M6
BEZPŁATNY DWUMIESIĘCZNIK
MSM ENERGETYKA
Nr 4 (116) Czerwiec 2018
ISSN 1508-9266

SPÓŁDZIELNIA ŚWIĘTUJE SWOJE URODZINY

Kobiet o wiek nie należy pytać, ale akurat „pani Energetyka" ze swoich sześćdziesięciu lat może być dumna, a na pewno nie ma się czego wstydzić. Jak na swój wiek MSM „Energetyka" znajduje się w całkiem dobrej formie. Paradoksalnie ta kondycja jest coraz lepsza. Stan ponad ćwierci tysiąca nieruchomości w administracji spółdzielni w zdecydowanej większości systematycznie się poprawia. Tereny osiedli również zachęcają do spaceru z uśmiechem i odpoczynku na osiedlach bardziej niż kiedykolwiek w przeszłości. Oddajemy w Państwa ręce specjalny, jubileuszowy numer poświęcony 60-leciu MSM „Energetyka".

P.S. Po odwróceniu gazety otrzymają Państwo „Informator na Walne" zawierający komplet materiałów poświęconych obecnej kondycji spółdzielni i przewodnik po WZCz zaplanowanym na 9 czerwca.

W NUMERZE JUBILEUSZOWYM:

- PREZES I PRZEWODNICZĄCY RN O „ENERGETYCE".
- POCZET PREZESÓW I PRZEWODNICZĄCYCH RN.
- JUBILEUSZ, CZYLI WYRÓŻNIENIA, ODZNACZENIA I MEDALE.
- BARWNE KARTY HISTORII SPÓŁDZIELNI.
- GDZIE STOI NAJSTARSZY BUDYNEK I SKĄD SIĘ WZIĘŁY MAŁE OSIEDLA - KILKA CIEKAWOSTEK O SPÓŁDZIELNI.
- POCZĄTKI STEGIEN WSPOMINA HELENA KOWALIK.
- WIERSZE I LIMERYKI O JUBILATCE.
- Z WIZYTĄ U NAJSTARSZEGO MIESZKAŃCA SPÓŁDZIELNI. PAN MARIAN Z SADYBY MA 104 LATA.

Jubileusz w trudnych czasach

fot. M.I.

Piotr Kłodziński
Prezes Zarządu MSM „Energetyka"

Kłaniam się Państwu uprzejmie w maju, w miesiącu w którym Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka" kończy dokładnie sześćdziesiąt lat.

Jestem z Państwem dziewięć i pół roku: początkowo jako członek Zarządu ds. ekonomicznych a od 9 lat jako prezes Zarządu. W okresie mojej pracy w Spółdzielni pogorszyły się znacznie zewnętrzne uwarunkowania funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej. Najgorszą zmianą było oddzielenie wyników finansowych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi od wyników na działalności gospodarczej, od których zmuszeni zostaliśmy płacić podatek dochodowy. Nasza troska o efektywne wynajmowanie pawilonów oraz innych lokali użytkowych, zdobywanie reklam, dzierżawy terenu itp. zwiększała nasze przychody ale jednocześnie przysparzała pieniędzy budżetowi państwa. Przez ostatnie 10 lat zapłaciliśmy ponad 20 000 000 złotych podatku dochodowego! Wcześniej zysk pozostawał w całości w Spółdzielni służąc zmniejszaniu kosztów eksploatacji i tym samym obniżce opłat wnoszonych za używanie mieszkań.

Wielokrotnie dokonywane zmiany ustaw spółdzielczych nie służyły mieszkańcom powodując nierówne traktowanie członków jak np.: możliwość zmiany lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe za groszową opłatą, podczas gdy większość członków dokonywała przekształceń kosztem zaciągania kredytów, ponoszenia wyrzeczeń. Szereg nieruchomości musiało być wielobudynkowymi, podczas gdy późniejsze zmiany prawa umożliwiały tworzenie nieruchomości jednobudynkowych, co ułatwiało rozliczanie kosztów. Jedni uzyskiwali prawo do piwnic jako część wspólną inni jako przynależną do mieszkań. Część budynków uniknęła wysokich podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste, a część martwi się potrójnym wzrostem kosztów.

Ostatnio ustawodawca umożliwił (a właściwie nakazał) uzyskiwanie członkostwa bez wnoszenia opłaty wpisowego i udziałów - podczas gdy wcześniej opłaty były obowiązkowe. Przepisy nakazały przyjęcie wszystkich współmałżonków posiadających własnościowe prawo do lokali, a jednocześnie wykluczyły ze Spółdzielni grupę członków oczekujących. Wcześniej zamieniono Zebranie Przedstawicieli Członków na Walne Zgromadzenie Członków – ale też nie dla wszystkich, gdyż spóźnialskim nie stosującym się do ustaw umożliwiono pozostawienie ZPCz. Mnóstwo niezrozumiałych zmian powodowało nieraz pretensje do Zarządu, któremu (zamiast ustawodawcy) przypisywano winę za skutki zmienianych przepisów.

W takich niekorzystnych warunkach, przy niechęci władz i mediów, prowadziliśmy z powodzeniem naszą działalność. Wysiłek finansowy posiadaczy praw do lokali umożliwiał poprawę stanu technicznego budynków i infrastruktury. Zadbaliśmy o ocieplenia budynków, wymiany instalacji wod-kan., gazowych, wymieniliśmy dźwigi, wyremontowaliśmy klatki schodowe, chodniki, ulice i ich oświetlenie, urządziliśmy piękne place zabaw, boska i przestrzenie wypoczynkowe. Ten proces nie jest oczywiście zakończony, gdyż gromadzenie przez mieszkańców środków pieniężnych na funduszach remontowych i przeznaczanie głównie na remonty nadwyżek bilansowych gwarantuje osiąganie korzystnych efektów w kolejnych nieruchomościach. Stale upiększamy nasze osiedla i oczywiście Warszawę. Cóż dostawaliśmy w zamian? Wyższe ceny gruntów, wyższe ceny ciepła i wody, wyższe podatki. Miasto nie wywiązuje się od lat z przyrzeczonego ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego do terenów osiedli Idzikowskiego i Stegny Północ

W dniu 29 maja 2018 r. na uroczystych obchodach 60-lecia przypomnimy naszą historię i uhonorujemy część działaczy i pracowników wyróżnieniami spółdzielczymi, odznakami i medalami pamiątkowymi. Następnie, już 9 czerwca, spotkamy się na Walnym Zgromadzeniu Członków - komplet kluczowych informacji na WZCz znajdą Państwo w drugiej części gazety. Przedstawimy Państwu nasze wyniki, wysłuchamy ocen, wniosków i propozycji, dokonamy uzupełniających wyborów do Rady Nadzorczej oraz uchwalimy podział zysku netto w wysokości 7,3 mln złotych.

Jesteśmy dużą Spółdzielnia liczącą 18 884 mieszkania w 259 budynkach. Liczymy blisko 21 000 członków. Posiadamy wysoką płynność finansową i możemy czuć się bezpiecznie. Rozwijamy się stale wznosząc nowe budynki mieszkalno-użytkowe z garażami podziemnymi, w których zamieszkują często dzieci i wnuki naszych pierwszych członków. Ostatnio nowe lokale użytkowe nabywamy na własność, aby uzyskiwać dochody z ich wynajmu.

Nie mam wątpliwości, że kolejne lata istnienia MSM „Energetyka" utrzymają pozytywny wizerunek Spółdzielni i służyć będą zadowoleniu Jej mieszkańców.

Obchody 60-lecia. Wyróżnienia, odznaczenia i medale

29 maja, we wtorek o godzinie 17:00 odbędzie się jubileusz 60-lecia spółdzielni. Na imprezę zarezerwowano salę w centrum konferencyjno-kongresowym przy ul. Bobrowieckiej 9 - tym samym w którym odbywa się Walne Zgromadzenie Członków. Wydarzenie będzie okazją do przypomnienia bogatej historii jednej z największych spółdzielni w Polsce oraz prezentacji dokonań. Imprezę uświetni występ artystyczny, który przygotowany został przez OEK „Sadyba". Nie zabraknie również urodzinowego tortu. Na obchody jubileuszu zaproszono przedstawicieli władz miasta i organizacji spółdzielczych.

Jak każdy jubileusz, tak i urodziny „Energetyki" są okazją do wręczenia okolicznościowych odznaczeń dla osób aktywnie zaangażowanych w życie spółdzielni. „Energetyka" na okoliczność swoich „urodzin" przygotowała specjalny pamiątkowy medal, którym uhonoruje ponad 200 osób - mieszkańców, pracowników, a także tych, którzy swoimi działaniami wspierają spółdzielnię.

Ponadto Zarząd spółdzielni wystąpił do podmiotów zewnętrznych z wnioskami o przyznanie odznaczeń dla najbardziej zasłużonych spółdzielców. Prośby zostały skierowane do Przewodniczącej Rady m. st. Warszawy o przyznanie wyróżnień „Zasłużony dla Warszawy", Krajowej Rady Spółdzielczej o przyznanie wyróżnień „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego", „Menedżer Spółdzielca" oraz „Samorządowiec - Spółdzielca" i do Zarządu Krajowego Związku Zawodowego „Budowlani" o przyznanie złotych i srebrnych odznak „Zasłużony dla Budownictwa". W przypadku pozytywnych decyzji, powyższe wyróżnienia również zostaną wręczone podczas uroczystości jubileuszowej przez przedstawicieli ww. organizacji i gremiów.

Tu nie ma nudy, czyli kilka ciekawostek o spółdzielni...

Najstarsze budynki

Najstarszymi budynkami wybudowanymi i administrowanymi do dziś przez MSM „Energetyka" są: Czerniakowska 99/101 (1962), cztery budynki przy ul. Konstancińskiej na Sadybie (1969) oraz budynki na Stegnach Północ: Krymska 4, 5, Złotych Piasków 2, Batumi 6. Najstarszy budynek będący w eksploatacji to Czerniakowska 95/97 oddany do użytku w 1961 roku.

Znani architekci dla „Energetyki"

W zasobach spółdzielni znajdują się m.in. dwa budynki - laureaci nagrody architektonicznej „Mister Warszawy" z lat 1961 - Czerniakowska 99/101, oraz 1963 - al. Sobieskiego 114. Jednak i bardziej współcześnie „Energetyka" ma się czym pochwalić. Dwa budynki powstałe na przełomie wieków: Jaszowiecka 8 na Sadybie oraz Melomanów 10 na Sielcach, zostały zaprojektowane przez jedną z najbardziej uznanych pracowni architektonicznych w Polsce - JEMS. Inne budynki na Sadybie, na rogu św. Bonifacego i Powsińskiej zostały pod koniec lat 90-tych zaprojektowane przez architekta Andrzeja Kicińskiego, jednego z najlepszych warszawskich architektów. W 2001 roku za projekt inwestycji dla „Energetyki" otrzymał on nagrodę Ministra Infrastruktury.

92 budynki – 5548 mieszkań

Prawie co trzecie z mieszkań, jakimi dysponuje obecnie MSM „Energetyka", oddano do użytku w dwóch latach: 1973-1974. W tym okresie w spółdzielni powstały 92 budynki mieszkalne, w których jest 5 548 mieszkań.

Jak średniej wielkości miasto...

Zasoby spółdzielni to 18 844 lokale mieszkalne. Szacować można, że mieszka w nich nawet ponad 40 000 osób. To populacja zbliżona, a czasem i przewyższająca kilka miast, które przed reformą z 1999 roku mogły szczycić się mianem miasta wojewódzkiego. Według danych GUS nieco ponad 40 000 mieszkańców liczą np. Kołobrzeg, Krosno, Sieradz czy Ciechanów. Oczywiście spółdzielnia nie zarządza wszystkimi aspektami niezbędnymi mieszkańcom do życia i funkcjonowania, warto jednak pamiętać, że np. odpowiada za całą infrastrukturę osiedlową, to jest remonty i modernizację ulic, chodników i terenów zielonych. Do poszczególnych administracji należy także odśnieżanie ulic i chodników i utrzymywanie ich w czystości. To także mieszkańcy ponoszą choćby koszty oświetlenia osiedlowych ulic, chodników i placów.

20 000 000 zł podatku

W myśl zmienionej ustawy o podatku od osób prawnych, od 2007 roku spółdzielnia w zakresie działalności nie będącej gospodarką zasobami mieszkaniowymi traktowana jest na takich samych zasadach jak przedsiębiorcy. W rezultacie działalność spółdzielni została podzielona na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (nieopodatkowaną) i pozostała działalność gospodarczą – opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych. W latach 2008-2017 spółdzielnia zapłaciła ponad 20 mln zł podatku dochodowego. Tylko za ubiegły rok kwota podatku wyniosła 1,9 mln zł.

Skąd się wzięły małe osiedla?

Po rejonizacji spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzonej odgórnie w latach 70-tych ubiegłego wieku, działalność „Energetyki" ograniczono do Dolnego Mokotowa. Funkcjonowały cztery osiedla Sadyba, Stegny, Sielce, Wilanów (odłączył się na początku lat 90-tych).
20 maja 1980 r. osiedle Stegny, w ramach zmian organizacyjnych, zostało podzielone na dwa równorzędne gospodarczo wyodrębnione osiedla: Stegny Północ i Stegny Południe. Dekadę później, na podstawie uchwały ZPCz z marca 1990 r. z zasobów Sielc wyodrębnia się nowe osiedle o nazwie Bernardyńska. Rok później na niezależność wybija się będące jeszcze w trakcie budowy osiedle Idzikowskiego. Na podstawie uchwały ZPCz z marca 1991 r. od 1 kwietnia 1991 r. z zasobów Sadyby wydzielone zostało nowe osiedle o nazwie Idzikowskiego. Najmłodsze jeśli chodzi o kwestie samodzielności administracyjnej, jest osiedle Stegny Rożek. Wydzieliło się ze Stegien Północ, z którym to osiedlem do dziś współdzieli zarządzanie lokalami usługowymi (i przychody z nich uzyskiwane). Inną ciekawostką może być fakt, że „Rożek" to jedyne osiedle, którego nie wybudowała „Energetyka". Powstało w latach 1975-76, a inwestorem była SM „Politechnika". Było też jednym z pierwszych osiedli mieszkaniowych w Warszawie realizowanych w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

opr. red.

Jubilatka...

Dawno, dawno temu,
By mieć do lokum klucze,
Zgłosiłem się do niej
Na ulicy Kruczej.

Lecz gdy je odbierałem
(Fakt, który się liczy),
To miała już siedzibę
Przy Czerniakowskiej ulicy!

Potem jechałem do Niej
Ze sprawami co roku,
Do kolejnej siedziby,
Na Górnośląskiej – w bloku.

Mając biura w bloku,
Mieszkańcom wadziła,
Dlatego na Zwierzyniecką
Się przeprowadziła.

Przysłowie mówi:
Kobieta zmienną jest.
Jak widać – adresowo,
Spółdzielnia też!

Pomimo tych zmian
Zawsze do Niej trafialiśmy,
I że była wciąż z nami
Nawet się cieszyliśmy.

Tu na Zwierzynieckiej
Tak się urządziła,
Że chyba już na zawsze
Się zadomowiła.

Dla nas dobrze, że tu
Pewnie każdy powie.
Bo wreszcie wśród nas,
Na Dolnym Mokotowie.

Z maleńkiej spółdzielni,
Która powstała w maju,
Rozrosła się po drodze
Do największej w kraju!

Żeby mieszkańcom
Dobrze się w niej żyło,
Sześciu prezesów
O to się martwiło.

Przez tyle lat
Dobrze się starała.
Do emeryckiego wieku
Z nami doczekała.

Pokonała po drodze
Niejedną złą turę.
Raczej się nie wybierze
Na emeryturę.

Przetrwała sześć dekad.
Jak ktoś woli: kopę lat.
I mimo nabycia emeryckich praw,
Nadal dba o nasz spółdzielczy świat.

Choć przez cały swój żywot
Oszczędności głosiła,
To co roku, niestety,
Czynsze nam podnosiła.

Może z okazji jubileuszu
Chwil takich doczekamy,
Że zamiast podwyżki,
Obniżkę opłat otrzymamy!

Bo jak jubileusz to jubileusz!
A z nim pewne nadzieje.
Lecz kiedy przeminie,
Szybko je rozwieje.

Mimo to niech trwa,
Wiemy, że da radę.
Niech będzie z nami
Kolejną dekadę.

Dziś przy jubileuszu widzimy
Jak czas szybko leci.
Życzmy więc sobie już dzisiaj
Kolejnych dziesięcioleci.

Niech nasza spółdzielnia
Wciąż będzie dla nas rajem.
Tego jubileuszowo
Życzmy sobie nawzajem.

Bolesław Piotrowski
Mieszkaniec Sielc od 1966 roku, członek spółdzielni od 1963 roku.

60 lat samorządności naszej spółdzielni

Janusz Gajda
Przewodniczący Rady Nadzorczej MSM „Energetyka"

W tym roku mija 60 lat, jak została powołana nasza spółdzielnia – na Założycielskim Walnym Zgromadzeniu 89-osobowe gremium wybrało spośród siebie 15-osobową Radę Nadzorczą i jej przewodniczącego - Witolda Czajkowskiego.

Jak każda rocznica, także i ta sprzyja robieniu podsumowań i snuciu refleksji. Będąc przez wiele lat członkiem Rady Nadzorczej, a przez kilka - kierując jej pracami jako Przewodniczący, traktuję jako zaszczyt możliwość podzielenia się z Państwem moimi spostrzeżeniami i wspólnego przyjrzenia się, jak MSM „Energetyka" dostosowywała się do zmieniających się na przestrzeni lat uwarunkowań zewnętrznych.

Rada Nadzorcza jest najwyższym, działającym w sposób ciągły, organem samorządowym spółdzielni, który sprawuje kontrolę oraz nadzór nad jej działalnością. Podlega jej Zarząd, który jest organem bezpośrednio kierującym spółdzielnią, lecz wiele istotnych decyzji (m.in. uchwalanie planów gospodarczo-finansowych spółdzielni, uchwalanie większości regulaminów, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu) jest zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej. Ze swej działalności Rada Nadzorcza składała coroczne sprawozdania: poprzednio na Zebraniach Grup Członkowskich i Zebraniu Przedstawicieli Członków, zaś obecnie składa informację na Zebraniach Osiedlowych oraz sprawozdanie na Walnym Zgromadzeniu Członków, ale podlega wyłącznie temu ostatniemu organowi. Przy tak szerokich kompetencjach i zakresie podejmowanych decyzji jest naturalne, że obserwując działalność Rady Nadzorczej naszej spółdzielni na przestrzeni minionych sześćdziesięciu lat łatwo dostrzeżemy wiele problemów, z którymi borykała się nie tylko nasza spółdzielnia, ale i spółdzielczość mieszkaniowa naszego kraju.

Pierwsze miesiące naszej spółdzielni to okres ścisłej współpracy Zarządu i Rady, przed którymi stało zadanie jak najszybszego rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Trzeba przyznać, że wszelkie mechanizmy demokratyczne, sprzyjające równości członków, były od początku bliskie członkom i działaczom spółdzielni. Stąd też podział mandatów w Radzie Nadzorczej był dokonywany pomiędzy te zakłady pracy, które były członkami prawnymi naszej spółdzielni.

Rok 1961 to rok bardzo znaczący dla losów spółdzielni. W lutym Sejm przyjął ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i ich związkach, a spółdzielnia - w wyniku uchwały Komitetu Warszawskiego PZPR – stała się w Warszawie jedną z ośmiu spółdzielni powszechnych, tzn. dostępną dla osób spoza resortu górnictwa i energetyki. Nastąpił gwałtowny wzrost liczby członków spółdzielni, który spowodował, że było to wówczas ostatnie Walne Zgromadzenie w historii Spółdzielni. Rada Spółdzielni (bo taką nazwę zaczęła nosić RN) postanowiła zatem o zorganizowaniu w czerwcu 1962 r. – w miejsce Walnego Zgromadzenia – pierwszego Zebrania Przedstawicieli Członków. Nikt nie przypuszczał wtedy, że w 2007 r., nastąpi zmiana ustawodawstwa i instytucja WZCz zostanie przywrócona.

Druga połowa lat sześćdziesiątych to początek kolejnych istotnych zmian w spółdzielni. Z jednej strony obserwujemy wzrost samodzielności poszczególnych kolonii domów: w 1965 roku powstają zalążki obecnych rad osiedli, a w 1967 r. ZPCz uchwala regulamin rady osiedla. W ślad za tym rady osiedli zaczynają współpracę z zespołami eksploatacyjnymi (odpowiednikami dzisiejszych administracji osiedli), a zwieńczeniem tego procesu jest zmiana statutu w 1972 r., w wyniku której rady osiedli stają się organami statutowymi, a administracje organizacyjnie i gospodarczo wyodrębnionymi jednostkami. Następuje też zmiana sposobu wyboru Rady Spółdzielni. Od tej pory wybory są tzw. wyborami kurialnymi, w których każde z osiedli ma zagwarantowaną ściśle określoną liczbę mandatów w Radzie Spółdzielni.

W maju 1965 r. Rada Ministrów podejmuje uchwałę w sprawie zasad przydziału mieszkań i zasad finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, będącą w istocie przerzuceniem na spółdzielczość odpowiedzialności za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Następuje poważny wzrost liczby osób gromadzących systematycznie w banku PKO środki finansowe na tzw. książeczkach mieszkaniowych i powołana zostaje instytucja kandydata na członka spółdzielni. Dla spółdzielni oznacza to coraz większą liczbę rejestrujących się kandydatów oraz wzrost liczby członków w miarę upływu stażu kandydackiego. Jednocześnie spółdzielnia coraz większym frontem realizowała budowę osiedli Sielce i Sadyba, a w niedalekiej przyszłości czekała na nią realizacja największego jej osiedla – Stegien.

Lata siedemdziesiąte to największy rozkwit naszej spółdzielni, ale znów naznaczony koniecznością realizacji odgórnych decyzji. Władze spółdzielczości mieszkaniowej podjęły uchwałę o tzw. rejonizacji warszawskich spółdzielni mieszkaniowych. Lata 1978-79 to właściwie koniec wielkiego boomu inwestycyjnego naszej spółdzielni, w której coraz bardziej palącym problemem stają się członkowie oczekujący na przydział mieszkania.

Początek lat osiemdziesiątych to okres gwałtownych przemian w naszym kraju, nie tylko politycznych, ale i gospodarczych. Władze miasta nie mogą już nakazać samodzielnym przedsiębiorstwom przyjęcia do planu określonych obiektów, Rada Ministrów podejmuje m.in. uchwały 259 i 260, na mocy których spółdzielnie otrzymują dotacje na pokrycie wzrostu opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, a także kosztów usuwania wad technologicznych budynków. Zaczynają też obowiązywać nowe, niekorzystne dla członków spółdzielni, zasady finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (obowiązek zgromadzenia wkładu w wysokości 10 proc. wartości dla mieszkań lokatorskich i 20 proc. – dla własnościowych, z jednoczesnymi sygnałami o przyszłych, jeszcze bardziej niekorzystnych zasadach). Nie sposób, oczywiście, aby te zmiany nie odbiły się na naszej spółdzielni. W marcu 1982 r. Rada Spółdzielni powołuje całkowicie nowy Zarząd, w grudniu tego roku podejmuje decyzję o przystąpieniu do nowo powołanej Federacji Spółdzielni Mieszkaniowych z jednoczesnym wystąpieniem (z dniem 30.06.1983 r.) ze Stołecznego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego – dotychczasową faktyczną władzą zwierzchnią spółdzielni. To moment znaczącego wzrostu samodzielności spółdzielni – od tej pory to Rada Spółdzielni i rady osiedli zaczęły decydować samodzielnie o strukturze, zatrudnieniu i funduszu płac bez konieczności akceptacji ze strony SZSBM i CZSBM.

Rok 1982 to rok inicjujący kolejne zmiany – 16 września Sejm uchwala ustawę „Prawo Spółdzielcze". Następuje kolejne pogorszenie warunków finansowych uzyskania przez członków upragnionego mieszkania, ale w naszej spółdzielni sytuacja tych członków ma jeszcze inny wymiar. Przekazywanie procentowo coraz większej liczby nowo oddanych mieszkań członkom spoza tzw. budownictwa powszechnego (na podstawie umów patronalnych, m.in. z ministerstwami i URM) doprowadziło do rozziewu pomiędzy liczbą członków oczekujących na mieszkania a możliwościami inwestycyjnymi spółdzielni. Kilkutysięczna rzesza członków oczekujących ponad 15 lat na swoje pierwsze mieszkanie wymusza wówczas powołanie Rady Członków Oczekujących, a w zmienionym statucie - odpowiedniej reprezentacji w Radzie Nadzorczej (do tej nazwy wróciła Rada Spółdzielni). Wszyscy ci członkowie otrzymują propozycję przeniesienia się

do spółdzielni „Natolin”, jako inwestującej, co spotyka się z ich gwałtownym protestem. Przy poparciu ze strony RN i Zarządu dochodzi do niespotykanej wówczas na skalę krajową decyzji – następuje zmiana statutu spółdzielni umożliwiająca tzw. „podwójne członkostwo”. Co więcej, pomimo obowiązującej interpretacji ustawy o możliwości posiadania wyłącznie jednego członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, sąd rejestruje nowy statut.

Połowa lat osiemdziesiątych to okres kolejnych ataków na spółdzielczość mieszkaniową, a także – szeroko rozpowszechnianych przez prasę – sugestii dotyczących podziału spółdzielni na mniejsze jednostki. Działania te znalazły odbicie również w naszej spółdzielni. W latach 1985-86 doszło do zmiany składu osobowego praktycznie wszystkich organów samorządowych spółdzielni oraz Zarządu i kierownictw osiedli. Dość powiedzieć, że w 1985 r. zmieniono 75 proc. członków Rady Nadzorczej, zaś w następnym roku zmiany dotyczyły prawie połowy składu. Rada Nadzorcza z kolei, w 1986 r. odwołała prezesa Zarządu, a na przestrzeni 1986 r. zmianie uległ cały skład osobowy Zarządu.

Kolejne lata oznaczały coraz trudniejszy okres, w jakim przyszło działać spółdzielni, a tym samym Radzie Nadzorczej. W 1989 r. przestała obowiązywać uchwała RM nr 260, a tym samym koszty remontów z tytułu wad technologicznych zaczęły w całości obciążać członków spółdzielni. Jednocześnie w mediach coraz przychylniej prezentowano propozycje podziału dużych spółdzielni. Znalazło to oddźwięk w działaniach wielu członków oraz działaczy naszej spółdzielni i doprowadziło do podjęcia podczas ZPCz w marcu 1991 r. uchwał o podziale spółdzielni na mniejsze. Ostatecznie jednak wydzieliły się tylko cztery małe spółdzielnie.

Rok 1992 oznaczał kolejne niekorzystne dla spółdzielczości mieszkaniowej rozwiązania. 15 lutego 1992 r. Sejm przyjął ustawę o zmianie ustawy prawo budżetowe, która wprowadziła drastyczne zmiany w systemie rozliczeń i finansowania inwestycji mieszkaniowych, co oznaczało kolejne znaczne obciążenie członków pozyskujących nowe mieszkania. Ale lata dziewięćdziesiąte to również początek olbrzymiego programu zainicjowanego przez Zarząd i w pełni popieranego przez Radę Nadzorczą. Był to program termomodernizacji, której I etap – indywidualizacji opomiarowania i opłat – zakończył się w 1999 r., a drugi – obejmujący docieplenie budynków we wszystkich osiedlach – praktycznie został zakończony kilka lat później. Połowa dekadyto również okres silnych nacisków ze strony samorządów, w tym i Rady Nadzorczej, na Zarząd w celu podjęcia działań zmierzających do zróżnicowania opłat za mieszkania tak, aby każdy z członków płacił za zużyte przez siebie media i remonty związane bezpośrednio z jego budynkiem i najbliższym otoczeniem. W tym zakresie spółdzielnia była jednym z prekursorów w skali Warszawy i dzięki temu była dobrze przygotowana do zmian, jakie stały się obligatoryjne dziesięć lat później.

Nadejście nowego tysiąclecia oznaczało coraz bardziej gwałtowne zmiany w prawodawstwie, niepozbawione często usterek prawnych. Niestabilność i niepewność przepisów wpisała się niejako w spółdzielczość mieszkaniową, a wiele z podjętych ustaw jaskrawo godziły w ideę spółdzielczości i równość jej członków. Tym niemniej ustawa z 15 grudnia 2000 r., wraz z kolejnymi nowelizacjami i wyrokami Trybunału Konstytucyjnego, była krokiem milowym – umożliwiła przekształcenie dotychczasowego prawa lokatorskiego lub własnościowego w prawo odrębnej własności. Nastąpiła też zmiana zasad rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, tworzenia funduszy remontowych, uprawnień do lokali, itp.

W 2004 r. Rada Nadzorcza wprowadziła fundusze budynkowe, cedując w ten sposób część uprawnień RO na Rady Domów.

2007 r. to kolejny rok przynoszący niekorzystną dla spółdzielczości mieszkaniowej decyzję. Sejm uchwalił ustawę o podatku od osób prawnych, w wyniku której 19 proc. uzyskiwanych pożytków z działalności gospodarczej odprowadzane jest do budżetu zamiast – jak dotychczas – zasilać fundusz remontowy poszczególnych osiedli. To kolejne doświadczenie, jakie stało się naszym udziałem na drodze do gospodarki rynkowej.

Ostatnie lata to okres kolejnych bolesnych doświadczeń dla spółdzielczości. Dynamicznie zmieniające się przepisy i nowelizacje prawa, nie zawsze zrozumiałe dla członków, a często dla nich niekorzystne, nie rozwiązały wielu najistotniejszych problemów, np. uregulowania statusu gruntów, rozwiązania problemów, jakimi skutkował tzw. Dekret Bieruta, „odgórnego” narzucania wielu opłat bez możliwości realnego odwoływania się od nich itp. Jednocześnie wiele nowych przepisów znacznie utrudnia działalność, a wszystko to przy nieskrywanej niechęci władz (a przynajmniej części jej przedstawicieli) oraz prowadzonej przez media jednostronnej krytyce spółdzielczości. Nasuwa się przypuszczenie, że przed spółdzielczością stoją trudne lata ...

Patrząc z perspektywy czasu na działalność RN nie sposób jest powstrzymać się od ogólniejszych spostrzeżeń dotyczących olbrzymich zmian, jakie zaszły w minionych sześćdziesięciu latach w prawodawstwie i warunkach działania spółdzielczości mieszkaniowej. Obserwując to możemy chyba z zadowoleniem ocenić działalność RN – podczas podejmowania decyzji na pierwszym miejscu stawiała dobro członków, a w wielu sprawach była inicjatorem istotnych zmian w gospodarce spółdzielni. To jej mądrości i umiejętności przewidywania zawdzięczamy m.in. powstanie przed wielu laty tzw. Centralnego Funduszu Remontowego, stanowiącego niesłychanie istotny element obecnej stabilności finansowej spółdzielni czy też ustanowienie programu termomodernizacyjnego. I to chyba Rada Nadzorcza, nie kwestionując decydującej roli Zarządu, przyczyniła się istotnie do tego, że nasza spółdzielnia, chociaż wiekowo prawie emerytka, to od strony technicznej i estetycznej prezentuje się bardzo pozytywnie. Ocieplone i wyremontowane budynki, chodniki o wymienionych nawierzchniach, estetyczne place sportowe i zabaw dla dzieci, dużo zieleni. A sama Rada, chociaż w całej swojej historii miała ponad dwudziestu przewodniczących, a w jej składzie pracowało znacznie ponad sto osób, zawsze opowiadała się po stronie demokratycznych rozwiązań, zgodnych z ideą spółdzielczości, tak trudną czasami do zachowania w dzisiejszych warunkach gospodarczych i daleką od powszechnie lansowanego pragmatyzmu.

KTO TU RZĄDZI(Ł)?

Od powstania spółdzielni do dziś pracami Zarządu kierowało raptem sześć osób, zaś funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej pełniło 21 osób, z tym że Janusz Gajda trzykrotnie, a Zdzisław Rothe dwukrotnie.

Prezesi Zarządu:

- Zdzisław Sulmirski (1958-1968)
- Piotr Huszczo (1968-1977)
- Tadeusz Grzybowski (1977-1985)
- Andrzej Wacowski (1985-1986)
- Jan Radzikowski (1986-2009)
- Piotr Kłodziński (od 2009)

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

- Witold Czajkowski (1958-1960)
- Andrzej Zawistowski (1960-1961)
- Edmund Marczak (1961)
- Bolesław Kania (1961-1966)
- Tadeusz Krawiec (1966-1968)
- Zdzisław Piłatowicz (1968-1971)
- Marcin Tymiński (1971-1974)
- Zbigniew Bardan (1974-1981)
- Jakub Ciepliński (1981)
- Mieczysław Mierzejewski (1981-1984)
- Kazimierz Russel (1984-1985)
- Stanisław Kryś (1985-1986)
- Andrzej Piechna (1986-1990)
- Andrzej Tadeusiak (1990-1991)
- Jan Klukowski (1991-1996)
- Andrzej Janowski (1996-1997)
- Janusz Gajda (1997-2001)
- Zdzisław Rothe (2001-2006)
- Janusz Gajda (2006-2011)
- Zdzisław Rothe (2011-2014)
- Stanisław Pietrzak (2014-2015)
- Zdzisław Dzialuk (2015)
- Grzegorz Okoński (2015-2016)
- Janusz Gajda (od 2016)

Najstarszy mieszkaniec spółdzielni

fot. M.I.

„Energetyka" świętuje swoje sześćdziesiąte urodziny, Polska obchodzi stulecie odzyskania niepodległości, a Marian Jakubczak z Sadyby w październiku obchodzić będzie... 104 urodziny. Urodzonego w 1914 roku, najstarszego mieszkańca spółdzielni, odwiedzili prezes Zarządu Piotr Kłodziński oraz kierująca działem członkowsko-mieszkaniowym Janina Kleniewska.

- Witam państwa serdecznie, cieszę się z odwiedzin, ja pół życia mieszkam na Sadybie - przywitał gości jeszcze na klatce schodowej pan Marian. Od spółdzielni otrzymał pamiątkowy dyplom i kwiaty.

Marian Jakubczak jest jednym z pierwszych mieszkańców spółdzielczego osiedla Sadyba. Do swojego mieszkania przy Konstancińskiej wprowadził się w 1970 roku. Gości ze spółdzielni zaskoczył wiedzą na temat „Energetyki", którą w dużej mierze obecnie czerpie z M6, z czego jako redakcja jesteśmy szczególnie dumni. Prezesa Kłodzińskiego dopytywał z kolei o jego poprzednika: - A co tam słychać u Jana Radzikowskiego? Po tylu latach trudno mu było się rozstać ze spółdzielnią - pytał pan Marian. Dodał też, że chciałby jeszcze wziąć udział w Walnym Zgromadzeniu Członków.

Pan Marian wręcz tryska humorem. Stwierdził, że mieszkanie w spółdzielni pozytywnie działa na jego zdrowie, więc sądząc po wieku musi to być jedna z najlepszych spółdzielni. Już lata temu zrezygnował z telewizora, lubi za to czytać zarówno książki, jak i prasę. Ponieważ sam zawsze prowadził aktywny tryb życia, z zainteresowaniem śledzi relacje z rozgrywek Energetycznej Ligi Mistrzów.

Z danych posiadanych przez dział członkowsko- mieszkaniowy wynika, że Marian Jakubczak jest obecnie jedynym stulatkiem wśród członków spółdzielni.

Panie Marianie - życzyć panu sto lat to nieaktualne. Życzyć panu znalezienia się w gronie 50 najstarszych ludzi w Polsce - to faux pas, gdyż brakuje panu do tego mniej niż trzech lat. Życzymy więc, żeby przestało pana boleć kolano i mógł pan znowu swobodnie pospacerować po ukochanym osiedlu!

Mariusz Ilnicki

„Energetyka" kobietami stoi

O ile w ujęciu historycznym w przypadku prezesów i przewodniczących Rady Nadzorczej mamy do czynienia wyłącznie z mężczyznami, to obecnie w organach spółdzielni bardzo aktywne są kobiety. W chwili obecnej panie stanowią bowiem większość w Radzie Nadzorczej, większość wśród kierowników administracji osiedli oraz wśród przewodniczących rad osiedli.

13 spośród 24 członków Rady Nadzorczej obecnej kadencji (do czerwca 2018) to kobiety, panie dominują także jeśli chodzi o kierowanie pracami rad osiedli - są przewodniczącymi czterech spośród siedmiu rad. To Maria Domańska (Sielce), Grażyna Cabaj (Stegny Północ), Maria Rybak (Bernardyńska) oraz Krystyna Śmigielska (Idzikowskiego).

Co ciekawe, także w radach osiedli kobiety stanowią albo większość, albo blisko połowę. Najbardziej sfeminizowana jest Rada Osiedla Stegny Północ w której na 15 członków 9 to kobiety. Panie stanowią dokładnie połowę RO Sielce (12 na 24) oraz „mniejszą połowę" RO Idzikowskiego (6 na 13) i RO Bernardyńska (6 na 13). W pozostałych osiedlach również możemy odnotować spory udział kobiet. W przypadku Sadyby jest to 11 na 24 członków, w Radzie Osiedla Stegny Południe zaś 10 na 24 członków. Najmniej pań zasiada w RO Stegny Rożek: 5 na 15 członków.

Od 1 marca tego roku także w administracjach osiedli większość stanowisk kierowników pełnią kobiety. Od tego dnia formalnie kierownikami administracji osiedli zostały Jolanta Jezierska (Sielce) oraz Anna Lew-Kiedrowska (Stegny Rożek). Oprócz tego funkcje pełnomocników Zarządu w osiedlach sprawują Katarzyna Szwarc (Bernardyńska) oraz Jadwiga Pawłowska-Radecka (Idzikowskiego) kierująca administracją od początku istnienia osiedla, czyli od 1991 roku.

Życie zaczyna się po sześćdziesiątce

Gdy się ma sześćdziesiąt lat,
To wciąż piękny jest ten świat.

Trudne sprawy załatwione,
Wszystkie bloki ocieplone.

Instalacje po remoncie,
Można myśleć o wyglądzie.

Piękna jest ta nasza jubilatka,
Schludna, czysta każda klatka.

Alejki zielone, piękne boiska,
Radością każdy z nas tryska.

Fajnie mieć sześćdziesiąt lat,
W końcu piękny jest ten świat.

(rymowanka spod trzepaka)

DOCENIENI PRZEZ INNYCH

MSM „Energetyka" w ostatnich latach była wielokrotnie nagradzana przez organizacje branżowe, instytucje kulturalne, fundacje i stowarzyszenia. Do najcenniejszych nagród zaliczyć należy dwukrotne pierwsze miejsce w kraju w plebiscycie miesięcznika „Domy Spółdzielcze" w kategorii spółdzielni największych z przychodem z inwestycji (2012, 2015), tytuły Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej od miesięcznika „Administrator" (2014, 2015), czy pierwsze miejsce w konkursie Firma Inżynierska Mazowsza organizowanym przez Mazowiecką Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa. Warto także wspomnieć o Nagrodzie od Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w I Ogólnopolskim Konkursie im. dr R. Jajszczyka za wybitne osiągnięcia w prowadzonej działalności i propagowanie pozytywnego wizerunku spółdzielczości mieszkaniowej (2016).

W dorobku spółdzielni nie brakuje także wyrazów uznania od instytucji kulturalnych, fundacji i placówek oświatowych wspartych przez spółdzielnię. Wśród nich są Fundacja Ostoja, Spółdzielcze Stowarzyszenie Kulturalne im. Stanisława Staszica, czy organizatorzy rozgrywek Energetycznej Ligi Mistrzów, które spółdzielnia wspiera od początku.

HISTORIA MSM „ENERGETYKA”

KRÓTKA PODRÓŻ PRZEZ SZEŚĆ DEKAD

Spółdzielnia, w budynkach której mieszka dziś co czwarty mieszkaniec Mokotowa swoje początki miała w Śródmieściu i na Grochowie. Obchodząca właśnie sześćdziesiąte urodziny MSM „Energetyka” jak w soczewce skupia obraz życia w PRL-u, trudnych czasów przełomu lat dziewięćdziesiątych i dynamicznych zmian współczesności.

Tam, gdzie było pastwisko, stoi dziś blokowisko… - na zdjęciu budynek Czarnomorska 17 na początku lat 70-tych. Zdjęcie pochodzi z tygodnika „Stolica”, autor Jacek Sielski.

29 maja 1958 roku komitet organizacyjny spółdzielni zwołał założycielskie walne zgromadzenie. 89 członków-założycieli spotkało się w budynku Zakładów Energetycznych Okręgu Centralnego przy Wybrzeżu Kościuszkowskim (dziś budynek należy do Innogy). Inicjatorami powołania spółdzielni byli pracownicy Ministerstwa Górnictwa i Energetyki oraz działacze Związku Zawodowego Energetyków. Wśród pomysłodawców wymienia się przede wszystkim Bolesława Kanię, ówczesnego dyrektora gabinetu ministra Franciszka Waniołki i późniejszego przewodniczącego Rady Nadzorczej spółdzielni.

Pierwsi mieszkańcy wprowadzili się do mieszkań już w grudniu 1958 roku. Oczywiście spółdzielnia nie była w stanie tak szybko zbudować bloku dla 87 rodzin. Pierwszy budynek przy ul. Górnośląskiej 29, który znalazł się w posiadaniu „Energetyki”, został przejęty od Zakładów Energetycznych Okręgu Centralnego. Blok nie znajduje się już w zasobach MSM „Energetyka”, gdyż po reformie z 1979 roku osiedla Torwar oraz Ludna zostały przyłączone do Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podobnie jak kolejne nabytki „Energetyki”, czyli tereny leżące przy ulicy Grochowskiej, alei Stanów Zjednoczonych, Bulwarze Stanisława Augusta, czy ulicy Zwycięzców, które również w latach 70-tych podporządkowano innym spółdzielniom mieszkaniowym.

W pierwszych latach działalności „Energetyka” rozwijała się głównie na Powiślu, Pradze, Saskiej Kępie i Grochowie, dopiero planowano inwestycje na Sielcach i Czerniakowie. O Stegnach i Sadybie zaczęto myśleć dopiero w drugiej połowie lat 60-tych, gdyż wcześniej miejska zabudowa kończyła się właściwie na ulicy Chełmskiej.

Osiedle gwiazd kina i Mister Warszawy 1962

Pierwsze osiedle MSM „Energetyka” wybudowała przy Bulwarze Stanisława Augusta, w sąsiedztwie Parku Skaryszewskiego. Inwestycję rozpoczęto w 1959 roku, a autorami projektu byli znani warszawscy architekci Leszek Klajnert i Alfred Przybylski. Osiedle liczyło siedem budynków. Równolegle z budową na Pradze ruszyły prace przy ulicy Gagarina, gdzie powstały pierwsze bloki spółdzielni na późniejszym osiedlu Sielce. W 1962 roku „Życie Warszawy” doceniło jeden z budynków wybierając go najwybitniejszą realizacją architektoniczną roku w Warszawie. Tytuł Mister Warszawy dla bloku przy ulicy Czerniakowskiej 99/101 był nie lada wyróżnieniem. Obecnie jest to najstarszy budynek mieszkalny, którym administruje MSM „Energetyka”.

Po trzech latach funkcjonowania, w 1961 roku, w statucie zmieniono zapis, który umożliwił przystąpienie do spółdzielni osobom spoza resortu górnictwa i energetyki. Znacznie zwiększyło to zarówno liczbę członków, jak i chętnych do zamieszkania w jej granicach. Swoją rolę odegrała bliskość Wytwórni Filmów Dokumentalnych i Fabularnych przy Chełmskiej. Aktorzy chętnie osiedlali się w pobliskich Sielcach. Przy Czerniakowskiej mieszkali m.in. Zbyszek Cybulski, Danuta Rinn czy Olga Lipińska. W 1962 roku spółdzielnia liczyła już 3000 członków i w kolejnych latach rozrastała się zarówno pod względem terytorialnym, jak i liczby mieszkańców. Nadal jednak blisko współpracowała z zakładami pracy. Na szczególne traktowanie, czyli zwykle skrócony czas oczekiwania na lokal mogli liczyć pracownicy Ministerstwa Górnictwa i Energetyki oraz zakładów podległych ministerstwu. Większość budowanych mieszkań w tym okresie to lokale od M2 do M4. Dla osób samotnych i kawalerów spółdzielnia wybudowała blok specjalnie z mieszkaniami o małym metrażu przy ulicy Mińskiej na Grochowie.

Jest Nyska, nie ma problemu!

Położenie budynków spółdzielni po obu brzegach Wisły - od Grochowa, przez Saską Kępę po Sielce, nastręczało pewne problemy w administrowaniu. Jak zapewniał „Przegląd Spółdzielczy” w 1963 roku, „to czy mieszka się przy Bulwarze Stanisława Augusta, czy na osiedlu Gagarina nie stanowi problemu, bowiem zakład posiada własny samochód - małą furgonetkę Nyskę”. Chociaż zapewniano, że zakład remontowy spółdzielni działa znakomicie i sam pomaga nie tylko mieszkańcom MSM „Energetyka”, to porozrzucane po różnych dzielnicach osiedla z pewnością nie były łatwe do zarządzania. Zwłaszcza, że spółdzielnia planowała kolejne budowy, przygotowując w latach 60-tych inwestycje na południe od Sielc. Planowane było również rozpoczęcie kolejnych budów na Sielcach, Sadybie i Stegnach.

Okrajanie „Energetyki”

Zanim jednak spółdzielnia rozpoczęła ogromne inwestycje mieszkaniowe na Sadybie i Stegnach, musiała oddać część z tego co już przez ponad 10 lat wybudowała. W tym czasie zdecydowano o ograniczeniu zasięgu spółdzielni tylko do Dolnego Mokotowa. W lipcu 1969 roku Centralny Związek Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM) przyjął uchwałę zalecającą rejonizację działalności spółdzielni. Rejonem działania MSM „Energetyka” miał być Dolny Mokotów.

Ta decyzja niezależna od władz spółdzielni mocno wpłynęła na jej przyszłość. Już w grudniu 1970 roku przekazano zasoby mieszkaniowe na Pradze Południe spółdzielni mieszkaniowej „Osiedle Młodych”. Tej samej spółdzielni pięć lat później przekazano bloki i infrastrukturę techniczną na Saskiej Kępie. Rejonizacja w „Energetyce” zakończyła się w 1979 roku oddaniem osiedla Powiśle Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wskutek tych decyzji utracono najstarsze tereny inwestycyjne, a duża część założycieli spółdzielni znalazła się poza nią. Wraz ze zmianą zarządcy budynków, ich mieszkańcy byli zmuszeni przyjąć członkostwo w nowej spółdzielni.

Rozmach godny epoki Gierka

Lata siedemdziesiąte to jednak przede wszystkim rozbudowa. Równolegle do oddawania osiedli, spółdzielnia z dużym rozmachem planowała przyszłe inwestycje. Podjęto decyzję o rozbudowie bazy administracyjno-technicznej osiedli Sadyba i Stegny, zaś na osiedlu Sielce postanowiono zlokalizować główną bazę administracyjną całej spółdzielni. Na początku dekady głównymi terenami inwestycyjnymi były Stegny, Torwar, Sielce i Sadyba. W późniejszych latach do spółdzielni dołączyło osiedle Wilanów, które „Energetyka” przejęła od spółdzielni „Politechnika”. W drugiej połowie dziesięciolecia rozpoczęto budowę bloków przy ulicy Bernardyńskiej. W tym okresie powstają nie tylko budynki mieszkalne, ale też liczne lokale usługowe oraz kluby osiedlowe i młodzieżowe.

W 1972 roku zapadła ważna decyzja dotycząca organizacji spółdzielni. Chodziło o formalne wydzielenie z jej struktur osiedli, którym nadano między innymi dużą autonomię w gospodarowaniu finansami.

Rozszerzono uprawnienia rad osiedli, a przy każdym powołano pełnomocnika zarządu spółdzielni, który odpowiadał za stan techniczny budynków i gospodarkę finansową.

Dekada Gierka to największa inwestycja mieszkaniowa, czyli osiedle Stegny. Projektantami osiedla, które zajęło powierzchnię ponad 75 hektarów, byli Jadwiga Grębecka, Jan Szpakowicz i Romuald Welder. O rozmiarach osiedla świadczą liczby, czyli ponad 8000 mieszkań o powierzchni użytkowej ponad 368 tysięcy metrów kwadratowych. Osiedle Stegny powstało w nowej wówczas technologii wielkiej płyty i w porównaniu z mieszkaniami na Sadybie, nowi lokatorzy mogli liczyć tam na większe metraże, niż dotychczas. M4 na Sadybie w owym czasie to standardowo 49 metrów kwadratowych, na Stegnach już 53 metry. Ciekawostką jest, iż w budynku przy ulicy Marsylskiej 3 oddano milionowe mieszkanie w PRL-u, co do dziś upamiętnia tablica wmurowana przy wejściu.

Ogromną większość nowych mieszkańców stanowiły młode małżeństwa, przeważnie z dziećmi oraz wyraźnie starsze osoby - często dotychczasowi mieszkańcy tej okolicy wywłaszczeni z bezładnie porozrzucanych domków. Projektanci osiedla zadbali, by nie było tylko betonową pustynią. Ustawienie budynków rozplanowano tak, by nie zakłócały naturalnej cyrkulacji powietrza w tej części miasta, a jednocześnie starano się rozdzielić je zielonymi placami. Przestrzenie między budynkami są dziś niewyobrażalne dla deweloperów. Przykładem są Stegny Północ, na których do dziś blisko połowa powierzchni osiedla to tereny zielone.

Drugą stroną medalu jest fakt, że zieleń na osiedlach to w dużej części zasługa samych mieszkańców. Tak było na przykład z obecnym Parkiem im. Stanisława Dygata. Teren o powierzchni ponad 6 tysięcy metrów kwadratowych jest dziś przyjemnym miejscem odpoczynku dla mieszkańców Sadyby. W latach 70-tych było to zaplecze techniczne dla budujących osiedle Sadyba i teren po zakończeniu prac pozostał niezagospodarowany. Mieszkańcy, przy pomocy pracowników administracji osiedla oraz wojska, sami uporządkowali teren. Posadzono drzewa, zbudowano boiska. Wykorzystano również, że w tym samym czasie prowadzono prace przy poszerzaniu arterii w ciągu Wisłostrady i część drzew posadzonych w parku udało się pozyskać z terenów, gdzie biegną dziś ulice Czerniakowska i Powsińska. Były to już dorodne sadzonki, toteż park szybko zyskał piękne, zielone alejki.

Kolejka na 8300 osób

Na koniec 1978 roku MSM „Energetyka" liczyła 29 923 członków, w tym aż 8300 oczekiwało na swój przydział, co było powszechną praktyką, wręcz standardem w owych czasach. Spółdzielnia zarządzała wówczas 320 budynkami. Koniec dekady zbiegł się z zakończeniem intensywnej rozbudowy. Końcówka dekady Gierka to pierwsze symptomy załamania gospodarczego i drastyczny wzrost kosztów budowy nowych mieszkań. Pod koniec lat 70-tych ograniczono liczbę nowych inwestycji. W 1980 roku „Energetykę" zamieszkuje prawie 20 tysięcy członków, na swoje „M" czeka ponad 7 tysięcy. Niestety z każdym rokiem wydłużał się czas oczekiwania na mieszkanie. Nie zmieniła tego uchwała władz spółdzielni z 1983 roku, która zezwoliła na podwójne członkostwo i zwiększenie szans na uzyskanie mieszkania poza zasobami MSM „Energetyka".

Trudne lata osiemdziesiąte

W latach 80-tych nowe budynki mieszkalne powstają głównie na osiedlu Rożek, które zostało przejęte od Politechniki Warszawskiej, na Sielcach przy Czerniakowskiej i Zwierzynieckiej oraz na Sadybie w rejonie ulic Bernardyńskiej, przy Bernardyńskiej Wodzie i w kolonii Sadyba-Fosy. Rozpoczęto także budowę pierwszych bloków na obecnym osiedlu Idzikowskiego. Jednocześnie na nowych osiedlach powstają przedszkola, szkoły, sklepy oraz przychodnie zdrowia. W 1987 roku został oddany budynek administracyjny przy ulicy Zwierzynieckiej, w którym do dziś mieszczą się biura spółdzielni.

Pierwsi mieszkańcy wprowadzają się do jednego z pierwszych bloków na Sadybie - Konstancińska 5A. Zdjęcie z 1970 roku. Autor: Jan Lewandowski z Sadyby.

Poważnym problemem były usterki techniczne i niedoróbki. W 1986 roku na 261 bloków administrowanych przez spółdzielnię wady technologiczne stwierdzono w 243 blokach. Problemów dokładają również władze państwowe i samorządowe. W 1985 roku zmieniły się zasady finansowania inwestycji spółdzielczych. Dotąd kredyt na budowę bloków mieszkalnych zaciągała spółdzielnia. Członkowie przed otrzymaniem mieszkania wpłacali 10-20 procent wartości lokalu, a przez następne lata spłacali resztę sumy, którą zresztą najczęściej po pewnym czasie umarzano (nawet 50 proc.). Od 1985 roku kredyt zaciągają poszczególni członkowie ubiegający się o mieszkanie. Rząd podejmuje również kroki ograniczające dotacje do eksploatacji. Jak wyliczono, czynsze i opłaty pokrywały wówczas zaledwie około 60 procent bieżących kosztów utrzymania. W związku z tym od 1988 roku spółdzielnia rozpoczęła rozliczanie kosztów na poszczególne budynki, a nie jak dotąd na osiedla.

Osiedle Stegny - montaż domów mieszkalnych z elementów wykonanych w Fabryce Domów na Służewcu. W kontekście budynków z wielkiej płyty używano wówczas określenia „montaż", nie zaś „budowa". Zdjęcie pochodzi z tygodnika Stolica nr 10 (1265) 05.03.1972.

Podzielona „Energetyka"

Po dekadzie załamania budownictwa mieszkaniowego w Polsce, wydawało się, że gorzej być nie może. Okazało się, że może, bo podczas zmiany ustrojowej spółdzielczość została potraktowana szczególnie brutalnie. W efekcie budownictwo spółdzielcze w Polsce zamarło, a głównym zadaniem spółdzielni mieszkaniowych stało się administrowanie swoimi zasobami, które w dodatku próbowano uszczuplać. Transformacja ustrojowa i zmiany gospodarcze przewróciły do góry nogami listy kolejkowe. Uwolnienie cen w 1989 roku, galopująca inflacja i nowelizacja prawa spółdzielczego zmieniły zupełnie otoczenie, w którym musiały funkcjonować spółdzielnie. Przede wszystkim po raz pierwszy trzeba było się zacząć liczyć z kosztami eksploatacji oraz odsetkami od kredytów.

Najgroźniejsze konsekwencje dla spółdzielni przyniosła ustawa z 20 stycznia 1990 roku o zmianach w organizacji i działalności

spółdzielni. Dawała ona możliwość przekształcenia mieszkań spółdzielczych na własnościowe, a wraz z nią pojawiły się pomysły rozbicia spółdzielni na mniejsze organizmy zarządzane przez mieszkańców. W latach 1990-91 z majątku Energetyki wyodrębniło się dziesięć spółdzielni: SM „Osiedle Wilanów", SM „Wilanów-Segmenty", SBM „Czerniaków-Sadyba", SM „Sielce", SM „Przy Bernardyńskiej Wodzie", SM „Bernardyńska", SM „Wolicka", SM „Pod Kopcem", SM „Stegny Północ" oraz SM „Energetyka". Ta ostatnia miała obejmować członków spółdzielni zamieszkujących na osiedlu Stegny Południe, osiedle Idzikowskiego oraz członków oczekujących na przydział mieszkania.

Zapał organizatorów nowych spółdzielni osłabł, gdy okazało się jak wielkie obowiązki niesie za sobą usamodzielnienie się. Finalnie formalności rejestracji dopełniły tylko cztery z wymienionych wcześniej spółdzielni: SM „Pod Kopcem", SM „Osiedle Wilanów", SM „Wilanów-Segmenty" oraz SM „Wolicka". W wyniku tego liczba członków „Energetyki" zmniejszyła się o prawie 3300 osób. Skutkiem zmian w obrębie spółdzielni było wydzielenie z Sadyby osiedla Idzikowskiego, a z Sielc osiedla Bernardyńska.

Ucieczka przed odsetkami

W związku z kłopotami budżetowymi na początku lat 90-tych zlikwidowano dotychczasowy system finansowania budownictwa spółdzielczego, w zasadzie nie proponując nic w zamian. Skończyły się ulgi dla spółdzielców, książeczki mieszkaniowe nie były waloryzowane, a o kredycie hipotecznym nikt wtedy w Polsce nie słyszał. Członkowie otrzymujący mieszkania byli zobowiązani do pokrycia w całości kosztów budowy mieszkania przed otrzymaniem przydziału, na co niewiele oczekujących osób było wówczas stać. To znacznie zmniejszyło liczbę zainteresowanych otrzymaniem przydziału w spółdzielni.

W tym gorącym politycznie i społecznie okresie powstały budynki przy ulicy Konstancińskiej 3A i 3B na Sadybie. W pierwszych planach spółdzielni, jeszcze z lat 80-tych, miały być to bloki dla osób samotnych i niepełnosprawnych. Zaciągnięte kredyty wskutek olbrzymiej inflacji mocno obciążały konto spółdzielni. Skończyło się pospieszną wyprzedażą lokali, byleby pozbyć się kredytu. Jakość ówcześnie prowadzonych prac odbija się mieszkańcom obecnie – budynki mimo niespełna 25 lat wymagają solidnych nakładów na remonty.

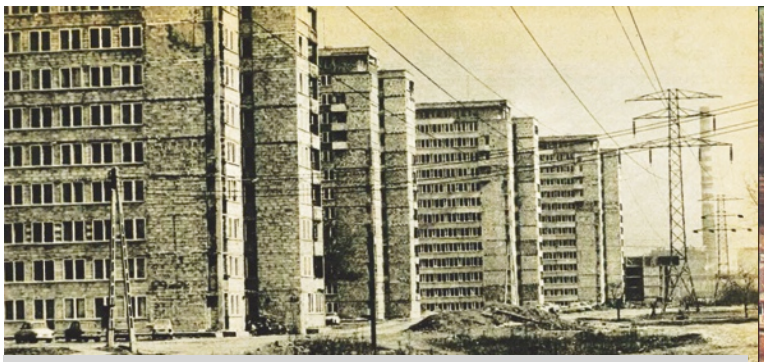
Wodomierze, liczniki i styropian

Początek lat 90-tych to w „Energetyce" czas największych remontów. Dbając o ograniczenie kosztów eksploatacji rozpoczęto montaż indywidualnych liczników. W 1992 rozpoczęto montaż indywidualnych liczników na wodę, w 1995 roku liczników zużycia ciepła. W efekcie udało się ograniczyć straty ciepła i wody, co przełożyło się na wysokość czynszów. Systematycznie inwestowano też w wymiany instalacji cieplnych i wodnych. W 1999 roku rozpoczęła się poważna przebudowa węzłów ciepłowniczych, rozpoczęto również ocieplanie budynków oraz uruchomiono program dopłat do wymiany okien. Spółdzielni udało się przeprowadzić wszystkie kosztowne inwestycje własnymi środkami, bez kredytów.

Starzejące się nieruchomości powodują, że na remonty w skali spółdzielni każdego roku przeznaczane jest kilkadziesiąt milionów złotych - w tym roku będzie to około 30 mln zł. W pierwszej fazie większość wydatków pochłaniały remonty wysłużonych instalacji, w ostatnim czasie główną pozycją są remonty klatek schodowych.

Od czasu do czasu pojawiają się informacje o cyku życia osiedli z wielkiej płyty obliczanym rzekomo na 50-70 lat, które właśnie mija dla pierwszych nieruchomości postawionych w tej technologii. Z wielkiej płyty wybudowano osiedla Stegny Południe, Stegny Północ oraz Stegny Rożek - łącznie to ponad 100 budynków, 9000 mieszkań zamieszkałych przez nawet 20000 osób. Wszystkie te budynki zostały docieplone w ramach programu termomodernizacji. Jednocześnie przed dociepleniem sprawdzono stan techniczny i - jeśli było to konieczne - wykonano odpowiednie prace zabezpieczające. Ich mieszkańcy mogą więc spać spokojnie.

Dzięki lokalom usługowym spółdzielnia regularnie może pochwalić się nadwyżką bilansową. W 2012 roku sięgnęła ona rekordowego poziomu 10,6 mln zł. To w dużej mierze dzięki niej osiedla znacznie poprawiły stan terenów wspólnych. Nowoczesne i atrakcyjne place zabaw i boiska znajdują się na każdym osiedlu. W 2014 roku oddany został do użytku gigantyczny teren na Stegnach Południe, na którym powstały boiska do piłki nożnej, siatkówki, koszykówki, a nawet do buli. Oprócz tego na terenie znajduje się altanka, liczne przyrządy do ćwiczeń i do zabawy dla dzieci. Osiedle Idzikowskiego z kolei posiada na swoim terenie m.in. kort do tenisa, duże boisko wielofunkcyjne otwarto w 2016 roku na Sielcach.



Budynki przy Bernardyńskiej w pierwszych latach po oddaniu nie wyglądały zachęcająco. Dziś to zupełnie inny widok (nie ma już także naziemnej linii wysokiego napięcia).

Sadyba już stoi, Stegny w budowie. Al. Sobieskiego pomiędzy Czarnomorską i Bonifacego. Na pierwszym planie przedszkole nr 284. Zdjęcie pochodzi z tygodnika Stolica nr 27 (1282) 02.07.1972, autor Lubomir Winnik.

W 2007 roku uchwalono obowiązujący do dziś statut spółdzielni. Rok później odbyło się ostatnie Zgromadzenie Przedstawicieli Członków. Od 2009 najważniejsze decyzje w spółdzielni podejmuje Walne Zgromadzenie Członków.

Jednym z największych i od lat nierozwiązanych problemów części mieszkańców „Energetyki" jest nieuregulowany stan prawny znacznej części gruntów. To m.in. całe osiedla Stegny Północ i Idzikowskiego oraz działki na innych osiedlach. W przypadku tego pierwszego osiedla zapadły już bezprecedensowe decyzje o zwrocie terenów zajmowanych przez osiedlowy park.

Warto też wspomnieć iż spółdzielnia, jako jedna z nielicznych w Polsce posiada od 2016 roku certyfikat zarządzania jakością ISO 9001, który ma na celu poprawę systemu zarządzania.

Spółdzielnia systematycznie prowadzi proces inwestycji w nowe budynki. Nowe lokale oferuje swoim członkom. Tylko po 2000 roku na Stegnach Południe powstało blisko 600 nowych mieszkań oraz lokale usługowe z których wynajmu korzyści czerpie osiedle. Obecnie spółdzielnia administruje 259 budynkami mieszkalnymi. Budynek numer 260 powstaje na Sielcach i zostanie oddany w sierpniu. Po zmianie prawa przyznającego z automatu członkostwo każdemu posiadaczowi mieszkania, skokowo rośnie liczba członków - na koniec pierwszego kwartału tego roku było to 20 736 osób.

Janusz Podolski, Mariusz Ilnicki

HELENA KOWALIK O PIERWSZYCH „OSADNIKACH"

Ta nasza młodość...

Przeprowadziłam ankietkę wśród moich znajomych z osiedla Stegny Południe. Z jednym, acz rozbudowanym pytaniem: Co najbardziej utkwiło im w pamięci z pierwszych miesięcy po przeprowadzce do nowego mieszkania. Podpowiadałam: Brak chodników, codzienne przeskakiwanie przez zwałowiska betonowych gruzów zostawionych po budowie, powroty z pracy z ciężkimi siatami (na osiedlu nie było sklepów), a może gnijące stosy śmieci między blokami, bo jeszcze nie zbudowano altanek. Skądże! - Zaprzeczali. Te wszystkie wymienione przez mnie trudności istniały, ale bladły wobec euforii, że ma się wreszcie własne mieszkanie. (Wtedy nikt się nie zastanawiał, czy ta własność nie jest aby iluzoryczna). Wymarzone m-ileś, na które czekało się zazwyczaj kilkanaście lat a i przydział wcale nie był za darmo, jak to się dziś podaje w różnych wspomnieniach z czasów PRL.

Oczywiście w kolejce tzw. członków oczekujących byli też uprzywilejowani. Choćby pracownicy ważnych instytucji, wojska, mediów. Ci dostawiali klucze do m-ileś z prawem do dodatkowej powierzchni z Urzędu Rady Ministrów. Za późnego Gierka była też inna grupa beneficjentów, z polecenia samego szefa URM Janusza Wieczorka. To lokatorzy wyburzanych kamienic i chałup, zawalidróg dla warszawskich dużych inwestycji. Taki los spotkał m.in. tych, którzy „zderzyli się" z buldożerami wytyczającymi Trasę Łazienkowską, oraz zasiedziałych od lat 50. mieszkańców ulic Pory, Selerowej. Buraczanej, czyli okolic Bonifacego i Wilanowskiej. Ci ostatni w większości mieszkali w domkach skleconych naprędce, bez zgody architekta, z kawałków blachy, starej cegły i desek. Sami użytkownicy nazwali te prowizorki sobotówkami, bo były zlepiane pod koniec tygodnia, z pomocą szwagrów z rodzinnej wsi nowego warszawiaka. Wokół postawionej bez zezwolenia na miejskich gruntach chałupy grodzono płotem kawałek ziemi niczyjej i już można było wypuścić na trawę kury, czy kaczki. Co bardziej gospodarni trzymali w szopach krowy i konie. Pojawienie się w pobliżu ciężkiego sprzętu budowlanego – znak, że Energetyka zaczyna stawianie bloków, w sobotówkach przyjmowano jako dopust boży. Ludziom nawet nie chodziło o to, że mogą zostać bez dachu nad głową, wszak, choć w większości nie mieli tytułu prawnego do zajętej na dziko działki, władza ludowa przewidywała dla nich miejsce w blokach", ale co z koniem, krową? – pytali naprawdę zmartwieni.

Jeszcze długo po umoszczeniu się na spółdzielczych Stegnach trzymali w prowizorycznych stajniach te swoje chabety i gdy tylko minęła zima, całymi dniami siedzieli ze swymi zwierzętami na pobliskich łąkach. Z dnia na dzień coraz mniejszych i bardziej jałowych, bo pompy budowlane sukcesywnie wysysały podgruntową wodę. Jeden z tych koniarzy, kiedy odebrał kolejny nakaz rozebrania stajni, dostał śmiertelnego zawału. A co się stało z jego sąsiadami? Myślę, że z czasem docenili ciepłą wodę w kranie i łazienkę z wanną. Z dawnych nawyków najdłużej pozostało im upodobanie do wysiadywania po robocie na przyzbie. Ustawiali siebie ławeczki przy wejściu do bloku i tak odpoczywali.

A wracając do euforii nas, typowych lokatorów spółdzielczego m-ileś. Z czasem, gdy się zadomowiliśmy, trochę przygasła, bo zaczęły wychodzić na jaw różne braki spowodowane głównie technologią fabryki domów. Co się dało ulepszyć własnym sumptem, ochoczo zmienialiśmy. Cuchnący lentex na drewnianą mozaikę. Brzydką tapetę najgorszego gatunku przyklejoną do surowego betonu na tynk. Nieszczelne okna z wypaczonymi framugami na nowocześniejsze plastykowe. Trzeba przyznać, że administracja spółdzielni wychodziła tym przedsięwzięciom naprzeciw - były dofinansowania.

To dziś trudne do pojęcia przez młodych, ile wkładaliśmy wysiłku w ucywilizowanie naszych mieszkań. Ta glazura kupiona za łapówki, albo wystanymi nocami na podwórzu magazynu budowlanego na Radzymińskiej, meble z domu handlowego „Emilia", po które stało się tak, jak to pokazał w swym filmie Bareja. A sadzenie drzewek w spontanicznym czynie społecznym, wielokrotne w tym samym miejscu, bo wandale łamali pnie. Dziś robią to fachowo ogrodnicy na zlecenie spółdzielczej administracji, ale pionierami w przygotowaniu gruntu byliśmy my, pierwsi lokatorzy.

Nie trzeba było socjologicznych zabiegów, jak Dni Sąsiada, aby nas zintegrować. Znaliśmy się, bo dzieci chodziły do tego samego przedszkola, tej samej szkoły. Nie poróżnił nas nawet stan wojenny. Na Stegnach było więcej działaczy podziemnej Solidarności, nie tylko zasłużeni Wujcowie. Często mieszkali oni drzwi w drzwi z pracownikami MSW. Nie zdarzyło się, aby sąsiad doniósł bezpiece na sąsiada. Znam natomiast przypadki wzajemnego pożyczania sobie podziemnej bibuły.

Jeśli ktoś tu był obcy, to obsługa techniczna spółdzielni, zazwyczaj opieszale reagująca na interwencje lokatorów. Aktywny w podziemiu solidarnościowym mój kolega z dziennikarskiej branży opowiedział mi taką historię: pękła rura u sąsiada piętro wyżej i woda zalewała mu mieszkanie. Wzywał hydraulika raz i drugi, daremnie. Poszedł więc ze skargą do administracji. Kierownik działu technicznego powiedział mu na osobności: „Jak panu nie wstyd, internowani siedzą w więzieniach, cierpią, a pan się awanturuje o głupią rurę!"

Helena Kowalik - dziennikarka i reportażystka, autorka 14 książek i setek reportaży. Mieszkanka Stegien

M6 - NAJWIĘKSZA GAZETA NA MOKOTOWIE?

W grudniu 1995 roku ukazał się próbny, a w kwietniu 1996 roku pierwszy numer dwumiesięcznika M6. Nazwa to połączenie określenia na mieszkanie w bloku - popularnego „M" z liczbą osiedli - sześć, gdyż nie było jeszcze administracji Stegny Rożek.

Do tej pory ukazało się 116 numerów M6. Gazeta oczywiście jest darmowa i dostarczana do skrzynek listowych mieszkańców wszystkich osiedli. Choć wciąż często nazywana jest „gazetką", to jej nakład 19 300 egz. czyni ją jedną z największych tego typu gazet wydawanych w Polsce. W swojej historii gazeta miała tylko dwóch redaktorów naczelnych: Zbigniewa Rossę (1996-2012) oraz Mariusza Ilnickiego (od 2013).

Od przełomu roku 2013 w przygotowaniu kolejnych numerów aktywny udział bierze Kolegium M6 złożone z przedstawicieli wszystkich osiedli, przedstawiciela Rady Nadzorczej i przedstawiciela Zarządu jako wydawcy. Obecnie Kolegium tworzą: Renata Kołodziej - przewodnicząca (Idzikowskiego), Maria Czapiewska (Stegny Rożek), Jan Chodorowski (Stegny Północ), Tadeusz Mizerski (Bernardyńska), Jadwiga Osiecka (Sielce), Krystyna Reszczyńska (przedstawiciel RN), Henryk Zagańczyk (Sadyba) oraz Jakub Zieliński (Stegny Południe).

MÓJ PIERWSZY DZIEŃ... KONKURS KONKURS KONKURS!!!

Jak wyglądał Twój pierwszy dzień w mieszkaniu w spółdzielni? Nieważne czy był to rok 1970, czy 2017... Zapraszamy do przysyłania krótkich historyjek o pierwszych wrażeniach, ciekawych przeżyciach, wrażeniach, czy niespodziankach, które Was spotkały na „dzień dobry".

Najciekawsze opublikujemy i nagrodzimy najnowszą książką Heleny Kowalik „PRL zza krat". Zgłoszenia: m6@msmenergetyka.pl, lub listownie: M6, MSM „Energetyka", ul. Zwierzyniecka 8A, 00-719 Warszawa. Zgłoszenia można też zostawiać osobiście w spółdzielni.