

# Pytanie do dłużnika: kto za pana płaci? Odpowiedź: płaci państwo!

Wszystkie osiedla naszej spółdzielni mają problemy z egzekucją zadłużeń od lokatorów, którzy systematycznie uchylają się od płacenia czynszu. W części osiedli liczba lokali zadłużonych przekroczyła 10 proc., co wymusza ograniczenia w realizacji niezbędnych remontów budynków i innych prac związanych z utrzymaniem infrastruktury osiedla. W efekcie będziemy świadkami postępującej degradacji stanu technicznego budynków i terenów osiedlowych.

Lokatorów uchylających się od płacenia czynszu można podzielić na następujące grupy: czasowa niezdolność do płacenia czynszu (utrata pracy, choroba) • pozbawieni członkostwa – wykluczeni ze spółdzielni • wynajmujący mieszkania • dobrane sytuowani, których stać na płacenie czynszu, ale w swojej filozofii życia uważają to za frajerstwo • następcy zmarłych lokatorów, wobec których nie zostały w sądzie rozstrzygnięte sprawy własności.

Powyżej 35 proc. stanowią lokatorzy, którzy mają pieniądze, ale nie chcą płacić. Jak skutecznie przeciwstawić się takiej postawie? Monity wzywające do wywiązywania się z podstawowych obowiązków członka spółdzielni (płacenie czynszu) oraz kierowanie tych spraw do sądu, nie skutkuje. Kiedy zapytałem lokatora, który systematycznie zalega z czynszem, kto za niego wnosi opłaty za ogrzewanie, wodę, wywóz śmieci, pracę dozorcę, w odpowiedzi usłyszałem: państwo! Staralem się wyjaśnić człowiekowi, jak jest faktycznie, ale on dalej pochodził z rezerwą do moich argumentów. Tak myśli niestety większość dłużników.

O dłużnikach spółdzielni wiele mówiono na czerwcowym Zebraniu Przedstawicieli Członków. Dość powszechnie wyrażano opinię, że piętowanie dłużników utrudnia zbyt daleko idącą ochrona danych osobowych.

W takiej to sytuacji należy poszukiwać dostępnych form oddziaływania. Jedną z nich może być wywieszanie w budynkach, np. co kwartał, informacji w rodzaju: *Zadłużenie naszego domu wynosi*

*si..... zł. Największa część zadłużenia, tj..... zł, przypada na.....(trzech, czterech, pięciu) lokatorów. Administracja Osiedla dziękuje tym, którzy opłacają czynsz regularnie. W III kwartale br. byli to lokatorzy z lokali o numerach.....* Adam Czerny

*Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*

## Tańszy wykup mieszkań

**Pod koniec lipca weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sejm wprowadził do ustawy kilka cennych zmian, ale wiele spraw pozostaje rozstrzyganych po starciu. Tak więc oczekiwania spółdzielców spełniły się połowicznie.**

Najważniejsza zmiana dotyczy wykupu mieszkań. Ustawa ułatwia członkom spółdzielni przekształcenie mieszkań spółdzielczych o statusie lokatorskim na spółdzielcze własnościowe, a także w prawo odrębnej własności.

Bonifikata stosowana przy wykupie mieszkań lokatorskich jest obecnie **jednolita dla wszystkich spółdzielni** i wynosi 50 proc. różnicę między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym. Przed nowelizacją spółdzielcy płacili całą różnicę między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym. Najczęściej musieli więc wyłożyć z własnej kieszeni kwotę stanowiącą od 30 – 50 proc. wartości lokalu. **Teraz od tego spółdzielnia podaruje im dodatkowo 50 proc.**

Spółdzielca, któremu nie wystarczy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i wystąpi o pełną, czyli odrębną własność, będzie musiał ponieść jeszcze dodatkowe koszty – opłatę notarialną i sądową. Łącznie wyniesie to kilkaset złotych – o wiele mniej niż dotychczas. Wynagrodzenie notariusza, ustalane przed nowelizacją od wartości mieszkania, jest już od tego niezależne i każdorazowo wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia (obecnie 849 zł).

Jak sygnalizowane tu zmiany mają się do członków MSM Energetyka? Są dla nich albo korzystne, albo utrzymują stan obecny. Wszystko zależy od sytuacji – rodzaju przekształcenia. I tak: z prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe – bez zmian, z prawa lokatorskiego w odrębną własność – korzyść, ze spółdzielczego prawa własnościowego w odrębną własność – bez zmian.

Do nowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będziemy nawiązywali w kolejnych publikacjach.

\*

W czerwcowym numerze M-6 informowaliśmy o procedurze ustanawiania odrębnej własności lokali pod kątem prawa do gruntu (wieczyste użytkowanie czy współwłasność). Zastanawialiśmy się, czy nie celowe byłoby okresowe wstrzymanie się z kierowaniem do spółdzielni wniosków o ustanowienie odrębnej własności. Chodzi o to, by przy takich okazjach członkowie MSM Energetyka, zamiast wieczystego użytkownika gruntu uzyskali współwłasność tego gruntu. Umożliwia to uchwała Rady m. st. Warszawy w sprawie bonifikat (bonifikata 99 proc.)



PISMO MIĘDZYKŁADOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ENERGETYKA”

NUMER 4 (48) PAŹDZIERNIK 2005  
ISSN 1508-9266 BEZPŁATNIE

przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Możliwość zawarta w uchwale potwierdzona została niedawno przez Sejm, który nie zlikwidował wprawdzie wieczystego użytkownika, ale dopuścił przekształcenie go w prawo własności. I chociaż spółdzielnie mieszkaniowe (czytaj: członkowie) muszą za to zapłacić, to pocieszeniem jest stosowanie nieograniczonych bonifikat.

Zarząd MSM Energetyka od razu wystąpił do władz miasta z wnioskami o sprzedaż użytkowanych dotąd gruntów. Do pierwszych dni września, kiedy powstawała ta informacja, wnioski nie zostały rozpatrzone. Może jednak... (ro)

## Drobne zmiany w Radzie Nadzorczej

Jak już informowaliśmy, 55. Zebranie Przedstawicieli Członków dokonało wyboru uzupełniającego siedmiu członków Rady Nadzorczej. Zmiany w jej składzie są w większości wynikiem upływu kadencji – niektóre osoby wybrano ponownie.

30 czerwca br. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco: przewodniczący – Zdzisław Rother, zastępcy przewodniczącego – Leszek Gano-wicz i Marek Woźniak, sekretarz – Krystyna Przy-luska. Przewodniczącymi komisji zostali: Komisja Re-wizyjna – Kazimierz Kostecki, Komisja Technicz-na – Adam Czerny, Komisja Mieszkaniowa – Han-na Idzikowska, Komisja Organizacyjno – Samorządo-wa – Ryszard Działuk. Wymienione osoby, zgod-nie ze statutem, tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.

Członkami Rady Nadzorczej są ponadto: Grażyna Cabaj • Anna Dmowska • Janusz Gajda • Jan Gru-dziński • Andrzej Janowski • Jerzy Jastrzęb-ski • Leszek Kaczmarski • Marcin Klejs • Ewa Kli-maszewska • Elżbieta Kotowska • Zbigniew Ko-złowski • Marek Linkiewicz • Krzysztof Pawłow-ski • Andrzej Podlewski • Krystyna Reszczyń-ska • Barbara Szymańska.

## Lokale mieszkalne w naszych osiedlach

- os. Sadyba – 5057
- os. Stegny Południe – 4838
- os. Sielce – 3119
- os. Stegny Północ – 2900
- os. Stegny Rożek – 838
- os. Idzikowskiego – 815
- os. Bernardyńska – 607

## ZE STATUTEM ZA PAN BRAT

### Odsetki mogą być umorzone

Dłużnicy spółdzielni, odpowiadając na sta-wiane im pytania, rażą niejednokrotnie swoją bezradnością. Po części wynika ona z ich trudnego położenia; ale też ową bezrad-ność, niechęć do myślenia o poprawie swego losu, do szukania środków zaradczych, nie jest do końca zrozumiała.

Nie mam pieniędzy, więc nie płacę! Koniec, kropka! Nie informuję o tym Administracji Osie-dla, o nic jej nie proszę, do nikogo nie zwracam się o pomoc. A odsetki rosną...

Dawniej – zgodnie ze statutem MSM Energe-tyka – odsetki za zwłokę mogły być rozłożone na raty. Obecnie mogą być obniżone, a nawet umorzone. Trzeba jednak ruszyć przysłowio-wym palcem, czyli dogadać się co do samego długu z Administracją Osiedla, a potem zwrócić się z wnioskiem do Rady Osiedla.

Pamiętać przy tym należy, że umorzenie czy nawet obniżenie odsetek nie jest cczą formal-nością; następuje wyjątkowo, w szczególnych wypadkach. Ale następuje...(ro)

# Potrzeby remontowe MSM Energetyka w latach 2005–2010 to 93,3 mln zł

**Zarząd MSM Energetyka opracował niedawno dokument określający potrzeby remontowe spółdzielni w latach 2005 – 2010. Jest to cenne opracowanie, z uznaniem przyjęte przez Radę Nadzorczą. Zarząd ma w nim na uwadze nie tylko dzień dzisiejszy czy najbliższą perspektywę swoich członków, ale również perspektywę dalszą.**

## 1.

Budynki spółdzielni powstały w większości według technologii uprzemysłowionych. Przeciętny wiek budynków wynosi ok. 30 lat. Atutem jest to, że tworzą zwarte osiedla (z wyjątkiem osiedla Sielce i budynku Polna 3A), dzięki czemu stały się *małymi miastami* zarządzanymi przez jedną jednostkę organizacyjną.

Działania podjęte z początkiem lat dziewięćdziesiątych rozpoczęły okres intensywnych prac remontowo – modernizacyjnych. Ich efektem jest m. in.: wymiana wszystkich instalacji zimnej i ciepłej wody na plastikowe, wymiana wszystkich pokryć dachowych przy zastosowaniu pap termozgrzewalnych, wymiana i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania, ocieplenie budynków, opomiarowanie mediów w lokalach, wymiana słusarki korytarzowej i części okien w mieszkaniach.

Głównymi osiągnięciami dotychczasowej polityki remontowej jest: wyeliminowanie do minimum remontów, które wynikają z awarii lub poważnych zagrożeń, znaczne zmniejszenie potrzeb remontowych, obniżenie dysproporcji remontowych między budynkami w poszczególnych osiedlach.

Zrobiono niemało, ale oczekiwania są większe. Oczekiwania te są corocznie sygnalizowane w formie wniosków na zebraniach grup członkowskich i Zebraniu Przedstawicieli Członków. Przeważają sprawy związane z wyrównywaniem standardów technicznych budynków, parkowaniem samochodów, pełniejszym zagospodarowaniem terenów (zieleni, miejsca do odpoczynku dla starszych oraz place zabaw dla dzieci i młodzieży).

## 2.

Opracowanie, o którym piszemy, powstało na podstawie przeglądów technicznych budynków. Ponadto każda z administracji osiedli musiała zająć stanowisko w sprawie kilkudziesięciu różnych elementów w każdym budynku, przedstawiając: ocenę potrzeby i pilności wykonania remontów, możliwości i zasadności przeprowadzenia remontu dostępnymi metodami, wysokość kosztów w zaproponowanej technologii.

Przy określaniu potrzeb remontowych brano przede wszystkim pod uwagę: ściany zewnętrzne, stropodachy, dach, klatki schodowe, urządzenia do usuwania śmieci, instalację elektryczną, instalację zimnej i ciepłej wody, instalację kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania, instalację gazową, instalację przeciwpożarową, przewody wentylacyjne, windy, piwnice, pralnie – suszarnie – wózkarnie, otoczenie budynku.

W taki oto sposób dla każdego z 252 budynków stworzono swoją metryczkę potrzeb. Nakłady na to wszystko określono w skali spółdzielni na 93,3 mln zł (stan na 1.01.2005 r.). Na pierwszym miejscu, pod względem wielkości nakładów, są ściany zewnętrzne – 17,5 mln zł, na drugim windy – 16,5 mln zł, na trzecim instalacja elektryczna – 15,9 mln zł, na czwartym klatki schodowe – 12,3 mln zł, na piątym instalacja gazowa – 11,5 mln zł.

A oto wymagane nakłady według osiedli: Stegny Po-

łudnie – 25,0 mln zł, Sadyba – 19,2 mln zł, Stegny Północ – 17,8 mln zł, Sielce – 14,9 mln zł, Idzikowskiego – 7,3 mln zł, Stegny Rożek – 5,7 mln zł, Bernardyńska – 3,4 mln zł. Najważniejsze potrzeby remontowe w poszczególnych osiedlach to: **Stegny Południe** – zakończenie termomodernizacji, windy, instalacja przeciwpożarowa, instalacja elektryczna, klatki schodowe; **Sadyba** – zakończenie termomodernizacji, instalacja elektryczna, drogi przeciwpożarowe i teren, windy; **Stegny Północ** – zakończenie termomodernizacji, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, windy; **Sielce** – instalacja gazowa, windy, klatki schodowe; **Idzikowskiego** – ocieplenie ścian i stropodachów, instalacja elektryczna, klatki schodowe; **Stegny Rożek** – windy, instalacja gazowa, instalacja przeciwpożarowa, instalacja elektryczna; **Bernardyńska** – windy, instalacja gazowa, instalacja przeciwpożarowa, instalacja elektryczna.



**Dla każdego z 252 budynków stworzono swoją metryczkę potrzeb. Czarniakowska 99/101. Budynek powstał w 1962 r. – jeden z najstarszych w spółdzielni. Nakłady potrzebne na remonty w latach 2005 – 2010 to 137,4 tys. zł. 85 tysięcy pochłonie winda, 27 tys. zł kosztować będzie wymiana instalacji elektrycznej. Modernizacja poprawi też funkcjonowanie urządzeń wentylacyjnych.**  
Fot. W. Paradowski

## 3.

Żeby móc remontować, trzeba mieć pieniądze. W prezentowanym tu opracowaniu uwzględniono trzy warianty pozyskiwania nakładów na remonty: wariant optymistyczny, realistyczny oraz pesymistyczny. Wszystko, tylko w różnym stopniu, uwzględniają zarówno uwarunkowania zewnętrzne (niezależne od spółdzielni), jak i wewnętrzne (np. przewidywane kształtowanie się zadłużeń czynszowych).

Planowane do wykonania prace remontowe w budynkach mogą być finansowane z: odpisów remontowych od lokali znajdujących się w danym budynku, części przytłoków z lokali użytkowych będących własnością spółdzielni, przytłoków z powierzchni wspólnych nieruchomości, z pożyczek z Centralnego Funduszu Remontowego. Odpisy na fundusz remontowy są wystarczające na sfinansowanie remontów w osiedlach: Sielce, Bernardyńska, Sadyba i Stegny Rożek. Wykonalność remontów w osiedlach Idzikowskiego, Stegny Północ i Stegny Południe związana jest z uzyskaniem dodatkowych źródeł finansowania prac. Chodzi tu m.in. o stosowanie przez spółdzielnię takich narzędzi finansowych, jak dzierżawa czy leasing, o ewentualne dotacje (ochrona przeciwpożarowa, ochrona środowiska) czy fundusze przeznaczone na likwidację barier architektonicznych, o preferencyjne kredyty lub pożyczki (np. związane z działaniem na rzecz obniżenia zużycia energii), o uczestnictwo w programach gminnych dofinansowanych z funduszy Unii Europejskiej.

Zaspokojenie potrzeb remontowych w latach 2005 – 2010 wiąże się też z podjęciem daleko idących działań oszczędnościowych. Dotyczyć one powinny tych elementów gospodarowania, które w największym stopniu mogą poprawić sytuację finansową spółdzielni. Są to m. in.: opomiarowanie wszystkich ujęć wodnych i punktów poboru energii wykorzystywanych dla celów wspólnych, likwidacja (w miarę możliwości technicznych) wewnętrznych sieci wodnych i hydroforni obsługujących grupy budynków, monitoring zużycia energii cieplnej, ewentualna rewitalizacja instalacji centralnego ogrzewania (płukanie instalacji dla poprawy jej sprawności), pełniejsze przypisywanie pozostałych kosztów do miejsc ich powstania – analiza i racjonalne ograniczenia.

## 4.

Realizacja przedstawionych zadań zależeć będzie przede wszystkim od wysiłku aparatu wykonawczego spółdzielni. To on jest i będzie odpowiedzialny za umiejętne wkomponowanie wieloletnich zamierzeń w roczne plany gospodarcze. Pamiętać też jednak należy o udziale nas samych – członków spółdzielni.

Warto w tym miejscu uzmysłowić sobie, że mieszkanie to wartość materialna (w MSM Energetyka 2800 – 4300 zł za 1 mkw.) – może być źródłem dochodu w przypadku jego wynajmu. Mieszkanie może stanowić zabezpieczenie kredytów. Mieszkanie jest dobrem, którego wartość zależy także od stanu technicznego i estetycznego budynku i jego otoczenia. Nakłady finansowe na remonty budynków i ich modernizację zwiększają wartość mieszkania.

Inwestowanie w nieruchomości to także: polepszenie warunków zamieszkiwania, obniżenie ponoszonych kosztów eksploatacji, gwarancja, że każdy chce w takim domu, osiedlu mieszkać.

Zbigniew Rossa

# Czynsze: najlepiej, żeby ich nie było

**Dyżur redakcyjny, telefon, głos żeński: Kilka miesięcy temu przekazałam redakcji artykuł. Niestety, nie znalazłam swego tekstu w żadnym tegorocznym numerze. Dlaczego M-6 zablokowało drogę mojej propozycji? A tak mi zależało, żeby dotarła ona do władz spółdzielni: do Zarządu i Rady Nadzorczej.**

1.

Moja rozmówczyni chciałaby, by członkowie spółdzielni, tacy jak ona, czyli biedni, nie płacili za mieszkanie 100 proc. ustalonej przez Administrację Osiedla należności, a np. 50 proc. Szczegółowo uzasadnia swoją propozycję, całkowicie pomija natomiast kwestię, skąd spółdzielnia miałaby brać te drugie 50 proc.

Ze zrozumiałych względów list nie znalazł się na łamach M-6; ale jego autorka w rozmowie ze mną nie dawała za wygraną. Spuściła z tonu dopiero wtedy, gdy oświadczyłam: dobrze, napiszemy, panią pod listem podpiszemy, proszę się jednak przygotować na ironiczne reakcje sąsiadów i znajomych lepiej od pani zorientowanych w ekonomicznych realiach. Wtedy odpuściła!

Z podobną sytuacją mieliśmy do czynienia 4 – 5 lat temu. Wówczas list pana z Sadyby, z jego imieniem i nazwiskiem, został przez nas opublikowany. Byli tacy, którzy mu dziękowali (*obronca uciśnionych!*), uszczupliwości było wszakże więcej.

Czy są to tylko pojedyncze głosy ludzi nie radzący mi sobie z obowiązującymi od niedawna prawami wolnego rynku? Czy są to *listy rozpacz*, których autorzy zdają sobie sprawę, że *wolają na puszczy*, a chcą tylko sobie ulżyć?

2.

Nowy list. Trzy odręczne strony formatu A 4. Wyrobiony charakter pisma, poprawna składnia. Tego nie napisał ktoś zwykły. Nie napisał też *dla ubawu*. Podpis brzmi: *Mieszkańcy!* Swoje propozycje, skierowane do M-6, przekazują jednocześnie *do wiadomości* Radzie Nadzorczej i Radzie Osiedla Sielce. To nie może pochodzić od żartownisia, to są poważne (przynajmniej dla autora czy autorów) rozważania.

Czego w tym liście nie ma. Autorów boli wszystko. Do niektórych bolączek (częściowo rzeczywistych, częściowo urojonych) z czasem powrócimy, teraz tylko o tym, od czego zaczyna się ten list: o opłatach i czynszach.

W liście czytamy m. in.: *Za mieszkania własnościowe powinno się płacić tylko świadczenia, natomiast za mieszkania lokatorskie powinny być pobierane opłaty o 50 proc. wyższe. Bo wielu tych z lokatorskich tylko udaje biednych: podnajmują swoje mieszkania, ponadto mają samochody i działki.*

Tu przynajmniej zachowana jest równowaga: własnościowe – mniej, lokatorskie – więcej; brak tej równowagi w dalszych propozycjach: *świadczenia podstawowe zmniejszyć o 50 proc., o 50 proc. obniżyć też obciążenia z tytułu remontów.*

Wcześniej nawiązywaliśmy do telefonu, teraz nawiązujemy do listu. Oprócz pojedynczych głosów domagających się znacznej obniżki czynszów, pojawiły się ostatnio w tej sprawie wystąpienia zbiorowe. Przykładem może być wiosenne zebranie grupy członkowskiej osiedla Bernardyńska. Zgłoszono tam wniosek, by zmniejszyć o 20 proc. ponoszone przez członków opłaty. Myśl podjęto, a w dalszej dyskusji dowodzono nawet, że te 20 proc. to za mało.

Problem kosztów i opłat znalazł również swoje odzwierciedlenie na czerwcowym Zebraniu Przedstawicieli

Członków. Zgłoszony tam wniosek brzmiał: *zmniejszyć przez rok, do następnego ZPCz., koszty funkcjonowania Zarządu i Administracji Osiedli o 20 proc.* Uzyskane oszczędności powinny doprowadzić do odpowiedniego obniżenia opłat czynszowych.

Wniosek ten wywołał poklask kilkunastu populistycznie nastawionych przedstawicieli. Nie trafiali im do przekonania żadne argumenty – koniecznie chcieli doprowadzić do głosowania; i doprowadzili, rozważa wzięta jednak górę. A gdyby nawet nie górowała, to i tak wniosek ów pozostałby fikcją.

Nie jeden z czytelników, po zapoznaniu się z tymi propozycjami, może zapytać: po co oni podają to wszystko do publicznej wiadomości, po co w ogóle rozważa te naiwności.

Czynimy to nie bez wątpliwości, ale jeśli takie lub podobne im głosy pojawiają się nawet na Zebraniu Przedstawicieli Członków, trudno nie reagować. To, że są jeszcze członkowie spółdzielni, którzy rozumują *po staremu* i do kapitalistycznej rzeczywistości usiłują dopasować socjalistyczne rozwiązania, jest też po części winą M-6.

3.

Rolą M-6 jest informowanie, edukowanie i pobudzanie inicjatyw członków spółdzielni. M-6 nie jest jednak od uczenia podstaw ekonomii. Bazując na przepisach i na rozwiązaniach obowiązujących w spółdzielczości

4.

Powinniśmy, jako członkowie spółdzielni, ciągle pobudzać jej władze do większego wysiłku. Niech szukają oszczędności, niech racjonalizują swoje działania, niech wsłuchują się w głos członków. Ten głos jednak powinien być głosem rozsądnym. W przeciwnym razie będzie powszedniał.

Zbigniew Rossa

## Rada Nadzorcza

# Na początek – 12 problemów i spraw

**27 września br., na pierwszym posiedzeniu po czerwcowym Zebraniu Przedstawicieli Członków, zebrała się Rada Nadzorcza. Bogaty porządek obrad obejmował 12 problemów i spraw, a wśród nich ocenę wykonania zadań gospodarczych spółdzielni za I półrocze 2005 r. Rada Nadzorcza zajęła się też zamierzeniami związanymi z lustracją działalności spółdzielni oraz przyjęła plan pracy na rok 2005/2006.**

- Rada Nadzorcza, oceniając wyniki I półrocza, zwróciła uwagę na niskie (20,1 proc.) wykonanie rocznego planu remontów. Opóźnienia w realizacji remontów wystąpiły we wszystkich osiedlach, poza os. Stegny Południe. Obok czynników obiektywnych (np. robot wykonane, ale nie zafakturowane), wystąpiły subiektywne. Kłopoty dają się głównie we znaki os. Sadyba. W większości osiedli roczny plan remontów nie powinien być, mimo wszystko, zagrożony. Na niezmiennym poziomie, w stosunku do końca 2004 r., utrzymują się zadłużenia czynszowe. W I półroczu br. na drogę postępowania prawnego spółdzielnia skierowała 140 spraw.

- Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy na rok 2005/2006. W okresie wrzesień 2005 r. – maj 2006 r. planuje 9 posiedzeń. Zajmie się m.in. wdrażaniem

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pracą administratorów i egzekwowaniem obowiązków od dozorców, omówieniem wyników lustracji spółdzielni w zakresie inwestycji w 2005 r. Na każdym posiedzeniu przedstawiane będą sprawy bieżące.

- Rada Nadzorcza ustosunkowała się do propozycji zmiany współczynników (*koszt minimalny* – 70 proc. i *koszt maksymalny* – 150 proc.) stosowanych w rozliczeniach kosztów i opłat za centralne ogrzewanie. Rada Nadzorcza podzieliła stanowisko Zarządu, który jest za utrzymaniem wskaźników na dotychczasowym poziomie – odpowiadają one warunkom występującym w MSM Energetyka. Do sprawy będzie można wrócić po szczegółowej analizie rozliczeń za sezon grzewczy 2004/2005.

- Rada Nadzorcza omówiła sprawę przeprowadzenia pełnej lustracji działalności spółdzielni za lata 2003 – 2005 oraz lustracji problemowej (działalność inwestycyjna) od 1.10.2004 r. Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, badaniu lustracyjnemu, przynajmniej raz na trzy lata, obowiązana jest się poddać każda spółdzielnia.

- Rada Nadzorcza zajęła stanowisko wobec kilku kwestii remontowych dotyczących os. Sadyba, os. Idzikowskiego oraz domu Czerniakowska 28a. Każda z tych kwestii to problem *sam w sobie* wymagający dokładniejszych wyjaśnień, które nie są tu możliwe. W terminie późniejszym, przy podejmowaniu pokrewnych zagadnień, powrócimy do tych spraw.

# Uczenie samorządności – zadaniem numer jeden

Na pytania M-6 odpowiada Maciej Różycki, długoletni działacz spółdzielczości mieszkaniowej, przewodniczący Rady Domu Sewastopolska 1

**Maciej Różycki jest długoletnim działaczem spółdzielczości mieszkaniowej – od 1968 r. w NSM Oświata (obecnie Śródmiejska), a od 1973 r. w MSM Energetyka. Znany z licznych inicjatyw nie tylko w życiu swojego osiedla – Stegny Północ, ale też całej spółdzielni. Przewodniczący Rady Domu Sewastopolska 1, przewodniczący Komisji Samorządowej Rady Osiedla. Jest również członkiem Komisji Organizacyjno – Samorządowej Rady Nadzorczej.**

## Moja Rada Domu

**– Czym wyróżnia się praca kierowanej przez Pana Rady Domu? Co się jej udaje, co nie? Co jest głównym powodem nieodmagań?**

– Rada Domu Sewastopolska 1 składa się z 6. członków spółdzielni – każdy reprezentuje inną klatkę schodową (budynek 6- klatkowy). Rada zbiera się systematycznie średnio raz w miesiącu z wyjątkiem przerwy wakacyjnej (w 2004 r. odbyło się 11 zebrań). Zebrania Rady Domu są protokołowane, a protokół jest odczytywany i zatwierdzany na kolejnym zebraniu. Podstawą działalności Rady Domu są wszystkie najważniejsze sprawy domu – remonty, konserwacja, czystość i porządek w budynku i jego otoczeniu. Rada opracowuje plan działalności na dany rok, potem w zależności od potrzeb – modyfikowany. Wszystkie pisma i dokumenty wysyłane do Administracji i Rady Osiedla mają akceptację Rady Domu.

Rada Domu poświęca dużo czasu na powiększenie środków finansowych na remonty bieżące budynku poprzez wynajęcie przez Administrację Osiedla piwnicy firmie AZet. Przedstawiciele Rady Domu uczestniczyli w rozmowach dotyczących ustalenia ceny i adaptacyjnych kosztów remontów oraz w ich odbiorach po zakończeniu. W zainteresowaniu Rady znajdują się dłużnicy z tym, że dług w skali domu jest niewielki, gdyż wraz z odsetkami wynosi ok. 15 tys. zł. Od początku istnienia Rady Domu (1994 r.), co kwartał przeprowadzana jest analiza kosztów i wpływów przypadających na nasz budynek (w początkowym okresie bardzo ogólna). Roczna analiza jest przedstawiana Zebraniu Domowemu. Jak nam wiadomo, poza Radą Domu Sewastopolska 1, taką analizę kosztów przeprowadza jeszcze tylko Rada Domu z Czarnomoskiej 17. Rada Domu zajmowała się też opiniowaniem statutu i niektórych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Opracowałem *Zasady eksperymentu polegającego na pilotażowym wdrażaniu indywidualnego rozliczania budynków w osiedlu Stegny Północ – eksperymentu realizowanego przez dom przy ul. Sewastopolskiej 1. Zasady te opracowane zostały w wyniku uchwały Zebrania Domowego z dnia 29 października 1997 r. oraz Informacji o propozycjach strategicznych działań spółdzielni w związku z projektowanymi zmianami prawa spółdzielczego, opracowanej przez Zarząd spółdzielni, a przyjętej przez Radę Nadzorczą w dniu 24 listopada 1998 r.* Niestety! Eksperyment, choć poświęciliśmy mu wiele wysiłku, nie został wprowadzony w życie. Nie zdołaliśmy pokonać przeciwników.

Inna sprawa, której nie udało się załatwić (po dwóch latach negocjacji) to zamontowanie na dachu instalacji odgromowej, o co wystąpiło Zebranie Domowe w dniu 10 października 2001 r. W korespondencji pomiędzy Radą Domu i Administracją Osiedla, a także Radą Osiedla, Administracja stwierdziła, że brak instalacji nie stwarza niebezpieczeństwa pożarowego.

Zebrania Domowe odbywają się jeden raz w roku. Rada Domu dokonuje cudów, aby zachęcić mieszkańców do przyścia na zebranie. Dwa lata temu i w ubiegłym roku zostały opracowane apele do mieszkańców – wywieszane na klatkach schodowych i wręczone indywidualnie w każdym lokalu; apele przekonujące dlaczego należy uczestniczyć w zebraniach. W 2004 r. w Zebraniu Domowym wzięło udział 18 członków spółdzielni reprezentujących 16 lokali na 60 lokali w budynku.

## Co wynika z ankiety

**– Jak by Pan scharakteryzował funkcjonowanie Rad Domów w całym osiedlu Stegny Północ? Jak ocenia Pan pomoc Rady Osiedla i Administracji Osiedla?**

– Działalność samorządu domowego w naszym osiedlu była przedmiotem analiz w 2001 i 2004 r. W roku 2001 analizę przeprowadzono poprzez wywiady członków Komisji Samorządowej Rady Osiedla z przewodniczącymi i członkami Rad Domów oraz niektórymi mieszkańcami osiedla. Badania w 2004 r. były przeprowadzone przy pomocy ankiety zawierającej pytania z zakresu samorządności – funkcjonowania Rady Domu i Zebrania Domowego. Ankieta została wysłana do przewodniczących Rad Domów. Nie zwrócono się o wypełnienie ankiet do czterech Rad Domów z następujących przyczyn: Złoty Piasek 4 – wówczas z braku Rady Domu, Krymska 5 i Akermańska 5 – na skutek zbyt krótkiego okresu działania (po kilkuletniej przerwie wybrano Rady Domów w marcu 2004 r.), Czarnomska 17 – jedyny budynek nietypowy w osiedlu, liczący 380 lokali.

Ogółem otrzymaliśmy 27 odpowiedzi na ankiety, z których wynika, że:

- 18 Rad Domów odbywa swoje zebrania w miarę potrzeby lub raz w miesiącu, a w pozostałych 9. ankietach odpowiedzi są niejasne albo stwierdza się, że zebrania nie odbywają się. Jeszcze mniej zebrań jest protokołowanych lub sporządza się z nich notatki. Na zebraniach Rad Domów poruszane są następujące sprawy: uczestniczenie w okresowym komisyjnym przeglądzie domu, udział w komisyjnym odbiorze tech-

nicznych robót remontowych, planowanie remontów bieżących, ocieplenie budynku, wymiana instalacji gazowej, wymiana elementów i zespołów wind, poprawa wyposażenia budynku, hałas związany z Trasą Siekierkowską, bezpieczeństwo, ochrona budynków i mieszkańców, czystość, porządek i estetyka w budynku oraz jego otoczeniu, w tym ochrona zieleni, zagospodarowanie pomieszczeń ogólnego użytku, jak również pomieszczeń gospodarczych w budynku, przechodzenie budynku na własne rozliczenie, zadłużenia i wnioski z nimi związane kierowane do Rady Osiedla, opiniowanie zatrudnienia dozorców.

- Zebrania Domowe nie odbywają się wcale lub odbywają się jeden raz w roku. Wyjątek stanowi Złoty Piasek 3, gdzie w 2003 r. odbyły się trzy zebrania domowe, a w 2004 r. już jedno (informacje z kwietnia 2004 r.) z frekwencją wynoszącą w 2003 r. średnio 30-35 proc.; natomiast na Kaukaskiej 7 odbyły się dwa zebrania domowe, a frekwencja wyniosła 20 i 15 osób. Frekwencja na pozostałych zebraniach wynosiła od ok. 10 (najczęściej) do 35-40 proc. (informacje z kwietnia 2004 r.). Wnioski przyjęte na zebraniach kierowane są do Administracji i Rady Osiedla.

- Rady Domów realizują swe statutowe uprawnienia poprzez udział w komisji dokonującej rocznego przeglądu budynku, udział w odbiorach prac remontowych, wnioskowanie, kontrolę, opiniowanie i inne działania w tychże sprawach; na czoło wysuwają się też działania zmierzające do tworzenia wśród mieszkańców poczucia wspólnoty interesów. Administracja realizuje zgłoszone wnioski, a w przypadkach, gdy szybka realizacja wniosku nie jest możliwa, informuje o sposobie jego załatwienia zainteresowaną Radę Domu. W odpowiedzi na ankiety Rady Domów oceniają pracę administracji i współpracę z nią pozytywnie (23 ankiety).

- Współpraca Rad Domów z Radą Osiedla Stegny Północ odbywa się poprzez: spotkania indywidualne przedstawicieli Rady Osiedla z przewodniczącymi i członkami Rad Domów, udział przedstawicieli Rady Osiedla w zebraniach mieszkańców domów, szczególnie w zebraniach sprawozdawczo – wyborczych lub przy reaktywowaniu działalności Rad Domów, zapraszanie Rad Domów na niektóre posiedzenia Komisji Samorządowej Rady Osiedla. Rady Domów w ankietach oceniają współpracę z Radą Osiedla od bardzo dobrze do poprawnie (20 ankiet), źle – jedna ankieta, sześć ankiet – brak informacji.

- Wnioski do Rady Nadzorczej i Zarządu w zakresie zarządzania spółdzielnią przeważnie nie są zgłaszane. W odpowiedzi na ankietę zgłoszono natomiast szereg uwag i wniosków dotyczących dalszej poprawy pracy administracji. Chodziło szczególnie o: bardziej wnikliwe rozpatrywanie pism kierowanych do A. O., poprawę pracy działu technicznego A. O.; zwracanie większej uwagi, podczas obchodu osiedla przez administratora, na drobne rzeczy typu: pomalowanie kręgow kwiato-wych, uszkodzone chodnik, wydeptana lub zniszczona zielen w trakcie robót itp. (zadania takie powinny być realizowane na bieżąco bez angażowania Rad Domów).

Wskazywano też na brak w niskich budynkach miejsca do organizowania zebrań domowych.

• Raz lub dwa razy w roku organizowane są przez Radę Osiedla spotkania z przewodniczącymi Rad Domów; np. w 2002 r. odbyły się dwa spotkania, w tym jedno na temat bezpieczeństwa w osiedlu z udziałem przedstawiciela policji, w 2003 r. jedno spotkanie na temat indywidualnego rozliczania domów (remonty). Na ten sam temat zorganizowano również spotkanie w 2004 r. Ostatnie spotkanie z przewodniczącymi Rad Domów zorganizowano 9.06.2005 r. Przedmiotem zainteresowania były wówczas: zadania remontowe spółdzielni i osiedla w latach 2005 – 2010 (informacja Zarządu), propozycja włączenia się do programu Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego *Bezpieczne osiedle*, omówienie regulaminów Rady Domu (uchwalony przez Radę Osiedla) i Zebrania Domowego (uchwalony przez Radę Nadzorczą), omówienie rozliczenia remontów za 2004 rok i planu remontów na 2005 rok. Poza powyższymi tematami na wszystkich spotkaniach są sprawy wniesione, w których dyskusja jest nieograniczona. Na spotkaniach przewodniczących Rad Domów frekwencja wynosi zazwyczaj ok. 75 proc.

W wyniku analizy odpowiedzi na ankietę nasuwają się liczne wnioski. Niektórzy członkowie Rad Domów, w tym również przewodniczący, nie zadali sobie trudu poznania statutu. Bywa, że przewodniczący Rad Domów podejmują za radę decyzje, pomimo że nie posiadają takich uprawnień. Zachodzi zatem konieczność przypomnienia na czym polega samorządność na szczeblu domu. W dużej części Rad Domów należy bezwzględnie poprawić działalność w następujący sposób: zwoływać w miarę potrzeby posiedzenia Rad Domów, nie rzadziej jednak niż co drugi miesiąc i rejestrować je w formie protokołów lub notatek, gdzie odnotowane są obecność, tematyka obrad, przebieg zebrania (niekoniecznie), podjęte decyzje, wnioski bądź uchwały

• wszystkie pisma przekazywane do Administracji i Rady Osiedla, a wyjątkowo również do Zarządu i Rady Nadzorczej spółdzielni, muszą być akceptowane przez większość członków Rady Domu • członkowie Rad Domów nie mogą się tłumaczyć brakiem działania przewodniczącego, gdyż mogą zażądać od przewodniczącego zwołania zebrania; wiceprzewodniczący lub sekretarz rady mogą sami zwołać zebranie i postawić przed przewodniczącym sprawę wprost: czy będzie działał, czy rezygnuje (można go też odwołać). Rada Domu w każdym czasie, większością głosów może zmienić przewodniczącego, jego zastępcę lub sekretarza • Rada Domu przynajmniej raz w roku przygotowuje Zebranie Domowe, ustalając: datę i godzinę zebrania, miejsce, proponowany porządek obrad, protokołów i ewentualnie propozycje uchwał, decyzji i wniosków.

Rada Domu jest organem wykonawczym Zebrania Domowego i jej podstawowym obowiązkiem jest realizacja uchwał i postanowień tego zebrania, jak również przygotowywanie jego posiedzeń. Uprawnieniami przewodniczącego Rady Domu są: organizacyjne i merytoryczne przygotowanie zebrania Rady Domu, w tym ustalenie daty, miejsca, protokołanta i projektu porządku obrad, ewentualne przygotowanie projektów pism kierowanych do administracji i Rady Osiedla wystawianych po akceptacji przez zebranie Rady Domu, przewodniczenie zebraniom Rady Domu, kierowanie przygotowaniem Zebrań Domowych, przewodniczenie Zebraniom Domowym, o ile zebrani nie postanowią inaczej, reprezentowanie mieszkańców domu. Przewodniczący Rady Domu nie ma prawa podejmowania decyzji bez wcześniejszych ustaleń Zebrania Domowego lub Rady Domu w przedmiotowej sprawie.

Jak wynika z analizy działalności samorządowej domów i przedstawionych wniosków, niezbędne jest prowadzenie szkoleń działaczy samorządowych, szczegó-

nie na szczeblu domów. Rady Domów są podstawowym ogniwem samorządowym, dlatego naszym dążeniem było powołanie ich w każdym budynku, co zostało osiągnięte. Po wielokrotnych próbach w budynku Złotych Piasków 4 udało się 9 listopada 2004 r. utworzyć Radę Domu i w ten sposób we wszystkich budynkach mieszkalnych osiedla Stegny Północ istnieją Rady Domu. Tym samym zakończyliśmy pierwszy etap aktywizacji Rad Domów. Drugi etap rozpoczął się w styczniu 2005 r. Jest to pobudzenie do większej aktywności rad, które działalności dotąd nie wykazywały lub wykazywały ją w minimalnym zakresie. Również w bieżącym roku odbędą się kolejne wybory Rad Domów w 10 budynkach.

## Trzymamy się z dala

– **Rady Domów to jeden z najważniejszych elementów spółdzielczej samorządności. Co ogranicza pełniejszy rozwój tej samorządności? Dlaczego większość członków spółdzielni stroni nie tylko od zebrań grup członkowskich, ale nawet od zebrań domowych?**

– Zgadzam się, że Rady Domów to jeden z najważniejszych elementów spółdzielczej samorządności. Do tych wniosków doszedłem w 1994 r. przyjmując funkcję przewodniczącego Rady Domu (po pełnionych już funkcjach w Radzie Osiedla i Radzie Nadzorczej) i uczestnicząc stale od 1988 r. w komisjach statutowych oraz w 1997 r. przygotowując zasady eksperymentu, znacznie zwiększającego m. in. uprawnienia Zebrania Domowego i Rady Domu.

Ograniczeń uczestniczenia członków spółdzielni w jej działalności jest wiele. Od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku, w związku z praktycznym brakiem możliwości otrzymania mieszkania w innych zasobach niż spółdzielcze, do spółdzielni zapisywali się ludzie nie związani emocjonalnie z ideą spółdzielczości, a ponieważ mieszkanie otrzymywało się w drodze przydziału, traktowano to jak przydział lokalu w zasobach komunalnych. Administracja spółdzielcza w sposobie załatwiania niewiele różniła się od ADM. Niektórzy mieszkańcy do dnia dzisiejszego pisząc do administracji adresują *do ADM*.

Odrębną kwestią jest praca zawodowa trwająca często ponad 12 godzin, pogoń za zarobkiem w sytuacji ciągłego ubożenia społeczeństwa oraz czas poświęcony rodzinie. Wszystko to całkowicie wyczerpuje psychologiczne możliwości ludzi w wieku produkcyjnym.

Brak uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej poza wyborami na przedstawicieli co cztery lata i co roku jednej czwartej do Rady Osiedla. Odpowiedzi na wnioski zgłaszane na ZGCz. często są enigmatyczne bądź informują o niemożliwości załatwienia sprawy. Ponadto z góry zakłada się, że na zebranie grupy przyjdzie minimalna liczba członków, gdyż przy grupach liczących 3 tys. do 5 tys. członków spółdzielni w osiedlu, kłeską byłoby, gdyby przyszło ich chociażby 10 proc. Koniecznością jest zatem podział na grupy członkowskie wewnątrz osiedla. Z punktu widzenia samorządności grupy powinny być jedno lub dwumandatowe dla wyboru przedstawicieli członków; natomiast z punktu widzenia kosztów, czym mniej grup, tym wyższe koszty ponoszone na te zebrania. Co ważniejsze?

Do niedawna występował brak uprawnień do decydowania w jakichkolwiek sprawach przez Radę Domu i Zebranie Domowe. Dotyczące ich regulaminy były źle przygotowane, z błędami, miejscami niezgodne ze statutem, co powodowało ich nieprzestrzeganie. Błędy, choć częściowo naprawione, występują nadal, co utrwała destabilizację naszego wewnątrzspółdzielczego prawa i nie sprzyja rozwijaniu samorządności. Nauczenie się tej samorządności jest nadal zadaniem numer jeden naszych członków. My zaś, działacze, powinniśmy im w tym skuteczniej pomagać.

**Dziękujemy za rozmowę.**

# Internetowa inicjatywa

Nie raz i nie dwa wypowiediano się krytycznie o stronie internetowej jaką zafundowała sobie MSM Energetyka. Ostatni raz dał temu wyraz Andrzej Sokoliński z os. Sielce na czerwcowym Zebraniu Przedstawicieli Członków. Na odzew, trochę zresztą niespodziewany, nie trzeba było długo czekać.

30 czerwca br., na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej w uzupełnionym składzie, jej członek **Marcin Klejsa** nawiązał do internetowej sprawy; nawiązał w taki sposób, że sam – jako informatyk – postanowił się nią zająć; a że to problem *nie na jedną głowę* – prosił o wsparcie. Bez wahania postanowiły przyjść mu w sukurs trzy inne osoby z Rady Nadzorczej: **Grażyna Cabaj, Zbigniew Kozłowski i Andrzej Podlewski**, którym też nieobce są internetowe kwestie.

Początek inicjatywy Marcina Klejsa i trójki współuczestników przypadł na wakacje, urlopy. Czy zdołano już posunąć sprawę? Jeśli jeszcze nie zdołano, to lada moment powinno być po wszystkim. Kto może i chce, niech sprawdzi: [www.msmenergetyka.pl](http://www.msmenergetyka.pl)

(ro)

**PS.** M-6 coś nęciło, więc sprawdziło. W końcu sierpnia strona internetowa MSM Energetyka, za sprawą Zarządu nabrała blasku. Poczekajmy... Jest już dobrze, powinno być jeszcze lepiej.

## Wspiera bezdomnych

Sadyba. Zbieg ulic Bonifacego i Zdrojowej, rejon studni oligoceńskiej. Dwa razy w tygodniu, w piątki i soboty, sprzedaje tu warzywa i owoce p. Eugeniusz Stańczak, rolnik spod Płońska. Znak rozpoznawczy: zlocistożółta bagażówka.

Towar ma dobry, ceny niewysokie. W obsłudze klientów pomagają mu zwykle członkowie rodziny. Ale nie tylko zarabiają na handlu. Pan Eugeniusz jest człowiekiem wrażliwym – wspiera bezdomnych, pomaga biednym. Niejeden taki odchodzi od jego bagażówki z siatką kartofli czy jabłek. Za przysłowiem *Bóg za płac!*

Sygnal w tej sprawie otrzymaliśmy od czytelniczki M-6. Początkowo uważaliśmy, że to reklama robiona przez kogoś bliskiego. Zrzędnieniem losu potwierdził nam to wszystko pan P. ze Stegienia Południe, znany działacz spółdzielni. Potwierdził i wzbogacił informację o to, że rolnik *dobrego serca*, oprócz indywidualnych gestów, wspiera bezdomnych również w zorganizowanej formie – właśnie przy współudziale pana P.

Ładnie, bardzo ładnie.

(ro)

## Prawda jedna – odezwy dwie

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiła odrębną własność lokalu – jest to pełne, można powiedzieć, prawo własności. Uzyskuje się to prawo na podstawie określonej w ustawie procedury. Jej początkiem są, przygotowywane przez zarządy spółdzielni, projekty uchwał kierowane do tych, których uchwała dotyczy. Ci zaś mogą przedstawić swoje wnioski. Nieuwzględnienie ich i nieskorygowanie projektu uchwały może być nawet powodem zażalenia uchwały do sądu.

Mam przed sobą odezwę Rady Osiedla Sadyba z 29 sierpnia 2005 r. – prawie w całości zadrukowana stroną formatu A-4. Odezwa, skierowana do mieszkańców Sadyby, poddaje w wątpliwość działania Zarządu MSM Energetyka i wskazuje na ich *daleko idące konsekwencje*. Według Rady Osiedla Sadyba te *daleko idące konsekwencje* to przede wszystkim: możliwość budowania kolejnych bloków i zagęszczania osiedla • zagarnięcie przez spółdzielnię gruntów, w skład których *będą wchodzić nasze podwórka, śmietniki, trzepaki, chodniki, drogi dojazdowe, parkingi*. Ma to być niezgodne z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odezwę kończy apel: *Nie bądźmy bierni! Sami decydujmy o naszych sprawach! Wyrażmy naszą opinię na temat tej uchwały!*

★

Mam przed sobą odezwę Zarządu MSM Energetyka z 2 września 2005 r. do członków spółdzielni, mieszkańców Osiedla Sadyba. W nawiązaniu do odezwy Rady Osiedla Sadyba Zarząd Spółdzielni stwierdza (do gwiazdki cytujemy):

W informacji Rady Osiedla, sprawy dotyczące podziału terenów osiedla na poszczególne nieruchomości w celu umożliwienia członkom wyodrębnienie własności lokali, zostały przedstawione tendencyjnie i nieprawdziwie. Zanim zasady podziału terenów zostały wprowadzone w życie były przedtem szeroko dyskutowane, aby powodowały jak najmniej konfliktów sąsiedzkich, przede wszystkim w późniejszej eksploatacji. Ostatecznie zasady te zostały przyjęte uchwałą nr 6 Zebrań Przedstawicieli Członków w dniu 9.06.2001 r.

Nieprawdą jest, że przyjęty podział na nieruchomości ma za-

pewnić Zarządowi swobodę w dysponowaniu terenami nieprzypisanymi do żadnej nieruchomości. Tereny te stanowią tzw. nieruchomości spółdzielni, **ale przeznaczone są do wspólnego korzystania przez znajdujące się przy nich inne nieruchomości**. Są to tereny, które trudno podzielić i przypisać konkretnej nieruchomości. Trzeba by było tworzyć w przyszłości szereg dokumentów gwarantujących później możliwość korzystania z dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej przebiegających przez jedną nieruchomość dla innej nieruchomości. Zbyt wiele mamy przykładów konfliktów i nieporozumień społeczności w takich sytuacjach (zamykanie przejazdów, utrudnianie dostępu do urządzeń technicznych itp.). Sposób podziału terenów na poszczególne nieruchomości przyjęty przez Zebrań Przedstawicieli Członków ma na celu eliminację tego rodzaju konfliktów, które byłyby bardzo uciążliwe w działalności eksploatacyjnej.

★

Rada Osiedla Sadyba: *są zagrożenia, Zarząd spółdzielni: zagrożenia, na które wskazuje Rada Osiedla, są nieprawdziwe*. Kto chce dobrze, a kto źle? Czytelniku! Dojdź do tego sam!

Nasz mały komentarzyk: Trudno mieć pretensję do Rady Osiedla Sadyba, że zwraca uwagę, że przestrzega. Ma takie prawo, żeby nie powiedzieć obowiązek. Zanim to zrobiła, mogła zwrócić się jednak do Zarządu spółdzielni ze swoimi wątpliwościami i zastrzeżeniami. Może wtedy niepotrzebna okazałaby się jej odezwa. Nie byłoby wówczas i odezwy Zarządu. W sumie: mniej papieru, mniej farby, mniej wysiłku.

Zbigniew Rossa

## Sezon grzewczy – oszczędzajmy ciepło

Zaczyna się sezon grzewczy. Kaloryfery w naszych mieszkaniach albo stały się już ciepłe, albo staną się ciepłe lada dzień. Nie każdy z nas, wraz z tym, myśli o kosztach ogrzewania. A koszty te, było nie było, to prawie czwarta część naszych wydatków na mieszkanie..

Od kilku lat w MSM Energetyka stosowany jest system podzielnikowy. Nie jest to system doskonały. Jednakże przynosi oszczędności w zużyciu ciepła i wymusza racjonalną gospodarkę ciepłem.

Członkowie naszej spółdzielni, w zdecydowanej większości, zaakceptowali podzielniki. Coraz rzadsze są głosy: *dlaczego zapłaciłem o 100 zł więcej od sąsiada – przed podzielnikami płaciłbym przecież tyle samo*. Warto przypomnieć w tym miejscu program pilotażowy przeprowadzony niedawno w budynkach tzw. Grupy Nehru w osiedlu Sielce (Zwierzyniecka 1 i 3 oraz Czerniakowska 36A i 38A). Wynika z niego, że: szacowany na 4 kreski naddatek na zimne odparowanie jest wystarczający • rozkłady wielkości odparowania zimnego według stron świata oraz pomiędzy budynkami i kondygnacjami są podobne • nie zaobserwowano różnicowania wielkości odparowania z którego wynikałoby, że mieszkania eksponowane na określoną stronę świata są *pokrzywdzone lub uprzywilejowane* • nie stwierdzono różnicowania wielkości odparowania w zależności od kondygnacji. Analizę rezultatów programu pilotażowego potwierdzają wyniki z innych osiedli. Tak więc rozkład kosztów zależy od indywidualnego podejścia samych mieszkańców.

System podzielnikowy – podkreśliła to z początkiem br. Rada Nadzorcza – nie jest, mimo wszystko, bez skazy. Nie musimy jednak dokonywać w nim radykalnych zmian – potrzebne są najwyżej poprawki; jak np. dodatkowa analiza wskaźników LAF i UF i ich ewentualna korekta. Ma to nastąpić po zakończeniu ociepleń.

Oszczędzać na rachunkach za ogrzewanie można różnie. O niektórych sposobach wspominaliśmy już w M-6, obecnie kilka wskazówek specjalisty z dodatku Gazety Wyborczej DOM.

- Utrzymuj w mieszkaniu stałą temperaturę. W pomieszczeniach, w których przebywa się stale, optymalna temperatura to 20 – 21 st. C. Gdy na zewnątrz jest ok. zera, a w mieszkaniu są 23 st., to przez przegrody zewnętrzne (ściany, stropodach) ucieka o 15 proc. ciepła więcej niż wtedy, gdy w pokojach utrzymujemy ok. 20 st. C. Uwaga! Obniżenie temperatury tylko o jeden stopień daje ok. 10 proc. oszczędności w ogrzewaniu.

- Nie dopuszczaj do zupełnego wychłodzenia mieszkania. Pownowne ogrzanie trwa długo.

- Zastanij okna, zwłaszcza po zmierzchu i zimą.

- Ograniczaj nadmiar wilgoci w mieszkaniu (nie gotuj bez przykrycia, nie bierz długich kąpiele).

- Wietrz swoje M krótko i intensywnie, zakręcając przy tym zawór termostatyczny.

- Nie zastanij grzejników obudowami, grubymi zasłonami, meblami itp. Uwaga! Nad kaloryferami warto zamontować półki. Dzięki nim ciepłe powietrze powędruje na srodek pokoju zamiast pod sufit, gdzie się oziębi.

- Przykręcaj zawory na noc, gdy wychodzisz do pracy itp.

- Zadbaj o dobry stan techniczny okien i drzwi.

AZ

**PS.** Piszemy tu jak oszczędzać na rachunkach za ogrzewanie, ale oszczędzać uczciwie. Nie należą jednak do wyjątku praktyki oszukańcze. Bywa, że ktoś się tak zagałował w swoim oszczędzaniu, iż wygospodarowana oszukańczo nadpłata za centralne ogrzewanie, jest niewiele mniejsza od wniesionych wcześniej przedpłat. Nasze Administracje Osiedli, na szczęście, coraz lepiej radzą sobie z takimi praktykami. Dodajmy: wyludzenie pieniędzy jest karalne.

# Regulamin Zebrania Domowego MSM Energetyka

## § 1

Zebranie domowe jest organem Spółdzielni MSM Energetyka, działającym na podstawie § 109 Statutu MSM Energetyka oraz niniejszego regulaminu.

## § 2

Przez dom należy rozumieć wspólnotę samorządową członków spółdzielni, ich rodziny oraz innych najemców faktycznie zamieszkujących w danym domu, jak również budynek i jego otoczenie.

## § 3

Członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym domu biorą udział w zebraniu domowym z głosem stanowiącym.

## § 4

1. Zebranie organizacyjne mieszkańców domu w celu wyboru rady domu zwołuje i przeprowadza rada osiedla.

2. Zebranie domowe powinno być przeprowadzone w miarę potrzeby, co najmniej raz w roku, w pomieszczeniu wskazanym przez administrację osiedla.

3. Ustala się następujący tryb zwoływania, obradowania zebrania domowego i podejmowania uchwał:

1) o zwołaniu zebrania domowego i porządku obrad powiadamia mieszkańców na 7 dni przed terminem rada domu lub rada osiedla, poprzez ogłoszenia w widocznym miejscu domu,

2) obrady prowadzi przewodniczący rady domu o ile zebranie domowe nie zdecyduje inaczej,

3) uchwały zapadają zwykłą większością głosów, w przypadku równości decyduje głos przewodniczącego,

4) wniosek o odwołanie członka rady domu może być poddany głosowaniu w przypadku nieobecności zainteresowanego, jeśli zawiadomienie mieszkańców o zebraniu nastąpiło w sposób przyjęty zwyczajowo w danym domu,

5) o podjętych uchwałach przewodniczący zebrania informuje mieszkańców domu najpóźniej w ciągu dwóch tygodni, w sposób ustalony przez zebranie domowe.

4. Obrady zebrania domowego są ważne, a uchwały prawomocne, gdy biorą w nim udział członkowie z co najmniej 20 proc. liczby lokali domu.

## § 5

Do uprawnień zebrania domowego należy:

1) wybór i odwołanie członków rady domu, zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym lub tajnym. O trybie głosowania decyduje zebranie zwykłą większością głosów,

2) podejmowanie uchwał w sprawach domu,

3) ocena rocznej działalności rady domu,

4) wnioskowanie wykonania prac remontowych w domu ze środków finansowych przeznaczonych do wykorzystania w danym roku, pochodzących z części opłat mieszkańców na fundusz remontowy, opłat za używanie lokali i powierzchni ogólnego użytku, zgodnie z zasa-

dami finansowania określonymi w uchwałach Rady Nadzorczej,

5) wnioskowanie do rady osiedla o zaciągnięcie pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego na sfinansowanie prac remontowych budynku,

6) ocena prawidłowości wydatków dotyczących remontów i eksploatacji budynków,

7) opiniowanie wyników przeglądu technicznego budynku oraz rzetelności wykonanych prac remontowych,

8) opiniowanie zagospodarowania pomieszczeń ogólnego użytku,

9) opiniowanie lub ocena pracy administratora, konserwatorów i gospodarzy domów lub sprzątaczy w zakresie ich pracy w danym domu i jego otoczeniu,

10) podejmowanie inicjatyw związanych z dobrowolnymi świadczeniami lokatorów na rzecz domu i jego otoczenia,

11) zaznajamianie się ze stanem zadłużeń czynszowych.

## § 6

Uchwały zebrania domowego, w sprawach prac remontowych, które wymagają dodatkowych świadczeń finansowych, wymagają zgody większości członków Spółdzielni (co najmniej 51 proc.), którym przysługują prawa do lokali w danym budynku, wg zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos.

## § 7

Opiniowanie, wnioskowanie i kontrolowanie prac remontowych, związanych z funkcjonowaniem budynku i jego otoczenia jako integralnej całości w niczym nie ogranicza praw poszczególnych mieszkańców do indywidualnego składania w każdym czasie, według ich uznania, wniosków do administracji osiedla lub rady osiedla w sprawach ich lokali.

## § 8

Zebranie domowe może być zwołane w każdym czasie na żądanie jednej dziesiątej liczby członków spółdzielni danego domu albo z inicjatywy rady osiedla w terminie 14 dni celem podejmowania uchwał zgodnie z § 4 pkt 3 Regulaminu i rozpatrywania spraw wymienionych w § 109 Statutu. Tak zorganizowane zebranie za każdym razem wybiera przewodniczącego, który je prowadzi oraz wyznacza protokolanta.

## § 9

1. Obrady są protokolowane. Protokoły obrad podpisują przewodniczący i protokolant. Protokoły przechowuje rada domu. Do protokołów obrad zebrania domowego winna być dołączona lista obecności z imieniem i nazwiskiem członka Spółdzielni, numerem lokalu i podpisem uczestniczącego w zebraniu członka Spółdzielni oraz wyniki głosowań nad każdą uchwałą.

2. Kopie protokołów i uchwał są przekazywane przez radę domu, administracji w celu ich wykorzystania oraz archiwizacji.

## Nieuzasadniona limitacja

Statut MSM Energetyka w par. 109 (Zebranie Domowe) stanowi: *Tryb obradowania Zebrania Domowego i podejmowania uchwał określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na wniosek Rady Osiedla*. Taki właśnie regulamin, publikowany przez nas obok, Rada Nadzorcza uchwaliła 31 marca br. (Uchwała nr 14).

W par. 4 punkt 4 regulaminu Zebrania Domowego znalazł się zapis: *Obrady zebrania domowego są ważne, a uchwały prawomocne, gdy biorą w nim udział członkowie z co najmniej 20 proc. liczby lokali domu*.

Statut MSM Energetyka w obecnym brzmieniu uzupełniany był ostatnio 29 listopada 2003 r. na 53. Zebraniu Przedstawicieli Członków. Z propozycją uzupełnień wystąpiła do ZPCz. Komisja Statutowa. Według tejże komisji podejmowanie uchwał w sprawach domu odbywać się miało przy udziale nie mniej niż 30 proc. członków (jeśli więc, dajmy na to, z budynku o 100 mieszkańcach na zebranie pofatygowano się nawet 29 lokatorów, można by sobie tylko pogadać, albowiem wiążące postanowienia wymagałyby obecności jeszcze co najmniej jednego mieszkańca domu). Chodziło o to, by o sprawach domu – pozostaliśmy przy tych 100 mieszkańcach – nie decydowała np. grupka 5 – osobowa tych, którzy przyszli na zebranie domowe. Ponadto limit obecności, 30 proc., miał mobilizować do udziału w zebraniu.

W dyskusji na 53. ZPCz. była to kwestia najbardziej różniąca delegatów. Jedna ich grupa uważała, że 30 proc. wystarczy, druga, że to za mało – że w zebraniu powinno uczestniczyć co najmniej 50 proc. mieszkańców. Byli też mniej radykalni zwolennicy limitu obecności – limitu 20-procentowego. Ostatecznie jednak, po ostrej wymianie zdań, stało się coś zupełnie odmiennego – ani 30, ani 50, ani 20 proc. Przy podejmowaniu uchwał w sprawach domu z limitu obecności zrezygnowano w ogóle (przeciw limitowi 52 głosy, za limitem 6 głosów, 5 osób wstrzymało się od wyrażenia stanowiska).

Dlaczego więc w regulaminie zebrania domowego, uchwalonym prawie półtora roku po uchwaleniu zmian w statucie, znalazł się zapis o 20-procentowym limicie obecności? Na ostatnim czwercowym ZPCz. krytycznie wypowiedział się o tym w dyskusji Maciej Różycki z os. Stegny Północ.

Sprawa wymaga uregulowania – uregulowania polegającego na zrezygnowaniu w regulaminie zebrania domowego z limitu 20-procentowej obecności. Ile zebrań domowych odbywałoby się przy takiej właśnie frekwencji? Ludzie by się spotkali, pogadali, ale możliwość podejmowania prawomocnych uchwał byłaby raczej mrzonką.

Ambicją Rad Domów powinien być jak najliczniejszy udział mieszkańców w zebraniach domowych. Póki co, jest jak jest: liczą się realia, a nie pobożne życzenia. **(ssa)**

## ◆ OGŁOSZENIA DROBNE ◆

### MIESZKANIOWE

- Sprzedam 3 pokoje 60 m kw., Czerniakowska 95/97 m 43. Tel. 758-56-72.
- Zapiszę w testamencie M-2 39 m kw. Stegny. Tel. 0-603-345-999.
- Zamienię spółdzielcze – lokatorskie, 42,2 m kw., parter, Stegny (nadaje się dla osoby na wózek inwalidzkim) na większe 3 – 4 pokoje, chętnie parter, tylko spółdzielcze lokatorskie. Tel. 0-602-288-747.

- Kupię jedno lub dwupokojowe (27 – 40 m kw.) w rejonie MSM Energetyka. Tel. 0-508-163-936.
- Kupię mieszkanie 30-50 m kw. w rejonie MSM Energetyka. Tel. 0-502-362-099.
- Zamienię własnościowe pokój z kuchnią 31 m kw. Stegny. Ilp. na 2-3 pokoje. Tel. 851-99-74

### USŁUGI REMONTOWE

- Elektrykę i hydraulikę w mieszkaniu.

Solidnie, niedrogo. Tel. 0-502-900-276.

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

### NAUKA

- Angielski – uczniom gimnazjów i liceów. Doświadczona nauczycielka. Tel. 842-64-67. Sadyba.
- Korepetycje z chemii – studentka Politechniki Warszawskiej. Tel. 858-94-27.
- Język polski – pomoc w nauce, pisanie prac, przygotowanie do egzaminów (podstawowa, gimnazjum, liceum). Tel. 0-603-521-607 i 842-50-78.
- Angielski w domu ucznia – pomoc w odrabianiu lekcji, korepetycje; tłumaczenia. Tel. 842-60-41 i 828-42-07.
- Angielski (nauka, korepetycje) z dojazdem do ucznia. Tel. 842-67-33.
- Matematyka – student Politechniki Warszawskiej udzieli korepetycji: szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum. Tel. 858-94-27. Po godz. 17
- FORTEPIAN. Dzieci od 5. lat. Absolwentka Akademii Muzycznej z długoletnią praktyką. Tel. 858-89-68.
- Niemiecki – korepetycje stypendysty uniwersytetu w Niemczech. Tel. 0-501-175-755.
- Angielski dla wszystkich! Profesjonalnie, dojazd. Tel. 424-94-49 i 0-503-551-955.
- Polski – korepetycji udziela nauczycielka z wieloletnim stażem (wszystkie poziomy nauczania, zwłaszcza przygotowanie do matury). Tel. 642-18-19 i 0-504-948-978.
- Korepetycje z matematyki – szkoła podstawowa i gimnazjum, emerytowana nauczycielka. Tel. 851-06-96.
- Język francuski – korepetycje, konsultacje, tłumaczenia. Tel. 651-50-09.

### LEKARSKIE

- Dr n. medycznych, specjalista pediatrii, neurologii dziecięcej, wizyty domowe. Tel. 0-692-592-418 lub 858-94-34. Dla mieszkańców Stegien, Sadyby i Wilanowa rabat 10 proc.
- Położna dyplomowana – zastrzyki domięśniowe, dożylnie, opieka doraźna w domu chorego w rejonie MSM Energetyka. Tel. 651-62-91 i 0-501-364-687.
- Diagnostyka i leczenie chorób chronicznych – INTEGRUM, ul. Bernardyńska 5. Tel. 885-57-59. www.paramed.waw.pl

### RÓŻNE

- Oferuję kolekcjonerom duże zdjęcia dawnych samolotów, okrętów, samochodów, taboru kolejowego i tramwajowego. Tel. 842-44-78.
- Introligatornia ul. Amundsena 4 (Ursynów). Tel. 0-602-600-773.
- Pedicure – wizyty domowe. Tel. 863-73-47.
- Sprzątanie biur i mieszkań. Tel. 0-604-509-943.

□ Biuro rachunkowe BATEX ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie 11 lok. 1 (wejście od strony poczty). Tel. 651-67-54 www.batex.waw.pl

□ Pełny zakres usług księgowych i kadrowych dla firm. Licencja MF nr 10881/98, ubezpieczenie, wieloletnie doświadczenie. Tel. 642-51-69 (autm. sekretarka), 0-608-311-914, www.mariabb.republika.pl

□ Podejmę pracę – angielski zaawansowany, komputer, pełna dyspozycyjność. Tel. 842-60-41 i 828-42-07.

□ Usługi księgowo, podatkowe. Licencja Ministerstwa Finansów 957/1996 r. Tel. 842-20-35

□ Elektryk z uprawnieniami – pełny zakres usług. Tel. 424-85-99 lub 0-600-880-199.

□ Transport – przeprowadzki. Tania, szybko, solidnie. Tel. 0-504-376-845.

□ Żaluzje pionowe, poziome, rolety. Tel. 642-28-37 lub 0-501-572-800. Rachunki, gwarancja.

□ Usługi porządkowe: mycie okien, czyszczenie pomieszczeń, pielęgnacja zieleni. Tel. 0-508-653-296.

□ Jeśli chcesz przestać ciągle się odchudzać i wreszcie schudnąć – bez stresu, głodu, dzięki diecie na bazie suplementacji ziołowej – zadzwoni. Tel. 0-604-946-130.

□ Naprawa komputerów i odzysk danych. Projektowanie i umieszczanie stron w internecie. Serwis 24h. Tel. 642-41-92 i 0-601-27-33-25.

□ Mycie okien, sprzątanie mieszkań i biur. Tel. 851-27-15.

□ Elektryka – alarmy. Tel. 0-501-809-350.

□ Sprzedam boks garażowy – ul. Noworacławicka 11. Tel. 841-26-28 w godz. 12-20.

□ Wyceny nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych, urzędów skarbowych, banków i osób fizycznych. Tel. 642-45-81 (Stegny) oraz 0-602-676-877.

□ Porady psychologa, terapia. Tel. 0-501-340-216 lub 642-41-83.

□ Rencista z wyższym wykształceniem przyjmie pracę biurową w domu. Tel. 0-603-345-999.

□ Sprzedam miejsce w garażu Powsińska róg Bonifacego. Tel. 858-94-07.

□ Zapraszamy do sklepu Tania Odzież, Stegny ul. Portofino. Duży wybór odzieży nowej i używanej zagranicznej. Pon. – pt. 11 – 19, sb. 10 – 14.

□ Agencja Ubezpieczeniowa ERGO HESTIA, ul. Powsińska róg Gołkowskiej, zaprasza w godz. 10 – 20. Szereki zakres, atrakcyjne pakiety, poradę gratis. Poszukujemy współpracownika. Tel. 651-96-80 lub 0-502-211-653.

□ Oryginalne, ciekawe grafiki wzbogacające Twoje wnętrza lub na prezent. Studentka ASP. Tel. 0-509-720-717 lub 841-14-88 (po godz. 21).

□ Zainteresowanych rysunkami graficznymi architektury starego Lwowa i widokówkami oraz planami miast polskich i zagranicznych, zapraszam do zapoznania się z moimi zbiorami. Kontakt telefoniczny 842-44-78 po godz. 17.

## Sprostowanie – przeproszenie

W czerwcowym numerze M-6, w artykule sygnalizującym skrótowo przebieg dyskusji na 55. Zebraniu Przedstawicieli Członków, jednym z 13 głosów był głos p. Hanny Idźkowskiej z osiedla Sielce. Jej kilkuminutowa wypowiedź przekazana została przez M-6 następująco:

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

Autorstwo ostatniego zdania, zdania o możliwości okpiwania spółdzielni, przypisałem p. Hannie Idźkowskiej bezpodstawnie – niczego takiego nie powiedziała; wskazała tylko władzom spółdzielni problem, który lekkomyślnie, na własną rękę, niepotrzebnie rozszerzyłem.

Panią Hannę Idźkowską, przewodniczącą Rady Osiedla Sielce i członkinią Rady Nadzorczej, za swój błąd i jego ewentualne konsekwencje, serdecznie przeproszam.

Zbigniew Rossa

## Komunikat: ogłoszenia drobne

Coraz więcej osób chce zamieszczać bezpłatne ogłoszenia drobne, które drukowaliśmy bez ograniczeń. W numerze czerwcowym br. musieliśmy jednak zrezygnować (siła wyższa!) z 30 anonsów; stąd konieczność stosowania pewnych rygorów.

• **Tylko samo ogłoszenie drukować będziemy jeden – dwa razy w roku, tylko wyjątkowo więcej razy; selekcja należy do redakcji.**

• **Ogłoszenia muszą być zwięzłe – do 15 słów.**

• **Ogłoszenia powinny być kierowane do redakcji na piśmie.**

Ogłoszenie ogłoszeniu nierówne. Co innego np. zamiana mieszkania lub poszukiwanie pracy, co innego anons handlowy. Docierają do nas ogłoszenia powyżej 50 wyrazów. Kto chce informować bez ograniczeń, może skorzystać z płatnego ogłoszenia wymiarowego. Dotychczas przyjmowaliśmy ogłoszenia również telefonicznie, co czasem powodowało nieporozumienia. Teraz pozostaje list kierowany do M-6 drogą pocztową, złożony do teczki M-6 (portierka spółdzielni) lub przekazany bezpośrednio w czasie dyżuru redakcyjnego.

Innowacje, które sygnalizujemy, stosowane będą od pierwszego (lutowego) numeru 2006 r.

## M-6

Ukazuje się od 1996 r.

Pismo Międzyzakładowej Spółdzielni

Mieszkaniowej „Energetyka”

Adres redakcji: 00-719 Warszawa,  
ul. Zwierzyniecka 8a

Redaktor naczelny: Zbigniew Rossa

Dyżur redakcyjny: poniedziałki,

godz. 16-18, pokój nr 23, tel. 840-46-71

Skład i druk: Zakład Poligrafii

„PARA-DRUK”, 00-719 Warszawa,

ul. Zwierzyniecka 8a.

### Następny

numer M-6 ukaże się ok.

15 grudnia

2005 r.

### Ogłoszenia

do 15 listopada

2005 r.



*Ważne przede wszystkim dla rad domów, ale nie tylko*

# Co to są fundusze remontowe budynków i jak one funkcjonują?

**Od redakcji. W comiesięcznych opłatach za mieszkanie mieści się pozycja fundusz remontowy. Od prawie czterech lat nasze wpłaty na ten fundusz są zapisywane bezpośrednio na konto budynku, w którym mieszkamy. O tworzeniu i wykorzystywaniu funduszu remontowego pisał przed rokiem Sylwester Mirecki, zastępca prezesa MSM „Energetyka”. Ta niezwykle ważna dla członków Spółdzielni kwestia, nadal budzi wątpliwości, a nierzadko i emocje. Stąd ponowna publikacja, tego samego autora, tym razem w formie wkładki do M-6.**

Utworzenie funduszy remontowych poszczególnych budynków, w miejsce poprzednio istniejącego zbiorczego funduszu remontowego osiedla, było wynikiem potrzeby dostosowania zasad rozliczeń kosztów do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Chodziło m.in. o to, by również zasady gospodarki środkami remontowymi pełniej odzwierciedlały bezpośrednie potrzeby członka spółdzielni, mieszkańca domu. Sama ustawa stwarza członkom spółdzielni możliwość tzw. wyodrębniania własności ich lokali. Następstwem tego jest powstawanie odrębnych nieruchomości wspólnych w budynkach, w których wyodrębnienie własności uzyskał choćby jeden członek spółdzielni.

Po powstaniu nieruchomości wspólnych nie jest już możliwe rozliczanie kosztów na poszczególne nieruchomości według dawnych zasad, tj. według **uśrednionych** kosztów jednostkowych w skali osiedla, niezależnie od tego, w której nieruchomości dany remont był wykonany. Ustawa określa, że **dla każdej nieruchomości wspólnej obowiązują zarządcę prowadzenie odrębnej ewidencji kosztów i przychodów**. Właściciela lokalu obowiązuje natomiast **pokrywanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej**, w której znajduje się jego lokal oraz **partycypowanie w kosztach utrzymania innych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania**. Do nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach na określonym terenie, zalicza się: obiekty administracji, tereny zielone, ciągi piesze, drogi osiedlowe, instalacje zewnętrzne itp. służące określonym budynkom.

Dotychczas w naszej spółdzielni w około 30 proc. budynków nastąpiło wyodrębnienie własności przynajmniej jednego mieszkania. Budynki te stały się więc odrębnymi nieruchomościami. Proces wyodrębniania własności lokali rozszerza się.

Jak z powyższego wynika, utworzenie budynkowych funduszy remontowych było celowe i konieczne. Wprowadzając zasadę odręb-

ności rozliczeń kosztów dla poszczególnych budynków, Rada Nadzorcza spółdzielni starała się zachować niektóre sprawdzone rozwiązania z dawnego systemu, jak np. możliwość **przejściowego** wykorzystywania rezerw finansowych jednych budynków dla realizacji ważnych celów remontowych w innych budynkach. To rozwiązanie chroni poszczególne nieruchomości przed koniecznością zaciągania kredytów bankowych lub podwyższenia opłat od lokali w przypadku wystąpienia większych robót, dla wykonania których posiadane wpływy, z jednorocznych opłat na fundusz remontowy danej nieruchomości byłyby niewystarczające. Zachowano więc to, co cenne, co jest ideą i co powinno być praktyką spółdzielczego gospodarowania – możliwość wzajemnego wspierania się spółdzielców w realizacji trudnych zadań.

**Wspieranie to polega jednakże na przejściowym wykorzystywaniu wolnych środków finansowych budynków, które takimi środkami dysponują, a nie na pokrywaniu kosztów dotyczących jednych budynków przez inne budynki.** Sprowadzając to do pojedynczego budynku, stan posiadania środków zgromadzonych na funduszu remontowym budynku „x” uległ będzie zmniejszeniu tylko o wartość remontów wykonanych w tym budynku i o wartość remontów nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w części przypadającej na budynek „x”. Natomiast część środków remontowych budynku „x”, zaangażowana w remonty priorytetowe realizowane w innych budynkach, nie zmniejsza stanu posiadania budynku „x”.

## Jakie koszty remontów obciążają fundusz remontowy budynku?

W związku z powyższym koszty każdego remontu realizowanego w osiedlu obciążają fundusz remontowy tego budynku, w którym dany remont był wykonywany. Wyjątek stanowi jedynie ocieplenie budynków realizowane w ramach programu przyjętego przed laty w spółdzielni. Koszty tych ociepleń, niezależnie od miejsca wykonywania remontu, obciążają fundusz remontowy każdego budynku (podlegającego dodatkowemu ociepleniu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Ocieplenia te zostaną jednakże zakończone w 2005 r. i nie będą wpływały na rozliczenia w latach następnych. Koszty remontów nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez członków i właścicieli, obciążają fundusz remontowy każdego budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

## Co tworzy fundusz remontowy budynku?

Podstawowym źródłem tworzenia funduszu remontowego budynku są **opłaty miesięczne na fundusz remontowy** od lokali w tym budynku.

Drugie źródło, to **wpływy z wynajmu pomieszczeń gospodarczych budynku**, takich jak np. pralni, suszarni itp., przystosowanych na lokale użytkowe, oraz z dzierżawy powierzchni budynku pod reklamy lub anteny, np. telefonii komórkowej itp.

Trzecie źródło, to **pożytki z lokali użytkowych** stanowiących nieruchomości spółdzielni nieprzeznaczone do wspólnego użytku. Pożytki z tego rodzaju działalności, jako pożytki z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, są przekazywane na fundusze remontowe budynków, a proporcje podziału tych środków na budynki i sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza. Aktualne przepisy wewnętrzne spółdzielni stanowią, że część tych środków wspiera remonty kapitalne dźwigów realizowane po raz pierwszy, a reszta jest dzielona na wszystkie budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i zasila fundusze remontowe budynków.

### Kto i w jakim zakresie decyduje o wydatkach z funduszu remontowego budynku?

Z końcem roku następuje podsumowanie poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów na fundusz remontowy budynku i zostaje ustalone saldo funduszu. Saldo dodatnie świadczy o tym, że budynek posiada środki, które zasila jego fundusz w następnym roku. Saldo ujemne świadczy o zobowiązaniach budynku za wykonane „na zapas” roboty, które będzie musiał pokryć w następnym roku lub w ciągu najbliższych kilku lat.

O niektórych remontach mających zasadnicze znaczenie dla osiedla musi decydować organ reprezentujący interesy całego osiedla, czyli rada osiedla. Rada osiedla, na wniosek kierownika administracji, określa więc w planie tzw. zadania remontowe **o priorytetowym znaczeniu**, które muszą być realizowane w pierwszej kolejności. Do zadań priorytetowych może być zaliczony każdy rodzaj remontu, który w ocenie rady osiedla ma takie znaczenie. Na te zadania przeznacza się w planie osiedla odpowiednią wielkość środków i określa zakres rzeczowy umiejscowiony w konkretnych budynkach. Reszta środków remontowych pozostaje w gestii rad domów, które mogą zrealizować inne remonty w swoich budynkach według własnego uznania. Zakres tych remontów przewidzianych do realizacji, musi być uzgodniony między radami domu a kierownikiem administracji, po uchwaleniu planu przez radę osiedla.

Wielkość środków na remonty priorytetowe w skali osiedla rada osiedla określa biorąc pod uwagę sumę środków funduszy remontowych wszystkich budynków. Wielkość środków na remonty priorytetowe nie może przekroczyć wskaźnika ustalonego przez Radę Nadzorczą w założeniach do planu na dany rok. Np. dla planu na rok 2005 wskaźnik ten mógł wynosić maksymalnie **75 proc. wszystkich planowanych środków remontowych (łącznie z pożyczkami) w całym osiedlu**, ale mógł być też niższy, a decyzja w tym względzie należała do rady osiedla. Pozostała część, tj. minimum 25 proc. środków, było do dyspozycji rad domów na inne remonty.

### Jak rozumieć 25 proc. środków do dyspozycji rad domów?

**25 proc. środków remontowych do dyspozycji rad domów oznacza sumę tych środków w skali osiedla. Poszczególne budynki mogą natomiast różnić się wielkością tych środków.**

Będą budynki, których środki na pozostałe remonty będą się kształtować znacznie powyżej wskaźnika 25 proc. i budynki, w których ten wskaźnik będzie niższy od 25 proc. Może też wystąpić sytuacja, że niektóre budynki nie będą mieć w ogóle środków na te remonty; np. nakłady na remonty budynku w roku poprzednim były tak wysokie, że powstały zobowiązania budynku do spłaty „długu” w roku planowym; identycznie będzie wtedy, kiedy w planie dla tego budynku ustalono kosztowne remonty priorytetowe, które pochłoną jego wszystkie środki.

Założenie, że zostawia się w skali osiedla 25 proc. środków na remonty do dyspozycji rad domów nie oznacza zatem, że **każdy budynek może zrealizować tego rodzaju remonty w takiej właśnie wielkości**, ponieważ jest to zależne od stanu funduszu remontowego danego budynku. Jeżeli wystąpi w budynku brak środków, to będzie musiał poczekać z tego rodzaju remontami do następnego roku lub posilkować się pożyczką. Z kolei budynki, w których środki do dyspozycji rad domów stanowią udział większy niż 25 proc. nie mogą wydatkować wszystkich środków, ponieważ część z nich będzie przeznaczona **przejściowo** na sfinansowanie remontów priorytetowych **koniecznych** do wykonania w budynkach, które w danym roku posiadają tych środków za mało.

Na tym właśnie polega wzajemne wspieranie się budynków w finansowaniu ważnych robót remontowych, przy jednoczesnym zachowaniu pełnej odrębności w pokrywaniu przez członków i właścicieli lokali wyłącznie kosztów dotyczących ich nieruchomości – budynku. Niezachowanie tej zasady w znacznym stopniu ograniczyłoby możliwości prowadzenia prawidłowej gospodarki remontowej w osiedlu.

Proporcje podziału środków osiedlowych na remonty priorytetowe i pozostałe remonty **corocznie określa Rada Nadzorcza** uchwalając założenia do planu.

W roku 2005, podkreślam to ponownie, obowiązują wskaźniki: na remonty priorytetowe maksymalnie 75 proc., zaś na remonty pozostałe – do dyspozycji rad domów, minimum 25 proc.

Bierze się przy tym pod uwagę przede wszystkim stan techniczny zasobów mieszkaniowych oraz skalę potrzeb i pilność wykonania poszczególnych remontów. W tej kwestii występują dość powszechnie głosy rad domów, że proporcje podziału środków na remonty priorytetowe i pozostałe powinny być inne. Do dyspozycji rad domów na pozostałe remonty winno być co najmniej 50 proc. środków. Należy uznać, że są to głosy słuszne, ponieważ po zakończeniu ociepleń budynków zakres robót priorytetowych powinien znacznie zmaleć.

\*

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wiele zmian w gospodarce spółdzielni. Nie zawsze przyswoili je już sobie w pełni nie tylko nasi członkowie, ale też działacze; także, o czym traktuje ten artykuł, w zakresie funduszy remontowych. A z głębszą znajomością tego, czym żyje i jak funkcjonuje spółdzielczość mieszkaniowa, z własną spółdzielnią na czele, łatwiej znosić to, co nie zawsze jest do końca po naszej myśli.

Sylwester Mirecki