

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy 2007

30 stycznia br. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo – finansowy spółdzielni na 2007 r. Nie obejmuje on już, podjętego przed laty i całkowicie zakończonego, ogólnospółdzielczego programu termomodernizacji. Uwzględnione w planie nakłady na ogrzewanie są wynikiem dodatkowych zamierzeń – następstwem indywidualnych decyzji rad domów i rad osiedli.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Koszty utrzymania budynków i lokali są punktem wyjścia do kalkulowania stawek opłat. W większości osiedli wzrosły stawki opłaty eksploatacyjnej (średnia dla spółdzielni to 1,79 zł za 1 mkw.), obniżono zaś stawki za centralne ogrzewanie (średnio o 0,31 za 1 mkw.).

Remonty. W ramach planowanych nakładów (ok. 34 mln zł), jako dodatkową termomodernizację, zakłada się m. in. ogrzewanie 12 budynków mieszkalnych (os. Idzikowskiego) oraz stropodachów w 24 budynkach. W ramach tzw. prac priorytetowych przewiduje się m. in.: wymianę instalacji elektrycznej w 13 budynkach, instalacji gazowej w 22 budynkach, remont kapitalny lub wymianę dźwigów w 44 budynkach, malowanie klatek schodowych w 20 budynkach. Wartość ok. 9,5 mln zł osiągną prace, których rodzaj i zakres uzgadniany jest między administracjami osiedli i radami domów.

Inwestycje. Plan 2007 r. obejmuje kontynuację budowy centrum mieszkaniowo – usługowego przy ul. Sobieskiego/Bonifacego. W realizacji są trzy dalsze budynki mieszkalne, z których jeden (72 lokale) ma być przekazany do użytku w czwartym kwartale.

Działalność społeczno-kulturalna. Skupia się w dwóch ośrodkach: na Sadybie i Stegnach Południe. Koszty utrzymania obydwu placówek wyniosą 695 tys. zł, z czego 585 tys. zł obciąża podstawową działalność eksploatacyjną lokali mieszkalnych i użytkowych. Wydatki określone na 110 tys. zł finansowane są z dochodów własnych klubów (odpłatność uczestników).

Zatrudnienie. Średnioroczne zatrudnienie to 412 etatów (osiedla – 359, biuro Zarządu – 53). Najliczniej-

szą grupę zatrudnionych w osiedlach stanowią dozorczy i sprzątacze (193), drugą grupą są pracownicy administracyjni (115), trzecią konserwatorzy (39). Pozostali to pracownicy placówek społeczno – kulturalnych (9) i obsługi (3). Ogólne zatrudnienie, w stosunku do roku poprzedniego, nie ulega zmianie.

Z planu jednoznacznie wynika, niezależnie od pojawiających się zagrożeń, trwałość dobrej sytuacji finansowej spółdzielni. Jest wynikiem trafnych przedsięwzięć (termomodernizacja, opomiarowanie zużycia wody). (bir.)



PISMO MIĘDZYZAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYKA”

NUMER 1 (55)

LUTY 2007

ISSN 1508-9266

BEZPŁATNIE

Trochę więcej • Trochę mniej • Tak samo

W czynszach tylko drobne zmiany

Na początku roku spółdzielcy Energetyki otrzymali zawiadomienia o opłatach za lokal, które obowiązują od stycznia 2007 r. Opłaty te są różne w poszczególnych osiedlach, budynkach, a nawet mieszkaniach. Zasady takie wymusiła ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez stworzenie możliwości wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni. Postanowiliśmy je częściowo przybliżyć na przykładzie osiedla Sielce.

Plan gospodarczo-finansowy osiedla na 2007 r., przyjęty przez Radę Osiedla 18 grudnia 2006 r., umożliwia wzrost aktywności rad domów w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi. Rady domów otrzymały możliwość dysponowania 30 proc. ogólnych środków remontowych osiedla. Rzeczkowy zakres robót Administracja Osiedla uzgodni z każdą radą domu najpóźniej do 31 marca br.

Osiedle Sielce, bardzo rozproszone, podzielone zostało, zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na 33 nieruchomości. Część kosztów ogólnosiedlowych (oświetlenie, utrzymanie terenów zielonych i dróg) oraz opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości są określane dla poszczególnych zespołów nieruchomości.

Coraz bardziej zmierza się do powszechnego indywidualizowania opłat za lokal. Już dziś indywidualne opłaty dotyczą: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, podatku od nieruchomości, podatku za wieczyste użytkowanie, remontów. Remonty – roboty konieczne (priorytetowe, awarie) wykonywane są w budynkach niezależnie od posiadanych środków.

W indywidualnych wymiarach opłat w osiedlu Sielce, w stosunku do roku ubiegłego, najwięcej jest pozycji bez zmian (podatek od nieruchomości, woda i kanalizacja – lokale opomiarowane, wywóz śmieci, dźwigi). Nieznacznie wzrosła stawka za eksploatację (o 4 grosze za mkw.), nieco więcej opłata zmienna (lo-

kale opomiarowane) za podgrzanie wody (o 2,22 zł za metr sześcienny); dla lokali nieopomiarowanych opłata wzrosła z 40,00 zł /osobę do 45,33 zł/osobę. Od 1 grudnia 2006 r. SPEC podwyższył o 7,4 proc. opłaty za podgrzanie wody. Mniej (średnio o 8 groszy za mkw.) płacimy za centralne ogrzewanie (zaliczka) – to wynik oszczędności w zużyciu ciepła. Zmniejszono też opłatę (z 0,74 zł do 0,62 zł za mkw.) za wieczyste użytkowanie gruntów. Było to możliwe wskutek odwołania Zarządu spółdzielni od wyceny gruntów wykonanej przez rzeczoznawcę.

Przy zindywidualizowaniu opłat, w niektórych pozycjach kosztów, będą budynki i lokale, w których koszty kształtują się poniżej średniej, jak też powyżej średniej opłaty. Szczególnie dotyczy to opłat za ciepło. Jest to normalne, choć nie przez każdego zrozumiałe. (re)

Siódme: nie kradnij

Zdarzają się spółdzielcy, którzy... podkradają. Podkradają wodę! Nie możemy wyjąć – by nie upowszechnić złych praktyk – jak do tego dochodzi, ale fakt pozostaje faktem.

Administracje naszych osiedli rozszyfrowały już stosowane sztuczki i sporządzają rejestr wodnych cwaniaków. Przyjdzie kryśka na Matyska. (sa)

Ten bicz uknęli na siebie sami

W zadłużonych lokalach administracja nie będzie wykonywać żadnych usług i napraw

W minionym roku wskaźnik zadłużeń czynszowych wahał się w poszczególnych miesiącach w granicach 6,3-6,9 proc. rocznego wymiaru opłat. Oznacza to, że członkowie winni byli spółdzielni, plus minus, 7 milionów złotych. Winni byli i są, bo zmiany na lepsze wymagają czasu i wysiłku.

O długu i dłużnikach pisaliśmy w 2006 r. wielokrotnie. Informując o sposobach oddziaływania na dłużników, zachęcałiśmy organy spółdzielni do szukania i stosowania nowych, bardziej nowatorskich metod. Pomyślano o tym!

W większości budynków wszystkich osiedli pojawiają się nalepki pn. INFORMACJA. Można się z nich dowiedzieć, jaki jest dług całego domu i ile z tego przypada na poszczególne klatki i piętra. Ponadto podaje się ile spraw, z tytułu zadłużeń, skierowano do sądu i ilu lokatorów poddano eksmisji.

Sygnalizowane tu nalepki przygotowano w trzech wariantach, ale w każdym z nich znalazło się na końcu jednakowo brzmiące zdanie: *W zadłużonych lokalach Administracja nie będzie wykonywać żadnych usług i napraw.*

To ostrzeżenie wzbudziło pewne emocje. Dzwoniono do nas z pytaniem, czy zgadzamy się z takim postawieniem sprawy. A dlaczego mielibyśmy się nie zgadzać? (re)

FRASZKA O ZAZDROŚCI

Zazdrościsz znajomym dużego mieszkania?
No to pomyśl, ile... mają do sprzątania!

Marcin Urban

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do MSM Energetyka – list polustracyjny

W dniach od 20 lutego do 14 sierpnia 2006 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził pełną lustrację działalności MSM Energetyka. Obejmowała okres od 1.01.2003 r. do 31.12.2005 r. W październiku 2006 r. Związek przekazał spółdzielni list polustracyjny. Z 21 – stronicowego listu wybraliśmy najistotniejsze naszym zdaniem kwestie, takie, którym ponadto dajemy wyraz na łamach M-6. Porównanie ocen z zewnątrz z ocenami redakcyjnymi może być dla czytelników pożyteczne.

1.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrań Przedstawicieli Członków. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad oraz sposób udokumentowania pracy tych organów. Mankamentem była natomiast frekwencja na Zebraniach Grup Członkowskich, jednak ustalenia lustracji wskazują, iż członkowie spółdzielni zostali powiadomieni o tych zebraniach w sposób zgodny z jej normami wewnętrznymi.

Ustalenia lustracji pozwalają na pozytywną ocenę działania Rady Nadzorczej i jej komisji, albowiem: Rada Nadzorcza zajmowała się wszystkimi istotnymi sprawami spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej, funkcji normatywnej oraz sprawami ekonomicznymi • decyzje Rady podejmowane były zgodnie z zakresem kompetencji tego organu w oparciu o roczne plany pracy, a częstotliwość posiedzeń tego organu odpowiadała wymogom norm wewnątrznych spółdzielni • nie wystąpiły niedociągnięcia w sposobie prowadzenia dokumentacji z plenarnych posiedzeń Rady i jej komisji.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wszystkich wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m. in. przestrzeganie ustalonego podziału czynności, tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie pracy). Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy; ocena działania spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu oraz kierownictw wyodrębnionych gospodarczo osiedli.

Na pozytywną ocenę zasługuje całokształt pracy Rad Osiedli oraz ich komisji, które w okresie objętym lustracją zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowały się najistotniejszymi sprawami związanymi z funkcjonowaniem osiedli oraz prowadziły bieżącą kontrolę pracy administracji osiedli; wyjątkiem były wymienione

w protokole lustracji dwie uchwały Rady Osiedla Sadyba (uchwała nr 4/03/2005 z 7.03.2005 r. i uchwała nr 12/11/2005 z 28.11.2005 r.) oraz decyzje Rady Osiedla Stegny Rożek w sprawie wydzielania osiedla ze spółdzielni, które wykraczały poza zakres kompetencji tych organów.

2.

Jak wykazała lustracja, spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów o łącznej powierzchni 99,99 ha, tj. do około 67,9 proc. powierzchni terenów będących w jej władaniu. Mimo podjętych działań nadal nieuregulowany stan prawny posiadają tereny, na których zlokalizowane jest Osiedle Stegny Północ i Osiedle Idzikowskiego, część terenów w Osiedlu Stegny Południe (15,6 proc. ogólnej powierzchni terenów osiedla), w Osiedlu Bernardyńska (12,8 proc.), w Osiedlu Sielce 4 (proc.) oraz w Osiedlu Sadyba (3,7 proc.); tylko tereny na których zlokalizowano Osiedle Stegny Rożek posiadają uregulowany stan prawny wszystkich gruntów.

W świetle przeprowadzonych badań, w roku 2004 spółdzielnia zakończyła realizację zadania inwestycyjnego – budynku mieszkalnego z wielostanowiskowym garażem podziemnym przy ul. Polnej 3A (60 lokali mieszkalnych oraz 88 stanowisk postojowych). W dniu 29.11.2004 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy wydał pozwolenie na użytkowanie budynku przy ul. Polnej 3A. W wyniku działań sąsiadującej Wspólnoty Mieszkaniowej budynek nadal pozbawiony jest dojazdu do usytuowanych w podziemiu garaży, a między stronami toczy się spór w kwestii ustanowienia przez Wspólnotę służebności gruntowych umożliwiających przejazd i przechód do budynku. W czerwcu 2005 r. powołany został zespół negocjacyjny, a jego prace doprowadziły do zawarcia w marcu 2006 r. wstępnego porozumienia między Zarządem spółdzielni i Zarządem Wspólnoty; realizacja tego porozumienia powinna umożliwić ustanowienie notarialnej służebności drogi koniecznej i zlikwidować dotychczasowe uciążliwości dla mieszkańców budynku ul. Polna 3A. Na dzień zakończenia lu-

stracji nie zostało dokonane ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego przy ul. Polnej 3A z uwagi na to, iż nie zostały jeszcze poniesione koszty związane z realizacją porozumienia zawartego z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej Polna 3.

W badanym okresie spółdzielnia kontynuowała rozpoczętą wcześniej (pozwolenie na budowę z 12.05.2004 r.) realizację I zadania inwestycyjnego pn. Centrum Mieszkalno – Usługowe przy ul. Sobieskiego róg Bonifacego w zespole Osiedla Stegny Południe (6 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie 335 mieszkań, 8 lokali użytkowych oraz 4 podziemnych garaży o 333 stanowiskach postojowych); poprawność procesu przygotowania tej inwestycji była przedmiotem przeprowadzonej w 2004 r. lustracji problemowej. Spółdzielnia prowadziła również prace przygotowawcze w celu rozpoczęcia budowy zadania II inwestycji (204 lokale mieszkalne, 42 lokale użytkowe, 465 miejsc postojowych); badania nie wykazały nieprawidłowości w tym procesie, a w dniu 22.08.2005 r. spółdzielnia otrzymała pozwolenie na budowę.

Stan prawny gruntów przeznaczonych pod budowę Centrum Mieszkalno – Usługowe – zadanie I i II jest uregulowany. Wykonawcy inwestycji Centrum Mieszkalno – Usługowe – zadanie I zostali wyłonieni w procedurach przetargowych zgodnych z normami wewnętrznymi spółdzielni, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę jej interesów. Nie wystąpiły nieprawidłowości w procesie realizacji Centrum Mieszkalno – Usługowego – zadanie I oraz w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego, który był prowadzony przez pracowników spółdzielni oraz przez podmioty zewnętrzne w systemie zleconym.

3.

W badanym okresie Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Energetyka prowadziła rozległą działalność w sferze zarządzania zasobami mieszkaniowymi obejmującą zasoby własne składające się z 274 budynków (18235 lokali mieszkalnych, 1098 lokali innego przeznaczenia w tym 747 garaży). Zasoby spółdzielni zlokalizowane są w siedmiu wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach. Wszystkie osiedla oprócz wyodrębnienia organizacyjnego są również wyodrębnione gospodarczo, tj. prowadzą gospodarkę na wewnętrznym rozrachunku, posiadają konta bankowe i dysponują środkami finansowymi w ramach uchwalonych planów gospodarczo – finansowych. Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż na ogół są one utrzymane w czystości i we wła-

ściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu), ale występują usterki, niedociągnięcia i inne mankamenty, które wymagają usunięcia.

Na uwagę zasługują następujące zjawiska: obniżenie przeciętnych kosztów gzm obciążających 1 mkw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych; w 2004 r. w stosunku do roku poprzedniego przeciętne jednostkowe koszty gzm w poszczególnych osiedlach obniżyły się od 1 do 3 proc. • zmniejszenie udziału kosztów dostawy ciepła oraz usług wodno – kanalizacyjnych w ogólnych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi; w odniesieniu do dostawy ciepła zjawisko to jest efektem realizowanego przez spółdzielnię od 1999 r. programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych, który przyniósł wymierne oszczędności w zużyciu ciepła z tytułu zmniejszenia mocy zamówionej.

Według stanu na 31.12.2005 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w skali całej spółdzielni wyniosły 5743245 zł, co stanowiło ok. 6,6 proc. rocznego wymiaru opłat; poziom tych zaległości zmalał w stosunku do poziomu z lat ubiegłych (ok. 8,3 proc. w 2003 r. i ok. 7,5 proc. w 2004 r.) co jest skutkiem działań windykacyjnych podjętych przez organy spółdzielni. Niepokojący jest jednak fakt, iż największy udział w tych zadłużeniach miały zaległości dłuższe od trzymiesięcznych (ok. 69,6 proc. na koniec 2005 r.). Na koniec 2005 r. najwyższy poziom zadłużeń za używanie lokali mieszkalnych wystąpił w Osiedlu Sadyba (ok. 8,2 proc.), jednak stwierdzić należy, że poziom zadłużeń z tego tytułu w tym osiedlu zmalał w stosunku do poziomu z analogicznego okresu z lat ubiegłych (w latach 2003 – 2004 kształtował się w przedziale od 9 do 9,4 proc.). Z kolei najniższy poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na koniec 2005 r. wystąpił w Osiedlu Sielce (ok. 4,6 proc.), przy czym zaległości te zmalały w stosunku do poziomu z analogicznego okresu z lat ubiegłych (w latach 2003 – 2004 kształtowały się w przedziale od 5,3 do 6 proc.).

Poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych na koniec 2005 r. był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Zaległości z tego tytułu ograniczały jednak możliwości gospodarcze spółdzielni. Wskazuje to na potrzebę kontynuowania podejmowanych przez spółdzielnię działań windykacyjnych.

4.

W okresie objętym lustracją we wszystkich osiedlach przeprowadzone zostały wymagane art. 62 Prawa budowlanego okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznego sprawności instalacji, z tym jednak, że roczne przeglądy instalacji gazowych oraz przewodów kominowych nie objęły niektórych mieszkań, albowiem nie zostały one udostępnione do przeglądu mimo ogłoszeń i wezwań administracji osiedla. W opinii Związku do wypełnienia obowiązków kontroli tych instalacji spółdzielnia powinna stosować tryb postępowania określony art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Potrzeby remontowe rozpoznane w toku okresowych przeglądów zasobów i instalacji posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów akceptowanych uchwałami Rad Osiedli i uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W latach 2003 – 2005 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów spółdzielni wyniosły łącznie 62936000 zł. Największy udział w tych nakładach miały koszty wykonania dociepleń ścian zewnętrznych budynków; tylko w latach 2003-2005 wydano na ten cel 32171855 zł. Podkreślić należy, że na koniec 2005 r.: 236 budynków mieszkalnych na 274 budynki w zasobach spółdzielni posiadała ściany ocieplone według wymogów aktualnie obowiązujących norm (ok. 86 proc. budynków); między 2003 i 2005 rokiem wykonano docieplenie 37 budynków • 252 budynki (ok. 92 proc.) posiadały opomiarowanie zużycia ciepła i wody • 17724 lokali mieszkalnych (ok. 97 proc.) posiadało indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła • 17532 lokale mieszkalne (ok. 96 proc.) posiadało indywidualne opomiarowanie zużycia wody.

Pozytywnie należy ocenić fakt wprowadzenia przez spółdzielnię nowego systemu rozliczania kosztów remontów uwzględniającego miejsce wykonania robót, który polega na: analitycznym wyodrębnianiu w ewidencji księgowej kosztów remontów wykonanych w danym budynku oraz przychodów środków na fundusz remontowy pochodzących z opłat za używanie lokali w tym budynku • rozliczaniu kosztów robót remontowych w danym budynku z przychodami na fundusz remontowy pochodzącymi z tego budynku • umożliwieniu realizacji części remontów według uznania mieszkańców danego budynku • zagwarantowaniu możliwości wykonania każdego koniecznego remontu w budynku niezależnie od posiadanych środków (przejsiowe wspomaganie środkami remontowymi tych budynków, które w danym roku potrzebują mniej środków na konieczne remonty, niż zostały zgromadzone przez ten budynek).

5.

W okresie objętym lustracją we wszystkich jednostkach organizacyjnych spółdzielni (biuro Zarządu oraz 7 osiedli na wewnętrznym rachunku gospodarczym) ewidencja księgowa prowadzona była na bieżąco w oparciu o założony plan kont dostosowany do ustawy o rachunkowości.

Ogólna sytuacja finansowa spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie, o czym świadczy fakt bieżącego regulowania zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia podjęła działania związane z realizacją obowiązków wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 z 2000 r. poz. 27 z późniejszymi zmianami) dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, jednak dalszy postęp w realizacji tych obowiązków uwarunkowany jest tempem prac związanych z regulacją stanu prawnego gruntów będących w jej władaniu, tj. procesem niezależnym od spółdzielni; ustalenia lustracji wskazują bowiem, że Zarząd spółdzielni podejmował i podejmuje działania w celu szyb-

kiego uporządkowania stanu prawnego gruntów będących we władaniu spółdzielni.

6.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego požądane byłoby, aby organy samorządowe spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań.

1) Uchwalić i przedłożyć do rejestracji zmiany statutu dostosowujące statut do wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 30.03.2004 r. oraz 19.07.2005 r., a także do ustawy z 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

2) Dostosować do wymienionych zmian statutu normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym; dokonać szczegółowej analizy regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności wszystkich zawartych w nich postanowień ze statutem oraz obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.

3) W działaniach Rad Osiedli Sadyba i Stegny Rożek bezwzględnie przestrzegać zasady kompetencyjności zakresu działań organów przy podejmowaniu uchwał.

4) Wyeliminować wykazane przez lustrację niedostatki w udokumentowaniu Zebrań Domych w Osiedlu Stegny Rożek.

5) Uporządkować sprawę używania tych lokali mieszkalnych, które zajmowane są bez tytułu prawnego.

6) Usunąć wykazane w trakcie przeglądu usterki w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych.

7) Kontynuować przewidziane prawem działania w celu dalszego zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

8) Stosownie do wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego, dokonać brakujących wpisów w książkach obiektu budowlanego prowadzonych w osiedlach Stegny Rożek, Stegny Południe oraz Bernardyńska.

9) Dla zapewnienia realizacji przez spółdzielnię obowiązków w zakresie kontroli instalacji znajdujących się w lokalach – w przypadku nieudostępnienia lokalu – stosować tryb postępowania określony art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przedstawiając powyższą ocenę, pragniemy zwrócić uwagę, iż odnosi się ona do najistotniejszych dla działalności spółdzielni ustaleń zawartych w protokole lustracji. W związku z powyższym wskazane byłoby, aby organy samorządowe spółdzielni wnikliwie przeanalizowały treść protokołu lustracji pod kątem pełnego spożytkowania wszystkich zawartych w nim ustaleń w dalszej działalności spółdzielni.

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, że zgodnie z art. 93 par. 4 Prawa spółdzielczego winny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji wymienionych wniosków.

**Ryszard Jajszczyk
Pełnomocnik Zarządu
Dyrektor Biura Związku**

Administrator: zmiany wciąż aktualne

Na ostatnim ubiegłorocznym posiedzeniu Rady Nadzorczej, kiedy omawiano realizację zadań gospodarczych, dyskusja była wielowątkowa. Nic dziwnego! Gospodarka spółdzielni to problem wielopłaszczyznowy, obejmujący m. in. strukturę organizacyjną i kadry – właściwe rozmieszczenie pracowników i ich wykorzystanie.

Czym przede wszystkim – zastanawiano się – powinni zajmować się kierownicy Administracji Osiedla? Ich główne zadanie, podkreślano, to nadzór i kontrola. Proste? Niby proste, w praktyce jednak bywa różnie. Wiele czasu zabierają kierownikom interwencje mieszkańców i działaczy, ostatnio – uzgadnianie z radami domów zakresu remontów w poszczególnych budynkach.

Nie M-6 jest od tego, by wskazywać, czym powinni i czym nie powinni zajmować się kierownicy osiedlowych administracji. Jeśli jednak wskazują na to członkowie Rady Nadzorczej, posiłkując się przy tym doświadczeniami swoich osiedli, to warto ich wysłuchać. Przedtem jednak własne spostrzeżenie.

Wielu mieszkańców i wielu działaczy, bez względu na charakter sprawy, wali wprost do kierownika. Temu zaś nie wypada ich nie przyjąć; i przyjmuje. A niejednokrotnie, jak się potem okazuje, poruszoną w czasie rozmowy sprawą mógłby zająć się któryś z pracowników, np. administrator. Tak samo mógłby on uzgadniać kwestie remontowe z radami domów; wszystkie

kwestie, w tym dotyczące remontów z funduszy budynkowych, to jest aktualne właśnie teraz.

Tak oto jawi się temat, który gościł już na łamach M-6 (numer z czerwca 2006 r.: *Administrator nie może być od wszystkiego. Potrzebne są zmiany.*). Wcześniej, w grudniu 2005 r., zajmowała się nim Rada Nadzorcza. Potrzebne są zmiany – stwierdziła, czemu daliśmy wyraz w tytule poprzedniej informacji. Do zmian tych jakoś jednak nie dochodzi. A powinno dojść, bo wiem...

Według opinii Zarządu spółdzielni, ukształtowany od lat zakres zadań i uprawnień administratora nie odpowiada dzisiejszym wymaganiom. Wynika to m. in. ze zmian, jakie spowodowało wejście w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na administrację osiedli nałożyła ona wiele nowych obowiązków. W osiedlach liczących wiele domów, kierownictwo osiedla musi mieć wsparcie pracowników, którzy przejmą te obowiązki w znacznej mierze na siebie. W aktualnej strukturze organizacyjnej osiedli najbardziej odpowiednim do tej funkcji jest stanowisko administratora.

Warto jednocześnie przypomnieć, że wcześniejsze propozycje Zarządu, wnioski Rady Nadzorczej i sugestie samorządów domowych dotyczyły trzech zasadniczych kwestii: określenia nowego zakresu obowiązków i uprawnień administratora • wyznaczenia minimum kwalifikacyjnego administratora oraz ustalenia sposobu podnoszenia umiejętności zawodowych • określenia maksymalnej wielkości zasobów mieszkaniowych przypadających na jednego administratora i dostosowania do tego etatów administratora w poszczególnych osiedlach.

Nie są to sprawy wymagające rozwiązania z poniedziałku na wtorek, ale im prędzej to nastąpi, tym lepiej.

*

Inspiracją do przypomnienia kwestii administratorów, o czym na wstępie, była dla nas dyskusja na posiedzeniu Rady Nadzorczej w grudniu 2006 r. Rada Nadzorcza nawiązała do sprawy w styczniu br. przy zatwierdzaniu planu gospodarczo – finansowego na 2007. Wskazywano wówczas również na wagę zagadnienia, nie mogły już jednak iść temu w sukurs konkretne przedsięwzięcia.

Zatwierdzone już były plany osiedli. Niestety, nie nastąpiło w nich wzmocnienie służb pracowniczych na stanowiskach administratorów. Trudno nam powiedzieć dlaczego tak się stało, ale fakt pozostaje faktem.

Władze spółdzielni – jej Zarząd, Rada Nadzorcza – przekonane są o potrzebie gruntowej reformy pracy administratorów w naszych osiedlach. Nie do końca, jak nam się wydaje, przekonane są jednak o tym niektóre Administracje Osiedli i Rady Osiedli. W 2007 r. nic się raczej nie zmieni, może więc za rok... **Z. R.**

Po długoletniej pracy przeszli na emeryturę

Z końcem 2006 r. i z początkiem 2007 r. sześć pań z naszej spółdzielni, z biura Zarządu i z dwóch osiedli, zakończyło pracę i przeszło na emeryturę; każda miała w MSM Energetyka co najmniej 20 – letni staż zawodowy.

Grażyna Całek (33 lata pracy w MSM Energetyka) – specjalistka w dziale członkowsko – mieszkaniowym • **Marianna Przybylska-Cibor** (32 lata) – specjalistka w dziale członkowsko – mieszkaniowym • **Irena Michalska** (31 lat) – specjalistka w dziale rozliczeń z członkami • **Barbara Jabłecka** (20 lat) – specjalistka w dziale techniczno-eksploatacyjnym • **Barbara Pergoń** (26 lat) – gospodarz domu Czerniakowska 22 • **Hanna Krawczak** (20 lat) – gospodarz domu Bernardyńska 5.

Wszystkie panie, tak się składa, miały bezpośredni kontakt z członkami spółdzielni. Pozostały po sobie dobre wspomnienia.

RADA NADZORCZA

Dwa razy o zadaniach gospodarczych

GRUDZIEŃ 2006

• Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu o pracach nad wdrażaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: ustanawianiu własności lokali, regulacji prawnej terenów spółdzielni, wykupie od m.st. Warszawy terenów na własność. Są to zadania, w których spółdzielnia ma ograniczone możliwości – realizacja tych zadań zależy głównie od uprzedniego dopełnienia formalności urzędowych przez organy m.st. Warszawy. Nie jest z tym dobrze;

np. uchwała Rady Warszawy z 11.08.2006 r. o bonifikatach stosowanych wobec spółdzielni mieszkaniowych, po raz trzeci, za każdym razem inaczej, reguluje tę kwestię.

• Rada Nadzorcza skierowała do Zarządu wniosek o wystąpienie na drogę sądową z żądaniem sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. Bonifacego 71 (szerzej w numerze kwietniowym).

• Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikami zadań gospodarczych spółdzielni

za trzy kwartały. Poza remontami, o których pisaliśmy w poprzednim numerze, ocena była dobra.

STYCZEŃ 2007

• Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo – finansowy spółdzielni na 2007 r. (szerzej na s. 1). Zwracano przy tym uwagę na mogące się pojawić zagrożenia, m. in. w realizacji zadań remontowych. Konieczna jest – podkreślano – pełna mobilizacja sił we wszystkich osiedlach.

• Rada Nadzorcza rozpatrzyła wnioski Zarządu w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni. Wszystkie wnioski dotyczyły nieregulowania należności czynszowych. Ostatecznie, mocą uchwały, wykluczono 11 członków.

Czytelnicy ujawniają osiedlowych mąciwodów

O kim mowa – pytali w telefonach czytelnicy M-6 z Sadyby i Rożka; pytali po przeczytaniu informacji (poprzedni numer), że w spółdzielni są tacy, którzy czynią zamęt, wprowadzają niepokój. Indagowano nas przy tym o nazwiska i dopytywano: czy to ten pan, czy to ta pani...

Kiedy nie puszczałyśmy pary, dzwoniący sami rzucali do słuchawki nazwiska osiedlowych mąciwodów, prosząc o potwierdzenie, czy to o nich była mowa. Tak oto czytelnicy M-6 zaczęli wzbogacać redakcyjną galerię robiących zamieszanie. I coś nam się wydaje, że to jeszcze nie koniec. (mac)

Jesteś nieobecny – zdecydują za Ciebie inni

Członek spółdzielni ma prawa, ma też obowiązki. Obowiązki członka określa, w paragrafie 10, statut MSM Energetyka. Jeden z punktów stanowi, że członek obowiązany jest współdziałać ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej funkcjonowania. Jak ma współdziałać? To już zależy od jego poczucia, jego chęci, jego możliwości. Uchylenie się od współdziałania, choć niekaralne, jest niestosowne.

1.

Pamiętam dawne zebranie grupy członkowskiej. Jedna z obecnych na zebraniu pań aż siedem razy (!) zabierała głos. Mówiła o dwóch czy trzech sprawach, ale najważniejszą był ciekący kran. Czekwała na hydraulika, w umówionych terminach, ale się nie doczekała. Powiedzenie o tym publicznie, odnotowanie sprawy w protokole, gwarantowało skutek.

Kto ma dziś problemy z ciekącym kranem? Zmniejszyła się liczba bolączek, członkowskich dolegliwości. Sprawnie działa osiedlowa administracja z hydraulikiem włącznie. Wystarczy zadzwonić i po usterce. Zmienił się przy tym rodzaj kłopotów, ich ciężar gatunkowy.

Przed niespełna rokiem, chyba w maju 2006 r., pewna pani, z tego samego co ja osiedla, przez pół godziny, nie bacząc na koszt połączenia, rozprawiła ze mną o czynszach. Odrzucała wszystko, co usiłowałem jej wyjaśnić, w końcu uznała mnie za mało kompetentnego.

Przed miesiącem mogła uczestniczyć w zebraniu swojej i mojej (ta sama!) grupy członkowskiej, gdzie prezes spółdzielni, odpowiadając na pytania, wyjaśniał dokładnie, co składa się na opłaty czynszowe i dlaczego są takie, jakie są. Czy pani nie wiedziała o tym zebraniu? – zapytałem. Wiedziałam, ale szkoda na to czasu – taka była odpowiedź.

2.

Zebranie grupy członkowskiej odbywa się raz w roku. Rozpatruje m.in. sprawy, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków. Gdyby moja rozmówczyni przełamała się, wzięła udział w zebraniu grupy członkowskiej, mogłaby osiągnąć cel. Wystarczyło zgłosić odpowiedni wniosek i uzyskać dla niego akceptację obecnych, co byłoby zresztą przesądzone. Przykładowy wniosek: Zebranie grupy członkowskiej występuje do Zarzą-

du spółdzielni o zawarcie w przygotowywanym na ZPCz. sprawozdaniu analizy kształtowania się opłat czynszowych, analizy opracowanej w sposób pełniejszy niż zazwyczaj. Analiza winna obejmować wszystkie koszty jednostkowe według podziału: koszty zależne od spółdzielni, koszty niezależne od spółdzielni. Przedstawiając i uzasadniając koszty zależne od spółdzielni, należy uwzględnić działania zmierzające do obniżenia tych kosztów lub, co najmniej, do niezwiększania ich.

Taki właśnie, moim zdaniem, tryb postępowania powinna przyjąć dzwoniąca do nas pani. Do M-6 zwracać się można ze wszystkim, nie jesteśmy jednak omnibusem; jesteśmy bardziej od wyjaśniania ogólnych zasad i komentowania, niż od wglębiania się w szczegóły. Są w spółdzielni od nas lepsi.

Przeciętny członek spółdzielni nie chodzi na zebrania, bo uważa, że szkoda czasu, że i tak nie będzie miał na nic wpływu. To błędny pogląd! Każde wystąpienie członka na zebraniu grupy członkowskiej znajduje odzwierciedlenie w protokole, każdy wniosek zostaje zapisany i jest potem rozliczany; trafia do Administracji Osiedla lub Rady Osiedla, do Zarządu spółdzielni lub Rady Nadzorczej; jest włączony do zestawu obejmującego wszystkie wnioski, odpowiednio zakwalifikowany i kontrolowany. I tak właśnie byłoby z naszym przykładowym wnioskiem, oczywiście wtedy, kiedy byłby zgłoszony.

3.

Wśród organów spółdzielni, takich m.in. jak Zarząd, Rada Nadzorcza czy Rada Osiedla, zebranie grupy członkowskiej jest organem szczególnym – organem demokracji bezpośredniej. A taki organ nie ma nad sobą żadnej władzy zwierzchniej. Dla zebrania grupy członkowskiej nie jest więc np. władzą Rada Nadzorcza czy nawet Zebranie Przedstawicieli Członków. Choć to

organy bardzo ważne i w hierarchii organów spółdzielni najważniejsze, nie wolno im ingerować w tok postępowania zebrania grupy członkowskiej.

Analizując statut MSM Energetyka mogą w tej sprawie powstać wątpliwości. Bo jak rozumieć par. 99 tegoż statutu, który stanowi: Tryb zwoływania zebrań grup członkowskich, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin zebrań grup członkowskich ustalony przez Radę Nadzorczą. Otóż między tym, co stwierdzamy nieco wcześniej (nie wolno ingerować), a tym, co cytujemy, nie ma sprzeczności. Zakaz ingerowania w tok postępowania zebrania grupy członkowskiej dotyczy bieżącego toku postępowania tegoż zebrania, a więc jego przebiegu. Czym innym jest natomiast faza przygotowania takiego zebrania. Zanim do zebrania dojdzie, ktoś (Rada Osiedla) musi dokonać podziału członków osiedla na grupy członkowskie, ktoś inny (Rada Nadzorcza) musi określić, co i jak. Inaczej powstałoby bezholowie.

Ważne zastrzeżenie. Cała procedura zebrania grupy członkowskiej, a więc sposób jego obradowania i podejmowania uchwał, musi być zgodny z Prawem spółdzielczym i statutem spółdzielni. Zdarza się, iż niektórzy nasi członkowie, na opak pojmujący prawa demokracji, usiłują dopasowywać do własnych potrzeb obowiązujące w spółdzielczości mieszkaniowej przepisy i regulaminy.

4.

Wszystko, co tu piszemy, ma uzmysłowić czytelnikom M-6 rolę zebrań grup członkowskich. Tylko malkontent może mówić, że szkoda na to czasu. Szkoda czasu na spełnienie obowiązku? Szkoda czasu na poświęcenie sprawom spółdzielni, raz w roku, kilku wieczornych godzin?

Od lat w dorocznych sprawozdaniach Rady Nadzorczej na Zebrania Przedstawicieli Członków czytamy o niskiej frekwencji na zebraniach grup członkowskich. Kiedy uczestniczy w nich co dwudziesty – trzydziesty członek spółdzielni, frekwencja taka uznawana jest za niezłą. Na dodatek zazwyczaj przychodzą te same osoby.

Zebranie grupy członkowskiej jest ważne, a jego uchwały są prawomocne bez względu na liczbę uczestniczących w nim członków spółdzielni. Jesteś nieobecny – zdecyduwać mogą za Ciebie inni.

Zbigniew Rossa

✓ **Zainteresuj się, co dzieje się w twojej spółdzielni! Obojętność hamuje rozwój.**

✓ **Nie bądź bezwolnym narzędziem w rękach innych. O swoich sprawach decyduj sam!**

✓ **Zajrzyj do statutu spółdzielni! Sprawdź uprawnienia grupy członkowskiej! Może ona więcej niż myślisz.**

✓ **Idź na zebranie swojej grupy członkowskiej! Zaczynj walczyć o swoje racje!**

Mieszkanie lokatorskie za darmo?

15 stycznia, dyżur redakcyjny, telefon: Panie redaktorze, proszę mi poradzić. Chcę wreszcie wykupić mieszkanie lokatorskie. Nie znam przepisów, zwróciłam się więc o radę do znajomych. Jedni proponują, bym się wstrzymała, bo niezadługo mogę dostać to mieszkanie za darmo; drudzy, przeciwnie, radzą kupować, bo z darmochoy nic nie wyjdzie, a za rok będę musiała zapłacić więcej, niż obecnie. Liczę na wyjaśnienie sprawy przez M-6.

Przed czterema miesiącami, w numerze październikowym, zamieściliśmy pismo Jerzego Jankowskiego, prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W piśmie, skierowanym do wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, zawarta jest ocena projektowanej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jedną ze spornych kwestii jest zmiana zasad sprzedaży mieszkań lokatorskich przez spółdzielnie. Poniżej dotyczący tego fragment listu.

Proponowane zmiany rozliczeń finansowych z tytułu przekształcenia lokatorskich praw do mieszkań na własnościowe są populistyczną próbą uprzywilejowania 900 tys. członków zajmujących mieszkania na warunkach lokatorskich ze szkodą dla 2,6 mln członków, którzy spółdzielcze własnościowe prawa uzyskali pod rządami dotychczasowych przepisów. Nowe przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe miałyby być dokonywane za odpłatnością rządu

kilku czy kilkunastu złotych, podczas gdy pod rządami dotychczasowych przepisów przekształcenia były dokonywane za odpłatnością rządu kilkunastu tysięcy złotych. Takie zróżnicowanie jest niezgodne z konstytucyjną zasadą równego traktowania obywateli.

*
Rozwiązanie, o którym mowa, przewiduje m.in. projekt Ligi Polskich Rodzin. Jej posłowie złożyli go w Sejmie w listopadzie 2005 r. Reformą spółdzielczości mieszkaniowej, przewidującą m.in. sprzedaż mieszkań lokatorskich prawie za darmo, od dziesięciu miesięcy zajmuje się nadzwyczajna podkomisja sejmowa. Efekty swych prac ma przedstawić wkrótce Komisji Infrastruktury Sejmu, a ta zdecyduje o skierowaniu projektu do drugiego czytania. Samym projektem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sejm może się zająć przed wakacjami.

Oprócz projektu LPR, do Sejmu trafiły też inne, w tym Prawa i Sprawiedliwości, ale nowe zasady wyku-

pu mieszkań lokatorskich są we wszystkich projektach podobne. Inny jest natomiast projekt rządowy. Zdaniem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, tylko ten projekt nie zawiera rozwiązań szkodliwych dla spółdzielni i ich członków.

Projekt rządowy zakłada utrzymanie obecnej bonifikaty, jednakowej dla wszystkich spółdzielni, bonifikaty która obowiązuje od lipca 2005 r. Bonifikata ta wynosi 50 proc. różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym. Do czasu wprowadzenia 50 proc. bonifikaty, z własnej kieszeni trzeba było wyłożyć kwotę stanowiącą 30 – 50 proc. wartości lokalu. Teraz spółdzielnia darowuje dodatkowo 50 proc. W praktyce płaci się więc jedną czwartą wartości rynkowej mieszkania. Pieniądze te zasilają fundusz remontowy spółdzielni.

*
Co jest lepsze? Dla tego, kto chce teraz zamienić swój status lokatorski na własnościowy, propozycja wejścia w posiadanie mieszkania za grosze, jest propozycją dobrą. Inaczej patrzeć będą na to ci, którzy na wykupienie mieszkania zdecydowali się kilka lat temu, zaciągając np. kredyt bankowy.

Co będzie górą? Licząc w Sejmie zwolenników i przeciwników darmochoy, można przyjąć, że przewidu-

jąca tę darmochoę ustawa zostanie uchwalona. Wśród jej zwolenników pojawiają się jednak obawy, że Trybunał Konstytucyjny zakwestionuje rozwiązania dotyczące wykupu. W 2001 r. Trybunał uchylił przepis zakładający wykup mieszkań za 3 proc. ich wartości rynkowej. Teraz może być podobnie.

Jak, w świetle tego wszystkiego, powinni się zachować członkowie Energetyki zainteresowani wykupem – czekać na spodziewaną darmochoę, wstrzymując się z wykupem, czy robić to teraz?

W jednej z dużych spółdzielni na warszawskim Mokotowie dowiedzieliśmy się, że choć jest w niej jeszcze ok. tysiąca takich lokali, to chętnych na ich wykup jest wielu. Ruch zaczął się wiosną, gdy zaczęły rosnać ceny mieszkań. Jeszcze rok temu rzeczoznawcy wyceniali mieszkania w tej spółdzielni przeciętnie na 3,3-3,5 tys. zł za mkw. Obecnie – jak twierdzą w jej zarządzie – ich wartość podskoczyła do ok. 4,5 tys. za mkw. Łatwo więc policzyć, że jeśli plan LPR, PiS i PO nie wypali, to ci, którzy czekali z wykupem, stracili już, lekko licząc, kilkanaście tysięcy złotych.

Poprzedni akapit to cytaty, zakończenie artykułu w Gazecie Wyborczej (numer z 5 stycznia 2007, autor Marek Wielgo). Trochę wyjaśnia, ale niepewność pozostaje.

Zbigniew Rossa

Rada Nadzorcza określiła zasady zatrudniania

Członków Zarządu i kierowników osiedli wytłania się w drodze konkursu

Bywały sytuacje, kiedy to – z różnych względów – trudno było powołać nowego kierownika osiedla. Procedurę wytłaniania go określa wprawdzie statut, ale nie dla każdego ten sam paragraf statutu oznaczał to samo. Toczono dyskusje i spory, aż ktoś zaproponował, by było inaczej.

Wzmianie dotychczasowego stanu rzeczy największy udział miała Komisja Organizacyjno-Samorządowa Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji. To na jej wniosek powstał regulamin mający sytuację zmienić na lepsze. W końcu maja 2006 r. Rada Nadzorcza postawiła na tym regulaminie swój placet.

Regulamin dotyczy prezesa Zarządu, członków Zarządu, głównego księgowego oraz kierowników osiedli – pełnomocników Zarządu i ich zastępców (ds. technicznych i ds. ekonomiczno-finansowych).

Członkowie Zarządu. Choć członków Zarządu, zgodnie ze statutem, wybiera Rada Nadzorcza, to wybór ten odbywa się w drodze konkursu, który przeprowadza specjalna komisja (indywidualne rozmowy, pytania główne, pytania dodatkowe). W postępowaniu konkursowym musi uczestniczyć co najmniej dwóch kandydatów na jedno stanowisko. W razie odrzucenia przez komisję konkursową wszystkich kandydatów postępowanie konkursowe zaczyna się od nowa.

Kierownicy osiedli – pełnomocnicy Zarządu i ich zastępcy. Postępowanie

konkursowe przeprowadza Zarząd spółdzielni z udziałem przedstawiciela właściwej Rady Osiedla. Ta, po zakończeniu postępowania, opiniuje kandydatów przedstawionych przez Zarząd. W przypadku sprzeciwu Rady Osiedla wobec kandydatów wytypowanych przez Zarząd i braku możliwości obsadzenia stanowiska, decyzję o wyborze podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

W załączniku do regulaminu zatrudniania członków Zarządu i kierowników osiedli – pełnomocników Zarządu określone zostały wymagania kwalifikacyjne dla po-

szczególnych stanowisk. Wszyscy członkowie Zarządu muszą się legitymować wyższym wykształceniem technicznym, ekonomicznym lub prawniczym, odpowiednim stażem pracy oraz znajomością zagadnień spółdzielczości mieszkaniowej. Kierownicy osiedli muszą mieć licencję zarządcy nieruchomości.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może odstąpić od niektórych wymagań kwalifikacyjnych, jak np. staż pracy czy doświadczenie zawodowe w spółdzielczości mieszkaniowej.

*
Sygnalizowane tu procedury były już stosowane. Stosowanie ich do zastępców kierowników osiedli pozbawia Zarząd, jego zdaniem, uprawnień wynikających z przepisów ogólnych, ponadto uniemożliwia mu szybkie reagowanie na zaistniałe sytuacje. Jeszcze większe perturbacje mogą występować w postępowaniu konkursowym dla głównych księgowych. Nie obejdzie się chyba bez tego, by Rada Nadzorcza powróciła do sprawy. (re)

Nagrody dla mieszkańców Energetyki



W dniu 4 grudnia 2006 r. w Muzeum Kolekcji im. Jana Pawła II przy Pl. Bankowym 1 odbyło się uroczyste zakończenie 23. edycji konkursu Warszawa w kwiatach, organizowanego przez Towarzystwo Przyjaciół Warszawy pod patronatem Prezydenta m. st. Warszawy. W trakcie uroczystości wręczono laureatom nagrody przyznane przez Prezydenta Warszawy i Zarząd Główny Towarzystwa Przyjaciół Warszawy.

inicjatorem konkursu Warszawa w kwiatach był Stefan Starzyński, Prezydent Warszawy w latach 1934 – 1939. Przed wojną przeprowadzono dwa konkursy. Od 1984 r. konkursy zostały wznowione i od tej pory corocznie organizowany jest ogólnomiejski konkurs oceniający zieleń i ukwiecenie stolicy. Zajmuje się nim Towarzystwo Przyjaciół Warszawy założone w 1963 r. przez prof. Stanisława Lorentza. W konkursie mogą uczestniczyć instytucje oraz mieszkańcy Warszawy.

MSM Energetyka bierze udział w konkursie od czterech lat. W 2006 r. do 23. edycji konkursu zgłoszono 77 obiektów indywidualnych z terenu osiedli: Sielce, Bernardyńska, Sadyba, Stegny Północ, Stegny Południe. Spółdzielnia nasza otrzymała od Prezydenta m. st. Warszawy Pani Hanny Gronkiewicz – Waltz dyplom i gratulacje za zakwalifikowanie się do grupy najbardziej wyróżniających się stołecznych osiedli. Podkreślono przy tym pomysłowość dekoracji roślinnych upiększających stolicę. Podziękowanie przekazał też spółdzielni Zarząd Główny Towarzystwa Przyjaciół Warszawy.

Wśród laureatów konkursu są mieszkańcy naszych osiedli, którzy wyróżnili się swoją inicjatywą i pracą przez różnorodne ukwiecenie ogródków przydomowych, loggii, balkonów, a nawet okien. W ten sposób – podkreślono – przyczynili się do upiększania swoich domów, osiedli i samego miasta.

Lista nagród specjalnych Prezydenta m. st. Warszawy

Z osiedla Sadyba: Krystyna Bachańska – ogródek przydomowy. **Z osiedla Stegny Południe:** Jadwiga Sitek – balkon.

Lista nagród Prezydenta m. st. Warszawy

Z osiedla Stegny Północ: Alicja Kowalska – balkon • Mariusz Makrucki – ogródek i wejście

do budynku Kaukaska 5 • Jolanta Sklepińska – otoczenie budynku Wærneńska 1. **Z osiedla Stegny Południe:** Dominika i Zbigniew Chmielowscy – mały balkon i dwa okna.

Lista nagród Zarządu Głównego Towarzystwa Przyjaciół Warszawy

Z osiedla Sadyba: Jolanta Aniołowska – ogródek przydomowy • Jacek Bieliński – ogródek przydomowy i okna • Cecylia Budynek – ogródek przydomowy • Jerzy Chmielewski – ogródek przydomowy • Irena Czostek – balkon • Zofia Kobrzyńska – ogródek przydomowy • Ewa Konopka – kwiatnik przed budynkiem • Bożena Bykowska – kwiatnik przed budynkiem • Zbigniew Korzeniewski – balkon • Jadwiga Krukowska – ogródek przydomowy • Józef Midura – ogródek przydomowy • Anna Olejniczak – ogródek przydomowy • Ewa Reguła – ogródek przydomowy • Zofia Rajakowska – ogródek przydomowy • Cecylia Siedlecka – ogródek przydomowy • Honorata i Edward Skrzyńscy – ogródek przydomowy • Janina Snopko – ogródek przydomowy • Elżbieta Staszewska – ogródek przydomowy • Teresa Włodarczyk – ogródek przydomowy • Halina Zubelewicz – ogródek przydomowy.

Z osiedla Stegny Północ: Krystyna Anuszevska – ogródek przydomowy • Beata Głuszek – balkon • Ewa Gumowska – ogródek przydomowy • Zofia Białobrzeska – ogródek przydomowy • Monika Lewandowska – loggia • Wilhelmina Kobylińska – balkon • Janina Lewandowska – ogródek przydomowy i okno • Katarzyna Młynarczyk – ogródek przydomowy • Magdalena Roslan – ogródek przydomowy • Maria Walos – loggia • Jagna Dąbrowska – Jagielowicz – ogródek przydomowy.

Z osiedla Stegny Południe: Barbara Grostal – loggia • Gizela Nawrocka – loggia • Jan Piłka – ogródek przydomowy.

Z osiedla Sielce: Anna Janiszewska – ogródek przydomowy • Mariusz Kopacki – ogródek przydomowy • Elżbieta Przybysz – ogródek przydomowy • Ewa Siedlecka – ogródek przydomowy.

Z osiedla Bernardyńska: Elżbieta Walasik – ogródek przydomowy • Mirosława Wołkowycka – ogródek przydomowy.

Wśród laureatów konkursu są zatrudnieni w MSM Energetyka gospodarze domów i sprzątacze. **Z osiedla Sielce:** Anna Janiszewska, Mariusz Kopacki, Elżbieta Przybysz, Ewa Siedlecka. **Z osiedla Bernardyńska:** Elżbieta Walasik, Mirosława Wołkowycka. **Z osiedla Sadyba:** Cecylia Budynek. **Z osiedla Stegny Północ:** Mariusz Makrucki, Jolanta Sklepińska, Monika Lewandowska.

Zarząd spółdzielni gratuluje i serdecznie dziękuje laureatom konkursu Warszawa w kwiatach, którzy dzięki swej inicjatywie i pracy włożonej w ukwiecenie i zazielenienie terenów przydomowych, balkonów i loggii przyczynili się do upiększenia terenów naszych osiedli i budynków.

Michalina Różycka

LISTY

Pic na wodę – fotomontaż

Mieszkańcy osiedla Stegny Południe skarżą się od kilkunastu miesięcy na uciążliwość powodowane całodobową sprzedażą alkoholu w sklepie przy ul. Maltańskiej 11. Odkąd powstał ten sklep – ciągle są przypadki zakłócania porządku publicznego, a zwłaszcza ciszy nocnej.

W krótkim czasie urzędnicy dzielnicy Mokotów wydali zezwolenia na sprzedaż pełnej gamy alkoholi w sklepach całodobowych i jednym nocnym – w sumie w czterech placówkach na odcinku 800 metrów wzdłuż ul. Bonifacego, gdy już istnieje tam 6 innych sklepów sprzedających alkohol. Tak więc na niespełna kilometrowej osi ul. Bonifacego funkcjonuje 10 sklepów sprzedających napoje o zawartości 10-50 proc. alkoholu.

Najbardziej daje o sobie znać sklep przy ul. Maltańskiej 11. Po nocach mnożą się ekscesy. Wrzaski, przekleństwa pod oknami, obelgi pod adresem tych, którzy zwracają uwagę na niestosowne zachowanie. Na nic zdają się protesty mieszkańców – oni swoje (kilkadziesiąt podpisów pod petycją do władz porządkowych), a policja swoje. Zdaniem przedstawiciela komisariatu policji z ul. Okrężnej, nie dzieje się nic nadzwyczajnego (!?). Czy musi dojść do jakiegoś drastycznego wydarzenia, żeby się wszyscy kompetentni ocknęli?

Jak nic się nie zmienia, mieszkańcy będą musieli skorzystać z prawa do samoobrony – sami zrobimy porządek. Stworzymy – na podstawie sprawdzonych wzorów amerykańskich – Patrol Obywatelski. Istnieje już taka formacja na osiedlu Stegny Północ. I zdaje egzamin!

Tadeusz Samitowski
członek Rady Osiedla
Stegny Południe

Nie czyń drugiemu...

Sadyba. Ta pani słucha radia od piątej rano. Jest przy tym odkręcana na cały regulator. Nikomu to w jej lokalu nie przeszkadza, bo mieszka sama. Przeszkadza jednak mnie – ja o piątą chciałabym jeszcze spać, a często nie mogę. Za ścianą stoi tap-

czan, tuż przy nim szafka z radiem. Prosiłam tę panią o większy umiar, ale się tylko obruszyła.

Sielce. Kiedy wstaje rano, bierze prysznic. Niejednokrotnie wraca z pracy o godz. 24, a bywa, że i o pierwszej w nocy; myjąc się, puszcza wodę tak mocno, jak tylko się da. Nocą razi to podwójnie. Grzecznie zwróciłam sąsiadce uwagę. Nie poskutkowało.

Dwie panie skarżą się na dwie inne panie. Można zakłócać spokój jeszcze bardziej dobitnie, ale wystarczy i to. Nie będziemy tym razem powoływać się na statut, na regulamin porządku domowego; przypominałyśmy tylko: nie czyń drugiemu, co tobie niemiłe.



Dawno już nie wykorzystywaliśmy w pracy redakcyjnej naszego Jaśka. Zleciliśmy mu więc zbadanie, gdzie zbyt głośno słucha się radia i frywolnie korzysta się z prysznica. Węszył, węszył, aż wywęszył. Sadyba: ul. Bonifacego, Sielce: ul. Czerniakowska. Jasiek tak się przejął swoją rolą, że – węsząc dalej – bliski jest ustalenia numerów domów i lokali. (Jas.)

◆ OGŁOSZENIA DROBNE ◆

MIESZKANIOWE

- ☐ Zamienię własnościowe 3 – pokojowe 62 mkw. Jelonki – na 2 – pokojowe 42 – 50 mkw. Stegny, Sadyba i okolice. Tel. 0-501-247-725.
- ☐ Kupię pilnie każde mieszkanie (od małego do dużego) – najchętniej w zasobach MSM Energetyka. Tel. 0-600-877-744.
- ☐ Kupię mieszkanie jedno lub dwupokojowe w przystępnej cenie. Tel. 0-504-855-658.
- ☐ Odnajmę część lokalu na ul. Konstancińskiej. Tel. 0-501-613-780.
- ☐ Sprzedam własnościowe: Sadyba, ul. Bonifacego, 48 mkw., parter, 3 pokoje + widna kuchnia + loggia + ogródek. Tel. 022-642-97-95 (wieczorem) lub 0-604-976-719.
- ☐ Zamienię mieszkanie własnościowe (cegła) 52 mkw. (dwa duże pokoje z widną dużą kuchnią na II piętrze) przy lesie, blisko stacji PKP i dworca PKS w Mińsku Maz. – na mniejsze w Warszawie. Tel. 0-607-261-090.
- ☐ Kupię mieszkanie jednopokojowe bez pośredników w przystępnej cenie. Tel. 022-858-083-52.
- ☐ Sprzedam własnościowe 3 pokoje z kuchnią 77,7 mkw. I piętro, loggia, ul. Czerniakowska (Sielce). Tel. 022-841-80-13.

USŁUGI REMONTOWE

- ☐ Remonty – kompleksowo. Tel. 022 – 423 – 94-76 lub 0-508-782-253.
- ☐ Elektryk i hydraulik w mieszkaniu. Solidnie, niedrogo. Tel. 0-502-900-276.
- ☐ Hydraulik domowy WOD-KAN-GAZ (Uprawnienia). Tel. 022-840-26-54 lub 0-502-977-324.
- ☐ Elektryk z uprawnieniami – pełny zakres usług. Tel. 022-841-90-81 lub 0-600-880-199.
- ☐ Instalatorstwo sanitarne i gazowe, remonty łazienek. Tel. 022-642-87-19.
- ☐ Złota Rączka. Tel. 022-840-26-54 lub 0-502-977-324.
- ☐ Usługi remontowe od A do Z. Tel. 022-678-99-94 i 0-606-112-426.

ZDROWIE

- ☐ Diagnostyka i leczenie chorób chronicznych – INTEGRUM, ul. Bernardyńska 5. Tel. 022-885-57-59. www.paramed.waw.pl
- ☐ Dr n. medycznych, specjalista neurolog przyjmuje w MEDI ALDENT ul. Burgaska 2/4, Stegny. Tel. 022-842-75-25 i (0-22) 651-61-62.
- ☐ Lekarz chorób wewnętrznych – wizyty domowe. Tel. 0-604-985-261.
- ☐ EEG – Neurolog, ul. Sobieskiego 18. Tel. 022-651-66-86 i 022-842-43-30.

NAUKA

- ☐ Fizyka – dowolny zakres, przygotowanie do matury, olimpiad. Oryginalne zadania, tanie korepetycje. Tel. 022 842-00-59.
- ☐ Matematyka, fizyka – emerytowana nauczycielka. Tel. 022 842-37-17.
- ☐ Matematyka – szkoła podstawowa, gimnazjum. Doświadczona nauczycielka. Tel. 0-500-785-723.
- ☐ Angielski – uczniom gimnazjów i liceów. Doświadczona nauczycielka. Tel. 022-842-64-67. Sadyba.
- ☐ Język francuski – korepetycje, konwersacje, tłumaczenia. Tel. 022-651-50-09.
- ☐ Angielski – konwersacje z doświadczonym lektorem – native speakerem. Sadyba. Tel. 022-842-80-63, 0-600-400-142.
- ☐ Angielski (nauka, korepetycje) z dojazdem. Tel. 022-842-67-33 lub 0-507-950-711.
- ☐ Fortepian, instrumenty klawiszowe – profesjonalnie i ciekawie, pedagog z doświadczeniem. Tel.

0-503-379-336 i 022-498-90-64.

- ☐ Angielski w domu ucznia – pomoc w odrabianiu lekcji, korepetycje. Szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum. Także tłumaczenia. Tel. 022-842-60-41 i 022-828-42-07.
- ☐ Angielski (nauka, korepetycje). Szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum, przygotowanie do matury, zaliczanie lektoratów oraz tłumaczenia. Tel. 0-504-567-304 lub 022-642-17-11.

SPRZEDAM

- ☐ Sprzedam udział w budowie miejsca postojowego w budynku C Stegny. Taniej. Tel. 022-842-17-76 lub 0-601-289-833.

RÓŻNE

- ☐ Emerytka z wyższym wykształceniem zajmie się pracą biurową. Biegła znajomość komputera (MSOffice, edytor tekstu WORD, EXCEL), urządzeń biurowych, Internet, poczta elektroniczna, program Systemu Informacji Prawnej LEX. Tel. 022-839-13-97; 0-505-550-910.
- ☐ Rozliczanie PIT-ów, tanio – od 10 zł. Tel. 022-642-50-81.
- ☐ Nowo otwarta Agencja Ubezpieczeniowa Grupy PZU S. A. ul. Bernardyńska 5 zaprasza w godz. 11 – 17. Oferujemy ubezpieczenia komunikacyjne, majątkowe i inne. Tel. 022-842-81-30; 0-601-311-381.
- ☐ Do wynajęcia miejsce postojowe w garażu podziemnym ul. Powsińska 23. Tel. 0-603-837-260 (po godz. 19).
- ☐ Dożywnotnie zaopiekuję się starannie starszą osobą w zamian za zapisanie mieszkania. Tel. 022-642-78-09.
- ☐ Transport – przeprowadzki. Tanie, szybko, solidnie. Tel. 0-504-376-845.
- ☐ Sklep TANIA ODZIEŻ Stegny ul. Portofino 8 (na tyłach Mokpolu) zaprasza. Tylko wysoka jakość.
- ☐ Obrazy olejne w ramach, różnorodna tematyka, duży wybór – bezpośrednio, artysta plastyk. Tel. 0-602-44-66-75.
- ☐ Emeryt z wyższym wykształceniem przyjmie pracę biurową. Obsługa komputera – znajomość programu AutoCAD. Tel. 022-842-95-07 i 0-505-650-033.
- ☐ Wynajmę miejsce w garażu podziemnym ul. św. Bonifacego przy jez. Czerniakowskim. Tel. 0-692-128-927.
- ☐ Bielzina – TRIUMPH, FELINA, duży wybór modeli i rozmiarów. Sobieskiego 60 róg Bonifacego. Zapraszamy!
- ☐ Usługi komputerowe – zabezpieczenie komputera, usuwanie awarii, wirusów, korepetycje z informatyki i inne. Tel. 0-506-077-327, www.widcom.boo.pl
- ☐ Usługi stolarskie – zabudowa kuchni, szafy, meble, projektowanie. Solidnie. Tel. 022- 651-86-15 lub 0-501-551-941.
- ☐ Zawiozę do ślubu – szczęśliwy Roll Royce – Retro, biały. Dla mieszkańców Energetyki niższa. Tel. 022-842-71-80 i 0-502-073-622.
- ☐ Agencja ubezpieczeniowa ERGO-HESTIA, ul. Powsińska róg Gólkowskiej zaprasza w godz. 10-18. Elastyczna oferta, szeroki zakres, porady gratis. Tel. 022-651-96-80 i 0-501-867-100, [mail 009815@ag.hestia.pl](mailto:009815@ag.hestia.pl)
- ☐ Introligatornia – ul. Amundsena 4 (Ursynów, od ul. Dereniowej). Autobusy: 136, 179, 436, 504, 505. Tel. 0-602-600-773.
- ☐ Pedicure u klienta. Tel. 022-863-73-47.
- ☐ Zaopiekuję się starszą osobą. Tel. 022-851-22-30.
- ☐ Oryginalne grafiki o różnorodnej tematyce do mieszkań, biur i na prezent. Tel. 0-509-720-717.

AIGO

pożyczka
dla mieszkańców
MSM Energetyka
oferta specjalna
dla
**EMERYTÓW
RENCISTÓW**
zadzwoń
(22) 850-52-36
WARSZAWA
Al. Solidarności 117
(róg Jana Pawła)

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. 022-840-46-71
Skład i druk: Zakład Poligrafii
„PARA-DRUK”, 00-719 Warszawa,
ul. Zwierzyniecka 8a.**

**Następny
numer M-6
ukaze się
ok. 20 kwietnia
2007 r.
Ogłoszenia
do 15 marca
2007 r.**