

# Mniej narzekania – więcej debatowania

18 czerwca br., w sali konferencyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych przy ul. Czerniakowskiej, odbyło się 55. Zebranie Przedstawicieli Członków MSM Energetyka. Członków spółdzielni miało na nim reprezentować 119 przedstawicieli (jeden wakat w os. Stegny Rożek – rezygnacja) – na obrady przybyło 98. Przewodniczył Janusz Gajda z os. Sadyba. Wspomagali go: Andrzej Sokoliński z os. Sielce jako zastępca przewodniczącego oraz Czesława Grądzka z os. Stegny Południe jako sekretarz obrad. Funkcję asesora sprawował Jerzy Misiaczek z os. Stegny Południe. Pracą komisji kierowali: Komisji Wnioskowej – Andrzej Podlewski z os. Sielce, Komisji Skrutacyjnej – Józef Klinger z os. Stegny Północ, Komisji Mandatowej – Leszek Dobrowolski z os. Bernardyńska.

Porządek obrad zawierał 14 punktów, w tym kilka spraw organizacyjnych, m.in. wybór siedmiu członków Rady Nadzorczej (nazwiska na s. 2).

Podstawą dyskusji na 55. ZPCz. (głosy w dyskusji sygnalizujemy na s. 2) były sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni w 2004 r. i Rady Nadzorczej za okres czerwiec 2004 – czerwiec 2005. Materiały te uzupełniało kilka innych dokumentów, a wśród nich sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej z realizacji wniosków 54. ZPCz. oraz ocena działalności inwestycyjnej spółdzielni w okresie 1.01.2003 – 30.09.2004. Ocenę przedstawił Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w wyniku przeprowadzonej uprzednio lustracji. Dopelnieniem była informacja o realizacji wniosków polustracyjnych. Wszystko to znalazło swoje odzwierciedlenie w specjalnych uchwałach.

Inne uchwały dotyczyły:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2004 r. (z opinii niezależnego biegłego rewidenta badającego sprawozdanie: *Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni*),

- udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2004 r. (prezes **Jan Radzikowski**, zastępca prezesa **Sylwester Mirecki**, członek Zarządu **Grzegorz Engelbrecht**); głosowanie w sprawie absolutorium było głosowaniem tajnym i odbywało się indywidualnie – na każdego członka.

55. ZPCz. rozpatrzyło odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu członka ze spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej została przez ZPCz. potwierdzona.

Obrady zakończyło sprawozdanie Komisji Wnioskowej. Rozpatrzyła 23 wnioski, które zgłoszono podczas obrad. Najwięcej wniosków – 13 komisja skierowała do Zarządu, 8 do Rady Nadzorczej, 2 do Zebrania Przedstawicieli Członków. Te ostatnie, jako niezgodne z obowiązującymi przepisami, odrzucono. Do kwestii, których dotyczyły wnioski 55. ZPCz. będziemy powracali.

W sprawnym przebiegu obrad duży udział miał ich przewodniczący wraz z ekipą pomocniczą z prezydium zebrania. Sekundowali im przewodniczący i członkowie poszczególnych komisji.

Z. R.

*Odrębna własność: czy warto zaczekać?*

## Przedstawiamy stan faktyczny – decyzja należy do nas

**Jak informowaliśmy w poprzednim numerze, 1210 członków Energetyki wystąpiło do Zarządu spółdzielni z wnioskiem o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pełne prawo własności, czyli tzw. własność odrębną. Podstawowym warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest to, by nieruchomość, na której znajduje się budynek miała uregulowany stan prawny.**

Przedstawiając przed dwoma miesiącami procedurę ustanawiania odrębnej własności, sygnalizowaliśmy podjęcie przez Radę m. st. Warszawy uchwały (uchwała z dnia 3 marca 2005 r. w sprawie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych), która zmienia nieco okoliczności towarzyszące ustanawianiu odrębnej własności lokali. Nie jest to bez znaczenia dla członków spółdzielni mieszkaniowych, w tym i naszej.

Jednym z praw związanych z odrębną własnością lokalu jest prawo do gruntu na którym budynek został posadowiony. Grunty, którymi zarządza MSM Energetyka, to w większości grunty gminy przekazane spółdzielni w wieczyste użytkowanie. Spółdzielnia, jako wieczysty użytkownik gruntów, może przenieść na właściciela każdego wyodrębnionego lokalu odpowiednie udziały ułamkowe w prawie wieczystego użytkowania. Później jednak właściciele lokali mogliby mieć trudności z indywidualnym przekształceniem przysługującego im udziału w prawie wieczystego użytkowania w taki sam udział w prawie własności gruntu. Według obowiązujących przepisów do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności potrzebny jest łączny wniosek od wszystkich wieczystych użytkowników. A nie będzie to np. możliwe, jeśli ktoś wyjechał za granicę na dłuższy czas.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że prawo o księgach wieczystych nie dopuszcza takiej sytuacji, by w tej samej działce gruntu na którym posadowiony jest budynek, jeden z nabywców wyodrębnionych

lokali jako prawo związane z tym lokalem będzie miał współdziałal w wieczystym użytkowaniu, a nabywca innego lokalu wyodrębnionego jako prawo związane z lokalem będzie miał udział we współwłasności gruntu. Każdy z właścicieli wyodrębnionych lokali na określonej działce musi mieć zatem **ten sam rodzaj prawa do gruntu**, to znaczy wieczyste użytkowanie albo współwłasność (współużytkowanie wieczyste lub współwłasność).

Uchwała Rady m. st. Warszawy w sprawie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych jest – tak się nam wydaje – korzystna zarówno dla naszej spółdzielni, jak i jej członków, ponieważ przewiduje bonifikatę w wysokości 99 proc. od ceny sprzedawanych nieruchomości gruntowych, pomniejszonych o wartość prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości. Nabycie własności gruntu w takich warunkach **musi być jednak związane z ustanowieniem przez spółdzielnię na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych.**

Uchwała Rady m. st. Warszawy jest uchwałą nową i dopiero co rozpoczęła się jej realizacja. MSM Energetyka powinna wkrótce skorzystać z dobrodziejstw uchwały. Może zatem **warto zaczekać** z kierowaniem dalszych wniosków o ustanowienie odrębnej własności. Będzie to potem owocować uzyskaniem prawdziwej własności gruntu i przeniesieniem jej w odpowiednich częściach ułamkowych na rzecz członków spółdzielni. Dzięki temu nie będą później borykać się indywidualnie z przekształceniem wieczystego użytkowania we własność gruntu pod budynkiem.

Z. R.



PISMO MIĘDZYAKŁADOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ENERGETYKA”

NUMER 3 (47)  
ISSN 1508-9266

CZERWIEC 2005  
BEZPŁATNIE

## W naszej spółdzielni przeważają kobiety

Wśród mieszkańców MSM Energetyka przeważają kobiety, które stanowią 54 proc. ogółu ludności. Dzieci do 14 lat to niespełna 11 proc. naszych rodzin. Grupa od 15 do 24 lat sięga 15 proc., od 25 do 59 lat – przekracza 54 proc. Osób powyżej 60 lat mamy w spółdzielni prawie 20 proc.

# Prawie połowa głosów o zadłużeniach

**W dyskusji wypowiedziało się łącznie 13 osób, głównie przedstawiciele członków, nadto reprezentantów różnych organów spółdzielni. Dominowała sprawa zadłużeń czynszowych. Przekazujemy tu, w telegraficznym skrócie, zasadniczy wątek każdego z głosów. Do innych poruszonych przez dyskutantów spraw będziemy powracali przy sposobności.**

**JERZY MISIACZEK z os. Stegny Południe:** Wysięk Rad Domów i Rad Osiedli w ściąganiu zaległości czynszowych jest duży, za mały jest natomiast wysięk samych Administracji Osiedli i tych komórek biura Zarządu, które mogą i powinny wpływać na dłużników.

**ADAM PRZYBYLSKI z os. Sadyba:** Członków spółdzielni, w zdecydowanej większości, mniej obchodzi wielkie sprawy, takie np. jak działalność inwestycyjna, bardziej zaś obchodzi to wszystko, co określamy mianem kłopotów dnia codziennego. Na Sadybie np. dają się we znaki nie najlepiej przeprowadzane remonty, głównie drobne; choćby malowanie klatek schodowych.

**HANNA IDŹKOWSKA z os. Sielce:** Mamy regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali. Warto rozważyć niektóre ujęte w tym regulaminie rozwiązania; ktoś deklaruje np. 3 – miesięczną nieobecność w swoim lokalu i występuje o zredukowanie należnych opłat; bywa, że taka możliwość skłania czasem do okpiwania spółdzielni.

**MACIEJ RÓŻYCKI z os. Stegny Północ:** Rada Nadzorcza uchwaliła niedawno dwa regulaminy – wzorcowy regulamin rady domu i regulamin zebrania domowego. Obydwa nie są doskonałe. W tym drugim np. postanowiono, że zebranie domowe jest ważne, a jego uchwały są prawomocne, kiedy biorą w nim udział członkowie z co najmniej 20 proc. lokali danego domu. Jest to sprzeczne z postanowieniem 53. Zebrania Przedstawicieli Członków z listopada 2003 r., kiedy to po długich rozważaniach przyjęto (52 głosy za, 6 głosów przeciw, 5 osób wstrzymujących), że obecność na zebraniu domowym nie jest limitowana.

**WIKTOR KOBYLIŃSKI z os. Stegny Północ:** Zebranie domowe swoje, a Zarząd spółdzielni swoje. Tak jest z zamierzoną wymianą instalacji gazowej w budynku Warneńska 4. Mieszkańcy wybrali technologię wykonawstwa, a Zarząd for-

suje swoje rozwiązanie. Sadybie pozwolono realizować własną koncepcję, nam już nie.

**STANISŁAW KRYŚ z os. Stegny Południe:** Zadłużenia czynszowe zmniejszyły się, ale nadal są duże. Piętnowanie dłużników utrudnia zbyt daleko idąca ochrona danych osobowych. Nasza Rada Osiedla zwracała się w tej sprawie do kilku organów centralnych – odpowiedział jeden, odrzucając zresztą nasze argumenty. Może w takiej sytuacji warto zacząć korzystać z Rejestru Dłużników.

**ANDRZEJ GŁOWACKI z os. Stegny Północ:** Nie dostrzegłem dotąd nieustępliwości w działaniu Zarządu wobec dłużników. Oby słowa deklarowanej nieustępliwości stały się teraz ciałem.

**GABRIELA KOZIARSKA z os. Sadyba:** Trzeba zaktualizować listę członków oczekujących. Po dokonaniu tego należałoby ustalić *co dalej*. Gdzie indziej znajdują się rozwiązania, u nas jakoś o nie trudno.

**ANDRZEJ SOKOLIŃSKI z os. Sielce:** Coraz powszechniejszy jest dostęp do internetu. Swoją stroną w internecie ma od pewnego czasu nasza spółdzielnia, ale co to jest za strona. Jej częścią miały być „Nasze osiedla”. Miały być...

**ANDRZEJ SZWARANOWICZ z os. Sadyba:** Walka o usunięcie usterek w nowych budynkach na Sadybie trwa nadal, choć okres gwarancyjny skończył się. Potrzebna jest większa mobilizacja służb inwestycyjnych spółdzielni.

**ANITA KRZYŻANEK z os. Stegny Rożek:** Nie wszystkie działania Zarządu zmierzające do ustanawiania odrębnej własności są bezbłędne. Druga kwestia: Rada Nadzorcza winna pełniej korzystać ze swych uprawnień nadzorczych; ma ich wiele.

**JANUSZ RUNKIEWICZ z os. Stegny Południe:** Dane osobowe chronione są w naszym kraju za mocno – utrudnia to spółdzielni walkę z dłuż-

nikami. W życie spółdzielni wkradają się różne „grupy interesów”. Bywa, że są trudno dostrzegalne, bywa, że funkcjonują po cichu. Zarząd musi trzymać rękę na pulsie.

**EDWARD PALIŃSKI z os. Stegny Południe:** Wcześniej padły z tej trybuny głosy, byśmy my, przedstawiciele członków nie udzielili absolutarium, po pierwsze całemu Zarządowi, po drugie jednemu z jego członków; bo ten Zarząd nie chciał wyjść naprzeciw jakiemuś żądaniu zebrania domowego. I to ma być powód? Prawdopodobna ocena to ocena całościowa, a nie wycinkowa.

★

Do spraw poruszonych w dyskusji ustosunkował się prezes **Jan Radzikowski**. Uwagę skupił na dłużnikach spółdzielni i kwestiach związanych z wyodrębnianiem własności lokali.

**Zbigniew Rossa**

## Członkowie Rady Nadzorczej Szeffowie Rad Osiedli

55. Zebranie Przedstawicieli Członków dokonało wyboru uzupełniającego siedmiu członków Rady Nadzorczej. Zmiany w jej składzie są w większości wynikiem upływu kadencji. Członkami Rady Nadzorczej, na nowo lub powtórnie, stali się:

- z os. Sadyba: **Janusz Gajda i Kazimierz Kostecki**
- z os. Sielce: **Ryszard Działuk i Hanna Idźkowska**
- z os. Bernardyńska: **Marek Woźniak**
- z os. Stegny Rożek: **Zbigniew Kozłowski**
- z os. Stegny Północ: **Marek Linkiewicz**.

Na 30 czerwca br. przewidziano ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej i wybór jej komisji. Niestety, nie możemy tego uwzględnić – tydzień wcześniej rozpoczął się druk obecnego numeru M-6.

Na kwietniowo – majowych zebraniach grup członkowskich w dwóch osiedlach dokonano wyboru nowych przewodniczących Rad Osiedli. W os. Bernardyńska funkcję tę zaczął pełnić **Marek Woźniak**, a w os. Stegny Rożek – **Zbigniew Kozłowski**.

## Stanowisko Rady Osiedla Sadyba w sprawie publikacji w M-6

W numerze 1 (45) z lutego 2005 r. pisma MSM Energetyka M-6 – na stronie 2 zamieszczony został materiał dotyczący Osiedla Sadyba. Sygnowany jest przez anonimową Komisję Rady Nadzorczej w anonimowym składzie.

Ponieważ jesteśmy przekonani, że redakcja M-6 nie popiera i nie rozpowszechnia anonimów, pragniemy poinformować członków naszej spółdzielni za pośrednictwem M-6, że materiał dotyczy wniosków Rady Nadzorczej, która przyjęła je na posiedzeniu plenarnym 30 listopada 2004 r., a organem roboczym Rady Nadzorczej była Komisja Nadzwyczajna ds. Osiedla Sadyba w składzie: Ryszard Działuk – przewodniczący Komisji, Krystyna Reszczyńska, Marcin Klejs, Hanna Idźkowska, Kazimierz Kostecki, Adam Czerny, Sylwester Mirecki, Beata Bobrowska – Prorok.

W artykule opublikowanym w M-6 zaprezentowano 9 wniosków, podczas gdy Rada Nadzorcza przyjęła ich 20. Wniosek zaprezentowany jako 9. trudno znaleźć wśród wniosków przyjętych przez Radę Nadzorczą. Wybrano do prezentacji wnioski dotyczące Rady i Administracji Osiedla Sadyba, a pominięto wnioski dotyczące Zarządu Spółdzielni. Oczekujemy, że Rada Nadzorcza, zgodnie z obietnicą złożoną Radzie Osiedla Sadyba, dopilnuje opublikowania także w M-6 pełnego tekstu przyjętych przez siebie wniosków.

Domagamy się, aby redakcja M-6, zgodnie z obowiązującym prawem i dobrymi obyczajami, opublikowała pełny tekst stanowiska w powyższej sprawie, przyjętego przez Radę Osiedla Sadyba na posiedzeniu plenarnym w dniu 11 kwietnia 2005 roku.

**Załącznik:** Stanowisko Rady Osiedla Sadyba w sprawie Wniosków i Sprawozdania Nadzwyczajnej Komisji Rady Nadzorczej do zbadania zarzutów dotyczących Osiedla Sadyba.

**Rada Osiedla Sadyba  
MSM Energetyka  
(pięć podpisów)**

**Od redakcji:** Według Małego Słownika Języka Polskiego (PWN, Warszawa 1968, strona 11) anonimowy to: nie ujawniający autora, bezimienny, nie podpisany, nieznany. Czy zgodny z istotą rzeczy jest więc zarzut, że Komisja Rady Nadzorczej jest komisją anonimową? Skład komisji można było, oczywiście podać, ale artykuł nie był opracowany przez redakcję M-6, a przez ową komisję właśnie i to ona ustaliła jego formę i treść.

## Wnioski z prac Komisji Rady Nadzorczej do zbadania zarzutów dotyczących Osiedla Sadyba przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 30.11.2004 r.

**W wyniku przeprowadzonych prac kontrolno – wyjaśniających, Komisja dokonała następujących ustaleń i proponuje wynikające z nich wnioski.**

**1.** Konieczne jest objęcie przez Zarząd szczególnym nadzorem działalności Administracji Osiedla Sadyba w 2005 roku w zakresie spraw wskazanych w sprawozdaniu, szczególnie w zakresie przygotowania i przebiegu prac remontowych oraz przestrzegania zasad i trybu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

**2.** Przygotowanie przez Zarząd do końca pierwszego kwartału 2005 r. propozycji zmian organizacyjnych i technicznych dla usunięcia stwierdzonych w Administracji Osiedla Sadyba nieprawidłowości.

**3.** Wyciągnięcie przez Zarząd konsekwencji w stosunku do winnych zaniedbań, nieprawidłowości i niegospodarności na Osiedlu Sadyba.

**4.** Przeciwdziałanie zbyt dużemu ruchowi kadrowemu w jednostkach organizacyjnych Administracji Osiedla Sadyba, który negatywnie wpływa na realizację przez nie zadań.

**5.** Niezwłoczne uaktualnienie przez Zarząd „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka” przez uzupełnienie go m.in. o zapisy: a) wynikające ze znowelizowanej Ustawy o Zamówieniach Publicznych b) określające odpowiedzialność za naruszenie przepisów zawartych w Regulaminie c) dotyczące pisemnego trybu powoływania Komisji Przetargowych d) dotyczące ustalania składu Komisji Przetargowych tak, by jednoznacznie określona była funkcja poszczególnych członków Komisji e) określające obowiązki przewodniczącego oraz sekretarza Komisji.

**6.** Ustalenie przez Zarząd dla wszystkich jednostek organizacyjnych Spółdzielni sposobu prowadzenia rejestru umów, aneksów, zleceń, zamówień oraz obowiązków gromadzenia i przechowywania uporządkowanej dokumentacji.

**7.** Podjęcie przez Zarząd działań w wyniku których działanie Osiedlowej Telewizji Kablowej na Osiedlu Sadyba oraz funkcjonującego w jej ramach kanału informacyjnego będzie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

**8.** Intensyfikacja przez Zarząd działalności informacyjnej dla członków Spółdzielni za pośrednictwem pisma M-6, gazetki osiedlowych, strony internetowej Spółdzielni oraz kanału informacyjnego Osiedlowej Telewizji Kablowej.

**9.** Wbrew Statutowi oraz Ramowemu Regulaminowi Rad Osiedli, Rada Osiedla Sadyba przejmując niekiedy kompetencje Administracji Osiedla, zajmuje się bieżącym zarządzaniem, co powoduje ograniczenie decyzyjności i odpowiedzialności Kierownika Administracji Osiedla Sadyba.

**10.** Podjęcie przez Radę Osiedla Sadyba uchwał w sprawie wymiany wyparkowych podzielników kosztów c. o. na elektroniczne było sprzeczne z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami oraz zasadą

dokonywania wcześniejszych szerokich konsultacji z mieszkańcami, a zlecenie przez R. O. w uchwale 06/00/2004 A. O. wymiany podzielników było przekroczeniem kompetencji R. O.

**11.** Zawarcie umowy na wymianę podzielników centralnego ogrzewania z firmą Vittera bez przetargu było naruszeniem „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi”, wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

**12.** W planowaniu i realizacji prac remontowych występują nieprawidłowości polegające m.in. na słabym zaawansowaniu prac remontowych, szczególnie w 2004 r.

**13.** Niewłaściwe prowadzenie dokumentacji związanej z udzielaniem zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi oraz gospodarką remontową.

**14.** Uchwały podejmowane przez R. O. powinny być szczegółowo analizowane przez Zarząd pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami, radca prawny Rady Nadzorczej powinien na posiedzeniach plenarnych informować o nieprawidłowościach w uchwałach podjętych przez Radę Osiedli.

**15.** Przekształcenie uchwałą R. O. funkcjonującego systemu informacyjnego w postaci kanału informacyjnego w ramach Osiedlowej Telewizji Kablowej w Osiedlową Gazetę Telewizyjną Sadyba nastąpiło z naruszeniem obowiązujących w Spółdzielni przepisów dotyczących głównie uprawnień i kompetencji R. O. oraz przepisów Prawo Prasowe. W tej sprawie Zarząd i Rada Nadzorcza nie podjęły konsekwentnych działań.

**16.** Grupa członkowska na Osiedlu Sadyba zbyt liczna, w wielu budynkach brak Rad Domów. Dla poprawnego funkcjonowania organów samorządowych osiedli konieczne jest ożywienie działalności Rad Domów i Grup Członkowskich oraz współpraca z nimi Rady Osiedla.

**17.** Wiele ze stwierdzonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu Rady Osiedla wynika m.in. z braku współdziałania z samorządami domowymi.

**18.** Rada Nadzorcza w trybie pilnym winna zająć się aktualizacją i konkretyzacją regulaminu Rad Osiedli dla sprawowania przez nie wyłącznie społecznego nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla.

**19.** Podczas prowadzonych przez Komisję rozmów z mieszkańcami osiedla – autorami zbiorowej skargi na działalność Administracji i Rady Osiedla, nie przedstawiono dowodów na postawienia zarzutu nadużyć konkretnym osobom, członkom Rady Osiedla i pracownikom Administracji.

**20.** Informacje o wynikach prac Komisji, podjętych przez Radę Nadzorczą ustaleniach i wnioskach zostaną rozpowszechnione w lokalnych masmediach osiedla Sadyba i Spółdzielni.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
MSM Energetyka  
Krystyna Przyłuska  
(podpis nieczytelny)**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
MSM Energetyka  
Zdzisław Rothe  
(podpis nieczytelny)**

# Skrót sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni w 2004 r.

**Na dzień 31.12.2004 r. zasoby mieszkaniowe spółdzielni obejmowały: 252 budynki mieszkalne, 18234 lokale mieszkalne, 879449 m kw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz 46841 m kw. lokali użytkowych. Zasoby te położone są w siedmiu osiedlach na terenie Dolnego Mokotowa. W połowie grudnia 2004 r. oddano do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Polnej 3A z 60 mieszkaniami, który organizacyjnie został włączony do osiedla Idzikowskiego, ale gospodarczo zachowuje pełną odrębność w rozliczeniach kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

**Członkowie, organizacja, zarządzanie.** Według stanu na dzień 31.12.2004 r. liczba członków spółdzielni wynosiła 20988, w tym: posiadający spółdzielcze (lokatorskie bądź własnościowe) prawa do lokali – 17727, posiadających odrębną własność lokali – 71, posiadających umowy o kolejności przydziału mieszkań – 794, członków współmałżonków – 2396. Na dzień 31.12.2003 r. w spółdzielni było 21039 członków. Na podstawie wyroku z dnia 30 marca 2004 r. Trybunału Konstytucyjnego uznającego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest związane z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, 108 nabywców spółdzielczych własnościowych praw do lokalu nie przystąpiło do MSM Energetyka i między innymi z tego względu zmienia się liczba członków spółdzielni.

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie trzech osób: Jan Radzikowski – prezes, Sylwester Mirecki – zastępca prezesa, Grzegorz Engelbrecht – członek Zarządu. Obowiązki głównego księgowego spółdzielni pełniła Danuta Pisarczyk. Do bieżącego zarządzania poszczególnymi osiedlami są ustanowieni pełnomocnicy Zarządu, którzy jednocześnie są kierownikami administracji osiedlowych. Gospodarka w osiedlach prowadzona jest na zasadach pełnej odrębności finansowej.

W 2004 r. poza bieżącą działalnością gospodarczą kontynuowane były m.in. prace w zakresie wdrażania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z grudnia 2000 r. Wymieniona ustawa nie tylko wprowadza zmiany w stosunkach własnościowych, umożliwiając przeniesienie własności lokali na członków spółdzielni, ale również wymusza głębokie zmiany w zasadach naliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale. Musiało to znaleźć swoje odzwierciedlenie w pracach Zarządu i Rady Nadzorczej, pracach polegających na przygotowaniu nowych zasad rozliczeń kosztów i ich wdrożeniu we wszystkich osiedlach, w których istnieją wa-

runki do wyodrębnienia własności lokali. Dlatego też w 2004 r. podjęto szereg uchwał wprowadzających konieczne zmiany.

Istotne znaczenie mają uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zasad gospodarowania funduszem remontowym. W miejsce funduszu remontowego osiedla wprowadzone zostały tzw. fundusze remontowe poszczególnych budynków oraz określone zostały uprawnienia poszczególnych organów do dysponowania środkami tych funduszy. Uprawnienia w znacznym zakresie przeszły z Rad Osiedli na Rady Domu i na Zebrania Domowe. Zasady te umożliwiają realizację części remontów według uznania społeczności zamieszkującej dany budynek.

Przy tych daleko idących zmianach starano się zachować zasadę solidaryzmu spółdzielczego, która w tym przypadku polega m.in. na przejściowym wspomaganie środkami remontowymi budynków, które w danym roku potrzebują więcej środków na konieczne remonty, a ich nie posiadają. Zdaniem Zarządu i Rady Nadzorczej jest to fundamentalna zasada gwarantująca wykonanie każdego koniecznego remontu w budynku niezależnie od posiadanych środków. Część kosztów remontów niepokrytą własnymi środkami budynek będzie spłacał w następnych latach w ramach normalnej opłaty wnoszonej na fundusz remontowy przez jego mieszkańców.

**Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.** Osiągnięte w działalności eksploatacyjnej wyniki finansowe za 2004 r. są dobre. Sytuacja finansowa spółdzielni utrzymuje się na dobrym poziomie. Koszty poniesione w roku 2004 w całej spółdzielni wyniosły ogółem 97715,7 tys. zł i były o 1 proc. niższe niż w roku 2003. Obserwuje się pozytywne zjawisko obniżania się przeciętnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni ogółem. W stosunku do stanu z 2003 r. koszty jednostkowe obniżyły się w poszczególnych osiedlach od 1 do 3 proc. Spośród składników

tych kosztów największą obniżkę zanotowano w zużyciu ciepła, gdzie oszczędności w porównaniu z rokiem 2003 wyniosły od 6 do 10 proc. Na drugim miejscu znajdują się koszty zużycia wody, które zmalały od 4 do 9 proc. Postawienie na modernizację instalacji, ocieplenie budynków i opomiarowanie mediów przynosi wymierne korzyści. Zmienia się również struktura głównych grup kosztów. Zmniejsza się udział kosztów zużycia ciepła w kosztach ogółem.

Rodzajowa grupa kosztów	2003 r.	2004 r.
Eksploatacja /w tym również dźwigów/	50,7%	52,3%
Usługi i opłaty komunalne	18,9%	19,4%
Zużycie ciepła	30,4%	28,3%
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Remonty i konserwacja.** W 2004 r. na realizację remontów poniesiono nakłady w łącznej wysokości 22160,5 tys. zł, co w stosunku do planu rocznego stanowi 99,8 proc. Źródłem finansowania remontów były środki osiedlowych funduszy remontowych zasilone środkami z centralnego funduszu remontowego spółdzielni w kwocie 5083,1 tys. zł. Stan tych środków na 31.12.2004 r. wynosi 11053,7 tys. zł, z tego środki zarezerwowane do wydatkowania w 2005 r., zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, stanowią 9932,4 tys. zł. Pożyczki z centralnego funduszu remontowego na termomodernizację pomniejszają stan funduszu, a spłata pożyczek odpowiednio zwiększa ten stan. Od początku na prace termomodernizacyjne wydatkowano 38178,1 tys. zł, a spłata do końca 2004 r. wyniosła 15379,5 tys. zł. Poza tym, niezależnie od nakładów poniesionych na realizację remontów, koszty robót o charakterze konserwacyjnym, zaliczane w ciężar eksploatacji budynków, wyniosły w 2004 roku 5446,7 tys. zł.

**Działalność inwestycyjna.** W przygotowaniu nowych zadań inwestycyjnych znajdowały się: centrum mieszkaniowo – usługowe przy ul. J. Sobieskiego/św. Bonifacego, którego budowa została rozpoczęta w III kwartale 2004 r. • budynek mieszkalny z częścią usługową w osiedlu Sielce, jako zadanie oznaczone symbolem Melomanów II • budynek mieszkalny przy ul. Korczyńskiej w osiedlu Sadyba • studnia wody oligocennej w osiedlu Stegny Południe przy ul. Barcelońskiej (realizacja jest uzależniona od wsparcia finansowego z Funduszu Ochrony Środowiska).

Centrum mieszkaniowo-usługowe będzie posiadać w I zadaniu 6 budynków, z których trzy z 87 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użyt-

kowej od 35,3 mkw. do 114,9 mkw. zostały rozpoczęte. Mieszkania w zależności od układu posiadają balkon lub taras. Projekt budowlany i technologia wykonania umożliwiają swobodną aranżację wnętrza przez przyszłych użytkowników. W garażu podziemnym znajdują się 104 stanowiska parkingowe. Koszt netto za 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania określono na 3990 zł, a koszt stanowiska w garażu na 24515 zł.

**Sprawy terenowo – prawne.** Zarząd spółdzielni kontynuuje działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego terenów będących we władaniu spółdzielni, jednak starania te napotyka na wiele trudności, wynikających głównie ze strony Urzędu m. st. Warszawy. Największym problemem są wieloletnie oczekiwania na zakończenie postępowań administracyjnych związanych z roszczeniem byłych właścicieli lub ich następców prawnych do terenów będących we władaniu MSM Energetyka. Brak zakończenia spraw roszczeniowych w Biurze Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy uniemożliwia przekazanie w wieczyste użytkowanie terenów osiedli Stegny Północ, Idzikowskiego, części osiedla Stegny Południe oraz terenu przy ul. Konstancińskiej 3B. W związku z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z utrwalonym orzecznictwem nie ma możliwości regulacji stanu prawnego gruntu na rzecz jakiegokolwiek osoby fizycznej bądź prawnej przed zaspokojeniem roszczeń byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Jedynym terenem do regulacji wolnym od roszczeń jest działka pod przyszłą inwestycję przy ul. Melomanów i Nehru objęta decyzją lokalizacyjną z 1989 r. Czynnione są starania mające na celu przekazanie jej spółdzielni w wieczyste użytkowanie.

**Zadłużenia czynszowe.** Za 2004 r. zadłużenia w opłatach za lokale wyniosły 7,1 proc. rocznego wymiaru opłat, tj. o 0,9 punktu procentowego mniej niż w roku poprzednim. W kwocie bezwzględnej wyniosło to 7 mln zł. Najwyższy poziom zadłużeń czynszowych ogółem występuje w osiedlach Sadyba – 8,6 proc. i Stegny Południe – 7,9 proc., a najniższy w osiedlu Idzikowskiego – 4,8 proc. rocznego wymiaru opłat (bez Polnej). Zadłużenia w opłatach za mieszkania to bardzo uciążliwy problem dla spółdzielni, ponieważ administracja dysponuje wtedy mniejszymi środkami pieniężnymi, niż wynika to z należnych wpływów, niezbędnych do pokrycia przewidywanych kosztów, co może wpływać na pogorszenie płatności np. za usługi komunalne. Takim niebezpiecznym sytuacjom zapobiega doraźna pomoc finansowa dla osiedli z centralnego funduszu remontowego.

Trzeba z zadowoleniem dodać, że duża koncentracja wysiłków na odzyskiwanie należności przez służby zawodowe spółdzielni i czynne zaangażowanie organów samorządowych przyniosły pozytywne efekty. W stosunku do stanu z 2003 roku suma zadłużeń zmalała o blisko 1,1 mln zł. Ważnym czynnikiem w odzyskiwaniu na-

## Zasoby mieszkaniowe spółdzielni (według stanu na 31.12.2004 r.)

Lp.	Jednostka organizacyjna	Budynki		Mieszkania	Mieszkańcy	Lokale użytkowe		Dźwigi
		mieszkalne	użytkowe			ogółem	w tym miejsca garażowe	
1.	Sielce	41	3	3119	5829	204	154	65
2.	Sadyba	86	4	5057	10140	657	505	41
3.	Stegny Północ	41	5	2900	5770	25	0	60
4.	Stegny Rożek	8	1	838	1726	60	0	16
5.	Stegny Południe	51	3	4838	9950	44	0	98
6.	Bernardyńska	8	1	607	1396	23	0	16
7.	Idzikowskiego (z Polną)	17	1	875	2159	113	88	5
<b>Razem osiedla</b>		<b>252</b>	<b>18</b>	<b>18234</b>	<b>36970</b>	<b>1126</b>	<b>747</b>	<b>301</b>
<b>Ogółem spółdzielnia (osiedla + Biuro Zarządu)</b>		<b>252</b>	<b>22</b>	<b>18234</b>	<b>36970</b>	<b>1126</b>	<b>747</b>	<b>301</b>

## Rzeczowe wykonanie planu remontów w 2004 r.

Lp.	Osiedle	Ocieplenie budynków (liczba bud.)		Wymiana pokryć dachowych (liczba bud.)		Remonty dźwigów (liczba bud.)		Wymiana słusarki (liczba bud.)		Remont klatek schodowych (liczba klat.)	
		plan	wyk.	plan	wyk.	plan	wyk.	plan	wyk.	plan	wyk.
1.	Sielce	-	-	6	6	3	3	-	-	1	1
2.	Sadyba	18	11	-	-	3	3	27	28	44	44
3.	Stegny Północ	8	8	-	-	2	2	3	3	2	2
4.	Stegny Rożek	-	-	-	-	3	1	2	2	21	21
5.	Stegny Południe	6	7	9	9	4	4	3	3	-	-
6.	Bernardyńska	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
7.	Idzikowskiego	-	-	-	-	-	-	6	6	24	24
<b>Razem osiedla</b>		<b>32</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>92</b>	<b>92</b>

## Jednostkowe koszty centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym 1.10.2003-30.09.2004

Lp.	Osiedle	Średni koszt w zł/m kw./miesiąc		
		Ogółem	W lokalach opomiarowanych	W lokalach nieopomiarowanych
1.	Sielce	1,64	1,58	2,45
2.	Sadyba	1,95	1,90	2,93
3.	Stegny Północ	1,86	1,81	2,79
4.	Stegny Rożek	1,91	1,88	2,87
5.	Stegny Południe	1,90	1,84	2,85
6.	Bernardyńska	2,04	1,93	3,06
7.	Idzikowskiego	1,86	1,86	-

## Zadłużenie czynszowe w latach 2003-2004

Lp.	Osiedle	Kwota zadłużeń w tys. zł		Wskaźnik zadłużeń w proc.	
		2003 r.	2004 r.	2003 r.	2004 r.
1.	Sielce	1 046	939	6,0	5,4
2.	Sadyba	2 719	2 337	9,5	8,6
3.	Stegny Północ	1 038	929	7,2	6,4
4.	Stegny Rożek	272	316	4,7	5,4
5.	Stegny Południe	2 483	2 054	9,4	7,9
6.	Bernardyńska	278	256	6,7	6,2
7.	Idzikowskiego (z Polną)	348	255	6,8	5,1
<b>Ogółem spółdzielnia</b>		<b>8 184</b>	<b>7 086</b>	<b>8,0</b>	<b>7,1</b>

leżności jest stosowanie prawnych środków wewnątrzspółdzielczych i sądowych w stosunku do dłużników, którzy łamią postanowienia statutu spółdzielni. Rada Nadzorcza w 23 przypadkach podjęła uchwały o wykluczeniu członków

ze spółdzielni, zrealizowano też 21 wyroków eksmisyjnych. W wyniku działań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i postępowaniu sądowym odzyskane należności spółdzielni w 2004 r. wyniosły 916,8 tys. zł.

**OKNA I DRZWI**  
oferujemy okna trwałe, solidne  
i ekologiczne  
**SYSTEMY:**

**3 - komorowy profil Veka Standard**

**5 - komorowy profil Veka Perfectline**

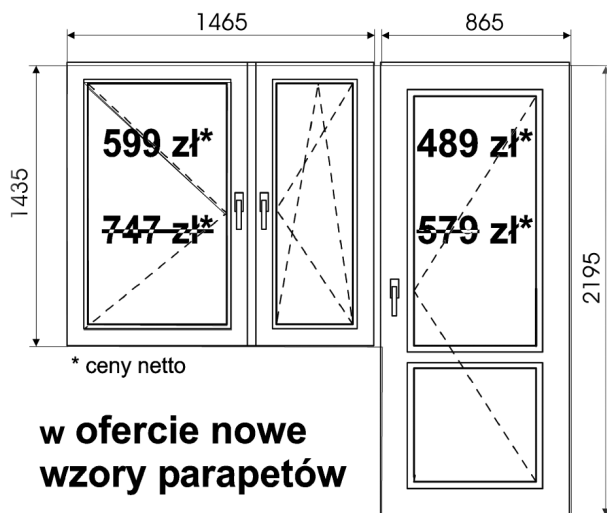
**okucia: niemieckiej firmy Winkhaus**

**szyba: niskoemisyjna k=1,1**

**tylko teraz szara  
uszczelka przyszybowa**

**Pomiar, doradztwo gratis!  
Szybki, tani, solidny montaż.**

**WIOSENNA ODWILŻ  
CENOWA !!!**



**w ofercie nowe  
wzory parapetów**

**ZAPRASZAMY DO NASZYCH  
PUNKTÓW SPRZEDAŻY:**

**ul. Czarnomorska 11  
tel. 642 68 68, 642 04 62**

**ul. Broniewskiego 7 tel. 663 57 86**

**ul. Janka Bytnara 19 tel. 848 90 32**

**DRZWI: Szyszkowa 8/10 tel. 868 10 87**

**www.mfoid.pl, e-mail: biuro@mfoid.pl**

## Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w okresie od czerwca 2004 do marca 2005

- Uchwała nr 17 z dnia 28.09.2004 r. w sprawie przeprowadzenia lustracji.
- Uchwała nr 18 z dnia 26.10.2004 r. w sprawie określenia podstawowych wskaźników i założeń do planu gospodarczo – finansowego spółdzielni na 2005 r.
- Uchwała nr 19 z dnia 26.10.2004 r. w sprawie regulaminu gospodarki finansowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyka.
- Uchwała nr 20 z dnia 30.11.2004 r. w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni.
- Uchwała nr 21 z dnia 21.12.2004 r. w sprawie ustanowienia na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o., Oddział Gazownia Warszawska ul. Kruczkowskiego 2, 00 – 412 Warszawa, prawa służebności gruntowej wzdłuż przebiegu gazociągu zasilającego budynki A, B, C zadania I centrum mieszkaniowo – usługowego ul. J. Sobieskiego/ św. Bonifacego w osiedlu Stegny Południe.
- Uchwała nr 22 z dnia 21.12.2004 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu ustanawiania praw do garaży i ich używania w MSM Energetyka.
- Uchwała nr 1 z dnia 25.01.2005 r. w sprawie planu gospodarczo – finansowego spółdzielni na 2005 r.
- Uchwała nr 2 z dnia 25.01.2005 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka.
- Uchwała nr 3 z dnia 25.01.2005 r. w sprawie zasad finansowania kosztów gruntownych remontów dźwigów i dachów.
- Uchwała nr 4 z dnia 25.01.2005 r. w sprawie zmiany uchwały nr 13 Rady Nadzorczej MSM Energetyka z dnia 18.12.2003 r. w sprawie szczególnych zasad ponoszenia przez członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, najemców, właścicieli lokali będących członkami spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni – obciążeń finansowych związanych z realizacją ociepleń budynków, gruntownych remontów dachów i dźwigów, kompleksową wymianą instalacji gazowej.
- Uchwała nr 5 z dnia 25.01.2005 r. w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w MSM Energetyka, stanowiącego załącznik do uchwały nr 14 Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2004 r.
- Uchwała nr 6 z dnia 22.02.2005 r. w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni.
- Uchwała nr 7 z dnia 22.02.2005 r. w sprawie zmian w uchwale nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2005 r. w sprawie planu gospodarczo – finansowego spółdzielni na 2005 r.
- Uchwała nr 8 z dnia 22.02.2005 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2005 r. w sprawie zasad finansowania kosztów gruntownych remontów dźwigów i dachów.
- Uchwała nr 9 z dnia 22.02.2005 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań oraz najmu lokali mieszkalnych w MSM Energetyka.
- Uchwała nr 10 z dnia 22.02.2005 r. w sprawie ustanowienia na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S. A., ul. Stefana Batorego 2, 02 – 591 Warszawa, nieodpłatnego ograniczonego prawa rzeczowego (prawa użytkownika) na nieruchomości wzdłuż przebiegu przyłączy sieci ciepłowniczej do budynków D1, D2, D3 zadania I centrum mieszkaniowo – usługowego ul. J. Sobieskiego/ św. Bonifacego w osiedlu Stegny Południe.
- Uchwała nr 11 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni.
- Uchwała nr 12 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie regulaminu wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu w MSM Energetyka.
- Uchwała nr 13 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu rady osiedla MSM Energetyka.
- Uchwała nr 14 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu zebrania domowego MSM Energetyka.
- Uchwała nr 15 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie zatwierdzenia wzorcowego regulaminu rady domu MSM Energetyka.
- Uchwała nr 16 z dnia 26.04.2005 r. w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni.
- Uchwała nr 17 z dnia 26.04.2005 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka.
- Uchwała nr 18 z dnia 24.05.2005 r. w sprawie zmiany zasad finansowania, rozliczania kosztów budowy przedsięwzięcia „Centrum mieszkaniowo – usługowe” ul. J. Sobieskiego/ ul. Św. Bonifacego w osiedlu Stegny Południe, zadanie I.

# Skrót sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres czerwiec 2004 - czerwiec 2005

Rada Nadzorcza działała w oparciu o plan pracy uchwalony w dniu 28.09.2004 r. Plan pracy był w ciągu roku korygowany zgodnie z potrzebami. W okresie od czerwca 2004 r. do czerwca 2005 r. odbyło się 10 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz 9 Prezydium. Komisje odbyły łącznie 36 zebrań tematycznych. W przypadkach wymagających szczególnego zainteresowania powoływane były komisje nadzwyczajne do zbadania danej sprawy i opracowania wniosków. W centrum uwagi były również problemy związane z wdrażaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA.** Działalność merytoryczna Rady Nadzorczej obejmuje następujące zagadnienia: plan gospodarczy – finansowy i jego ocena (Ocena realizacji zadań planowych spółdzielni jest dokonywana na zebraniach plenarnych Rady Nadzorczej w okresach kwartalnych syntetycznie, natomiast w okresach półrocznych szczegółowo) • system finansowania kosztów eksploatacji i remontów (Od 2003 r. funkcjonuje nowy system rozliczeń kosztów remontów na poszczególne budynki; zwiększa się w tym zakresie rola Rad Domów) • realizacja termomodernizacji w spółdzielni (Głównym przedsięwzięciem remontowo-modernizacyjnym spółdzielni jest ocieplenie budynków. Ważnym działaniem, które nadzorowała Rada Nadzorcza było doskonalenie systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania) • działalność inwestycyjna (Przedmiotem szczególnego zainteresowania Rady Nadzorczej w okresie ostatnich 8. miesięcy były problemy związane z zakończeniem i oddaniem inwestycji Polna 3A. Niepokój Rady budzi przedłużający się konflikt ze Wspólnotą Mieszkaniową Polna 3, utrudniającą dostęp do garaży podziemnych. Oczekujemy w tej sprawie intensyfikacji działań Zarządu i rozwiązania tego złożonego problemu) • działalność normatywna (Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą stanowi załącznik do sprawozdania) • zagadnienia terenowo – prawne (Główną przeszkodą w regulowaniu stanu prawnego gruntów są sprawy roszczeniowe) • zadłużenia czynszowe (W wyniku postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz czynności egzekucyjnych spółdzielnia odzyskała w 2004 r. 916845,46 tys. zł i 19 lokali) • realizacja wniosków (Wnioski zgłoszone na zebraniach grup członkowskich i ZPCz., skierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej, są omawiane w komisjach rady i na posiedzeniach plenarnych) • sprawy członków oczekujących (W dalszym ciągu finansowanie kosztów budowy nowych mieszkań i z tzw. odzysku przekracza możliwości finansowe wielu członków oczekujących).

**KOMISJE RADY NADZORCZEJ. Komisja Rewizyjna.** W okresie sprawozdawczym odbyło się 9 posiedzeń plenarnych komisji. Oprócz tego członkowie Komisji Rewizyjnej uczestniczyli w pracach innych komisji powołanych przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia konkretnych problemów. Na wniosek Rady Nadzorczej Komisja Rewizyjna badała sprawę odpowiedzialności za brak prawnie ważnego aktu notarialnego odnośnie służebności gruntowej tj. drogi przejazdowej do garaży budynku przy ul. Polnej 3A oraz za wynikłe z tego tytułu przeszkody w użytkowaniu nowo oddanego do eksploatacji budynku. Komisja, po zapoznaniu się z dokumentacją sporu między mieszkańcami Polnej 3A i Zarządem, przedstawiła Radzie Nadzorczej swoją opinię o braku winy Zarządu w zaistnieniu sytuacji konfliktowej. Uważa jednak, że w sytuacjach trudnych czy kłopotliwych dla członków – mieszkańców, organy spółdzielni (Zarząd i Rada Nadzorcza) powinny wykazywać zdecydowanie większe zaangażowanie i zrozumienie rozgryczonych członków.

**Komisja Techniczna.** Do stałych zadań Komisji Technicznej w kadencji 2004/2005 należało: opiniowanie bieżących spraw przekazywanych przez Radę Nadzorczą • opiniowanie propozycji Zarządu spółdzielni w sprawach realizacji zadań technicznych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych • rozpatrywanie pism mieszkańców spółdzielni adresowanych do Komisji Technicznej • uczestnictwo przedstawicieli komisji w przetargach na nowe inwestycje.

**Komisja Mieszkaniowa.** W kadencji 2004/2005 Komisja Mieszkaniowa odbyła 9 spotkań. Problem, któremu komisja poświęciła dużo uwagi, to sprawa zadłużeń z tytułu opłat za mieszkanie. W omawianym okresie komisja czterokrotnie zapraszała na swoje posiedzenia zadłużonych członków spółdzielni. Łącznie zaproszono 36 osób, przybyło 19. W wyniku tych spotkań czterech dłużników uregulowało w całości zadłużenie, natomiast dziesięciu rozpoczęło spłatę ratalną. Komisja przeanalizowała i zaopiniowała 23 wnioski Zarządu w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni.

**Komisja Organizacyjno-Samorządowa.** W okresie sprawozdawczym komisja odbyła 9 posiedzeń. Do najważniejszych zagadnień, którymi zajmowała się komisja zaliczyć m.in. należy: wdrażanie zasad samorządności w MSM Energetyka, realizacja postanowień Rady Nadzorczej dotyczących uprawnień zebrań domowych i rad domów • analiza stanu zatrudnienia w biurze Zarządu i Administracjach Osiedli • funkcjonowanie Rady Osiedla Sadyba i Administracji Osiedla, wypełnianie obowiązków i uprawnień statutowych • rozpatrzenie zbiorowej skargi mieszkańców osiedla Sadyba w sprawie zmiany umowy dzierżawnej ze spółką medyczną TERAGRA.

**DZIAŁALNOŚĆ RAD OSIEDLI.** Przedmiotem szczególnej troski Rad Osiedli są sprawy związane z wdrażaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nowelizacji regulaminów dotyczących działalności organów samorządowych oraz gospodarką remontową, eksploatacyjną i finansową osiedli. Wiele czasu poświęcają Rady Osiedli działaniom zmierzającym do zmniejszenia zadłużeń. Nie we wszystkich budynkach udało się powołać Rady Domów, na zebraniach grup członkowskich odnotowuje się niską frekwencję.

**ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH.** Zebrania grup członkowskich odbyły się we wszystkich osiedlach w dniach od 14 kwietnia do 16 maja 2005 r. Niepokojącym zjawiskiem jest niska frekwencja. Koncentrowano się głównie na sprawach osiedlowych oraz bieżących potrzebach remontowych budynków i ich otoczenia. Na zebraniu grupy członkowskiej osiedla Idzikowskiego, do którego został włączony administracyjnie budynek Polna 3A, mieszkańcy budynku wypowiedzieli się krytycznie w sprawie wad prawnych aktu notarialnego dotyczącego służebności gruntowej, co powoduje, iż Wspólnota Mieszkaniowa sąsiedniego

budynku Polna 3 blokuje naszym mieszkańcom dostęp do garaży.

**OCENA ZARZĄDU.** Na uznanie zasługuje utrzymująca się od wielu lat dobra sytuacja finansowa spółdzielni. Podkreślić należy prawidłową działalność Zarządu i dobre przygotowanie spółdzielni do wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwłaszcza w zakresie spraw związanych z wyodrębnianiem własności lokali. Proces ten przebiega bez zakłóceń. Natomiast Zarząd spółdzielni powinien więcej uwagi poświęcić właściwemu przygotowaniu i prowadzeniu inwestycji oraz nadzorowi nad pracami służb prawnych.

## Rada Nadzorcza • Prezydium • Komisje

**Przewodniczący:** Zdzisław Rothe, **zastępcy przewodniczącego:** Leszek Ganowicz i Marcin Klejs, **sekretarz:** Krystyna Przyłuska, **członkowie prezydium:** Kazimierz Kostecki – przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Adam Czerny – przewodniczący Komisji Technicznej, Hanna Idźkowska – przewodnicząca Komisji Mieszkaniowej, Ryszard Działuk – przewodniczący Komisji Organizacyjno – Samorządowej.

**Skład Rady Nadzorczej:** Grażyna Cabaj – os. Stegny Północ, Wojciech Czapski – os. Sadyba, Adam Czerny – os. Stegny Południe, Anna Dmowska – os. Sadyba, Ryszard Działuk – os. Sielce, Leszek Ganowicz – os. Stegny Południe, Andrzej Głowacki – os. Stegny Północ, Jan Grudziński – os. Stegny Południe, Hanna Idźkowska – os. Sielce, Andrzej Janowski – os. Stegny Południe, Jerzy Jastrzębski – os. Idzikowskiego, Leszek Kaczmarski – czł. oczekujący, Marcin Klejs – czł. oczekujący, Ewa Klimaszewska – os. Sielce, Kazimierz Kostecki – os. Sadyba, Elżbieta Kotowska – os. Stegny Południe, Zbigniew Kozłowski – os. Stegny Rożek, Zbigniew Mioduszewski – os. Bernardyńska (zmarł 10.02.2005 r.), Krzysztof Pawłowski – os. Sadyba, Andrzej Podlewski – os. Sielce, Krystyna Przyłuska – os. Stegny Północ, Krystyna Reszczyńska – os. Stegny Południe, Zdzisław Rothe – os. Sadyba, Barbara Szymańska – os. Sadyba.

**Komsja Rewizyjna. Przewodniczący:** Kazimierz Kostecki, **wiceprzewodniczący:** Andrzej Janowski, **członkowie:** Grażyna Cabaj, Leszek Kaczmarski, Andrzej Podlewski, Krystyna Reszczyńska, Barbara Szymańska.

**Komisja Techniczna. Przewodniczący:** Adam Czerny, **wiceprzewodniczący:** Andrzej Głowacki, **członkowie:** Anna Dmowska, Ewa Klimaszewska, Zbigniew Kozłowski.

**Komisja Mieszkaniowa. Przewodnicząca:** Hanna Idźkowska, **wiceprzewodniczący:** Krzysztof Pawłowski, **członkowie:** Wojciech Czapski, Elżbieta Kotowska.

**Komisja Organizacyjno-Samorządowa. Przewodniczący:** Ryszard Działuk, **wiceprzewodniczący:** Zbigniew Mioduszewski, **członkowie:** Jan Grudziński, Jerzy Jastrzębski, **członkowie doko-optowani do składu komisji:** Krystyna Bachańska – os. Sadyba, Maciej Różycki – os. Stegny Północ.

## ◆ OGŁOSZENIA DROBNE ◆

### MIESZKANIOWE

- Zamienię kawalerkę (lokatorskie 28 m kw. ul. Czerniakowska) na dwupokojowe w MSM Energetyka – może być zadłużone bądź do remontu. Kontakt: 0-509-126-850.
- Wynajmę lub kupię jedno lub dwupokojowe mieszkanie na Sadybie. Tel. 0-605-91-39-02.
- Sprzedam domek murowany z wygodami, budynek gospodarczy, duży ogród. Letnisko Urle – 50 km od Warszawy. Tel. 0-605-498-751 lub 642-16-94.

- Zamienię własnościowe ok. 54 m kw. Stegny, IV p., loggia na dwie kawalerki. Dopłata do metrażu. Tel. 642-36-08.
- Sprzedam bezpośrednio 3 pokoje rozkładowe 52,8 m kw., III p., widna kuchnia, loggia, Sadyba. Tel. 0-50-50-55-773.
- Bezpośrednio sprzedam dwa pokoje z kuchnią 38,5 m kw., I p./IV, ciche, ul. Baley (Ochota). Tel. 0-609-44-23-88.
- Zamienię własnościowe pokój z kuchnią 31 m kw. Stegny, III p. na 2 – 3 pokoje. Tel. 851-99-74.

- Sprzedam mieszkanie czteropokojowe – Czerniakowska 38A, rozkładowe, pokoje: 26, 16, 14, 10. Łazienka z oknem, duży schowek. Tel. 792-05-15 lub 0-504-228-412.
- Sprzedam 3 – pokojowe 61 m kw., komfort, Stegny Południe. Tel. 842-73-85.
- Kupię 31 m kw. na Stegnach do 120 tys. zł. Tel. 0-501-023-711.

### USŁUGI REMONTOWE

- Elektrykę i hydraulikę w mieszkaniu. Solidnie, niedrogo. Tel. 0-502-900-276.
- Hydraulik domowy – WOD-KAN-GAZ. Uprawnienia. Tel. 840-26-54 lub 0-502-977-324.
- ZŁOTA RĄCZKA – wszystko. Tel. 840-26-54 lub 0-502-977-324.
- Usługi remontowe od A do Z. Tel. 678-99-94 i 0-606-112-426.
- Instalatorstwo sanitarne i gazowe, remonty łazienek. Rachunki VAT. Tel. 642-87-19.
- Kompleksowe remonty mieszkań od A do Z. Tel. 0-501-809-350.

### NAUKA

- Angielski – uczniom gimnazjów i liceów. Doświadczona nauczycielka. Tel. 842-64-67. Sadyba.
- Korepetycje z chemii – studentka Politechniki Warszawskiej. Tel. 858-94-27.
- Język polski – pomoc w nauce, pisaniu prac, przygotowanie do egzaminów (podstawowa, gimnazjum, liceum). Tel. 0-603-521-607 i 842-50-78.
- Angielski w domu ucznia – pomoc w odrabianiu lekcji, korepetycje; tłumaczenia. Tel. 842-60-41 i 828-42-07.
- Angielski (nauka, korepetycje) z dojazdem do ucznia. Tel. 842-67-33.
- Matematyka – student Politechniki Warszawskiej udzieli korepetycji: szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum. Tel. 858-94-27. Po godz. 17
- FORTEPIAN. Dzieci od 5 lat. Absolwentka Akademii Muzycznej z długoletnią praktyką. Tel. 858-89-68.
- Niemiecki – korepetycje stypendysty uniwersytetu w Niemczech. Tel. 0-501-175-755.
- Angielski dla wszystkich! Profesjonalnie, dojazd. Tel. 424-94-49 i 0-503-551-955.
- Polski – korepetycji udziela nauczycielka z wieloletnim stażem (wszystkie poziomy nauczania, zwłaszcza przygotowanie do matury). Tel. 642-18-19 i 0-504-948-978.
- Korepetycje z matematyki – szkoła podstawowa i gimnazjum, emerytowana nauczycielka. Tel. 851-06-96.

### LEKARSKIE

- Dr n. medycznych, specjalista pediatrii, neurologii dziecięcej, wizyty domowe. Tel. 0-692-592-418 lub 858-94-34. Dla mieszkańców Stegien, Sadyby i Wilanowa rabat 10 proc.
- Położna dyplomowana – zastrzyki domięśniowe, dożylnie, opieka dorazna w domu chorego w rejonie MSM Energetyka. Tel. 651-62-91 i 0-501-364-687.

### RÓŻNE

- Oferuję kolekcjonerom duże zdjęcia dawnych samolotów, okrętów, samochodów, taboru kolejowego i tramwa-

jowego. Tel. 842-44-78.

- Introligatornia ul. Amundsena 4 (Ur-synów). Tel. 0-602-600-773.
- Pedicure – wizyty domowe. Tel. 863-73-47.
- Sprzątanie biur i mieszkań. Tel. 0-604-509-943.
- Biuro rachunkowe BATEX ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie 11 lok. 1 (wejście od strony poczty). Tel. 651-67-54 www.batex.waw.pl
- Pełny zakres usług księgowych i kadrowych dla firm. Licencja MF nr 10881/98, ubezpieczenie, wieloletnie doświadczenie. Tel. 642-51-69 (autm. sekretarka), 0-608-311-914, www.ma-riabb.republika.pl
- Podejmę pracę – angielski zaawansowany, komputer, pełna dyspozycyjność. Tel. 842-60-41 i 828-42-07.
- Usługi księgowe, podatkové. Licencja Ministerstwa Finansów 957/1996 r. Tel. 842-20-35
- Elektryk z uprawnieniami – pełny zakres usług. Tel. 424-85-99 lub 0-600-880-199.
- Transport – przeprowadzki. Tanio, szybko, solidnie. Tel. 0-504-376-845.
- Zaluzje pionowe, poziome, rolety. Tel. 642-28-37 lub 0-501-572-800. Rachunki, gwarancja.
- Pole namiotowe nad rzeką Wel z namiotami, łózkami z materacami, przyczepą holenderską, wypożyczalnia kajaków, ciekawe trasy rowerowe i spacerowe, łowiska ryb. Tel. 651-96-80 lub 0-502-211-653.
- Usługi porządkowe: mycie okien, czyszczenie pomieszczeń, pielęgnacja zieleni. Tel. 0-508-653-296.
- Jeśli chcesz przestać ciągle się odchudzać i wreszcie schudnąć – bez stresu, głodu, dzięki diecie na bazie suplementacji ziołowej – zadzwoń. Tel. 0-604-946-130.
- Naprawa komputerów i odzysk danych. Projektowanie i umieszczanie stron w internecie. Serwis 24h. Tel. 642-41-92 i 0-601-27-33-25.
- Mycie okien, sprzątanie mieszkań i biur. Tel. 851-27-15.
- Elektryka – alarmy. Tel. 0-501-809-350.
- Noworacławicka 11. Tel. 841-26-28 w godz. 12-20.
- Wyceny nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych, urzędów skarbowych, banków i osób fizycznych. Tel. 642-45-81 (Stegny) oraz 0-602-676-877.
- Porady psychologa, terapia. Tel. 0-501-340-216 lub 642-41-83.
- Activus – broker leasingowy, kredyty hipoteczne i inwestycyjne. Tel. 858-91-33, tel./fax 858-90-67. activuse.activus.com.pl
- Działka rekreacyjna 2000 m kw., siła, woda, domek – 45 km od Warszawy, 60 tys. zł. Tel. 0-501-867-100.
- Agencja ubezpieczeniowa Ergo Hestia – pełny zakres ubezpieczeń, ul. Powsińska 106 róg Gołkowskiej. Tel. 651-96-80 i 0-502-211-653.
- Podejmę każdą pracę biurową – pełna obsługa urzędzeń biurowych. Tel. 0-603-082-515.
- Poszukuję lokalu na działalność fryzjersko-kosmetyczną, najchętniej w zasobach MSM Energetyka. Tel. 840-33-15 i 0-501-166-901.
- Kobieta: każdą pracę! Tel. 0-603-082-515.

## CHRZEŚCIJAŃSKA SZKOŁA PODSTAWOWA NIEPUBLICZNA NR 31

## CHRZEŚCIJAŃSKIE GIMNAZJUM NIEPUBLICZNE NR 7



zapisy do klas I - VI i do gimnazjum  
Warszawa, ul. św. Bonifacego 9; tel. 651-99-69

### NASZE ATUTY

- nauka w małych zespołach klasowych, co umożliwia zindywidualizowane nauczanie,
- serdeczna, ciepła i miła atmosfera,
- języki obce: 5 godz./tyg. j. ang. w klasach I - III oraz dodatkowo od klasy IV-tej szkoły podst. i w gimnazjum 3 godz./tyg. j. franc. lub j. niem.
- internet non - stop dla gimnazjum,
- rozszerzone nauczanie matematyki i przedmiotów przyrodniczych,
- wybitni nauczyciele,
- bogate życie kulturalne.

### NASZE SUKCESY

- najlepsza szkoła na Mokotowie,
- I miejsce na Mokotowie po egzaminie gimnazjalnym 2002 i 2003,
- I miejsce w Polsce w Alfiku humanistycznym 2003,
- finalistka olimpiady polonistycznej 2003,
- wielu laureatów i finalistów olimpiad i konkursów przedmiotowych w latach ubiegłych,
- nasi absolwenci zdają w 100 proc. do najlepszych liceów w Warszawie (takich jak: Batory, Czacki, Rejtan, Żmichowska, Cervantes itd.).

### CO NAS WYRÓŻNIA

- wychowujemy dzieci w duchu wartości chrześcijańskich,
- nie ma u nas agresji, demoralizacji, wulgarności, narkotyków, papierosów, alkoholu itp.

Rok założenia 1990

## M-6

Ukazuje się od 1996 r.

Pismo Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”  
Adres redakcji: 00-719 Warszawa,  
ul. Zwierzyniecka 8a  
Redaktor naczelny: Zbigniew Rossa  
Dyżur redakcyjny: poniedziałki,  
godz. 16-18, pokój nr 23, tel. 840-46-71  
Skład i druk: Zakład Poligrafii  
„PARA-DRUK”, 00-719 Warszawa,  
ul. Zwierzyniecka 8a.

Następny  
numer M-6 ukazuje  
się ok.  
15 października  
2005 r.  
Ogłoszenia  
do 15 września  
2005 r.  
Lipiec i sierpień  
bez dyżurów.