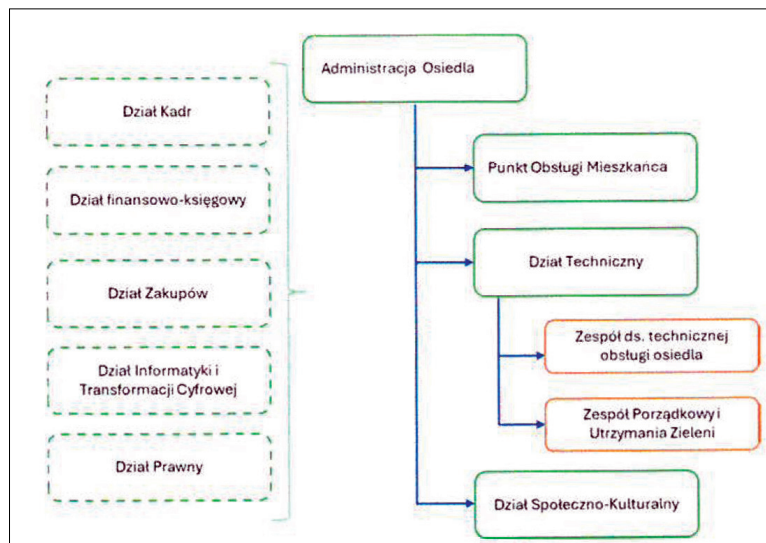
Zorganizowaliśmy już spotkanie ze wszystkimi Radami Osiedli w formie panelu dyskusyjnego. Była to bardzo dobra forma rozmowy o problemach i wyzwaniach, przed którymi stoi Spółdzielnia. Pozwoliła też na wymianę doświadczeń między poszczególnymi Administracjami. Chcemy takie spotkania organizować cyklicznie, raz na kwartał, aby budować stały kanał komunikacji między Zarządem a Radami Osiedli.

Uważam, że w tak dużej organizacji jak WSM dobry system dialogu z mieszkańcami jest kluczowy dla podejmowania właściwych decyzji. Zarząd odpowiada za zarządzanie Spółdzielnią, ale wiele decyzji powinno być poprzedzonych rozmową i wysłuchaniem opinii mieszkańców oraz ich reprezentacji na poziomie Osiedli.

Na spotkaniu z Radami Osiedli omawialiśmy też nową strukturę. Zreasumujemy i na łamach „Życia WSM” dwie zasady, na których się opiera: z jednej strony zachowujemy autonomię poszczególnych Administracji w sprawach lokalnych, a z drugiej wprowadzamy wspólne standardy i narzędzia zarządzania, które pozwalają całej organizacji działać bardziej spójnie i efektywnie. Dzięki temu Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa może w pełni wykorzystywać to, jak dużym jest podmiotem, a środki mieszkańców są wydawane w sposób bardziej racjonalny. Nowa struktura pozwoli także na poprawę jakości obsługi, a wśród ułatwień w tym zakresie znajdziemy ulepszone narzędzia cyfrowe.

Za jakiś czas – dzięki konkretnym efektom w codziennym funkcjonowaniu Spółdzielni, między innymi większej przejrzystości działania, bardziej racjonalnemu wydawaniu pieniędzy oraz lepszemu planowaniu remontów i inwestycji – mieszkańcy przekonają się, że ta zmiana była potrzebna. I to będzie jej najważniejszy efekt.

Przemysław Prus
prezes Zarządu WSM



Struktura referencyjna Administracji Osiedla

Nagrody za realizację celów, a nie za samo absolutorium

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej 15 stycznia, z inicjatywy Komisji Rewizyjnej RN, został wprowadzony nowy system motywacyjny dla Zarządu. Rada na początku każdego roku będzie ustalać nowe cele dla prezesa i wiceprezesów WSM. Ich realizacja wpłynie na to, czy dany członek Zarządu otrzyma dodatkowe wynagrodzenie.

Dotychczas warunkiem wypłaty nagrody było wyłącznie otrzymanie przez Zarząd absolutorium na Walnym Zgromadzeniu i odpowiednia decyzja Rady Nadzorczej. Jeżeli członek Zarządu takie absolutorium od Państwa otrzymał, to członkowie RN sami decydowali czy i w jakiej wysokości przyznać tej osobie nagrodę. Nie obowiązywały żadne dodatkowe kryteria. Nagroda miała więc czysto uznaniowy charakter. Nowo wdrożony system motywacyjny zmienia tę sytuację diametralnie.

Każdy członek Zarządu miał i nadal będzie mieć prawo do otrzymania raz w roku nagrody przyznawanej przez RN. Jej maksymalna wysokość to równowartość miesięcznego wynagrodzenia (bez dodatków funkcyjnych). Zarówno co do wysokości nagrody, jak i częstotliwości jej wypłacania, nowe zasady są więc zbieżne z dotychczasowymi. Na tym jednak podobieństwo nowych i starych reguł się kończy.

Teraz Rada musi zastanowić się na początku roku, co w najbliższych dwunastu miesiącach będzie najważniejsze dla mieszkańców, a w związku z tym, jakie powinny

być ustalone priorytety dla Zarządu i poszczególnych jego członków. Propozycje konkretnych celów będą wychodzić od każdej z komisji Rady oraz od jej prezydium. Po przeprowadzeniu dyskusji, najpóźniej do końca marca, Rada Nadzorcza wskaże maksymalnie 10 najważniejszych spraw, którymi powinni zająć się Zarząd.

Cztery z nich będą dotyczyły całej WSM, sześć – obszarów, za które odpowiada konkretny członek Zarządu w granicach swoich obowiązków. Przykładowo, Rada Nadzorcza może wskazać, że w danym roku priorytetem powinno być przeprowadzenie remontu na konkretnym osiedlu, redukcja wydatków w określonym zakresie czy zwiększenie o dany procent zysków z nieruchomości komercyjnych.

Cele muszą być wyznaczone w sposób możliwy do osiągnięcia – na przykład wiemy, że w ciągu kilku miesięcy niemożliwe jest wybudowanie nowej nieruchomości „od zera”, ale być może chcielibyśmy, by Zarząd przygotował wymagane przy takiej inwestycji dokumenty. Takie właśnie zadanie można wyznaczyć.

eBOK

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta

Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej można znaleźć w EBOK-u. Login i tymczasowe hasło otrzymamy w Administracji Osiedla

Cele muszą być też skonstruowane tak, aby można było je po zakończeniu roku rozliczyć. Dlatego na przykład nie byłoby dobrym celem wpisanie Zarządowi obowiązku poprawienia jakości obsługi mieszkańców. Choć jest to sprawa niezwykle ważna, będąca przez cały czas obiektem zainteresowania Rady Nadzorczej, w praktyce trudno byłoby tak sformułowany cel rozliczyć. Można jednak wskazać bardziej konkretnie, iż oczekujemy na przykład wdrożenia systemu całodobowego przyjmowania zgłoszeń usterek technicznych części wspólnych. Komisja Rewizyjna

Rady Nadzorczej ma dbać o to, by proponowane cele były konkretne i możliwe do osiągnięcia.

Po zakończeniu roku Rada Nadzorcza sprawdzi, które cele Zarząd osiągnął, a których nie. Zrealizowanie celu będzie oznaczać przypisanie członkowi Zarządu określonego procentu nagrody, która była związana z tym celem, przy czym członek Zarządu musi osiągnąć co najmniej 60% wyznaczonych celów (czyli na przykład zrealizować nie mniej niż 6 z 10 wyznaczonych zadań), aby w ogóle mieć prawo do nagrody. Weryfikacja dobrze ustalonych celów jest prosta i obiektywna. Albo udało się osiągnąć dany cel (np. zebrać dokumentację czy przeprowadzić remont) – i wtedy nagroda będzie wypłacona, albo się nie udało – i w takiej sytuacji nagroda ta nie będzie należna lub zostanie odpowiednio pomniejszona.

W regulaminie uwzględniono także wiele szczegółowych reguł – np. dotyczących sytuacji, gdy dany członek zarządu pełnił swoją funkcję krócej niż rok, gdy dany cel się w trakcie roku dezaktualizuje lub gdy realizacja danego celu będzie niemożliwa z przyczyn obiektywnych i niezależnych od członka Za-

rzędu. Nagroda będzie wypłacana dopiero po rozliczeniu wszystkich celów, w połowie kolejnego roku.

Wdrożone rozwiązanie pozwała spółdzielcom, działającym poprzez swoich przedstawicieli w Radzie Nadzorczej, na realne wyznaczanie kierunków pracy władz WSM. To doskonała okazja do zastanowienia się na początku roku, co w danym okresie będzie dla nas wszystkich najważniejsze i czego konkretnie chcielibyśmy od Zarządu. Zarządowi należy na konkretnym określeniu oczekiwań mieszkających, by sprawniej pracować dla wspólnej korzyści.

Nowy system motywacyjny został przygotowany w taki sposób, aby mógł być w przyszłości rozbudowywany i poprawiany – na bazie doświadczeń z jego realizacji. Pierwsze efekty zobaczymy już za rok.

Uchwała wprowadzająca zmiany dostępna jest w EBOK-u: Uchwała nr 1/26 Rady Nadzorczej WSM w sprawie zmiany Regulaminu Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Tomasz Ciupka
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN

Ostatni krok w sprawie zwrotu 17 mln zł za odbiór śmieci

W grudniu (kilka dni po wydaniu poprzedniego numeru) doczekaliśmy się sądowego finału sprawy o 17 mln zł nadpłaty za odbiór odpadów komunalnych. Naczelny Sąd Administracyjny potwierdził prawo do zwrotu nadpłaconych opłat za gospodarowanie odpadami, jeśli podwyżki wynikały z wadliwych uchwał samorządu. To efekt działań Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która jako jedna z pierwszych, siedem lat temu, wystąpiła w obronie interesów swoich mieszkańców, kwestionując nieprawidłowe naliczanie opłat.



źródło: gov.pl

Sprawa dotyczyła nadpłaty wynikającej z nieuzasadnionego różnicowania stawek m.in. ze względu na rodzaj zabudowy. Orzeczenie NSA jest prawomocne. Przed nami już tylko decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego – formalny wymóg, by Miasto oddało WSM pieniądze.

Szansa na zwrot opłaty od Miasta pojawiła się po orzeczeniach sądów, gdy doszło do częściowego stwierdzenia nieważności przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oraz nieważności przez Naczelny Sąd Administracyjny Uchwały Rady m. st. Warszawy nr XXIV/676/2019 z 12 grudnia 2019 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie za pojemnik i worek o określonej pojemności oraz Uchwały Rady m. st. Warszawy nr XXIV/676/2019 z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (Wyroki WSA w Warszawie z dnia 27.01.2021 r. sygn. akt III SA/Wa 1120/20 oraz III SA/Wa 1121/20 oraz Wyroki NSA z dnia 15.10.2021 r. sygn. akt III FSK 4342/21 oraz III FSK 4235/21).

Kwestia prawna, czy stwierdzenie nieważności uchwały rady miasta określającej wysokość stawki oraz sposób obliczania opłaty za gospodarowa-

nie odpadami komunalnymi, pozwala na żądanie zwrotu nadpłaty, budziła duże kontrowersje i dyskusje. W takich sprawach stosuje się wprost przepisy ustawy Ordynacja Podatkowa, natomiast przepis art. 6m ust. 4 ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach stwierdza, że właściciel nieruchomości nie może złożyć z mocą wsteczną korekty deklaracji zmniejszającej jego zobowiązanie.

Mimo tak sformułowanych zapisów właściciele nieruchomości, w tym spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, złożyli stosowne korekty oraz wnioski o zwrot nadpłaconej ich zdaniem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie unieważnionych przez sądy administracyjne uchwał. Zarówno Prezydent m. st. Warszawy, jak i Samorządowe Kolegium Odwoławcze, rozpatrujące odwołania w tych sprawach, konsekwentnie odmawiały zwrotu nadpłaty, wskazując przede wszystkim na wspomniany przepis art. 6m ust. 4 u.c.p.g. który w ocenie organów w tym przypadku ma pierwszeństwo przed przepisami Ordynacji Podatkowej. Oba urzędy wskazywały również na konieczność uwzględnienia uchwały NSA – Izby Gospodarczej z dnia 22 czerwca 2011 r. (sygn.

akt I GPS 1/11), zgodnie z którą nie stanowi nadpłaty kwota uiszczonego podatku, w sytuacji w której ten, kto ją uiszczył, nie poniósł z tego tytułu uszczerbku majątkowego.

Orzecznictwo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie było w niniejszych sprawach skrajnie różne, sąd przychylił się zarówno do stanowiska skarżących, jak i argumentów m. st. Warszawy oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

8 grudnia 2025 r. **Naczelny Sąd Administracyjny, w sprawie o sygn. akt III FSK 1232/24, zakończył prawomocnym orzeczeniem pierwszą z tych spraw dotyczącą Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która domagała się zwrotu nadpłaty blisko 17 mln złotych.** Spór w tej sprawie toczył się od października 2021 roku. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stanął po stronie Spółdzielni i wyrokami z 20 czerwca 2024 r. (sygn. akt III SA/Wa 681/24) uchylił decyzję SKO. W uzasadnieniu tego orzeczenia WSA wskazał, że można odmówić zwrotu podatku, który został pobrany niezgodnie z prawem jedynie w sytuacji, gdy ekonomiczny ciężar opodatkowania jest przenoszony w rzeczywistości na inny podmiot (najczęściej konsumenta), gdyż w ten sposób dochodziłoby w istocie do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie przedsiębiorcy, który niejako podwójnie odzyskiwałby nadpłacony podatek. W ocenie WSA taka sytuacja nie miała miejsca, a opłata była należna i podlegała zwrotowi.

Od wyroku WSA skargę wniosło Samorządowe Kolegium Odwoławcze. W omawianym orzeczeniu z 8 grudnia 2025 r. NSA nie podzielił poglądu Prezydenta m. st. Warszawy oraz SKO i oddalił skargę kasacyjną. W ustnych motywach orze-

czenia sędzia Anna Dalkowska podkreśliła, że wykładnia przepisów ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach musi odbywać się z poszanowaniem norm konstytucyjnych. Tym samym w ocenie sądu organy administracji nie mogą pobierać żadnych danin publicznych od obywateli bez umocowania w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. **W ocenie NSA brak możliwości zwrotu nadpłaty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi pozbawiłby sensu badanie zgodności z prawem uchwał rady miasta w sprawie ustalania wysokości tej opłaty.** Wyrok jest prawomocny.

Aktualnie Spółdzielnia oczekuje na ponowne wydanie decyzji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, które jest związane stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego. **Stanowi to wymóg formalny do uruchomienia zwrotu nadpłaconych środków.**



źródło: um.warszawa.pl

Gospodarę Zasobami Mieszkaniowymi można prowadzić lepiej

O potrzebie zmian w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, funduszem remontowym i kosztami wpływającymi na kondycję naszych budynków mówi się od dawna. Co przyniesie w tej sprawie nowa uchwała Rady Nadzorczej? Wyjaśniają Iwona Bocianowska – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych oraz Adam Zieniuk-Gąsiorowski – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN.

11 lutego Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę nr 4 „w sprawie przyjęcia kierunków strategii działań Zarządu związanych z organizacją Spółdzielni w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi”. Szczegóły przybliży Adam Zieniuk-Gąsiorowski z RN.

Uchwała ta zawiera osiem aspektów będących w istocie postulatami członków WSM. Często sygnalizowano je na walnych zgromadzeniach i corocznych spotkaniach mieszkańców osiedli. Rada Nadzorcza, nie wkraczając w kompetencje Zarządu co do sposobu osiągnięcia przedstawionych celów, wskazała Zarządowi kierunki strategii działania. Wszystko wymaga dalszych analiz służących temu, by zasobami mieszkaniowymi gospodarować z uwzględnieniem podmiotowości Rad Osiedli i dobra mieszkańców WSM.

Pierwsza kwestia dotyczy **przeprowadzenia analizy możliwości centralizacji zakupów produktów i usług**. Pozwoli to na stwierdzenie, czy dokonywanie zakupów – na przykład materiałów budowlanych do remontów i modernizacji – zbiorczo przez wszystkie osiedla **obniży ceny i podwyższy jakość pozyskanych produktów**. Podobnie rzecz ma się z zawieraniem umów o roboty budowlane, usługi prawne itp. Dzięki temu możliwe byłoby przeznaczenie większej ilości środków z opłat mieszkaniowych na fundusz remontowy, a nie na pokrycie kosztów funkcjonowania organizacji WSM, co **wpłynęłoby pozytywnie na kondycję i estetykę zasobów mieszkaniowych**.

Drugi aspekt to zlecenie analizy **przygotowania rozwiązań lepszego zarządzania energią cieplną**, w tym rozliczenia z wykorzystywaniem współczesnych narzędzi informatycznych pomagających usprawnić zarządzanie w tym zakresie. Analiza ta da odpowiedź, czy rozliczenia mogą być dokonywane korzystniej niż dotychczas, tak by członkowie Spółdzielni nie byli zaskakiwani wysokimi rachunkami po zakończeniu okresu grzewczego. Ponadto WSM liczy na uzyskanie korzystniejszych cen nabywanej energii cieplnej.

W kolejnym zadaniu RN zleca (naturalnie także z uwzględnieniem podmiotowości Rad Osiedli) przeprowadzenie analizy w zakresie możliwości wprowadzenia w **WSM centralizacji czynności wspólnych realizowanych we wszystkich osiedlach**, czyli zadań takich jak: usługi płacowe, księgowość, zarządzanie osiedlami, prace hydrauliczne, elektryczne, budowlane, nadzory inwestorskie itp. Zgromadzenie w jednym miejscu wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej WSM mogłoby pozwolić na **obniżenie kosztów powierzchni biurowej, kosztów narzędzi informatycznych czy zapewnienie właściwego poziomu wynagradzania**. Skutkowałoby to **lepszymi warunkami pracy i niższymi opłatami dla mieszkańców**. Jest to oczywiście zadanie, które nie może być prowadzone w pośpiechu, dlatego RN przewidziała aż sześciomiesięczny termin na wykonanie tej analizy.

Czwarte zadanie to **analiza sposobu prowadzenia nowych inwestycji**. Chodzi o zweryfikowa-

nie skutków prowadzenia inwestycji w systemie spółdzielczym i deweloperskim, o ustalenie wszystkich korzyści i zagrożeń dla członków WSM. Analiza powinna brać pod uwagę również przyszłe warunki zarządzania inwestycjami, a więc gospodarowanie zasobem mieszkaniowym inwestycji po oddaniu jej do użytkowania. To niewątpliwie temat, często podnoszony na walnych zgromadzeniach. Dlatego powinien być przedstawiany w jasny sposób. **RN o to zadba.**

W piątej dyrektywie RN zleca Zarządowi przygotowanie **raportu analitycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zakresie technicznym i remontowym**. Co istotne, raport powinien uwzględniać podział na poszczególne osiedla i obejmować ostatnie pięć lat z rozbiciem na poszczególne lata. Da to kompleksowy obraz, rzetelne dane analityczne pozwalające usprawnić dalszą pracę Rady Nadzorczej.

W punkcie szóstym i siódmym uchwały RN zleca zadania z zakresu **najmu mieszkań**. Wnosi o sporządzenie analizy **obecnych warunków najmu mieszkań w odniesieniu do realiów rynkowych, regulaminów i dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu**. Jednocześnie RN zleca Zarządowi przeanalizowanie możliwości wprowadzenia w **WSM programu zamiany mieszkań i najmu wewnętrznego dla seniorów i osób zadłużonych**, wraz z opracowaniem nowelizacji obowiązujących w tym zakresie regulaminów. Ten społecznie i gospodarczo potrzebny pro-

jekt zostanie następnie omówiony z Komisją Członkowsko-Mieszkaniową, gdyż wielu członków WSM jest zainteresowanych możliwością zamiany mieszkania w ramach zasobów Spółdzielni.

Ponadto RN zleca Zarządowi przeanalizowanie możliwości wprowadzenia w WSM **programu środowiskowego i przygotowania raportowania niefinansowego ESG** (to sposób oceny przedsiębiorstw na podstawie trzech czynników dotyczących: środowiska, społecznej odpowiedzialności, ładu korporacyjnego), w ramach sprawozdania finansowego za 2025 r. (wraz z aktualizacją i opracowaniem nowych regulaminów). Wdrożenie programu środowiskowego zwiększy działania na rzecz ekologii, poprawy warunków środowiskowych. Chodzi między innymi o wykorzystanie wód opadawych czy lepszą gospodarkę odpadami. Jednocześnie RN wskazała, iż program powinien przewidywać jego realizację **przy wykorzystaniu dofinansowań zewnętrznych**, co powinno przynieść **obniżenie kosztów** gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Uchwała jest największym w ciągu ostatnich 10 lat przykładem zaangażowania Rady Nadzorczej w aspekty **ważne dla codziennego życia mieszkańców**. Teraz wszystko w rękach Zarządu. Rada będzie Zarząd wspierać i jednocześnie na bieżąco nadzorować – Zarząd na każdym posiedzeniu RN przedstawia postępy z prac. Czy uchwała będzie jedynie pobożnym życzeniem, czy wstępem do wielkiej odnowy WSM? Przekonać się już w tym roku.

O odpowiedzi na te pytania poprosiliśmy Iwonę Bocianowską, Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Technicznych.

Uchwała zawiera szereg konkretnych terminów, w granicach których Zarząd będzie podejmował wszelkie starania, by efekty zmian można było zobaczyć jak najszybciej. Poza sześciomiesięcznym okresem na przeprowadzenie analizy centralizacji czynności wspólnych, terminy są naprawdę krótkie. Na przykład strategia energetyczna powinna być przeanalizowana do końca kwietnia, a raport analityczny (po przedłużeniu terminu pierwotnie określonego na koniec lutego) zostanie opracowany w pierwszym półroczu br.

Priorytetem jest jakość, dlatego w przypadku wystąpienia okoliczności, które uzasadnią rozszerzenie opracowań, będziemy kierować się przede wszystkim rzetelnością i dobrem członków Spółdzielni. Tym niemniej **Zarząd już odnotowuje pierwsze efekty nowego podejścia do jakości pracy w WSM. Rozpoczynamy proces centralizacji zakupów usług i produktów hydraulicznych oraz audyt śledczy, który odpowie na najbardziej nurtujące mieszkańców pytania.**

Kierunki przyjęte w uchwale RN są podstawą do realizacji przez Zarząd strategii największej w historii WSM modernizacji zasad funkcjonowania Spółdzielni. **Naszymi priorytetami są jakość, transparentność i dobro członków. Stawiamy na wysoko wykwalifikowany personel, dobrą atmosferę w pracy i wysoką kulturę obsługi mieszkańców.**

Iwona Bocianowska
i Adam Zieniuk-Gąsiorowski

Czy Zatrasię znajdzie się w rejestrze zabytków?

Od kilku lat toczy się dyskusja o ochronie konserwatorskiej Osiedla Zatrasię, jednego z przykładów powojennej architektury modernistycznej. Osiedle znalazło się najpierw Gminnej Ewidencji Zabytków, z której zostało wykreślone w wyniku interwencji WSM. Później Mazowiecki Konserwator Zabytków zdecydował o zastosowaniu szerszej ochrony poprzez wpis Zatrasię do rejestru zabytków. Spółdzielnia nie zgadza się z tą decyzją. Na jakim etapie jest postępowanie?

27 października 2023 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wszczął postępowanie administracyjne, które zakończone zostało wydaniem Decyzji Nr 42/2025 z 23 kwietnia 2025 r. orzekającej o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego historycznego zespołu budowlanego Osiedla WSM Zatrasię. Osiedle zostało zaprojektowane i wzniesione w latach 1960-1972 według projektu Jacka Nowickiego z zespołem. Obejmuje 42 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki oświatowe, 2 budynki usługowo-handlowe, 1 budynek usługowy). Jego granice wyznaczają ulice: Broniewskiego, Elbląska, Przasnyska i Krasińskiego. Wpisem do rejestru zabytków nie zostało objętych 7 stacji transformatorowych oraz 4 budynki garaży na działkach ew. nr 2/7, 2/18, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 w obrębie 7-02-06.

Od powyższego rozstrzygnięcia WSM złożyła odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego



4 marca Mazowiecki Konserwator Zabytków dokonał ponownych oględzin zespołu budowlanego Osiedla

dotyczące nieruchomości stanowiących zasób Spółdzielni. Wygląd budynków Osiedla WSM Zatrasię i tak już dziś w znacznym stopniu odbiega od ich pierwotnego (historycznego) wyglądu, co jest wynikiem wielu prac konserwatorsko-remontowych dokonywanych na przestrzeni lat (choćby ocieplenia budynków).

Po rozpatrzeniu odwołania minister uchylił rozstrzygnięcie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zaskarżonej przez Spółdzielnię części i przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

4 marca Mazowiecki Konserwator Zabytków dokonał ponownych oględzin tego zespołu budowlanego. Do chwili obecnej postępowanie pozostaje w toku. Konserwator nie wyznaczył jak dotąd terminu jego zakończenia.

Zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. W związku z tym obecna sytuacja, czyli długotrwałe toczące się postępowanie o wpis do rejestru zabytków, wiąże się dla Spółdzielni z wieloma negatywnymi konsekwencjami.

Łukasz Senator
specjalista ds. terenowo-prawnych

Nowodwory Remont w zgodzie z naturą



Budki lęgowe na jednym z budynków Osiedla Nowodwory
fot.: archiwum WSM

W związku z trwającym remontem dachu oraz dociepleniem przestrzeni stropodachowej w budynkach WSM Osiedla Nowodwory przy ul. Ciołkosza 2A i 4 przeprowadzono prace pod nadzorem ornitologa i chiropterologa.

W ich trakcie usunięto opuszczone ptasie gniazda znajdujące się w otworach wentylacyjnych stropodachu, a następnie zamontowano kratki zabezpieczające i naprawiono elewację wokół tych miejsc.

Zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, na elewacjach budynków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Ciołkosza 2A i 4 zamontowano również nowe miejsca

schronienia i lęgu dla ptaków oraz nietoperzy. Pod nadzorem i według wskazań ornitologa zamontowano:

- 8 natynkowych schronów typu Strattmann dla nietoperzy (z trocinobetonu)
- 104 budki lęgowe typu „J” dla jęzrzyków
- 36 budek lęgowych typu „A” dla mazurków i wróbli
- 2 budki lęgowe typu „B” dla szpaków
- 10 budek lęgowych typu „D” dla kawek

Po zakończeniu prac ornitolog sporządził sprawozdanie potwierdzające ich prawidłowe wykonanie zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Marta Korzeniewska



*Pogodnych, radosnych Świąt,
wiosennego ciepła
i beztrudnego odpoczynku
w gronie najbliższych*

*Życzą
Rada Nadzorcza, Zarząd
i pracownicy WSM
oraz Redakcja*

W SDK i na Osiedlach

Wiosną aż chce się wyjść z domu. Tylko dokąd? Podpowiadamy, co czeka odwiedzających Społeczny Dom Kultury i jakich atrakcji można się spodziewać na poszczególnych osiedlach.

SDK w marcu zaprasza na otwarcie wystawy fotografii Anny Mieczysławskiej-Jerominek (27 marca, godz. 18:00). Poświęconą bielańskim kapliczkom i krzyżom przydrożnym wystawę będzie można oglądać do 30 kwietnia. Kolejne marcowe wydarzenie to spotkanie sieciujące organizacje i instytucje wspierające rodziny zastępcze w Warszawie, organizowane przez Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie (31 marca).

W kwietniu na widzów czekają koncerty i spektakl (25 kwietnia – inspirowany Wietnamem koncert z cyklu „Połączył nas polonez”; 26 kwiet-

nia – Koncert Chóru Sąsiadów Karin Band; 29 kwietnia – spektakl autorski Otwartego Teatru Improvizowanego działającego przy Środowiskowym Domu Samopomocy, tworzony przez uczestników z doświadczeniem kryzysu psychicznego i łączący elementy baśni, humoru i refleksji ekologicznej).

Również maj upłynie pod znakiem muzyki (15 maja – Festiwal Swingowy, 17 maja – rodzinna, międzypokoleniowa potańcówka). Ponadto jeszcze w maju odbędzie się także spotkanie seniorów, podczas którego będzie okazja do zaprezentowania swoich talentów artystycznych (19 maja; można wystąpić zarówno zespołowo, jak i indywidualnie) oraz czwarty Pozytywny piknik sąsiedzki.

A jeśli chodzi o **wydarzenia osiedlowe**, tej wiosny będzie można między innymi zażyć ruchu dzięki zaję-

ciom z jogi (**Żoliborz III**), gimnastyce dla seniorów (**Rudawka**); budynek administracji osiedla) oraz zajęciom na basenie i ćwiczeniom na kręgosłup dla seniorów (**Bielany**). Ponadto na Bielanach odbędą się także: w marcu – warsztaty wielkanocne dla dzieci i śniadanie wielkanocne dla seniorów; w kwietniu – spotkanie z serii „Akademia Sąsiedzka” poświęcone pierwszej pomocy przedmedycznej i w maju – zajęcia przeciwpożarowe z tej samej serii oraz wycieczka na Podlasie.

Z kolei na Młocinach Klub Seniora Pod Zdrówkiem zaprasza mieszkańców Osiedla na zajęcia relaksacyjne z elementami jogi, gry towarzyskie (szachy, brydż, planszówki) oraz muzykoterapię.

Wypatrujcie ogłoszeń na klatkach i w internecie.

Życzymy aktywnej wiosny! (Red.)

Książki wędrują... w WSM



Plastuś zachęca do lektury
fot.: MEP

Od niedawna w Biurze Zarządu działa Sąsiedzki Kącik Książek. Przy Elbląskiej 14 stanął regał bookcrossingowy.

Wchodząc do Biura Zarządu od stycznia wita nie tylko Plastuś. Obok niego ustawiono szafkę, gdzie można zostawić już przeczytaną książkę lub wziąć jakąś dla siebie. To już kolejna taka inicjatywa w WSM. Jakie lektury można znaleźć na półkach dzięki tej sąsiedzkiej wymianie?

W chwili pisania tego tekstu na regale przy Elbląskiej czekają między

innymi Frederick Forsyth, John Grisham, Remigiusz Mróz czy Katarzyna Grochola. Jest więc sporo literatury popularnej. Towarzyszy jej jednak także wysokoartystyczna, naukowa i poradnikowa. Oczywiście w chwili, gdy wezmą Państwo ten numer do rąk, może tam być już zupełnie co innego. Warto dać się zaskoczyć i co jakiś czas sprawdzać, czy nie znajdziemy czegoś dla siebie. To też doskonałe miejsce dla książek, których już nie potrzebujemy. Może sprawią przyjemność kłóremuś z sąsiadów?

Martyna Engeset-Pograniczna

Spółdzielnia na Facebooku

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

Nasz profil obserwuje już 5100 osób!



Elektrykiem do garażu

Decyzją Zarządu z 25 lutego został odwołany dotychczasowy zakaz parkowania samochodów elektrycznych w wielostanowiskowych garażach znajdujących się w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zmiana została wprowadzona na podstawie opinii technicznej rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz w związku z faktem, iż nie ma normy ustawowej zakazującej parkowania pojaz-

dów elektrycznych w garażach wielostanowiskowych, a decyzja w zakresie organizacji zasad parkowania pozostaje w gestii zarządcy nieruchomości.

Co to oznacza w praktyce?

Parkowanie samochodów elektrycznych w garażach WSM jest dopuszczalne, jeżeli dokumentacja projektowa danego budynku nie wprowadza w tym zakresie ograniczeń.

Kluczowym warunkiem pozostaje spełnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej. MK

Wiosenne porządki

Wraz z nadejściem wiosny na terenie Osiedla WSM Bielany rozpoczęły się prace porządkowe. W ramach dbania o estetykę wspólnej przestrzeni z elewacji budynków usuwa się graffiti.

Ściany budynków są systematycznie oczyszczane, tak aby Osiedle było czystsze, bardziej zadba-

ne i przyjazne dla wszystkich mieszkańców. To jeden z elementów wiosennych porządków, dzięki którym przestrzeń wokół nas staje się znacznie przyjemniejsza.

Bardzo dziękujemy mieszkańcom za troskę o sąsiedzką przestrzeń oraz zachęcamy do wspólnego dbania o estetykę naszych osiedli.

Marta Korzeniewska



Prace porządkowe w Osiedlu Bielany
fot.: archiwum WSM

Administracja Osiedla Piaski
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Broniewskiego 71
tel. 22 633 80 65; klubpiaski@o2.pl

KLUB PIASKI

WARSZTATY WOKALNO - MUZYCZNE
poniedziałki 13.00-15.00

Rozwijaj swoje umiejętności wokalne. Poznaj techniki emisji głosu by w moc wykorzystać swoją naturalną skalę i barwę. Zajęcia z instruktorem.

GIMNASTYKA REHABILITACYJNA
poniedziałki i środy 8.00-10.30

Ćwiczenia wspierające samodzielność, poprawiające nastrój i ogólną kondycję fizyczną dostosowane do wieku i możliwości uczestników. Zajęcia z instruktorem.

PINOKIO
wtorki 12.00-14.30

Twórcze spędzanie czasu w atmosferze dobrej zabawy. Wspólne zabawy dzieci do lat 6 wraz z opiekunami. Zabawy teatralne, muzyczne i taneczne. Spotkanie w świecie bajek i opowiadań. Zajęcia z animatorem.

WARSZTATY RYSUNEK & MALARSTWO
rysunek - wtorki 12.00-15.00
malarstwo - czwartki 12.00-15.00

Dołącz do świata rysunku i malarstwa. Poznaj tajniki, zasady kompozycji, proporcji, konstruowania postaci i przedmiotów. Zajęcia z instruktorem.

CHÓR PIASKOWE BABECZKI
poniedziałki 13.00-15.00

Wspólne śpiewanie, dobra energia i mnóstwo uśmiechu. Dołącz i poczuć radość muzyki!

WARSZTATY TANECZNE seniorzy
wtorki 9.00-12.00
czwartki 9.00-12.00

Taniec to zdrowie w każdym wieku. Łagodny ruch, muzyka i przyjazna atmosfera. Wspierająca kondycję i dobre samopoczucie. Zajęcia z instruktorem.

PLANSZÓWKI
poniedziałki 17.00-21.00

Relaks i rozrywka wspierające rozwój wyobraźni. Aktywność pobudzająca myślenie. Miło spędzony czas i możliwość poznania ciekawych ludzi.

WARSZTATY DECOUPAGE
wtorki 15.30-17.30

Znana od stuleci technika dekorowania i renowacji. Pozwala na wykonanie ciekawych i niepowtarzalnych prac oraz dekoracji. Zajęcia z instruktorem.

OPTA
środy 18.00-20.00

Spotkania z przedstawicielami agencji współpracującej z polskimi producentami filmów, seriali i reklam. Ciekawostki z drugiej strony ekranu.

WARSZTATY UKULELE
środy 10.00-17.00

Nie musisz posiadać własnego sprzętu by poznać tajniki gry na wspaniałym instrumencie. Zajęcia z instruktorem.

HAPPY DANCE STUDIO
TANIEC NOWOCZESNY
4-6 lat - poniedziałki 17.00-17.45
11+ lat - poniedziałki 17.45-18.45
BALET
4-6 lat - środy 17.00-17.45
AKROBATYKA
7-12 lat - środy 17.45-18.45

Ruch, muzyka i dobra zabawa!
To także rozwój, energia i uśmiech w jednym.

LADIES DANCE
grupa początkująca
poniedziałki - środy 20.00-21.00
grupa zaawansowana
poniedziałki - środy 19.00-20.00

Odkryj radość tańca. Dla chcących poczuć swobodę, poruszać się i spędzić czas w miłej atmosferze.