16 stron!

M6

BEZPŁATNY DWUMIESIĘCZNIK

MSM ENERGETYKA

Nr 6 (88) Listopad-Grudzień 2013

ISSN1508-9266

Stegny Południe, okolice ulicy Sardyńskiej. Jak w soczewce widać tu działalność spółdzielni: wyremontowane budynki z lat 70-tych, zrewitalizowane tereny wspólne (oczko wodne i fontanny) oraz inwestycje (w tle nowe budynki przy Egejskiej i Bonifacego).

fot. M6

# REMONTY I INWESTYCJE, CZYLI CODZIENNOŚĆ W SPÓŁDZIELNI

To jedne z budzących większe emocje pojęć w spółdzielni. I równocześnie najważniejsze. Oczywistym jest, że członkowie spółdzielni chcą mieszkać w budynkach o dobrym stanie technicznym i ponosić jak najmniejsze koszty z tym związane. MSM Energetyka to w większości kilkudziesięcioletnie budynki. Na ich stan techniczny, oprócz wieku, duży wpływ mają czasy, w których powstały. PRL trudno kojarzyć z jakością. Dlatego szeroko zakrojone remonty zaczęły się już w latach dziewięćdziesiątych. Tylko przez ostatnie siedem lat (2005-2012) w całej spółdzielni przeprowadzono remonty i konserwacje na kwotę 202 mln zł. Mimo to skala niezbędnych wydatków się nie zmienia. Program remontów do 2020 roku zaakceptowany przez radę nadzorczą oszacował niezbędne wydatki na remonty na kwotę około 215 mln zł. Tyle w przybliżeniu wynosi roczny budżet gminy Legionowo.

Dokument przede wszystkim przedstawia potrzeby remontowe poszczególnych budynków oraz informacje o szacowanych nakładach na ich pokrycie, ale zmienia też strategię prowadzenia procesów remontowych. Służyć temu ma między innymi zobowiązanie administracji osiedli do przeprowadzenia przeglądów i zdiagnozowania remontów na przyszły rok już w marcu. Umożliwi to sprawne przygotowanie finansowania i wybór wykonawcy z wyprzedzeniem, a rozpoczęcie prac już w pierwszych miesiącach roku. Od tego roku, taki proces będzie standardem w spółdzielni.

Pocieszające jest także - jak zauważa w rozmowie z M6 Grzegorz Engelbrecht, członek zarządu do spraw gospodarki zasobami lokalowymi, że w skali spółdzielni siedmioletni budżet na remonty w wysokości 215 mln zł znajduje pokrycie w przychodach. Z samego odpisu na fundusz remontowy rocznie mieszkańcy odkładają około 20 mln zł. Na remonty przeznaczane jest także spora część nadwyżki budżetowej, która w ostatnich latach regularnie oscyluje wokół 10 mln zł. Zastrzykiem gotówki wspierającym prowadzenie remontów w osiedlach są także... inwestycje realizowane przez spółdzielnię. Przykładem są Stegny Południe i Bernardyńska, które inwestując w zakup powierzchni użytkowych w nowym budynku przy ul. Bonifacego, będą czerpać zyski z opłat za wynajem, głównie od sklepu Simply, który otwarty został w połowie września.

Więcej o remontach i inwestycjach wewnątrz numeru.

M.I

## W NUMERZE:

- O REMONTACH ROZMAWIAMY Z GRZEGORZEM ENGELBRECHTEM I STANISŁAWEM SIERPUTOWSKIM,
- JAK FINANSOWANE SĄ INWESTYCJE - WYJAŚNIA DANUTA PISARCZYK,
- SKLEP SIMPLY TO NAJLEPSZY DOWÓD NA TO, ŻE WARTO INWESTOWAĆ - PISZE STANISŁAW ŻYSZKO,
- ZADŁUŻENIE WOBEC SPÓŁDZIELNI W POLSCE I JAK TO WYGLĄDA W ENERGETYCE?
- JAK REMONTUJE BERNARDYŃSKA?
- ROZMOWA Z NOWYM KIEROWNIKIEM OSIEDLA ROŻEK,
- W CYKLU HISTORIA SPÓŁDZIELNI: OKRES TRANSFORMACJI, CZYLI LATA 90.
- PROTEST SPÓŁDZIELCÓW W SEJMIE.

## BIEŻĄCE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI OD TERAZ W INTERNECIE

Miesiąc po uruchomieniu nowej strony internetowej MSM Energetyka, wprowadzona została bardzo istotna zmiana: pojawił się nowy dział aktualności, w którym umieszczane są informacje dotyczące bieżących wydarzeń w spółdzielni. Od października strona internetowa www.msmenergetyka.pl posiada także certyfikat bezpieczeństwa SSL, dzięki któremu zwiększone zostało bezpieczeństwo informacji zamieszczonych w serwisie. To bardzo istotne w kontekście usługi internetowego podglądu konta czynszowego, który oferuje spółdzielnia oraz wprowadzeniu tak zwanej strefy mieszkańca, która umożliwia dostęp do części informacji wyłącznie zalogowanym użytkownikom. Więcej: strona 5.

## ZAMIAST SPISU TREŚCI

Na wrześniowym posiedzeniu rady nadzorczej, podczas dyskusji o wysokości odpisu na fundusz remontowy, jeden z członków rady przytomnie stwierdził: nie możemy nie odkładać na remonty. Potrzeb jest tyle, że zanim uporamy się z niezbędnymi na dziś remontami, już trzeba będzie odkładać na rzeczy zrobione na początku. Koło się zamknie. Ale to nic nadzwyczajnego. Nic nie jest wieczne, a już w szczególności budynki mieszkalne wybudowane kilkadziesiąt lat temu. A takie głównie wchodzą w skład Energetyki. Nie ma jednak powodów do obaw. Jak słusznie zauważył w jednym z poprzednich numerów M6 Krzysztof Oppenheim, właściciel agencji nieruchomości Boża Krówka: budynki spółdzielcze z lat siedemdziesiątych i tak są w lepszym stanie technicznym, niż obecnie budowane przez deweloperów będą za czterdzieści lat.

Dbać o stan budynków trzeba zawsze: czy to we wspólnocie, czy to w spółdzielni. Nigdzie nie zrobi to „się samo", nikt nie zrobi tego za nas. O tym decydują właściciele. W ramach spółdzielni mamy jednak przewagę, bo (jak w przypadku Energetyki) możliwe jest spore wsparcie z różnych źródeł: pożyczką z Centralnego Funduszu Remontowego, dofinansowaniem z nadwyżki bilansowej, czy zyskiem z pożytków. Na temat remontów rozmawiamy z Grzegorzem Engelbrechtem, członkiem zarządu spółdzielni ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z Stanisławem Sierputowskim, przewodniczącym komisji technicznej rady nadzorczej. Politykę remontową osiedla na przykładzie Bernardyńskiej przedstawia zaś Grzegorz Okońskim, przewodniczący Rady Osiedla Bernardyńska.

Remonty kosztują, więc skąd brać na nie pieniądze? A choćby z inwestycji. Od miesiąca w nowym budynku spółdzielni przy ul. Bonifacego działa sklep Simply. Tłumy klientów podczas otwarcia (w znacznej mierze mieszkańców spółdzielni z Stegien i Sadyby) są najlepszym dowodem, że inwestycja w lokal tego typu ma sens.

Mieszkańcy korzystają podwójnie - zyskują miejsce do robienia zakupów, zyskuje ich osiedle wynajmujące lokal właścicielowi sieci. Proces inwestycji w lokale użytkowe przy ul. Bonifacego opisuje dla M6 Stanisław Żyszko ze Stegien Południe. Zaś mechanizmy finansowania inwestycji w spółdzielni (za które - co jeszcze raz powtarzamy - nie płacą w czynszach mieszkańcy) przedstawia Danuta Pisarczyk, główna księgowa MSM Energetyka.

W numerze ponadto wiele innych, ciekawych artykułów, ponownie bowiem M6 liczy aż 16 stron. Zachęcam do lektury.

Mariusz Ilnicki
Redaktor Naczelny

## INFORMACJA ZARZĄDU

Szanowni Członkowie MSM Energetyka!

Nasza spółdzielnia istnieje już 55 lat. Od początku jej istnienia odbyło się 58 Zebrań Przedstawicieli Członków oraz pięć Walnych Zgromadzeń Członków. Z obrad najwyższego organu spółdzielni zawsze był sporządzony i podpisany protokół dokumentujący przebieg obrad. Obecnie obowiązujący statut stanowi w § 75 ust. 1: „Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz".

W bieżącym roku stała się rzecz niesłychana, gdyż wybrany dnia 8 czerwca 2013 r. w obecności 412 uprawnionych do głosowania sekretarz , który pełnił tę funkcję aż do zamknięcia obrad w dniu 29 czerwca 2013 r., w obecności 526 uprawnionych do głosowania odmówił podpisania protokołu.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia Członków poinformował spółdzielnię, że uznaje faktycznego przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków za osobę nieuprawnioną. Podał, że przygotuje swój protokół z nielegalnego spotkania i podpisze go z odwołanym 29 czerwca 2013 roku pierwotnym przewodniczącym.

Zarząd MSM Energetyka

## PONAD 40 TYSIĘCY PODPISÓW POD PROTESTEM SPÓŁDZIELCÓW

W Sejmie odbyło się spotkanie delegacji spółdzielców z przewodniczącym sejmowej komisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego, posłem Markiem Gosem oraz posłanką PSL Krystyną Ozgą. Na ręce posłów złożono protest przeciw planowanym zmianom ustawy podpisany przez ponad 40 tysięcy osób.

W spotkaniu udział wzięła ośmioosobowa delegacja spółdzielców na czele z prezesem KRS, Alfredem Domagalskim, oraz prezesem Zarządu Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Andrzejem Półrolniczakiem. Przekazany posłom PSL tekst protestu wysłany został również do wszystkich parlamentarzystów, przewodniczących klubów sejmowych oraz do Marszałka Sejmu Ewy Kopacz i premiera Donalda Tuska.

Głównym postulatem zawartym w proteście jest zaprzestanie prac nad projektami ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej, a w szczególności nad projektem autorstwa Platformy Obywatelskiej, zmierzającym do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych, podziału majątku stanowiącego mienie spółdzielni i powstania z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych w miejsce spółdzielni.

Dokument podkreśla, że proponowane zmiany to forsowanie tych samych rozwiązań prawnych, które już raz były przedmiotem prac Sejmu i nie zostały uchwalone, między innymi ze względu na ich niekonstytucyjność. Energetyka popiera działania spółdzielców. - Popieramy protest, gdyż kolejne ustawy są nam niepotrzebne, zwłaszcza, że prowadzić mają do likwidacji spółdzielni - stwierdza Piotr Kłodziński, prezes MSM Energetyka.

Cały tekst protestu do przeczytania na stronie Krajowej Rady Spółdzielczej www.krs.org.pl.

Protest to kolejna odsłona napiętej sytuacji wokół proponowanych przez posłów zmian w prawie. W czerwcu w Sejmie odbyło się wysłuchanie publiczne, w którym udział wzięło kilkuset przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych z całego kraju.

red.

### Tęcza Polska o Energetyce

Miesięcznik Krajowej Rady Spółdzielczej, odnotował 55-lecie MSM Energetyka. W październikowym numerze zamieszczono wywiad z Piotrem Kłodzińskim oraz rozmowę z przedstawicielami administracji osiedla Stegny Południe. „Spółdzielcze osiedla przy Trakcie Królewskim" oraz „Spacerkiem po Stegnach" to tytuły wywiadów o spółdzielni, które przeczytać można w dostępnym jeszcze w kioskach numerze miesięcznika. Prezes Piotr Kłodziński opowiada o sytuacji spółdzielni, prowadzonych inwestycjach oraz członkach MSM Energetyka. Natomiast w rozmowie z Wojciechem Radomskim, kierownikiem osiedla Stegny Południe, oraz Krystyną Cybulską, kierownikiem działu eksploatacji, czytelnikom zostaje przybliżony temat terenów rekreacyjnych na Stegnach oraz zaprezentowana jest nowa inwestycja przy ul. św. Bonifacego.

**M 6**. Ukazuje się od 1996 roku.
Wydawca: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Energetyka.
Adres redakcji: ul. Zwierzyniecka 8A, 00 - 719 Warszawa. Tel. 22 841 60 11.
Nakład: 19 120. ISSN 1508-9266.

Redaktor naczelny: Mariusz Ilnicki.
Kontakt do redakcji: m6@msmenergetyka.pl, 22 201 13 77.
Artykułów niezamówionych nie zwracamy.
Redakcja zastrzega sobie prawo do redagowania i skracania nadesłanych tekstów.

Za treść reklam, ogłoszeń i artykułów sponsorowanych redakcja nie odpowiada.
Najbliższe dyżury redakcyjne: 4 i 18 listopada, 2 i 16 grudnia. Godzina 19.00 w siedzibie spółdzielni.
Następny numer M6 ukaże się w połowie grudnia.

# toten

# produkt
## na który czekałeś

jakość firmy kim od 1985

o szczegóły zapytaj sprzedawcę

ul. Bartycka 114 | 00-716 Warszawa | pon. - pt. 6-20 sob. 6-15
www.kim24.pl | INFOLINIA: (22) 55 96 200

Zaprawa klejowa wzmocniona T-12

Elastyczna zaprawa klejowa T-31

Grunt głęboko penetrujący T-G5

**POLITYKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI JEST CORAZ LEPSZA - PRZEKONUJĄ W ROZMOWIE Z M6 GRZEGORZ ENGELBRECHT I STANISŁAW SIERPUTOWSKI**

# O REMONTACH JEDNYM GŁOSEM

Grzegorz Engelbrecht, członek zarządu ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz Stanisław Sierputowski, przewodniczący komisji technicznej rady nadzorczej, współpracują w zakresie polityki remontowej spółdzielni od 12 lat. Jak obaj panowie podkreślają, jest to możliwe także dlatego, że w tym temacie występuje między nimi wyjątkowa zgodność w kwestii celów i sposobów ich realizacji. Dlatego prezentowane poniżej odpowiedzi reprezentują ich wspólne stanowisko.

**- Co przyjęcie przez radę nadzorczą wieloletniego programu remontów do 2020 roku zmienia z punktu widzenia przeciętnego mieszkańca spółdzielni?**

- Program przede wszystkim ma na celu uświadomienie mieszkańcom poszczególnych budynków w jakiej sytuacji się znajdują pod względem potrzeb remontowych i posiadanych środków na ich sfinansowanie. Wskazuje, czy w pierwszej kolejności trzeba zatroszczyć się o stan techniczny i kluczowe instalacje, jak gazowa, elektryczna, tak by nie doszło w skrajnych sytuacjach np. do odcięcia gazu w budynku czy wyłączenia z użytkowania wind. Lub, jeśli wszystkie instalacje mamy wymienione, pokazuje, że można skupić się na pracach estetycznych.

Zwracamy uwagę już na samą nazwę dokumentu: program wieloletni. Jest to dokument strategiczny, który mówi o potrzebach remontowych, możliwościach ich realizacji, ale nie mówi o sposobie prowadzenia remontów. Sposób musi być wypracowywany na poziomie administracji, rad domów i mieszkańców, bo to oni pokrywają koszty poprawy jakości własnych budynków.

**- A propos kosztów. We wspomnianym dokumencie zostały oszacowane na 215 mln zł. To kwota porównywalna na przykład do rocznego budżetu gminy Legionowo. Skąd spółdzielnia weźmie takie pieniądze?**

- Kwota sama w sobie nie stanowi problemu. Pamiętajmy, że mówimy o siedmiu latach. Przy dotychczasowych odpisach remontowych, to około 20 mln zł rocznie (uśredniony dla spółdzielni odpis na fundusz remontowy to 1,6 zł od $m^2$). Oprócz tego mamy nadwyżki bilansowe, w większości przekazywane na remonty. W tym roku było to 10 mln zł. Trzeci filar to pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego - środki tam zgromadzone są w stałym obrocie, tzn. pożyczane na maksymalnie 5 lat, stale wracają do CFR-u zwiększone jedynie o stopę inflacji. Fundusz zatem może wygenerować około 60 mln zł. W skali spółdzielni nie ma więc problemu finansowego. Jednak spółdzielnia jest podzielona na osiedla i tu powstaje pewna trudność. Są osiedla, które bez trudu są w stanie zrealizować określone w wieloletnim programie remontów prace, ale są też osiedla, które będą musiały zdecydować, jakie prace wykonać w pierwszej kolejności, a co musi zostać odłożone. To przede wszystkim Stegny Północ i Południe, które czekają duże i kosztowne remonty instalacji elektrycznych i gazowych.

Koszt wymiany instalacji elektrycznej na Stegnach Południe oszacowaliśmy na 9,5 mln zł. W skali spółdzielni będzie to wydatek 28 mln zł. Aby poszczególne nieruchomości mogły sprostać tym kosztowym pracom, rada nadzorcza w porozumieniu z zarządem wydłużyła okres spłaty pożyczki z CFR-u do 5 lat.

Gdy nieruchomości czekają szczególnie kosztowne prace, tym ważniejsze, by właściwie wybrać. Jeśli czeka nas perspektywa wymiany instalacji elektrycznej, to nie warto zaczynać od malowania korytarzy. Po pracach elektrycznych efekt odświeżenia klatki przepadnie. Podobnie jak wydane na to pieniądze.

**- Co zatem zarząd i rada nadzorcza robią, by wspierać poszczególne osiedla i nieruchomości w polityce remontowej i minimalizowaniu luki remontowej?**

- Wychodzimy z założenia, że zarząd i rada nadzorcza poprzez komisję techniczną najefektywniej mogą współpracować z osiedlami na poziomie administracji i rady osiedla. Zaś to właśnie te gremia będąc najbliżej poszczególnych nieruchomości są w stanie odpowiednio i profesjonalnie wspierać poszczególne rady domów we właściwym ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy.

**- Jeśli mieszkaniec chciałby np. wyremontować klatkę schodową w swoim bloku, to co powinien zrobić?**

- Gdy członek spółdzielni ma pomysł na przeprowadzenie remontu, zgłasza to na zebraniu domowym. Rada nieruchomości pomysł akceptuje, lub odrzuca. Jeśli zaakceptuje, to następnie w porozumieniu z administracją osiedla ustalany jest szczegółowy zakres remontu. Administracja dokonuje oszacowania kosztów i przedstawia to radzie domu. Dalej mamy kilka możliwych ścieżek, w zależności od zasobów finansowych nieruchomości. Jeśli fundusze odłożone w ramach odpisu remontowego wystarczają na wykonanie prac, jest to wprowadzane do planu remontów i rozpoczyna się procedura. Jeśli środków finansowych jest niewystarczająco, to możliwych rozwiązań jest kilka: remont może zostać odsunięty w czasie do momentu zebrania potrzebnych pieniędzy; albo gdy brakuje około 30-40 procent kosztów, można zwiększyć odpis remontowy (akceptuje to zebranie domu); lub zebranie może wystąpić o udzielenie pożyczki z CFR. Regulamin CFR jest bardzo przyjazny pożyczającym, zazwyczaj nie ma problemów, by pożyczkę spłacić w terminie. Sam remont jest zaś koordynowany przez administrację.

**- W lutym zarząd wydał polecenie administracjom, by przedstawiły plany remontowe na przyszły rok. Dlaczego tak wcześnie?**

- To właśnie efekt jednej z ważniejszych zmian, jakie wprowadza przyjęcie wieloletniego programu remontów. Zmienia bowiem

**Posiedzenie Rady Nadzorczej**

Tradycyjnie w ostatni wtorek miesiąca obradowała rada nadzorcza spółdzielni. Na wrześniowym spotkaniu członkowie rady m.in. podjęli uchwałę w sprawie podstawowych założeń i wskaźników do planu gospodarczo-finansowego spółdzielni na 2014 r., ocenili także pracę zarządu w pierwszym półroczu.

Najdłużej dyskutowano nad ustaleniem wysokości odpisu na fundusz remontowy w wypadku, jeśli nieruchomość nie zdiagnozuje potrzeb remontowych. Ostatecznie stawka maksymalna na usunięcie ewentualnych awarii ustalona została na 20 groszy od metra kwadratowego. Drugim aspektem poddanym szerszej dyskusji było zobowiązanie administracji osiedli do przekazywania sprawozdań z wykonywania działalności w określonych terminach. Będą one przekazywane nie później, niż dwa tygodnie od przesłania ich do zarządu. Uchwała zamieszczona jest na stronie internetowej spółdzielni.

Kolejnym istotnym punktem obrad była ocena wykonania zadań gospodarczych przez zarząd w pierwszym półroczu. Sprawozdanie zarządu w tym zakresie zostało przyjęte.

Rada nadzorcza miała także zająć stanowisko w sprawie wykluczenia ze swojego grona przez Radę Osiedla Sadyba członków rady. Powodem jest wejście w spór sądowy ze spółdzielnią. W skutek różniących się w tym temacie stanowisk członków rady, oraz niejednoznacznych opinii prawnych, podjęto decyzję o zwróceniu się o kolejną opinię do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Wszystkie protokoły z posiedzeń rady nadzorczej można przeczytać na stronie internetowej spółdzielni.

fot. redakcja

Grzegorz Engelbrecht i Stanisław Sierputowski

strategię przygotowania budynków do remontów. Do tej pory około października robione były przeglądy i diagnozowane potrzeby na rok następny. To zdecydowanie za późno, gdyż określenie finansowania, rozpisanie przetargu i wybór wykonawcy sprawiał, że do właściwych prac przystępowano najszybciej w drugim kwartale. Stąd też często w sprawozdaniach za wykonanie prac po pierwszym półroczu standardem były wartości 20-30 procent. Teraz ulegnie to diametralnej zmianie i usprawnieniu. Osiedla już w marcu w porozumieniu z radami domów określiły potrzeby remontowe na następny rok. Pozwoli to wprowadzić do planu na rok 2014 tylko te prace, które już mają dokumentację techniczną lub kosztorysową oraz posiadają zapewnione finansowanie. Dzięki temu przetargi mogą odbyć się na przełomie roku, a prace rozpocząć zgodnie z zamierzeniami na początku roku. Zmiana spowoduje, że rok remontowy będzie w spółdzielni trwał cztery kwartały, a nie dwa, lub maksymalnie trzy.

Zwracamy też uwagę na ważną i korzystną konsekwencję takiego postępowania. Zima to okres zastoju w budownictwie. Organizując przetargi i oferując prace na czas zimowy, łatwiej uzyskać niższe ceny, gdyż konkurencja wśród podwykonawców jest dużo większa, niż w sezonie.

**- Czy w spółdzielni próbuje się robić coś w rodzaju centralnego funduszu zamówień, który mógłby obniżać ceny?**

- Regulamin dopuszcza łączenie przetargów z różnych osiedli, ale formalnie przeprowadzenie takiej procedury jest niezwykle trudne. W komisjach przetargowych duży udział mają przedstawiciele organów społecznych. Jeśli przetarg byłby rozpisany łącznie przez kilka osiedli, taki organ mógłby liczyć kilkadziesiąt osób, co z pewnością pogorszyłoby zdolności decyzyjne. Stosujemy inne rozwiązanie.

Dopuszczamy korzystanie z wyników wielkich przetargów. Czyli jeśli w dużym osiedlu był duży przetarg i wygrała go firma proponująca określone warunki finansowe, to w okresie trzech lat małe osiedle może zatrudnić tego wykonawcę na zasadach z dużego przetargu.

Prowadzimy też monitoring poszczególnych przetargów i porównujemy warunki z otrzymanymi wcześniej na innych osiedlach. Pozwala to uniknąć np. prób zawyżenia cen.

Z racji wielkości osiedli, nasze przetargi bardzo rzadko dotyczą spraw jednostkowych. Ma to na pewno wpływ na cenę, bo zazwyczaj nasz przetarg jest rozpisany na kilka, nawet kilkanaście budynków. Z obserwacji postępowań przetargowych ogłaszanych przez warszawskie spółdzielnie możemy stwierdzić, że ceny uzyskiwane przez MSM Energetyka należą do jednych z najniższych osiąganych przez spółdzielnie.

Planujemy także w 2014 roku uruchomić bank wykonawców. Będzie to spis firm remontowych wraz z warunkami otrzymanymi przez poszczególne osiedla. Będzie można polecać sobie dobrych wykonawców i ostrzegać przed nierzetelnymi. Jednocześnie podniesie się jakość prac świadczonych przez wybranych wykonawców, którzy będą mieli perspektywy kolejnych zamówień w ramach spółdzielni.

**- Na czym obecnie opiera się zatem wybór wykonawców do prac remontowych?**

- Nasz regulamin mówi, że kryterium ceny to minimum 60 procent. W zależności od rodzaju przetargów, może to być 100 procent, ale można też przeznaczyć do 40 procent oceny za wiarygodność techniczno-ekonomiczną ocenianą na podstawie dokumentów. Najczęściej te proporcje wynoszą 80/20. W czynniku pozacenowym oceniamy sytuację finansową, doświadczenie i potencjał ludzki pozwalający właściwie przeprowadzić prace.

**- Spółdzielnia to ogromne tereny wspólne i rekreacyjne. Jak wygląda finansowanie ich remontów i rewitalizacji?**

- Głównym problemem jeśli chodzi o prace ogólnoosiedlowe są oczywiście pieniądze. Nie ma bowiem wydzielonych osobnych środków, które zabezpieczałyby remonty ulic i chodników. Fundusze pochodzić muszą od poszczególnych budynków. Dużych prac wymagają zaś chodniki i ulice. Zaprojektowano je kilkadziesiąt lat temu i ich stan techniczny siłą rzeczy musiał ulec pogorszeniu. W dodatku zaprojektowane zostały do zupełnie innych proporcji pieszych i samochodów, niż dziś. W związku z tym zarząd i RN pracują nad nowym rozwiązaniem. Spółdzielnia wypracowuje pożytki z majątku wspólnego. Pieniądze te byłyby przeznaczane właśnie na roboty osiedlowe pokrywając 50 procent kosztów.

Druga połowa pochodziłaby z dochodów osiedli z lokali użytkowych. Prace dotyczyłyby gruntownych remontów ciągów pieszo-jezdnych, z uwzględnieniem obecnych potrzeb parkingowych. Aktualnie pomysł jest w konsultacjach z administracjami. Uchwałę w tym zakresie finalnie musiałoby podjąć WZCz. Teraz środki te przeznaczane są na rewitalizację placów zabaw i terenów rekreacyjnych, ale wydaje się, że te potrzeby osiedli są już w dużym stopniu zaspokojone.

**Dyżury członków rady nadzorczej**

W każdy pierwszy wtorek miesiąca dużuruje członek rady nadzorczej. Dyżur odbywa się w siedzibie spółdzielni przy ul. Zwierzynieckiej 8 w godzinach 16.30 - 18.00. Najbliższe dyżury: 5 listopada - Jolanta Grochowska, 3 grudnia - Zbigniew Paradowski.

**Aktualności na stronie internetowej spółdzielni**

Po unowocześnieniu wyglądu to kolejna, ważna zmiana na stronie internetowej spółdzielni. - Dokładamy wszelkich starań, aby usprawniać komunikację z członkami naszej spółdzielni. W szybkim docieraniu z informacją Internet jest niezastąpiony, dlatego uruchomiliśmy dział z aktualnościami, dzięki któremu mieszkańcy będą na bieżąco informowani o ważnych wydarzeniach dotyczących MSM Energetyka - mówi Leszek Kaczmarski, członek zarządu spółdzielni.

Strona jest dostępna pod adresem www.msmenergetyka.pl. W Internecie dostępne są wszystkie ważne informacje na temat funkcjonowania spółdzielni. Na stronie www znajdziemy statut MSM Energetyka, uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i regulamin spotkania, uchwały rady nadzorczej i opis działań zarządu, informacje o wolnych lokalach oraz prowadzonej działalności inwestycyjnej.

Po zmianie strony internetowej część informacji, jak uchwały rady nadzorczej i WZCz, jest dostępna tylko dla zalogowanych członków. Aby zyskać dostęp do wszystkich dokumentów, trzeba odebrać z administracji osiedla login i hasło dostępowe. Po zalogowaniu się możliwy jest także podgląd własnego konta czynszowego.

Od 9 października strona posiada certyfikat bezpieczeństwa SSL, co zapewnia zachowanie poufności danych przesyłanych drogą elektroniczną dzięki ich zaszyfrowaniu.

### MIESZKAŃCOM OD PIERWSZEGO DNIA PRZYPADŁY DO GUSTU ZAKUPY W NOWYM SKLEPIE

# TŁUMY PODCZAS OTWARCIA SIMPLY PRZY BONIFACEGO

**W kwietniu do nowego budynku spółdzielni przy ul. Bonifacego zaczęli się wprowadzać nowi mieszkańcy, zaś od września na parterze można zrobić zakupy w sklepie Simply Market. Zainteresowanie zakupami było tak duże, że w pierwszych dniach po otwarciu nie nadążano z uzupełnianiem asortymentu.**

W otwarciu sklepu 17 września uczestniczyli m.in. Krzysztof Skolimowski, zastępca burmistrza Mokotowa, proboszcz parafii pw. NMP Matki Miłosierdzia przy ul. Bonifacego, a także przedstawiciele zarządu i rady nadzorczej spółdzielni Energetyka oraz osiedla Stegny Południe. Nie zabrakło również kierownictwa spółki Elea, najemcy sklepu.

- Bardzo cieszę się, że wspólnie z przedstawicielami władz oraz naszymi pracownikami i gośćmi mogę uczestniczyć w otwarciu naszego nowego sklepu – powiedział Cyril Dreesen, prezes zarządu Elea Polska.

Supermarket Simply o powierzchni 1200 metrów kwadratowych będzie z pewnością dużym udogodnieniem dla mieszkańców Stegien i Sadyby, gdzie do tej pory brakowało dużych sklepów z szerokim asortymentem. Dodatkowo komfort robienia zakupów poprawiają m.in. miejsca parkingowe, których dla klientów sklepu przeznaczono trzydzieści cztery.

- Jesteśmy sklepem osiedlowym, czyli usytuowanym blisko klienta. Mamy nadzieję, że nasz nowy sklep będzie ulubionym miejscem zakupów mieszkańców pobliskich osiedli - powiedziała Anna Ciecierska, kierownik Simply Warszawa Bonifacego.

Właścicielem sklepów Simply jest firma Elea Polska Sp. z o.o., należąca do francuskiej grupy Auchan. Sklep Simply przy ul. Bonifacego jest 32 należącym do firmy w Polsce i dziesiątym w Warszawie.

Właścicielami lokalu w którym znajduje się sklep, są osiedla Stegny Południe i Bernardyńska. - Dla mnie to niezwykle ważne wydarzenie. Okoliczni mieszkańcy otrzymują atrakcyjną alternatywę dla robienia zakupów, zaś osiedle będzie czerpać wymierne korzyści z wynajmu powierzchni. Życzę Simply, jego kierownictwu i właścicielom jak najlepiej, bo wszyscy na tym skorzystamy - powiedział Stanisław Pietrzak, przewodniczący Rady Osiedla Stegny Południe.

W budynku A inwestycji przy ul. Bonifacego do wynajęcia są jeszcze mniejsze lokale usługowe. W Radzie Osiedla Stegny Południe powołano specjalny zespół do spraw zagospodarowania nowej inwestycji, który zajmuje się kontaktami z potencjalnymi najemcami. Zespół czyni starania, by przynajmniej w jednym z pomieszczeń znalazła się kawiarnia. Przewodniczącą zespołu jest Krystyna Domalewska, w jego skład wchodzą zaś Bartłomiej Kreczmański, Mikołaj Obojski, Sławomir Tokarski oraz Jakub Zieliński.

red.

Dorośli skupili się na zakupach...

Ale nie zabrakło także atrakcji dla najmłodszych

fot. ELEA

# WARTO INWESTOWAĆ W LOKALE UŻYTKOWE

fot. archiwum autora

**Otwarcie sklepu Simply w nowej inwestycji spółdzielni dla okolicznych mieszkańców oznacza nowe, atrakcyjne miejsce zakupów. Dla Stegien Południe i Bernardyńskiej to także inwestycja, która właśnie zaczyna procentować. Nie byłoby tego bez zaangażowania i pracy działaczy - pisze Marek Żyszko, jeden z inicjatorów wykupu lokali użytkowych przez osiedle Stegny Południe.**

17 września dokonano symbolicznego otwarcia wielkopowierzchniowego sklepu Simply w nowym budynku MSM Energetyka wzniesionym na rogu ulicy Św. Bonifacego i Al. Sobieskiego. Sklep rozpoczął normalną działalność następnego dnia i od początku cieszy się ogromnym zainteresowaniem okolicznych mieszkańców.

Warto tutaj odnotować co jest niezwykłego w tym, zdawałoby się normalnym, wydarzeniu. Otóż Stegny Południe, gdzie znajduje się inwestycja, było najuboższe spośród wszystkich osiedli naszej spółdzielni pod kątem tzw. powierzchni użytkowych z których przychody zasilają budżety osiedli. W momencie przystąpienia przez spółdzielnię do budowy kilku nowych budynków mieszkalnych przewidziano ulokowanie w nich pomieszczeń usługowych o łącznej powierzchni przekraczającej 2000 metrów kwadratowych. Wówczas Rada Osiedla Stegny Południe po dyskusjach podjęła uchwałę o zakupie lokali. W przeciwnym razie zostałyby one sprzedane prywatnym podmiotom na takiej samej zasadzie, jak lokale mieszkalne. Przewidywane przez nas korzyści z takiego wykupu to: poprawa zaopatrzenia mieszkańców osiedla (jak bardzo było to potrzebne dowodzą tłumy klientów codziennie odwiedzających sklep), wpływy finansowe na rzecz osiedla, a wreszcie - w przypadku wyłączenia się budynku ze spółdzielni na zasadzie stworzenia wspólnoty mieszkaniowej - udział własnościowy dający osiedlu możliwość wpływu na decyzje odnośnie nieruchomości, proporcjonalnej do posiadanej w nim własności.

W ślad za uchwałą rady osiedla i z jej inspiracji podobne stanowisko zostało przyjęte przez Zebranie Osiedlowe Stegien Południe. Realizację zakupu zamierzano dokonać zaciągając pożyczkę wewnętrzną w spółdzielni z Centralnego Funduszu Remontowego. To istotne, gdyż taki sposób finansowania nie powoduje żadnego obciążania mieszkańców osiedla, a spłata pożyczki jest dokonywana z wpływających należności za wynajem. Członkowie rady nadzorczej naszej spółdzielni pochodzący z osiedla podjęli działania, aby uzyskać akceptację i zgodę dla przedsięwzięcia ze strony rady nadzorczej. Dział finansowy pod kierownictwem Danuty Pisarczyk przedstawił radzie nadzorczej odpowiednią analizę (biznes plan) potwierdzający realność naszych założeń oraz harmonogram spłaty. W efekcie członkowie rady wyrazili zgodę. Co więcej, plan okazał się na tyle atrakcyjny, że do Stegien Południe przystąpiło jeszcze jedno osiedle - Bernardyńska, które pokryło 16 procent kosztów wykupu i partycypuje w korzyściach.

Należy dodać, że nie wszyscy byli przekonani o celowości takiego

## PRACE PROJEKTOWE DOTYCZĄCE BUDYNKU NA DZIAŁCE PRZY UL. ZWIERZYNIECKIEJ NABIERAJĄ TEMPA

# POWSTANIE NOWA INWESTYCJA NA SIELCACH

fot. MSM Energetyka

Wizualizacja według projektu koncepcyjnego. Ostateczny kształt budynku i elewacji jest w opracowaniu.

Jeszcze trwają prace nad budynkami B i C przy ul. Bonifacego, a spółdzielnia przygotowuje się już do realizacji kolejnej inwestycji. Tym razem na osiedlu Sielce, w rejonie ulic Melomanów, Nehru i Zwierzynieckiej powstanie budynek mieszkalny z usługami i garażami podziemnymi. W ramach dotychczasowych prac Energetyka nabyła od miasta prawo użytkowania wieczystego gruntu, rozstrzygnęła konkurs na projekt, uzyskała warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Trwają prace projektowe. Po ich zakończeniu spółdzielnia wystąpi o pozwolenie na budowę i następnie wyłoni w przetargu firmę wykonawczą. To pozwoli przystąpić do budowy. Przygotowanie projektu i posiadanie pozwolenia na budowę umożliwi również rozpoczęcie procesu sprzedaży mieszkań członkom spółdzielni, którzy po podpisaniu umów dokonają wpłat pierwszej raty wkładów budowlanych. Dokonane wpłaty sfinansują w całości wydatki poniesione przejściowo przez spółdzielnię na prace przygotowawcze. Kolejne wpłaty dokonywane będą z wyprzedzeniem w stosunku do prac, na które będą przeznaczane, co zapewni możliwość opłacania faktur za realizację ze środków przyszłych mieszkańców.

Na Sielcach, na zapleczu biura zarządu, spółdzielnia planuje jeszcze jedną inwestycję. Decyzję w tym zakresie podjąć musi jednak WZCz.

działania i sprawa wymagała wyjaśniania i przekonywania osób wątpiących. Dlatego trzeba wymienić nazwiska osób zaangażowanych. Byli to między innymi: Leszek Ganowicz, Krystyna Domalewska, Krystyna Makowiecka, Krystyna Reszczyńska, Teresa Zielińska, Zbigniew Kozłowski oraz piszący autor artykułu, który tą drogą dziękuje wymienionym za współpracę w tym dobrze pojętym wspólnym interesie osiedla.

Aby czuwać nad sprawami inwestycji Rada Osiedla Stegny Południe powołała dedykowaną komisję w skład której wszedłem razem z Maciejem Dzięgielewskim i Mikołajem Obojskim. Braliśmy udział m.in. w przetargach na wynajem i, co ciekawe, to przy naszym czynnym udziale udało się przekonać najemcę do rozwiązania technicznego zmniejszającego koszt inwestycji (doprowadzenie do porozumienia z najemcą w sprawie parametrów technicznych dotyczących stropu garaży pod sklepem).

Teraz rozpoczęła się już normalna działalność handlowa, a tym samym zaczęły wpływać pieniądze na spłatę pożyczki, które po jej spłacie wesprą zaspokojenie innych osiedlowych potrzeb. Zyskają oba osiedla, a o to przecież chodziło.

dr. inż. Marek Żyszko
Przewodniczący Rady Osiedla Stegny Płd. w kadencji 2012/2013

Od redakcji: Aby faktom stało się zadość, należy wspomnieć, że owe „rozwiązanie techniczne" opisane powyżej pozwoliło osiedlu zaoszczędzić ponad 0,5 mln zł na pracach dotyczących stropu. Tyle wyniosła różnica między kosztami prac, które początkowo miały być przeprowadzone, a finalnie wykonanymi po uzgodnieniach z najemcą. Było to możliwie m.in. dzięki doświadczeniu autora i wiedzy technicznej z zakresu budownictwa.

## O CO CHODZI Z KONSTANCIŃSKĄ 3A I 3B? STANOWISKO RAD DOMÓW

Stan techniczny dachów na budynkach Konstancińska 3A i 3B opisano już w 2006 r. w ekspertyzie technicznej, której wykonanie zleciła MSM Energetyka, Administracja Osiedla Sadyba. Przedmiotem oceny i opinii był stan techniczny i jakość wykonania dachów w naszych budynkach.

Już na etapie projektowania i wykonawstwa wystąpiły liczne wady i poważne usterki, dachy wykonane zostały z materiałów pozagatunkowych, nie spełniających norm, niskiej jakości, w sprzeczności z wiedzą techniczną i dobrą praktyką budowlaną, przy braku właściwego nadzoru inwestorskiego.

Gdyby wówczas zastosowano się do wniosków, zaleceń i wytycznych zawartych w treści ekspertyzy i wykonano remont dachów na budynkach, to po pierwsze - sam remont kosztowałby zdecydowanie mniej, po drugie - kwoty wydatkowane na nieudolne, wybiórcze i w efekcie bardzo prowizoryczne naprawy dachów, pochłaniające w ogromnej części środki finansowe, gromadzone przez mieszkańców na funduszu remontowym, utworzonym na rzecz budynków Konstancińska 3A i 3B od momentu ich zasiedlenia, to znaczy od 1994 i 1995 roku, mogłyby dziś służyć na inne cele remontowe w naszych budynkach.

Powyższe świadczy jedynie o złym zarządzaniu i prowadzeniu nieprawidłowej gospodarki zasobami tj. majątkiem wszystkich Spółdzielców. Takie działania władz Spółdzielni doprowadziły, że w lipcu 2011r. PINB wydał decyzję nakazującą remont dachów. Niedopełnienie należytej staranności inwestorskiej oraz bezprzykładne zaniedbania i zaniechania Zarządu MSM Energetyka spowodowały, że po 18 latach nasze domy wymagają w całości generalnego remontu, a to z kolei rodzi po naszej stronie słuszne żądanie odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązań leżących po stronie MSM Energetyka.

Determinacja i ogromne zaangażowanie mieszkańców nieruchomości nie były w stanie przekonać kolejnych władz MSM Energetyka co do konieczności przeprowadzenia remontu dachów na naszych budynkach, których katastrofalny stan powodował ogromną dewastację pozostałej substancji budynków (wieloletnie zalania), został on rozpoczęty tylko dlatego, że PINB wydał stosowną decyzję administracyjną, nakazująca natychmiastowy remont dachów w budynkach Konstancińska 3A oraz 3B pod rygorem nałożenia kar administracyjnych.

Z całą mocą podkreślamy, że nie uchylamy się od pokrycia kosztów remontów naszych budynków pod warunkiem, że wynikają one z normalnego ich zużycia.

Irena Ewa Oliasz, Przewodnicząca Rady Domu Konstancińska 3A
Danuta Rynkiewicz-Szafurska, Przewodnicząca Rady Domu Konstancińska 3B

Sprostowanie

W numerze 5(87) w materiale pt. „Na czym polega spółdzielczość, czyli o co chodzi z Konstancińską 3A oraz 3B" podaliśmy błędną datę oddania do użytku obu budynków. Mieszkańcy wprowadzili się do nich w latach 1994 oraz 1995, wtedy też zostały utworzone odpisy na fundusz remontowy nieruchomości. Ponadto napisaliśmy, że mieszkańcy nie są zainteresowani pokryciem kosztów remontów. Stwierdzenie to odnosi się wyłącznie do dachów.

Redakcja

# DLACZEGO SPÓŁDZIELNIA BUDUJE?

**Celem statutowym spółdzielni jest budowa mieszkań. Cześć członków jest jednak temu przeciwna. Dlaczego Energetyka stawia na budowę nowych budynków mieszkalnych i jak inwestycje są finansowane, pisze Danuta Pisarczyk, główna księgowa MSM Energetyka.**

Kwestie budowy nowych mieszkań są szczegółowo zapisane w statucie. W §4 ust. 1 czytamy, że „celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych i innych potrzeb bytowych, zgodnie z zasadami egalitaryzmu i spółdzielczego solidaryzmu".
Spółdzielnia od 1997 roku buduje domy na obrzeżach osiedli, by doprowadzić do zamknięcia ich granic w określoną całość. Ale przede wszystkim buduje, bo takie są potrzeby naszych członków i ich rodzin, o czym świadczą złożone i ujęte w rejestrze spółdzielni podania. Na koniec września było ich 575 .
Przed przystąpieniem do realizacji każdej inwestycji zgodnie z postanowieniami §22 ust. 5 statutu MSM Energetyka, rada nadzorcza ustala zasady jej finansowania i rozliczania.
Działalność w zakresie budowy domów jest działalnością inwestycyjną ewidencjonowaną jako środki trwałe w budowie. Na koszty tej działalności składają się: cena gruntu pod budowę, koszty prac projektowych, wybudowania budynku oraz obsługi inwestorskiej.
Obsługę inwestorską prowadzą głównie służby etatowe spółdzielni. Są to pracownicy działu przygotowania i realizacji inwestycji, którzy organizują i nadzorują prawidłowość procesu od jego przygotowania do momentu odbioru i przekazania obiektu do eksploatacji. Pracownicy innych służb biura zarządu,

**„Nowe inwestycje zgodnie ze statutem spółdzielni są finansowane ze środków nabywających mieszkania członków. Członkowie nieuczestniczący w inwestycji nie ponoszą żadnych kosztów z tym związanych**

którzy wykonują prace na rzecz członków - mieszkańców budynków eksploatowanych od lat sześćdziesiątych, prowadzą niektóre procedury związane z procesem inwestycyjnym. Dominujący udział mają pracownicy działów: członkowsko-mieszkaniowego, którzy prowadzą procedury związane z informowaniem członków spółdzielni o przygotowywanej inwestycji, a kończą je podpisaniem z członkiem umowy o budowę lokalu; oraz działu rozliczeń z członkami z tytułu wkładów i księgowości, którzy prowadzą ewidencję kosztów inwestycji, wystawiają faktury dotyczące wymaganych zaliczek na wkłady budowlane, prowadzą ewidencję wnoszonych zaliczek przez każdego członka – przyszłego mieszkańca nowego budynku.
To właśnie członkowie nabywający budowane mieszkanie w prowadzonej inwestycji zgodnie z §22 ust. 2 i 3 statutu MSM Energetyka i zawartą umową są zobowiązani pokryć pełen koszt budowy nowych mieszkań. Członkowie nieuczestniczący w inwestycji nie ponoszą żadnych kosztów z nią związanych.
Z chwilą wybudowania budynku i przekazania go do eksploatacji, członkowie spółdzielni posiadający prawo do mieszkań w tym budynku partycypują w kosztach. Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §60 statutu spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, oraz kosztów utrzymania mienia spółdzielni. Dzieje się to na takich samych zasadach, jakie obowiązują członków mieszkających w budynkach oddanych do użytkowania jeszcze w latach sześćdziesiątych i późniejszych.

Danuta Pisarczyk
Główna księgowa MSM Energetyka

# NOWY KIEROWNIK ROŻKA

Waldemar Jan Korpak posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne o kierunku organizacja i kierowanie przedsiębiorstwem. Posiada licencję zarządcy nieruchomości uzyskaną w 2000 roku. W zawodzie pracuje od trzydziestu pięciu lat. Zarządzał nieruchomościami komunalnymi, spółdzielczymi oraz wspólnot mieszkaniowych. Były to nieruchomości o różnej strukturze wiekowej, od stuletnich obiektów do nowopowstałych.

fot. archiwum prywatne

Waldemar Jan Korpak został nowym pełnomocnikiem zarządu, kierownikiem administracji osiedla Stegny Rożek. Funkcję pełni od 19 sierpnia 2013 roku, a zastąpił na tym stanowisku Marka Zdanowskiego.

**- Jakim „programem wyborczym przekonał pan do swojej osoby przedstawicieli spółdzielni?**
- W trakcie trwania konkursu jasno reprezentowałem swoje stanowisko, że zawsze zajmuję się wyłącznie rozwiązywaniem problemów mieszkańców. Deklarowałem szybkie zapoznanie się ze stanem technicznym osiedla oraz wszelką dokumentacją, w tym umowami eksploatacyjno-technicznymi i finansowymi. Paradoksalnie myślę, że istotnym argumentem dla komisji konkursowej, oprócz mojego bogatego doświadczenia i kwalifikacji, był fakt, że nigdy wcześniej nie pracowałem w MSM Energetyka.
**- Kierownik osiedla z jednej strony jest przedstawicielem zarządu, z drugiej strony współpracuje z Radą Osiedla. Jak zatem współpracuje się z tymi gremiami?**
- Jasnym i zrozumiałym jest, że muszę współpracować z zarządem MSM Energetyka, jak również z radą osiedla oraz pięcioma radami nieruchomości. Platformą współpracy jest dbałość o stan techniczno-eksploatacyjny i finansowy nieruchomości osiedla. W ścisłej współpracy z reprezentantami osiedla dokonujemy między innymi wyboru prac remontowych na przyszły rok oraz planujemy prace na lata następne, aż do 2020 roku. Natomiast dzięki współpracy z zarządem spółdzielni będziemy mogli te zadania zrealizować, bowiem większość przetargów będzie zorganizowanych przez służby techniczne zarządu. Pamiętajmy, że w przypadku małego osiedla, jak „Rożek", służby techniczne administracji to tylko jedna osoba – zastępca kierownika ds. technicznych. Jestem pewien, że zarówno gremiom reprezentującym mieszkańców jak i zarządowi sprawia satysfakcję fakt, że dzięki wspólnej pracy, nieruchomości mogą być zadbane, a mieszkańcy usatysfakcjonowani.
**- W przeprowadzonym na początku roku wśród mieszkańców badaniu satysfakcji „Rożek" został wysoko oceniony w kategorii obsługa (ocena jakości pracy pracowników administracji). Czy jest pan bardziej zwolennikiem teorii, że zwycięskiej drużyny się nie zmienia, czy jednak zamierza wprowadzić pewne usprawnienia w pracy administracji?**
- Sam jestem nowym pracownikiem, więc pewne roszady będą. Wkrótce nastąpi zmiana na stanowisku zastępcy kierownika administracji ds. ekonomiczno-finansowych. Z uwagi na trwającą chorobę, która uniemożliwiła powrót do pracy dotychczasowemu zastępcy, funkcję tę pełni pracownik innego osiedla. Aktualnie trwa procedura wyboru nowego głównego księgowego. Również blisko roczna choroba administratorki osiedla spowodowała, że na czas jej choroby zatrudniono nowego pracownika.

red.

### Z ŻYCIA OSIEDLI: ROZMOWA Z GRZEGORZEM OKOŃSKIM, PRZEWODNICZĄCYM RADY OSIEDLA BERNARDYŃSKA

# REMONTY NA BERNARDYŃSKIEJ, CZYLI JAK MIEĆ I RYBKĘ I AKWARIUM

fot. archiwum prywatne

**Redakcja: W ostatnim czasie wiele mówi się o potrzebach remontowych naszych osiedli, budynków. Jak to wygląda na osiedlu Bernardyńska? Jakie kluczowe remonty zostały już przeprowadzone?**

Grzegorz Okoński: Osiedle Bernardyńska to jedno z bardziej charakterystycznych zasobów naszej spółdzielni - 13-piętrowe wieżowce zbudowane zostały na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku i w okresie ostatnich kilkunastu lat są ustawicznie modernizowane. W rezultacie nastąpił widoczny przełom w postaci przeprowadzenia wymiany wind oraz termomodernizacji wszystkich budynków. Bardzo istotne są także działania podejmowane z inicjatywy rady osiedla i rad domów z ostatnich czterech lat.

**- No właśnie, obecnie kończą się czteroletnie kadencje rad domów, jak pan ocenia ten okres?**

- Był to z pewnością czas intensywnej pracy i mamy za sobą szereg poważnych remontów, takich jak chociażby wymiana instalacji elektrycznej (tzw. WLZ-ów) wraz z wymianą oświetlenia korytarzy. Było to dużym wyzwaniem także dla mieszkańców z uwagi na uciążliwość prowadzonych prac. Wymiana ta jednak była niezbędna, gdyż dotychczasowa instalacja, zaprojektowana czterdzieści lat temu, nie była przystosowana do obsługi tak dużej ilości urządzeń elektrycznych, z których współcześnie korzystamy w naszych mieszkaniach. Ponadto w większości budynków osiedla znacząco udało się podnieść estetykę, głownie parterów, gdzie zamiast mało efektownych lamperii pojawiły się płyty ceramiczne, które całkowicie odmieniły wygląd holów wejściowych. Było też szereg drobniejszych remontów i modernizacji, które zostały zaplanowane przez rady domów.

fot. G.Okoński

Korytarz i winda po remoncie w jednym z bloków przy ul. Bernardyńskiej

Poza remontami w budynkach wielkim sukcesem osiedla i - co trzeba tu podkreślić administracji, oraz aktualnych i poprzednich członków rady osiedla, jest pozyskanie z nadwyżki bilansowej biura zarządu 250 tys. zł. w zeszłym roku i kolejnych 50 tys. w tym roku. Nie byłoby to możliwe bez przychylności prezesa Piotra Kłodzińskiego i decyzji Walnego Zgromadzenia Członków. Środki zostały przeznaczone na kompleksową modernizację placu zabaw w rejonie ul. Bernardyńskiej 3 i 5. W ramach tej inwestycji zostaną zainstalowane nowe bezpieczne i atrakcyjne urządzenia zabawowe renomowanej firmy, zrobione nowe alejki, dosadzenia roślin, a całość będzie oświetlona i monitorowana. Prace projektowe już mamy za sobą i zaraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń, jeżeli pozwolą warunki atmosferyczne, zacznie się modernizacja, tak aby rodzice i ich dzieci mogli już w nowym sezonie korzystać z tego miejsca w zupełnie nowej odsłonie.

**- Bilans wydaje się imponujący, a jak to przedstawia się w kosztach?**

- Również imponująco, bowiem w okresie ostatnich czterech lat, razem z obecnym rokiem na same remonty w ośmiu naszych budynkach wydatkowaliśmy ponad 3,1 mln zł. To oznacza, że średnio na budynek w okresie czterech lat wydaliśmy ponad 390 tys. zł. Do tego trzeba także doliczyć wspomniane 300 tys zł. na modernizację placu zabaw, które wydatkowane będą na przełomie tego i przyszłego roku.

**- W dokumencie pt. Wieloletni program remontów w spółdzielni do 2020 roku czytamy, że mieszkańcy wolą ograniczyć remonty, niż godzić się na podwyżki odpisu remontowego. Czy na Bernardyńskiej trzeba było podnieść opłaty na fundusz remontowy? Każdy chce remontów, ale nikt nie lubi podwyżek... Czyli klasyczny wybór – albo rybki albo akwarium?**

- Dobre porównanie, ale na Bernardyńskiej mamy ładne rybki w całkiem pokaźnym akwarium. I mówię to całkiem poważnie, gdyż warto tu podkreślić, że od czterech lat, a nawet dłużej kwota odpisu na fundusz remontowy jest na niezmienionym poziomie 1 zł od metra kwadratowego. Tak więc duże nakłady remontowe nie powodują żadnych dodatkowych obciążeń dla mieszkańców! Jest to możliwe dzięki dodatkowym środkom na remonty z pożytków z lokali użytkowych spółdzielni, które w omawianym okresie czterech lat wyniosły ponad 1,9 mln zł. Stanowiło to około 60 procent łącznej kwoty przeznaczonej na remonty przekraczającej 3 mln zł. Daje to średnio 240 tys. na budynek w ciągu ostatnich czterech lat.

**- Remonty podnoszą standard budynków i poprawiają jakość życia na osiedlu. Ale wpływają także na wartość mieszkań. Kieruje pan firmą zarządzającą nieruchomościami, jest pan także biegłym sądowym w tym zakresie. Czy możliwe jest oszacowanie, jak remonty przekładają się na wartość mieszkań członków spółdzielni?**

- Oczywiście wartość rośnie i to bardzo. Inwestycje, także w estetykę, z uwagi na unikalne położenie osiedla to według analiz około 500 zł większa wartość na każdym metrze kwadratowym. Więc 50-metrowe mieszkanie, dzięki takiej polityce remontowej może być warte nawet do 25 tys. zł więcej, paradoksalnie łatwiej je będzie także sprzedać. Naturalnie jestem bernardyńskim patriotą i nikogo nie namawiam do sprzedawania tutaj swojego mieszkania, ale do kupowania już mogę śmiało zachęcić.

Trzeba pamiętać, że nasze bloki były budowane w trudnych dla budownictwa czasach i często wykańczane w okresie stanu wojennego, co niewątpliwie wpłynęło też na jakość, czy subiektywnie odbierany standard części wspólnych. Ale to - oprócz oczywiście dużych remontów - też można radykalnie poprawiać poprzez inwestycje w estetykę. Nie ma żadnych obiektywnych powodów, aby nasze budynki i ich otoczenie wyglądały gorzej niż większość powstających współcześnie. To wszystko można osiągnąć w perspektywie kilku najbliższych lat.

**- Jakie więc są plany na przyszły rok?**

- Oczywiście otwarcie zmodernizowanego placu zabaw, wspomniane tu dalsze remonty i estetyzacja, wymiany podzielników z wyparkowych na elektroniczne oraz początek programu modernizacji wind. Przygotowujemy także kompleksowy program wymiany chodników na całym osiedlu. Plany są ambitne, ale sądzę, że przy dobrej współpracy rady osiedla z nowymi radami domów oraz administracją osiedla możemy wspólnie wiele osiągnąć.

**- Tego życzymy. Dziękujemy za rozmowę.**

# POLACY ZADŁUŻENI W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

**Jak wynika z danych Krajowego Rejestru Długów, Polacy coraz częściej nie płacą czynszów za mieszkanie. Rekordzistą jest mieszkaniec Małopolski, którego zaległości względem spółdzielni wynoszą 335 tysięcy złotych. Jednak wbrew trendowi zadłużenie w Energetyce spada. Jak spółdzielnie radzą sobie z niepłacącymi członkami i jak wygląda sytuacja w naszej spółdzielni?**

Według raportu Krajowego Rejestru Długów w nieregulowaniu czynszów wobec spółdzielni przodują mieszkańcy Mazowsza - prawie co piąty taki dłużnik to lokator spółdzielni z naszego województwa.

W Energetyce zadłużenie mieszkańców względem spółdzielni wyniosło na koniec 2012 roku 6,6 mln zł, co stanowi 5,2 procent rocznego wymiaru opłat. Rok wcześniej było to prawie 6,9 mln zł.

To dobry wynik. Przyjmuje się, że bezpieczne dla płynności finansowej spółdzielni jest zadłużenie na poziomie do 8 procent. Ale są spółdzielnie, gdzie wynosi kilkakrotnie więcej. Dla porównania, w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dług to 15,5 mln zł. To stwarza zagrożenie dla płynności finansowej i rodzi problemy z regulowaniem faktur.

Krajowy Rejestr Długów, który co roku przygotowuje raport o długach Polaków względem spółdzielni mieszkaniowych, na podstawie współpracy ze spółdzielniami szacuje, że nie płacenie czynszu jest bardzo często działaniem celowym, gdzie mieszkańców stać na zapłacenie za czynsz, ale swoje pieniądze wolą przeznaczyć na inny cel. Spółdzielcy szacują, że ten typ dłużników stanowi nawet 60-70 procent wszystkich zadłużonych. Pozostali nie płacą, gdyż naprawdę maja kłopoty finansowe. Oczywiście te statystyki zmieniają się w zależności od regionu Polski.

**Kto płaci za dłużników?**

Z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że w Polsce nie ma spółdzielni mieszkaniowej, w której nie znalazłby się chociaż jeden członek zalegający z opłatami. Przepisy nie pozwalają jednak na podnoszenie opłat za mieszkanie z powodu zaległości czynszowych, ani na pobieranie od lokatorów zaliczek na poczet zadłużenia – chodzi o to, aby za dłużnika nie płacili sąsiedzi. Ma to umocowanie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w której czytamy, że osoba z tytułem prawnym do lokalu ponosi koszty eksploatacji przypadające na jej lokal. Podniesienie zaś opłaty z powodu powstałych długów czynszowych takim kosztem już nie jest. Spółdzielnie, w których wzrasta zadłużenie, na ogół bronią się inaczej. Zazwyczaj zaciągają kredyty obrotowe, a koszty ich obsługi zaliczają do kosztów eksploatacji.

Dobra sytuacja finansowa Energetyki pozwala na przejściowe finansowanie kosztów niepokrytych opłatami użytkowników lokali, dzięki czemu mieszkańcy poszczególnych nieruchomości nie odczuwają negatywnych skutków takich sytuacji.

**Jak spółdzielnie ściągają należności**

Spółdzielnie oczywiście robią wszystko, by odzyskiwać należności. Najpierw upominają się o pieniądze, wysyłając do dłużników wezwania do zapłaty. Jeżeli to nie pomoże, kierują sprawę do sądu, a ten w postępowaniu upominawczym wydaje nakaz zapłaty. Jeśli dłużnik nie wykonuje wyroku sądu, sprawa trafia do komornika. Gdy nie ma z czego wyegzekwować długu, lub działanie komornika jest nieskuteczne, występuje do sądu o eksmisję. Wtedy lokal trafia na przetarg. Gdy zostanie sprzedany, spółdzielnia pokrywa swój dług, a resztę oddaje spółdzielcy. W wypadku mieszkań własnościowych i stanowiących odrębną własność spółdzielnia może prowadzić egzekucję i sprzedać je w drodze licytacji. Spółdzielnie coraz częściej sięgają też po niekonwencjonalne metody i wyciągają rękę do dłużników, proponując im odpracowanie zaległości, np. poprzez wykonanie drobnych prac i napraw. Jednak rygorystyczne przepisy kodeksu pracy i BHP utrudniają powszechne stosowanie takich rozwiązań (powstaje obowiązek szkolenia, ubezpieczenia, zapewnienia odzieży ochronnej i roboczej, zakupu sprzętu, narzędzi i materiałów).

Innym rozwiązaniem dla dłużnika może być zamiana mieszkania na mniejsze. Pomocy w tym zakresie udzielają wyspecjalizowane biura nieruchomości, ponadto jest to korzystniejsze niż odwrócona hipoteka, w wyniku której właściciel zyskuje pieniądze, ale oddaje prawo własności mieszkania.

**W Energetyce pod kontrolą**

W sprawozdaniu z prac zarządu za rok 2012 można przeczytać: „Windykacja zadłużeń prowadzona jest systematycznie. Wysyłane są monity, przeprowadzane rozmowy z dłużnikami i rozkładane zadłużenia na raty. Sprawy są kierowane do sądu, a następnie komornika, który wykonuje na zlecenie spółdzielni wyroki sądowe. Na bieżąco przekazywane są radom osiedli informacje o zadłużeniach od lokali mieszkalnych i użytkowych. Ponadto systematycznie prowadzone są rozmowy komisji rad osiedli i rady nadzorczej z dłużnikami, w ostateczności wykluczano ich z członkostwa w spółdzielni”.

Spółdzielnia zachęca chociażby do zamiany mieszkań na mniejsze, co umożliwiłoby spłatę zadłużenia. Energetyka nie organizuje jednak zamian lokali, ani zewnętrznej pomocy finansowej, ale sprzyja takim decyzjom dłużników, które gwarantują spłatę zadłużenia.

W MSM Energetyka w 2012 roku tym roku na licytację wystawiono piętnaście mieszkań. W tym roku do tej pory było to dziesięć lokali. Odbyły się jednak tylko trzy licytacje, gdyż w pozostałych wypadkach albo nie znalazł się chętny, albo członek spłacił dług wobec spółdzielni. W siedmiu następnych sprawach postępowania egzekucyjne zostały zakończone przed wyznaczeniem terminów licytacji z uwagi na spłacenie całego lub znaczącej części zadłużenia.

Licytacji mieszkań może wkrótce w Polsce przybyć, bo dłużnicy stracili parasol ochronny. Trybunał Konstytucyjny uznał, że przepis, który pozwala wspólnocie mieszkaniowej wystawić na sprzedaż mieszkanie zajmowane przez właściciela zalegającego przez dłuższy czas z czynszem, jest zgodny z prawem. Przez Polskę wkrótce może się przetoczyć prawdziwa fala eksmisji. Tylko w 14 największych miastach kraju sądy orzekły ją wobec ponad 20 tysięcy lokatorów. W samej stolicy dla ponad 2700 mieszkań.

Mariusz Ilnicki

Reklama

Kołodziej & Szmyt
PROJEKTOWANIE WNĘTRZ
WWW.KOLODZIEJSZMYT.COM
BIURO@KOLODZIEJSZMYT.COM
+48 603 674 590

Tekst sponsorowany

# Co robić, jeśli masz kłopoty finansowe?

*- rozmowa z **Krzysztofem Oppenheimem**, prezesem zarządu firmy **NIERUCHOMOŚCI BOŻA KRÓWKA** o sposobach pomocy osobom, które znalazły się w tarapatach finansowych.*

Krzysztof Oppenheim
Prezes Zarządu
Nieruchomości BOŻA KRÓWKA

***Adam Gajewski - Pana firma „Nieruchomości Boża Krówka" już ponad rok działa na warszawskim rynku. Co Pana w tym czasie najbardziej zaskoczyło? Jakie założenia nie do końca się sprawdziły?***

Krzysztof Oppenheim – Na początek, niestety, smutna refleksja. Mieszkańcy Warszawy biednieją. To, co mnie zaskoczyło, to skala tego zjawiska. Coraz rzadziej spotykamy klientów, którzy odczuwają pełne bezpieczeństwo finansowe, a coraz częściej takich, którzy wpadli w pętle kredytową, lub zaprzestali spłacania innych zobowiązań. Na przykład czynszu za mieszkanie.

***Adam Gajewski - Jeden z programów w Bożej Krówce jest skierowany do osób nadmiernie zadłużonych. Jaki rozwiązujecie tego typu sprawy?***

Krzysztof Oppenheim – Tak, ten program nazywa się na „Na kłopoty … Boża Krówka!". Jesteśmy w stanie pomóc w większości przypadków, a w szczególności kiedy osoba mocno „przekredytowana" jest posiadaczem mieszkania. Sposób działania zależy od konkretnego przypadku, nie ma tu uniwersalnego lekarstwa, skutecznego w każdej sytuacji.

***Adam Gajewski - Omówmy więc kilka takich sytuacji. Na przykład kiedy dana osoba ma zaległość w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej w kwocie 20 tys. zł, bo na czynsz nie starcza jej pieniędzy. Czyli – nie płaci bo nie ma, nie jest to działanie w złej woli.***

Krzysztof Oppenheim – Tu mamy bardzo proste rozwiązanie – zamiana lokalu na tańsze mieszkanie. Nasz klient tą drogą uzyskuje dopłatę – czasem wypłacamy nawet 100 lub 150 tysięcy złotych, z tej kwoty w pierwszej kolejności spłacamy zobowiązania wobec spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej. Reszta idzie do kieszeni, a raczej na konto naszego klienta.

Jeśli jest taka potrzeba, organizujemy także przeprowadzkę. Tego typu transakcję jesteśmy w stanie przeprowadzić w dwa tygodnie. Czas ma tu duże znaczenie: zadłużenie co dzień jest wyższe, a więc im szybciej dana osoba zdecyduje się na zamianę, tym więcej środków wpłynie jej na rachunek bankowy po zawarciu transakcji.

***Adam Gajewski - A co może zaoferować Boża Krówka klientom, którzy mają zadłużenie niewiele mniejsze od wartości mieszkania i coraz częściej puka do nich komornik?***

Krzysztof Oppenheim – W takiej sytuacji możemy zaproponować błyskawiczną sprzedaż mieszkania. Czekanie na rozwój wypadków jest dla klienta bardzo kosztowne, komornicy tylko zacierają rączki, bo przy sprzedaży mieszkania na licytacji skasują 15 proc. odzyskanych długów. Czyli im większe zadłużenie danej osoby, tym większe wynagrodzenie komornika. Boża Krówka pomaga problem ten rozwiązać bardzo szybko i ze znacznie niższymi kosztami. Różnica to zwykle nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych na korzyść klienta: ta kwota trafi na konto posiadacza mieszkania po jego sprzedaży, w innym przypadku zostałaby pochłonięta przez koszty licytacji, wynagrodzenie komornika oraz większe odsetki dla wierzycieli.

***Adam Gajewski - Czy Boża Krówka ma jakieś rozwiązania w sytuacji, kiedy wartość mieszkania jest niższa od zadłużenia? Na przykład przy kredycie we frankach?***

Krzysztof Oppenheim – Tak, to najtrudniejszy przypadek – nie da się w dwóch zdaniach opisać procedury. Ale i na to są sposoby, aby zachować coś z posiadanego wcześniej majątku, mieszkania na pewno uratować się nie da.. Najczęściej jest to rozwiązanie dopasowane do konkretnego przypadku.

***Adam Gajewski - Z naszej rozmowy wynika, że najczęściej dłużnik będzie musiał się pożegnać ze swoim mieszkaniem. Czy nie ma innych rozwiązań?***

Krzysztof Oppenheim – Skoro dana osoba ma długi i nie jest w ich stanie w żaden sposób spłacić z uzyskiwanych dochodów, to nie ma innej możliwości pomocy. Chyba, że długi zostaną spłacone przez członków rodziny, ale to nie jest częsty przypadek. To jest najtrudniejsza część naszej pracy – uświadomienie klientowi, że chcąc uratować się przed pełnym bankructwem, musi spieniężyć mieszkanie. Bo jeśli tego nie zrobi, prędzej czy później czeka go eksmisja. Demokracja i wolność mają swoją cenę: uwolniliśmy się od komuny, ale też przestaliśmy być państwem opiekuńczym. Nikt w Polsce nie troszczy się o najsłabszych, nad czym bardzo boleję.

Zmienić tego nie mogę, ale w niektórych sytuacjach możemy bardzo pomóc osobom, które nie radzą sobie finansowo w obecnym drapieżnym, polskim kapitalizmie.

***Adam Gajewski - Jak i gdzie można uzyskać poradę? Ile ona kosztuje?***

Krzysztof Oppenheim – Wszystkie zainteresowane osoby zapraszam do naszej siedziby: przy **ul. Sobieskiego 104 lok. 29, tel. 22 622 44 92**. Wszelkie konsultacje są u nas bezpłatne.

**NIERUCHOMOŚCI BOŻA KRÓWKA**

www.tanie-M.pl

**tanie mieszkania ★ zamiany ★ pomoc zadłużonym**

NASZ CYKL - 55 LAT SPÓŁDZIELNI

# LATA DZIEWIĘĆDZIESIĄTE - SZOK PRZEŁOMU

**Po dekadzie załamania budownictwa mieszkaniowego w Polsce, wydawało się, że gorzej być nie może. Okazało się, że może być, 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.**

Opowieść o latach osiemdziesiątych zakończyliśmy anegdotą o listach oczekujących na przydział mieszkania w spółdzielni Energetyka. Transformacja ustrojowa i zmiany gospodarcze w naszym kraju przewróciły do góry nogami listy kolejkowe, a można nawet zaryzykować stwierdzenie, że funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych stanęło na głowie. 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.

**Rozmnażanie przez podział**

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 pomysły rozbicia spółdzielni na mniejsze organizmy zarządzane przez mieszkańców. - Pojawiła się moda, by krytykować dużą spółdzielczość, swego rodzaju nagonka na spółdzielnie – wspomina tamte czasy ówczesny prezes MSM Energetyka, Jan Radzikowski. 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. Dobrze pamięta to Jadwiga Osiecka, mieszkanka osiedla Sielce. - Chęć wydzielenia się ze spółdzielni zgasła, gdy ludzie uświadomili sobie, że ktoś będzie musiał wziąć na siebie odpowiedzialność za nowy organizm. Oba- wiano się, że taka osoba będzie traktowana przez pozostałych mieszkańców jak przysłowiowy dozorca. Nikt nie podjął się tego zadania i w końcu projekt powołania spółdzielni na Sielcach upadł – wspomina Jadwiga Osiecka.

Między innymi z tego powodu formalności rejestracji nowych spółdzielni dopełniły tylko cztery z wymienionych wcześniej spółdzielni: SM Pod Kopcem, SM Osiedle Wilanów, SM Wilanów-Segmenty oraz SM Wolicka. W wyniku utworzenia z majątku spółdzielni czterech nowych podmiotów, liczba członków Energetyki zmniejszyła się o prawie 3300 osób.

Pozostałe jednostki pozostały w dotychczasowej strukturze Energetyki. 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 dziewięćdziesiątych 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 chętnych otrzymaniem przydziału w spółdzielni. Janusz Kołodziej kilka miesięcy przed transformacją miał perspektywę kilkunastu lat oczekiwania na nowe mieszkanie. Wspomina, że w pierwszych latach po przemianach ustrojowych udał się do spółdzielni, by zapytać o wolne lokale na osiedlu Idzikowskiego. - Gdy powiedziałem, że jestem w stanie sfinansować wkład bez większych problemów, okazało się, że rozmowa przybrała bardzo konkretny bieg. Pracownica zaproponowała nam obejrzenie mieszkania, które było gotowe i w zasadzie już w nim zostaliśmy – mówi z uśmiechem Janusz Kołodziej.

**Najmłodsze osiedle Energetyki**

Osiedle Idzikowskiego zostało wydzielone z osiedla Sadyba w 1991 roku. W tym samym czasie wyodrębniono osiedle Bernardyńska, ale w tym przypadku osiedle powstawało w oparciu o istniejące budynki. Idzikowskiego zaś powstawało od podstaw i przez długi czas było jedną wielką budową. - W momencie przejęcia osiedla był to plac budowy. Dziewięć budynków było już zamieszkałych, reszta w trakcie budowy. Wykopy i wszędzie błoto oraz piach – wspomina rok 1991 w rozmowie z M6 Jagoda Pawłowska-Radecka, kierownik administracji osiedla Idzikowskiego od jego początku.

Pierwsze lata Idzikowskiego - szare bloki i bez zieleni.

… i to samo miejsce dwadzieścia lat później. Zdjęcia nadesłała Krystyna Śmigielska z osiedla Idzikowskiego.

Problemem był brak zieleni, parkingów, uporządkowanej przestrzeni między blokami. - Szaro od kurzu, brudno i ponuro, pustynia betonu i na pierwszy rzut oka bałagan nie do opanowania. Brakowało parkingów, więc każdy zostawiał samochód, gdzie znalazł miejsce, nie było żadnej zieleni, jedynie jakieś samotne i raczej smętne pozostałości, zniszczone w trakcie budowy – dodaje kierownik administracji osiedla. Dziś osiedle Idzikowskiego to uporządkowana przestrzeń pełna zieleni, z nowym placem zabaw i obiektami sportowo-rekreacyjnymi. - Jest to efekt wielu lat pracy – mówi dziś z dumą Jagoda Pawłowska-Radecka.

W tamtym okresie powstały również budynki przy ulicy Konstancińskiej 3A i 3B na osiedlu Sadyba. W pierwszych planach spółdzielni, jeszcze z lat osiemdziesiątych, miały być to bloki dla osób samotnych i niepełnosprawnych. Jak wspomina Jan Radzikowski, ówczesny prezes spółdzielni, czas jednak nie sprzyjał inwestycjom. - Zaciągnięte kredyty w skutek olbrzymiej inflacji mocno obciążały konto

spółdzielni. Skończyło się pospieszną wyprzedażą lokali, byleby pozbyć się kredytu - mówi Jan Radzikowski. Jako ciekawostkę możemy podać, że w tej inwestycji znajduje się największe mieszkanie w całej spółdzielni.

**Wodomierze, liczniki i styropian**

Pierwsze lata III Rzeczpospolitej, to w Energetyce czas największych remontów. Dbając o ograniczenie kosztów eksploatacji rozpoczęto wdrażanie programu montażu automatyki pogodowej oraz indywidualnych liczników. Problem był naprawdę duży, choćby z powodu rosnącego zadłużenia czynszowego. W 1993 roku osiągnęło ono rekordowy poziom prawie 10 procent należnych spółdzielni opłat. Konsekwentna polityka modernizacyjna ograniczyła jednak straty ciepła i wody, co przełożyło się na wysokość czynszów. W 1992 rozpoczęto montaż indywidualnych liczników na wodę, w 1995 roku liczników zużycia ciepła. - Mieszkańcy szybko zrozumieli, że ponoszone koszty, to nie wydatki, a inwestycje, które przynoszą wymierne oszczędności – mówi Jagoda Pawłowska -Radecka.

Systematycznie inwestowano też w wymiany instalacji cieplnych i wodnych oraz remonty. W 1999 roku rozpoczęła się poważna przebudowa węzłów ciepłowniczych, rozpoczęto również ocieplanie budynków oraz uruchomiono program dopłat do wymiany okien. Jan Radzikowski podkreśla, że spółdzielni udało się przeprowadzić wszystkie te kosztowne inwestycje własnymi środkami, bez kredytów, co dla mieszkańców oznaczało przede wszystkim niższe opłaty. - Montaż liczników wody i mierników centralnego ogrzewania był dla spółdzielni ogromnym wydatkiem, ale te koszty bardzo szybko zwróciły się – mówi ówczesny prezes.

Dużą pracę wykonano również w administracji. Od 1995 roku spółdzielnia miała obowiązek założenia ksiąg wieczystych dla swoich budynków. Wiązało się to z większą niż dotychczas swobodą dysponowania swoim mieszkaniem i tworzącym się rynkiem kredytów hipotecznych. Trwał też proces przekształcania mieszkań ze spółdzielczych na własnościowe. W 1996 roku na 17630 członków spółdzielni 12448, czyli ponad 70 procent posiadało lokale własnościowe.

**Tragiczny pożar**

Ostatnią dekadę ubiegłego wieku kończy śmiertelny w skutkach pożar w budynku przy ul. Bonifacego 89 na Sadybie. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych, w wyniku zaprószenia ognia w mieszkaniu na czwartym piętrze, zginął jego mieszkaniec, ale także zatrute czadem dwie kobiety - matka i córka - mieszkające na dziewiątym piętrze. Akcję gaśniczą utrudniły m.in. słupki ograniczające miejsca do parkowania. Sprawca pożaru, samotny mężczyzna miał odłączony prąd, a ogień zajął się prawdopodobnie od świeczki lub papierosa. Jak wspominają mieszkańcy z Bonifacego 89, mężczyzna trudnił się zbieractwem, stąd w jego mieszkaniu były m.in. opony, które - wraz z podłogą z PCV w głównej mierze odpowiadały za ogromne zadymienie i zaczadzenie. Straż pożarna wyprowadzała mieszkańców w maskach. Najbardziej poszkodowanym już następnego dnia zostały udostępnione mieszkania zastępcze, w krótkim czasie przystąpiono do usuwania skutków pożaru.

Na koniec przypomnijmy, że lata dziewięćdziesiąte to również ważna data w historii M6. W grudniu 1995 roku ukazuje się próbny zerowy numer gazety. Zaś od kwietnia następnego roku na stałe zagościła ona w domach członków spółdzielni jako dwumiesięcznik.

Janusz Podolski
Autor jest dziennikarzem Informacyjnej Agencji Radiowej. Mieszka na Sielcach.

**Sygnały od Czytelników: Godziny dogodne, ale dla kogo?**

Z listu Czytelniczki: „Godziny proponowanych przez administrację przeglądów wentylacji, odczytów liczników itp. są dla pracujących lokatorów niedogodne i trudne do przyjęcia. Oboje z mężem pracujemy i w domu jesteśmy po godzinie 18.00. Do tej pory zawsze byliśmy obecni w mieszkaniu, pod „dyktando" administracji. Niestety, więcej takich możliwości nie mamy i oczekujemy, że administracja zarówno teraz, jak i w przyszłości będzie brała pod uwagę przede wszystkim potrzeby i możliwości mieszkańców, a nie wygodę i warunki stawiane przez podnajęte firmy".

Oczywistym jest, że administracja zobowiązana jest do dbania przede wszystkim o interes mieszkańców. I to pod kątem naszej wygody powinny być ustalane np. terminy przeglądów instalacji. Jeśli tak się nie dzieje, gdyż górę bierze wygoda firm wykonujących przeglądy, jest to sytuacja niedopuszczalna. Zwracamy jednak uwagę, na sytuację wyjątkowe (a z informacji redakcji wynika, że taka mogła mieć miejsce w przypadku Czytelniczki). Przeglądy wiążące się z wejściem na dach budynku, muszą - choćby ze względu bezpieczeństwa - mieć miejsce w ciągu dnia. Także w tym przypadku administracja powinna stać „frontem do klienta". Jak podsumowuje nasza Czytelniczka „czasy pohukiwania minęły bezpowrotnie i życzę sobie być traktowana jak partner w rozmowie, a nie „z góry" i nieuprzejmie".

## DOBRZE POWIEDZIANE...

Domy spółdzielcze, nr 7 (752), 2013. Osiedla mieszkaniowe po dwudziestu latach transformacji. dr. arch. Romuald Dylewski. Artykuł ilustrują liczne zdjęcia budynków Energetyki. „Dodatkową wartością większości osiedli okresu PRL jest to, że działają na zasadach spółdzielczych, których celem jest stworzenie godziwych warunków mieszkaniowych za dostępną cenę (non profit) oraz ułatwianie zaspokajania wspólnych potrzeb, w tym utrzymania możliwie odpowiednich standardów środowiska mieszkaniowego. (...) W granicach miast zamiast osiedli i wielofunkcyjnych dzielnic mieszkaniowych, o lokalizacji, wielkości i programie oferujących optymalne warunki życia mieszkańców, powstają również w istocie niekoordynowane developerskie inwestycje mieszkaniowe obliczone wyłącznie na doraźny zysk. Wyznacznikiem ich wielkości jest na ogół wielkość nabytego przez dewelopera skrawka terenu, wyznacznikiem programu również tylko funkcje doraźnie, najbardziej opłacalne. W praktyce zamiast współczesnych kompleksowej struktury osadniczej powstają przypadkowo rozproszone „quasi-osiedla" – same mieszkania, ewentualnie z parkingami".

Domy spółdzielcze, nr 7 (752), 2013. Kodeks etyczny członków samorządu spółdzielczego, Z. Gotfalski. „Co najmniej kilkadziesiąt spółdzielni mieszkaniowych w Polsce wydaje bądź wydawało swoje czasopisma. Niektóre mają własne radiowęzły, dostęp do sieci kablowej telewizji, strony internetowe. Są to tradycyjne i coraz lepiej wykorzystujące współczesne środki techniczne sposoby nawiązywania i utrzymywania kontaktów z członkami i mieszkańcami – realizujące zasadę jawności w życiu spółdzielni. Trudno przecenić ich znaczenie – przynoszą one, obok wiadomości o aktualnych problemach spółdzielni, jej planach i programach, także wiedzę o pracy organów samorządowych wybranych przez ogół członków do reprezentowania ich interesów. Jest to dowód otwartości działania spółdzielni i jej integracji ze środowiskiem lokalnym.

Polityka, nr 38 (2925) 18.09.2013. Tanio, czyli ile. Urszula Szyperska „Spółdzielnie mieszkaniowe budują na ogół bez zysku. Wydaje się, że w lepszym standardzie, ale też z szerszym gestem. Więcej wydają na infrastrukturę, na urządzenia z których będą korzystać wszyscy mieszkańcy osiedla".

Duży Format, Gazeta Wyborcza, 26 września 2013. Montdragón. Największa spółdzielnia świata. Aleksandra Lipczak. Spółdzielcza Korporacja Mondragón (MCC) to globalny tygrys, ma roczne obroty 13 miliardów euro i fabryki w Chinach, Brazylii, Meksyku, Indiach oraz w Polsce (...). Serce giganta bije jednak tu, w „dolinie spółdzielców", gdzie w należących do korporacji spółdzielniach pracuje połowa mieszkańców miasta i okolic".

## APETYT NA AKTYWNOŚĆ ROŚNIE

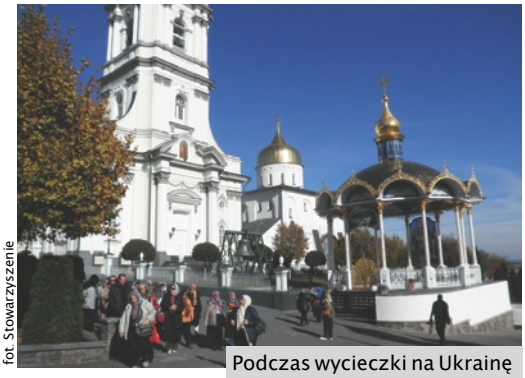
Stowarzyszenie Apetyt na Aktywność działa już trzeci rok. Lokal przy ulicy Soczi 6, w którym mieści się siedziba stowarzyszenia, na trwałe wpisał się już w krajobraz kulturalny Stegien.

Od września wznowiono zajęcia na siłowni - gimnastykę dla pań w godzinach rannych i popołudniowych oraz spotkania brydżystów. Na początku października zorganizowano zaś wycieczkę na Kresy, do Lwowa, Żółkwi i Oleska śladami wielkich Polaków oraz dawnych ośrodków polskiej kultury. W Krzemieńcu, gdzie mieści się liceum jezuickie i muzeum Słowackiego, w miejscowym kościele uczestnicy wyjazdu przekazali dary z Polski.

Stowarzyszenia Apetyt na Aktywność organizuje także wycieczki i spotkania tematyczne. Kontynuowany jest cykl wędrówek śladami zabytków w okolicach Warszawy pod nazwą „Pałace i Dwory Mazowsza" oraz wycieczki edukacyjne dla dzieci.

We współpracy z parafią księży Marianów rozwijany jest wolontariat, w efekcie którego w pomoc potrzebującym angażują się kolejne osoby. Podobny cel ma współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Caritasem.

Stowarzyszeniu udało się w krótkim czasie zintegrować sporą grupę mieszkańców Stegien, zainteresować ich gimnastyką zdrowotną i zachęcić do czynnego wypoczynku oraz działań na rzecz innych



fot. Stowarzyszenie

Podczas wycieczki na Ukrainę

mieszkańców. Początki nie były łatwe - działalność zainicjowano bez żadnych środków, jedynie z własnym, ogromnym wkładem pracy zainteresowanych i z pomysłami, dzięki którym różnymi, karkołomnymi sposobami udało się zdobyć sprzęt i wyposażenie lokalu. Nie byłoby to jednak możliwe bez współpracy z administracją osiedla Stegny Północ, która wspiera stowarzyszenie w sprawach lokalowych.

Przez trzy lata udało się sporo zdziałać. W wakacje zorganizowano już po raz trzeci kolonie rekreacyjno-krajoznawcze, tym razem w Stegnie Gdańskiej dla grupy 46 dzieci. Kolonie były dofinansowane ze środków m. st. Warszawy.

Program zajęć oraz informacje o wycieczkach i spotkaniach wywieszony jest na tablicy w holu przy Soczi 6. Stowarzyszenie posiada także swoją stronę w portalu Facebook, na której informuje o bieżących wydarzeniach i relacjonuje swoją działalność (www.facebook.com/apetytnaaktywnosc).

Elżbieta Wróblewska
Prezes Stowarzyszenia Apetyt na Aktywność

W niedzielne popołudnie, Miłosz z dwuletnią córką Mają przyszli na plac zabaw na Stegnach. Rodzina od trzech lat mieszka przy ul. Egejskiej. Członkiem spółdzielni jest żona Miłosza, Monika.

## BĘDĄ PIENIĄDZE NA DEKRET BIERUTA?

Senat przyjął poprawkę do ustawy, dzięki której stolica w ciągu trzech lat otrzyma 600 mln zł na wypłaty odszkodowań za dekret Bieruta. Teraz projektem zajmie się Sejm. Czy to pomoże uregulować stan prawny terenów Energetyki?

Szeroko opisaliśmy temat tzw. dekretu Bieruta w poprzednim numerze M6. Ponad 44 hektary gruntów użytkowanych przez spółdzielnię ma nieuregulowany stan prawny. Miasto ma problemy z ustanawianiem użytkowania wieczystego, bo grunty są obciążone roszczeniami dawnych właścicieli.

Warszawa nie dysponuje środkami, które służyłyby zaspokajaniu wierzycieli. Zmienić sytuację może nowelizacja ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw, którą przygotowali senatorowie PO. Na jej podstawie stolica ma dostawać z Funduszu Reprywatyzacyjnego po 200 mln zł rocznie w latach 2014-2016. Fundusz od 1996 roku zgromadził ponad 4 mld zł na odszkodowania dla pokrzywdzonych powojennymi ustawami nacjonalizacyjnymi.

O rządowe wsparcie Hanna Gronkiewicz-Waltz zabiega od wiosny. Ratusz ujawnił bowiem gigantyczną skalę zobowiązań wobec przedwojennych właścicieli: tylko w tym w roku sądy administracyjne orzekły bezczynność prezydenta miasta w sprawach odszkodowań na 644 mln zł - czytamy w opinii prezydent Warszawy do projektu nowelizacji przedstawionej senatorom. Przegłosowaną przez Senat poprawką zajmie się Sejm. Wcześniej trafi ona do sejmowej komisji finansów.

Początkowo dostęp do Funduszu miał być dopełnieniem ustawy reprywatyzacyjnej. Nowe prawo miało minimalizować skutki obowiązującego dekretu Bieruta i pomóc regulować stan prawny gruntów w Warszawie. Ale po ponad roku prac wciąż jeszcze nie ma projektu ustawy. Projekt utknął w konsultacjach na poziomie Ministerstwa Finansów, gdyż głównym problemem jest wskazanie źródeł finansowania.

M.I.

## OGŁOSZENIA DROBNE

### NIERUCHOMOŚCI

- Sprzedam bezpośrednio mieszkanie 2-pokojowe 55 m² przy ul. Egejskiej. Budynek z 2006 roku. Tel. 502 344 719.
- Sprzedam bezpośrednio cztery pokoje (1 pokój przerobiony na jadalnię), 66,6 m² Stegny Południe, Xp./X, zabudowana loggia, 390 tys. Tel. 22 842 33 18.
- Zamienię spółdzielcze własnościowe 62,5 m² trzypokojowe 3/3 osiedle Idzikowskiego na mniejsze parter lub winda, bezpośrednio warunki do uzgodnienia tel 22 642 85 43.
- Zamienię 3 pok. 64 m² przy ul. Egejskiej 2 na 3 pok. ok. 53 m² na Stegnach Południe. tel 783 851 911.
- Zamienię mieszkanie własnościowe 2-pokoje Stegny ul. Maltańska (42m²) X piętro na większe 3-4 pokojowe. Mieszkanie może być z zadłużeniem lub do całkowitego remontu (tylko Stegny). Telefon 516 506 577.
- Zamienię 3 pokoje, 55,7 m² przy ul. Bernardyńskiej na 4 pokoje powyżej 70 m². Tel. 22 840 36 46.
- Sprzedam miejsce postojowe w garażu podziemnym przy ul. Sobieskiego 60. Tel. 502 224 535.
- Wynajmę stanowisko garażowe, ogrzewane i dozorowane w budynku przy ulicy Powsińskiej 23. Czynsz to koszty opłat miesięcznych na rzecz spółdzielni. Kontakt 22 121 18 00, 603 921 071.
- Do wynajęcia miejsce postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym, w budynku przy ul. Melomanów 10. Tel. 733 507 917.
- Pokoje i lokal sklepowy do wynajęcia nad morzem. Dąbki k/Darłowa. Tel. 602 67 27 97, 22 842 72 38.
- Piękna działka budowlana 5000m². Jazgarzew, ul. Leśna, 3 km za Piasecznem. Wszystkie media! Do zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej. Sprzedam bezpośrednio. 604 135 178.
- Sprzedam działkę leśną 2100 mkw. koło Różana nad Narwią. Tel. 605 11 33 52.

### USŁUGI REMONTOWE

- Projektowanie wnętrz. Kompleksowe projekty, najnowsze trendy, doradztwo i konsultacje. 10% zniżki dla członków spółdzielni. Tel. 603 674 590.
- Hydraulika, gaz. Zenek. Tel. 691 718 300.
- Usługi remontowe i wykończeniowe: glazura, terakota, malowanie, gładź, hydraulika, elektryka,

szafy wnękowe, meble kuchenne, panele. Solidnie. Tel. 534 171 786.

Naprawa, serwis, regulacja okien. Wymiana uszczelek. Montaż nawiewników okiennych, żaluzji, rolet, moskitier, plis, zabezpieczeń do okien, ul. Kozłowskiej 1, 22 296 06 96.

REMONTY KOMPLEKSOWO! malowanie,glazura, terakota, tapety, gładź, panele, elektryka, hydraulika etc. Komunikacja również w jęz. angielskim. ROBERT: 506 854 153.

Remonty A-Z osobiście, solidnie, TANIO. Glazura, terakota, hydraulika, gładź, malowanie, elektryka, cyklinowanie, tel. 793 97 44 81.

Usługi remontowe i wykończeniowe: glazurnicze, malarskie, drobne hydrauliczne i elektryczne. Solidnie. Osobiście. Terminowo. Tel: 785 243 411, marcinsiadak801213@wp.pl.

Usługi remontowe. Malowanie, glazura, terakota,gładzie gipsowe, panele, tapetowanie, hydraulika, elektryka - uprawnienia SEP. Bieżące naprawy i konserwacje. Solidnie. Tel. 512 912 918.

Rolety, Plisy, Żaluzje, Wertikale, Moskitiery. Tel. 505 177 461.

Malowanie, Szafy wnękowe, Solidnie. Tel. 505 177 461.

Usługi tapicerskie - poleca zakład z wieloletnim doświadczeniem. 22 618 18 26, 502 250 803.

## EDUKACJA

Angielski - konwersacje, absolwent London School of Economics, tel. 604 945 943, email: jleszczynski@gmail.com. Rabat 20% na hasło „M6".

Angielski z Brytyjczykiem, doświadczonym lektorem; konwersacje, gramatyka, przygotowanie do egzaminów; język ogólny i biznesowy. Sadyba. Tel. 517 457 625.

Angielski w domu ucznia: nauka, odrabianie lekcji, korepetycje. Również dorośli. Tłumaczenia. 516 516 010.

Język niemiecki na Stegnach Południe: szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum, egzamin gimnazjalny i maturalny. Codziennie odpisuję na maile. korepetycjeniemiecki@onet.eu.

Młoda i miła nauczycielka języka polskiego udzieli korepetycji lub dodatkowych lekcji z zakresu pisania różnego typu tekstów. Zapraszam: 663 329 438, lub mail: szelwina@wp.pl.

MATEMATYKA- FIZYKA, korepetycje, doświadczeni pedagodzy, autorzy programów i podręczników, niskie ceny, Stegny-Południe. Tel. dom. 22 842 00 59.

ANGIELSKI. Korepetycje dla dorosłych i dzieci. Doświadczona lektorka, własne materiały. Z dojazdem lub bez. Tel. 516 95 11 70.

Tłumaczenia nieprzysięgłe z i na angielski oraz z niemieckiego, szybko, solidnie i profesjonalnie tel. 22 842 00 69, 609 657 249.

Matematyka korepetycje, solidnie, dojazd do ucznia. Zakres szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum, egzaminy i konkursy, doświadczenie, tel. 518 712 006.

Język WŁOSKI: ciekawie, skutecznie, profesjonalnie, z pasją i zaraźliwym entuzjazmem. Zajęcia w 100% dopasowane do indywidualnych wymagań. Różnorodne materiały w cenie: aggy-dab@wp.pl.

## RÓŻNE

Obsługa prawna. 22 621 99 01.

Biolog - opieka nad zwierzętami wyjeżdżających. W domu zwierzaka lub klatka/małe terrarium u mnie. Koty, gryzonie, ptaki, gady, ryby, bezkręgowce. 605 836 926.

TONERY – TUSZE. Szeroki asortyment: oryginały, zamienniki, polski producent Lambda, bezpłatna dostawa powyżej 100 zł, wycena i szczegóły: 22 646 58 48.

Usługi komputerowe: zabezpieczenie komputera, usuwanie awarii, wirusów, sieci, internet i inne. Tel. 506 077 327.

Usługi komputerowe. Kompleksowo i w rozsądnej cenie. Możliwość dojazdu do klienta. Tel. 506 123 356.

ZŁOTO · SREBRO. WYRÓB · NAPRAWA · SPRZEDAŻ 601 736 815. ul. Barcelońska 1.

Reklama

## SPRZEDAM MIESZKANIE

Hipoteczne mieszkanie trzypokojowe o pow. 75,3 m² na Dolnym Mokotowie, ul. Czerniakowska 36A, w rejonie ul. Gagarina przy ogródkach działkowych. Budynek z 1984 roku o podwyższonym standardzie, konstrukcja Monolit „Stolica". 16 pięter, 1 klatka schodowa, 2 windy. Budynek dobrze utrzymany, lokal na 2. piętrze, słoneczny i ciepły, południowo-zachodnia ekspozycja okien.

W skład mieszkania wchodzą: 3 pokoje (25,7 m², 12,7 m², 11,4 m²), kuchnia - 7,7 m², przedpokój - 9,8 m², łazienka - 4,1 m², ubikacja z oknem, co rzadko spotykane w budownictwie mieszkaniowym - 1,4 m², garderoba - 2,5 m², loggia - 5x1,5 m. Podłogi mozaika drewniana, łazienka i ubikacja - płytki ceramiczne i terakota. Okna PCV. Mieszkanie przestronne, zadbane, w pełni umeblowane i wyposażone, pokoje ustawne.

Liczne udogodnienia ponadpodstawowe, m.in. schowek gospodarczy (2,5 m²) metr od drzwi wejściowych do lokalu, 3 szafy w garderobie, okno w salonie na całą ścianę, jedyny sąsiad na korytarzu w odległości 15 m.

Atrakcyjna lokalizacja (nieopodal Łazienki Królewskie), dobry punkt komunikacyjny, spokojna okolica z ładnie zagospodarowanymi terenami zielonymi.

KONTAKT 22 840 45 55

Szyję miarowo, damskie, poprawki. Tel. 22 842 36 70.

STENIA. Usługi fryzjerskie damskie w domu klienta. Mokotów -Ursynów-Wilanów. Tel. 22 642 46 12, tel. informacyjny 885 955 750.

Profesjonalne usługi fryzjerskie w domu klienta „Domo-Fryz". Tel. 608 296 186.

Pedicure u klienta. Tel. 698 788 996.

RADCA PRAWNY - sprawy spadkowe, rodzinne, odszkodowawcze, windykacyjne. Tel. 690 876 653.

Fotografia ślubna, wesela, plenery, komunie, chrzciny. Upoważnienie Archidiecezji. Obróbka, renowacja, skanowanie zdjęć. Atrakcyjne ceny. Tel. 602 472 096.

FOTOGRAF - wyjątkowa, klimatyczna fotografia – chrzty, śluby, wesela, imprezy okolicznościowe, tel. 609 106 612.

Dr n. med. Mariusz Niemczyk, specjalista chorób wewnętrznych - wizyty domowe. Tel. 604 985 261.

Sprzedaż używanych rowerów holenderskich, niemieckich. Rowery gotowe do jazdy od 300 zł. Holendry24. Osiedle Idzikowskiego, ul. Kozłowskiej 1, kl. IV domofon Rowery, tel. 515 514 152.

Reklama

Artis Iuris Kancelaria Prawna

Pomoc prawna świadczona przez **Radców Prawnych** obejmuje prowadzenie spraw w szczególności:

- **cywilnych** (spadki, odszkodowania, zasiedzenia, umowy),
- **rodzinnych** (rozwody, podziały majątku, władza rodzicielska),
- **gospodarczych** (windykacja należności, pełna obsługa przedsiębiorców),
- **administracyjnych** (skargi ,odwołania, wnioski),
- **mieszkaniowych** (spory deweloperskie, obsługa wspólnot),
- **pracowniczych** (wypowiedzenia, przywrócenia do pracy).

ul. Smolna 40 lok. 101, Warszawa
biuro@ai-kancelariaprawna.pl , tel. 690 876 653
www.ai-kancelariaprawna.pl

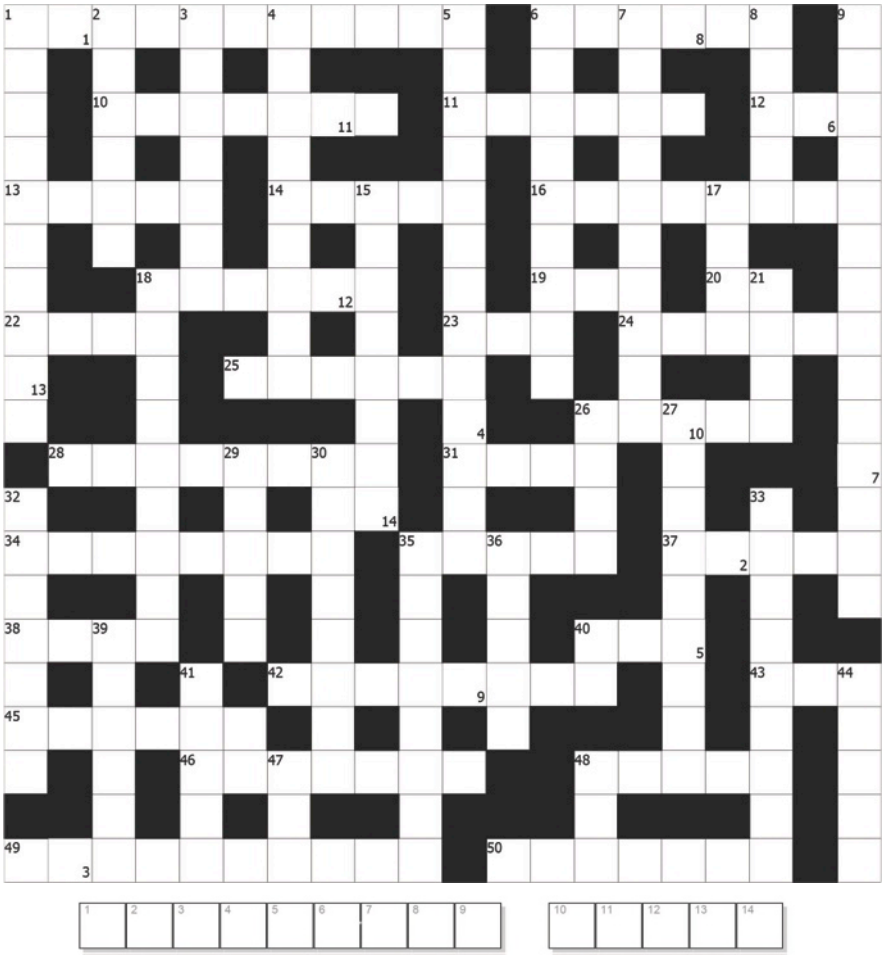
Dla członków spółdzielni ogłoszenia drobne są bezpłatne. Maksymalna długość to 170 znaków. W ramach ogłoszeń darmowych nie publikujemy adresów stron www. Ogłoszenia prosimy przesyłać pod adres m6@msmenergetyka.pl w tytule zaznaczając „Ogłoszenia drobne". Ogłoszenia przyjmowane są podczas dyżurów redakcyjnych, lub SMS-em na numer 692 675 633 podając w wiadomości treść, oraz imię i nazwisko. Ogłoszenia do najbliższego numeru przyjmowane są do 30 listopada.

**Atrakcyjna oferta dla reklamodawców!**

Zainteresowanych prosimy o kontakt pod numerem telefonu 600 38 33 34 lub drogą elektroniczną m6@msmenergetyka.pl. Szeroka oferta możliwości reklamy w dwumiesięczniku. Bardzo atracyjne ceny. Dla stałych reklamodawców atrakcyjne rabaty. Docieramy do ponad 19 000 mieszkań na Mokotowie! M6 to największa gazeta na Mokotowie - nakład wynosi 19120 sztuk.

# KRZYŻÓWKA NR 6

Litery z pól ponumerowanych w prawym dolnym rogu utworzą rozwiązanie.

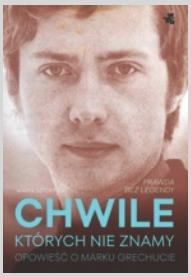


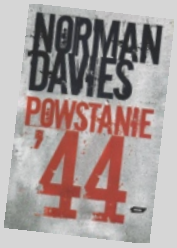
**Poziomo**

1. Nowy dział na stronie internetowej MSM
6. Potrzebne, by zebranie było ważne
10. Na ścianie i na ręce
11. Dżuma, cholera i ospa
12. Nie pojadą tam polscy piłkarze
13. Miesięcznik KRS
14. Biblijny syn Abrahama
16. Niezbędna cukrzykowi
18. Amerykański policjant
19. Przepisywany na Urle
20. Dom Mai i Gucia
22. Miejsce zesłania Napoleona
23. Oszczędzał w nich każdy uczeń
24. Mogą być Sejmu, lub WZCz
25. Z Kargulem miał przez płot
26. Nadaje z Al. Niepodległości
28. Obok leży Tobago
31. Właściciele nowego sklepu przy Bonifacego
34. Zbiór wiedzy i haseł
35. Tam przyczółek Energetyki w Śródmieściu
37. Podwarszawski ośrodek dla niewidomych
38. „Najedzona" ulica w Wilanowie
40. Wozi warszawiaków
42. Znane liceum przy Nowowiejskiej
43. Dawniej w portfelu Włocha
45. Z niego Luksusowa i Żubrówka
46. Zawód Łempickiej i Boznańskiej
48. Efekt działania, lub dojrzałe zboże
49. Historyczna część Mokotowa
50. Jedna ze spółdzielni wydzielonych z Energetyki w latach 90.

**Pionowo**

1. Lepsze mieszkanie
2. Ostatni na podium
3. Ma bałagan w stajni
4. Np. Justyna Kowalczyk
5. Najmłodsze osiedle w spółdzielni
6. Lekarz od serca
7. Eliza, jej pomnik w Parku na Książęcem
8. Tam na zakupy, np. do Ikei
9. Aktywni dla Stegien, lub Apetyt na Aktywność
15. Gdy brak przedpokoju
17. Przyozdabia czoło zwycięzcy
18. Ulica na Stegnach jak włoska wyspa
21. Skończyło się 22 września
26. Domu i nieruchomości
27. Mieszkają w budynkach przy Bobrowieckiej
29. Polski samolot
30. Pożądana przez przebywających na Rakowieckiej
32. Obszerna powieść o Dublinie
33. Alternatywa dla spółdzielni
35. Złej sławy miasto pod Warszawą
36. Ojciec rewolucji
39. Coraz mniej ich w Łodzi
40. … a nawet przeciw
41. Wilhelmi, albo Polański
44. Osiedle z nowym kierownikiem
47. Biblijne imię żeńskie
48. Niewyszukanie o wielbicielu alkoholu




Nagrodami są trzy biografie Marka Grechuty „CHWILE, KTÓRYCH NIE ZNAMY" autorstwa Marty Sztokfisz.
Rozwiązanie należy przesłać - lub przynieść osobiście - na kartce pocztowej na adres redakcji: ul. Zwierzyniecka 8A, 00-719 Warszawa z dopiskiem „M6 - krzyżówka nr 6". Hasło można także przesłać SMS-em na numer 692 675 633 podając hasło, imię i nazwisko oraz adres.
Na prawidłowe rozwiązania czekamy do 30 listopada.
Zwycięzca zostanie wyłoniony w drodze losowania. Nagroda wyślemy pocztą.
W przypadku wygranej imię i nazwisko laureata zostanie opublikowane w M6.
Przysłanie rozwiązania krzyżówki jest jednoznaczne z wyrażeniem zgody na publikację nazwiska. Dane osobowe osób, które przyślą rozwiązanie nie będą udostępniane innym podmiotom.

Poprawne rozwiązanie krzyżówki nr 5 to „POWSTANIE WARSZAWSKIE".
Książkę „POWSTANIE "44" autorstwa Normana Daviesa otrzymuje:
Tomasz Goliszewski
z ulicy Krymskiej.
Gratulujemy!
Nagroda do odebrania w siedzibie spółdzielni po okazaniu dowodu tożsamości.