

Odwołanie Rady Nadzorczej nie wyszło – patowa sytuacja w końcówce obrad

10 czerwca odbyło się 56. Zebranie Przedstawicieli Członków MSM Energetyka. Jego miejscem była sala konferencyjna ZUS przy ul. Czerniakowskiej 16. W obradach brało udział początkowo 99 spośród 120 uprawnionych do tego przedstawicieli. W miarę upływu czasu pozostało ich na sali coraz mniej. Bardziej licznie zaczęli opuszczać obrady po głosowaniu w sprawie absolutorium dla Zarządu. O godz. 20 po imiennym sprawdzeniu listy obecności, było już tylko 56 osób. Ta patowa sytuacja uniemożliwiła m.in. dokonanie zmian w statucie, co wymaga dwóch trzecich głosów. O godz. 20,30 obrady zostały zamknięte.

56. ZPCz. przewodniczył **Janusz Gajda** z os. Sadyba. Wspomagali go **Andrzej Sokoliński** z os. Sielce jako zastępca przewodniczącego i **Krzysztof Reszczyński** z os. Stegny Południe jako sekretarz. Asesorem była **Barbara Szymańska** z os. Sadyba. Komisjami ZPCz. kierowali: Wnioskowej – **Antoni Wasilewski** z os. Stegny Północ, Mandatowej – **Andrzej Szwanowicz** z os. Sadyba, Skrutacyjnej – **Józef Klinger** z os. Stegny Północ.

Porządek obrad obejmował 15 punktów. Dwóch końcowych nie można było rozpatrzyć: nie dokonano zmian w statucie i nie przyjęto wniosków. Zabrakło kworum.

Ocena Zarządu. Podstawą oceny było m.in. przedłożone 56. ZPCz. sprawozdanie, którego fragmenty przedstawiamy na s. 4-5. Działalność całego Zarządu zyskała aprobatę najwyższego organu spółdzielni wyrażoną w uchwale zatwierdzającej sprawozdanie (54 głosy za, 11 głosów przeciw, 8 głosów wstrzymujących się). Absolutorium, w tajnym głosowaniu, uzyskało jednak wyłącznie dwóch członków Zarządu: prezes **Jan Radzikowski** i zastępca prezesa **Sylwester Mirecki**. Nie uzyskał absolutorium trzeci członek Zarządu, **Grzegorz Engelbrecht**, choć w dyskusji nie padło przeciwko niemu ani jedno słowo krytyki.

Ocena Rady Nadzorczej. Skrót jej sprawozdania zamieszczamy na s. 6-7. Mimo podjęcia uchwały przyjmującej sprawozdanie Rady Nadzorczej (54 głosy za, 9 głosów przeciw, 6 głosów wstrzymujących się), wcześniej **Wiktor Kobyliński** z os. Stegny Północ zaskoczył przedstawicieli wnioskiem o odwołanie, najpierw wszystkich 24 członków Rady Nadzorczej, później zaś 16. W wyniku tajnego głosowania nikt z owej szesnastki nie został odwołany.

Statut MSM Energetyka. Miał być zmieniony, ale nie został. Zarządowi grożą za to konsekwencje. Na szczęście wcześniej udało się powołać Komisję Statutową (przew. Ry-

szard Działuk z os. Sielce). Będzie musiała zaczynać wszystko od początku.

Wykluczenia. Z braku kworum nie można było podjąć uchwały o wykluczeniach. Osoby, które łącznie winne są spółdzielni 90 tys. zł, mogą teraz grać jej na nosie.

Wnioski. Z braku kworum kilkadziesiąt zgłoszonych wniosków pozostało bez rozpatrzenia i przyjęcia.

O obradach ZPCz. piszemy ponadto na s. 2, gdzie przedstawiamy skrótowo wszystkie głosy w dyskusji. **Z.R.**

Studnie oligoceńskie

Władze Warszawy skąpią grosza, spółdzielnia nie może sobie pozwolić

Członkowie naszej spółdzielni coraz powszechniej występują do Zarządu o budowę studni oligoceńskich. Od lat postulowana jest budowa takiej studni przy ul. Iberyjskiej w os. Stegny Południe. W ślad za tym władze spółdzielni występowały z wnioskiem do Urzędu m. st. Warszawy o dofinansowanie zamierzonej inwestycji z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Takie jest m.in. przeznaczenie tego Funduszu. Nic z tego! Komisja Ochrony Środowiska dwukrotnie negatywnie opiniowała przyznanie środków na ten cel. Jej pogląd za każdym razem podzielało Biuro Ochrony Środowiska Urzędu Miasta. Ostatni raz w końcu listopada 2005 r. poinformowało spółdzielnię, że Prezydent Warszawy ponownie odmówił dofinansowania budowy studni oligoceńskiej przy ul. Iberyjskiej.

Uymczasem o studnie takie występują członkowie spółdzielni z innych osiedli. Od roku domaga się tego grupa członkowska obejmująca budynki Czerniakowska 28, 30, 32. Chce budowy studni w rejonie Czerniakowska Wschód. I co dalej?

Grupa członkowska monituje władze spółdzielni, aby te, na początek, chociaż wystąpiły do władz Warszawy z odpowiednim wnioskiem.

Ale, by taki wniosek został przyjęty, trzeba przedtem: • opracować dokumentację projektową • uzyskać, w formie decyzji, pozwolenie na budowę • dostać zgodę na korzystanie z ujęcia. Na to wszystko spółdzielnia musiałaby wyasygnować kilkadziesiąt tysięcy złotych. Czy powinna, w takiej sytuacji, decydować się na to? A jak pieniądze pójdą na marne?

Dotychczasowe doświadczenia są złe i nakazywałyby raczej powściągliwość. Spółdzielnia zaangażuje znaczne środki na przygotowanie inwestycji nie mając gwarancji, że studnia bę-



**PISMO MIĘDZYAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYKA”**

NUMER 3 (52) CZERWIEC 2006
ISSN 1508-9266 BEZPŁATNIE

Kto zapłaci?

43 przedstawicieli członków urwało się z obrad 56. ZPCz. Niewykluczone, że trzeba będzie zebrać się ponownie. Taka operacja kosztuje. Kto zapłaci? O prawdziwych społecznikach piszemy na s. 2.

dzie zrealizowana. Trzeba chyba poczekać – poczekać na nowe władze miasta, które – miejmy nadzieję – bardziej polubią naszą spółdzielnię i studnie oligoceńskie. (sa)

Nowi członkowie Rady Nadzorczej

56. ZPCz. dokonało wyboru uzupełniającego, na czteroletnią kadencję, sześciu członków Rady Nadzorczej. Zmiany w jej składzie są w większości wynikiem upływu kadencji innych członków. W Radzie Nadzorczej znaleźli się: z os. Sadyba – **Maria Rosołowska**, z os. Stegny Południe – **Stanisław Kryś** i **Marek Żyszek**, z os. Stegny Północ – **Krzysztofna Przyłuska**, z grupy członków oczekujących – **Grzegorz Madej** i **Katarzyna Zdunek**. Wszyscy z wyjątkiem Krystyny Przyłuskiej, są nowymi członkami Rady Nadzorczej.

Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej w uzupełnionym składzie, na którym planowano konstituowanie się jej, odbyło się 20 czerwca br., kiedy M-6 było już w druku.

Nowe osoby na czele dwóch Rad Osiedli

Nowe szefostwo mają dwie Rady Osiedla MSM Energetyka. W os. Idzikowskiego kierowanie radą powierzono p. **Renacie Kołodziej**, a w os. Stegny Rożek p. **Wiesławowi Otockiemu**. Życzymy powodzenia!

Sensowną krytykę przeplatała demagogia

W dyskusji wypowiedziało się 20 osób – wszyscy zabierający głos, to przedstawiciele z poszczególnych osiedli. Prezentujemy tu skrótowo każde wystąpienie – kiedy dotyczyło ono kilku problemów czy spraw, koncentrujemy się na kwestii zasadniczej.

Marek Żyszko z os. Stegny Południe. Z upoważnienia swojej Rady Osiedla przedstawiam jej stanowisko w sprawie niektórych projektowanych zmian w Prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jakie w imieniu wszystkich członków naszej spółdzielni, po poparciu przez ZPCz., proponujemy skierować do Sejmu RP. Jednocześnie wnioskujemy, by stanowisko to przedłożyć, dla poparcia, największym spółdzielniom mieszkaniowym (Od redakcji: chodzi m. in. o darmowe przekształcenia własnościowe).

Krystyna Przyłuska z os. Stegny Północ. Jestem za zgłoszoną propozycją. Apeluję do przedstawicieli członków ze wszystkich osiedli, by głosowali za przyjęciem przedstawionego stanowiska.

Wiktor Kobylński z os. Stegny Północ. Inwestycje (Pólna, Stegny Południe) były i są prowadzone źle • Zarząd i Rada Nadzorcza razem *trzymają władzę*, nie troszcząc się o członków spółdzielni.

Janusz Runkiewicz z os. Stegny Południe. Mówił, jak poprzednik, o rzekomo nieudanej inwestycji (Stegny Południe) • Spółdzielnia grozi upadłość (Od redakcji: według opinii niezależnego biegłego rewidenta, jest to teza fałszywa) • Zarządowi nie należy się absolutorium.

Grażyna Danecka os. Stegny Południe. W ramach prowadzonej inwestycji (Stegny Południe) trzeba lepiej upowszechnić wśród mieszkańców naszego osiedla Zadanie II • Zebranie domowe: są limity obecności, czy ich nie ma?

Bogdan Dzierżawski z os. Sadyba. W sprawozdaniu Zarządu i Rady Nadzorczej za mało jest o tym, jak realizowane są potrzeby członków • Nic o deficycie miejsc parkingowych i sposobie rozwiązania tego problemu – na Sadybie i gdzie indziej • Proponuję nie przyjmować obu sprawozdań.

Anna Malinowska-Wegner z os. Sadyba. Spółdzielczy Dom Seniora jest bardzo potrzebny, władze spółdzielni powinny wspierać tę inicjatywę.

Lech Jankowski z os. Sadyba. Wśród członków spółdzielni jest duże zainteresowanie budową Domu Seniora. Trudna to sprawa, ale chyba realna.

Beata Szark z os. Stegny Rożek. Potrzebna jest bardziej planowa, racjonalna i konsekwentna gospodarka terenami. Tere-

ny przeznaczone wcześniej na parkingi stają się później, nie wiedzieć czemu, terenami budowlanymi • Należy lepiej upowszechniać prawo budowlane i strzec go – zabudowa balkonów czy malowanie okien odbywa się często według *widzimisie*.

Anita Krzyżanek z os. Stegny Rożek. Ze sprawozdania Rady Nadzorczej nie dowiedziałam się, jak sprawuje ona statutową *kontrolę i nadzór* nad działalnością spółdzielni • W gospodarce gruntami występują nieprawidłowości.

Andrzej Sokoliński z os. Sielce. Padły z tej trybuny poważne zarzuty wobec Zarządu. Jeśli ktoś jest tak głęboko przekonany o winie Zarządu, to powinien udokumentować swoje racje i dochodzić ich nawet poza spółdzielnią. • Dalszego doskonalenia wymaga strona internetowa spółdzielni.

Stanisława Bąk z os. Sadyba. Drogi i chodniki w naszych osiedlach trzeba lepiej dostosować do potrzeb niepełnosprawnych. Nie pamięta o tym Zarząd Dróg Miejskich, więc nasz Zarząd powinien mu o tym przypomnieć.

Jacek Malczewski z os. Sadyba. W 2005 r. słabo było z remontami w naszym osiedlu, w tym roku remonty też nie idą najlepiej. Przyczyny są różne, jedna z nich, to źle przygotowywane przetargi. To sygnał dla Administracji Osiedla i nadzorującego ją Zarządu.

Zbigniew Kupisz-Andrzejewski z os. Sadyba. Czy stosowana u nas metoda pomiaru zużycia ciepła jest właściwa? Ja zużywam podobno za mało ciepła – czy powinienem zaprzestać oszczędzania? • Dlaczego zewnętrznych miejsc parkingowych nie przybywa nam od lat?

Adam Przybylski z os. Sadyba. Doko-

naliśmy analizy: ocieplenie budynków, choć niepełne, zmniejszyło zużycie ciepła o ok. 17 proc. Całkowite ocieplenie, w tym stropodachów, powinno dać jeszcze lepsze efekty.

Zdzisław Kaczmarczyk z os. Sadyba, wiceprzewodniczący Krajowej Rady Spółdzielczej. Staramy się walczyć o poprawę sytuacji spółdzielni mieszkaniowych. Około 3500 wniosków tych spółdzielni czeka na rozpatrzenie przez różne organy władzy • Niektórzy chcieliby *wejść z kopytami* w nasze środowisko, czasem chyba nawet dla uzyskania korzyści.

Kazimierz Kostecki z os. Sadyba. Tylko dwa nasze osiedla prowadzą działalność społeczno-kulturalną. Czy nie powinno być to sprawą całej spółdzielni? • Niezależni rewidenty chwają naszą spółdzielnię, a niektórzy przedstawiciele źle oceniają jej sytuację, straszając nawet upadłością.

Krystyna Bachańska z os. Sadyba. Powinniśmy rozszerzać działania na rzecz dzieci i młodzieży, także poprzez rozszerzenie terenów rekreacyjno – sportowych.

Jan Misiaczek z os. Stegny Południe. Spółdzielcy są biedni, trzeba iść im na rękę. Mam mieszkanie lokatorskie, nie zdołałem go wykupić. Dlaczego nie mogę podarować tego mieszkania np. swoim dzieciom?

Leszek Ganowicz z os. Stegny Południe. Dawniej pytali: co z tym narodziłkiem, dlaczego stoi pusty, teraz pytają: dlaczego się zagęszcza? O zabudowie decydowali fachowcy, projekt był uzgadniany z Radą Osiedla, mieszkańcy też o tym wiedzieli, zgłaszali swoje propozycje.

*

Na zakończenie dyskusji ZPCz. zaakceptowało stanowisko wyrażone w pierwszym wystąpieniu – głos Marka Żyszki.

Do uwag i propozycji, głównie zaś do krytycznych ocen, ustosunkowali się **Jan Radzikowski**, prezes zarządu i **Zdzisław Rother**, przewodniczący Rady Nadzorczej.

Zbigniew Rossa

Spółecznicy: Dzięki wam – lepiej nam

Na odbywanych niedawno zebraniach grup członkowskich wiele mówiono o dokonaniach poszczególnych osiedli i całej spółdzielni.

W dokonaniach tych mają swój udział, znaczący udział, nasi spółecznicy: od tych z Rad Domów, po tych z Rad Osiedli. Członkowie spółdzielni dostrzegają ich pracę, wysiłek, cenią zaangażowanie.

Na zebraniu grupy członkowskiej Czerniakowska 36A i 38A oraz Zwierzyniecka 1 i 3 mogła przekonać się o tym p. Hanna Idzkowska, przewodnicząca Rady Osiedla Sielce. Jej społecznikowską postawę podkreślano kilkakrotnie.

Gdyby zsumować wszystkie godziny poświęcone spółdzielni i jej członkom, u wielu naszych spółeczników zebrałyby się etaty. Dziękujemy!

Administrator nie może być od wszystkiego

Administrator – słownikowo rzecz ujmując – to człowiek zarządzający, administrujący czymś. W opisie funkcjonowania spółdzielni pojęcie administratora pojawia się rzadko. Z tym większym zainteresowaniem podeszliśmy do informacji Zarządu o organizacji pracy administratorów, jaką przed kilkoma miesiącami rozpatrywała Rada Nadzorcza.

Stanowiska administratorów występują we wszystkich osiedlach naszej spółdzielni. Utworzone zostały do nadzorowania i realizowania podstawowych funkcji eksploatacyjnych nieruchomości – budynków. Ujmując sprawę mniej urzędowo, administratorzy mają zajmować się tym, co w wyniku ich działań spowoduje, że nasze życie, życie lokatorów, będzie lepsze i przyjemniejsze. Ramowy zakres obowiązków i uprawnień administratora w MSM Energetyka obejmuje 16 najważniejszych zadań – od stałych problemów (np. współpraca z Radami Domów), po okolicznościowe kwestie (np. załatwianie spraw zgłaszanych przez mieszkańców). Czego tam nie ma!

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. Święte słowa ze wspomnianej już informacji Zarządu na posiedzenie Rady Nadzorczej: *W osiedlach liczących wiele domów kierownictwo osiedla musi mieć wsparcie pracowników, którzy przejmą te obowiązki w znacznej mierze na siebie. W aktualnej strukturze administracyjnej osiedli najbardziej odpowiednim do tej funkcji jest stanowisko administratora.*

Powinno to być jednak administrator w nieco innym niż obecnie wydaniu. Propozycje Zarządu, analiza wniosków zgłaszanych przez samorządy domowe, uwagi członków Rady Nad-

zorczej, wreszcie własne przemyślenia, skłaniają nas do przedstawienia kilku wartych zastanowienia myśli.

Po pierwsze. Trzeba określić nowy zakres obowiązków i uprawnień administratora. Te obowiązki i te uprawnienia winny uwzględniać nową sytuację

w administrowaniu i zarządzaniu nieruchomościami. Wraz z tym należałoby tak ustalić zadania administratora, by nie musiał on być *człowiekiem od wszystkiego*.

Po drugie. Nowe, bardziej złożone funkcje administratora wymagają od niego wyższych kwalifikacji. Jakie mają to być kwalifikacje, to już całkiem inna sprawa. Warto przy tym wyznaczyć minimum kwalifikacyjne oraz sposób podnoszenia umiejętności zawodowych (kursy, szkolenia itp.).

Po trzecie. Celowe wydaje się określenie maksymalnej wielko-

ści zasobów mieszkaniowych przypadających na jednego administratora. Obecnie występuje pod tym względem duże zróżnicowanie – w podobnych osiedlach mamy albo czterech (Sielce) albo dwóch (Stegny Północ) administratorów.

★

We wszystkich naszych osiedlach pracuje obecnie 16 administratorów. Jest to – naszym zdaniem – ta grupa funkcjonariuszy spółdzielni, których powinno być mniej, a więcej. Opłaci się to, przede wszystkim, samym członkom spółdzielni. (zbir)

CHRZEŚCJAŃSKA SZKOŁA PODSTAWOWA NIEPUBLICZNA NR 31

CHRZEŚCJAŃSKIE GIMNAZJUM NIEPUBLICZNE NR 7

zapisy do klas 0 - VI i do gimnazjum
Warszawa, ul. św. Bonifacego 9; tel. 651-99-69



NASZE ATUTY

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

NASZE SUKCESY

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

CO NAS WYRÓŻNIA

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

Rok założenia 1990

AIGO



pozyczka
dla mieszkańców
MSM Energetyka
oferta specjalna

dla
EMERYTÓW
RENCISTÓW

zadzwoń
(22) 850-52-36

WARSZAWA
Al. Solidarności 117
(róg Jana Pawła)

Fragmenty sprawozdania Zarządu

Na dzień 31.12.2005 r. zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmowały: 252 budynki mieszkalne, 18235 lokali mieszkalnych i 879484 mkw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz 50115 m kw. powierzchni lokali użytkowych. Zasoby te znajdują się w siedmiu osiedlach, a mianowicie: Sielce – 3119 lokali mieszkalnych, Sadyba – 5058 lokali mieszkalnych, Stegny Północ – 2900 lokali mieszkalnych, Stegny Rożek – 838 lokali mieszkalnych, Stegny Południe – 4838 lokali mieszkalnych, Bernardyńska – 607 lokali mieszkalnych, Idzikowskiego – 815 lokali mieszkalnych. Ponadto budynek mieszkalny przy ul. Polnej 3A z 60 mieszkańami, który organizacyjnie został włączony do osiedla Idzikowskiego, ale gospodarczo zachowuje pełną odrębność w rozliczeniach kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie: Jan Radzikowski – prezes Zarządu, Sylwester Mirecki – zastępca prezesa, Grzegorz Engelbrecht – członek Zarządu. Obowiązki głównego księgowego pełniła Danuta Pisarczyk.

Wskutek zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r., w tym również wynikających z wyroków Trybunału Konstytucyjnego, praktycznie co rok występuje konieczność nowelizacji statutu spółdzielni jako podstawowego aktu wewnętrznego normującego zasady działania spółdzielni. W 2006 r. będziemy wobec tego nadal pracować nad kolejną wersją statutu, przy czym informację, jakie dochodzą do Spółdzielni z prac Sejmu nad nowelizacją prawa spółdzielczego zapowiadają, że to jeszcze nie koniec zmian.

Główne obowiązki wynikające z ustawy, spoczywające na Spółdzielni to, przede wszystkim, realizacja zadań w zakresie zmian w stosunkach własnościowych. Zmiany te wymusiły m.in. inne podejście do rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Dawne zasady rozliczeń kosztów i ponoszenia opłat według tzw. uśrednionych wskaźników kosztów w skali osiedla nie mogą być dalej praktykowane. Ustawa zobowiązuje spółdzielnię do indywidualizowania rozliczeń kosztów i opłat dla poszczególnych nieruchomości. Zamieszkujący w nich posiadacze różnych praw do lokali będą wnosić zróżnicowane opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Wymienione uwarunkowania prawne i ekonomiczne znalazły odzwierciedlenie w pracach Zarządu i Rady Nadzorczej, polegających na przygotowaniu nowych zasad rozliczeń kosztów i ich wdrażaniu we wszystkich osiedlach, w których istnieją warunki do wyodrębnienia własności lokali. Podjęto szereg uchwał wprowadzających konieczne zmiany. Wprowadzone tzw. fundusze remontowe poszczególnych budynków zaczynają spełniać coraz lepiej rolę, jaką w nich pokładano – występuje oszczędniejsze gospodarowanie środkami i zaangażowanie mieszkańców w ich celowym wydatkowaniu.

Zmiany w gospodarowaniu środkami remontowymi nie przekreśliły zasady solidaryzmu spółdzielczego, która w tym przypadku polega m.in. na przejściowym wspomaganie środkami remontowymi budynków, właśnie w danym roku potrzebujących więcej środków na konieczne remonty, niż inne budynki. Część kosztów remontów niepokrytą własnymi środkami mieszkańcy takiego budynku będą spłacać w następnych latach w ramach normalnej miesięcznej opłaty wnoszonej na fundusz remontowy.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe. Według

stanu na dzień 31.12.2005 r. liczba członków spółdzielni wynosiła – 20740, w tym: posiadających spółdzielcze (lokatorskie bądź własnościowe) prawa do lokali – 17528, posiadających odrębną własność lokali – 92, posiadających umowy o kolejności przydziału mieszkań – 705, członków współmałżonków – 2415.

Ustanawianie odrębnej własności lokali. W II kwartale 2005 r. zostały zakończone procedury związane z uchwałami Zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomościach osiedla Bernardyńska i w I kwartale 2006 r. w nieruchomościach osiedla Stegny Rożek. Kontynuowane są procedury dla nieruchomości w osiedlach Sielce, Sadyba i Stegny Południe. Procedury wyodrębniania własności lokali nie obejmują nieruchomości w osiedlach Stegny Północ, Idzikowskiego i w części osiedla Stegny Południe, ze względu na nieuregulowany stan prawny terenów.

Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali są podjęte dla 53 nieruchomości obejmujących 89 budynków i 5423 lokale mieszkalne. Pierwsza notarialna umowa przeniesienia własności i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu – podpisana została w kwietniu 2004 r. Do końca 2005 r. zostały podpisane 94 umowy notarialne przenoszące na członków Spółdzielni własność lokali mieszkalnych. W stosunku do liczby mieszkań objętych uchwałami stanowi to zaledwie 1,73 proc.

Zmniejszające się zainteresowanie podpisaniem aktów notarialnych ustanawiających własność lokali wynika przede wszystkim z oczekiwania członków Spółdzielni na przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, z możliwością uzyskania 99 proc. bonifikaty, zapowiedzianej uchwałą Rady Miasta st. Warszawy z dnia 15-04-2004 r. i znowelizowanej uchwałą z dnia 3.03.2005 r. Według stanu na dzień 13.02.2006 r. – 1279 członków MSM „Energetyka” posiadających spółdzielcze prawo do lokali, tj. 7,1 proc. złożyło wnioski o przeniesienie własności swoich lokali.

Inwestycje. Centrum mieszkaniowo-usługowe ul. J. Sobieskiego / ul. św. Bonifacego. Zadanie I obejmuje zespół budynków w zabudowie wielorodzinnej o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, położonych w rejonie ul. J. Sobieskiego, św. Bonifacego i Sycylijskiej, oznaczonych jako: D1, D2 i D3, C, B i A.

Koszt netto budowy jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań określono na 3990 zł w budynkach D1, D2 i D3 i C oraz koszt

netto stanowiska w garażu – 24515 zł. Zaawansowanie finansowe netto budowy budynków D1, D2, D3 według harmonogramu rzeczowo-finansowego robót ryczałtowych, na podstawie faktur złożonych do dnia 30.04.2006 r., wynosi 13063,4 tys. zł, co stanowi 76,1 proc. wartości ryczałtowej.

Zadanie II obejmuje zespół budynków w zabudowie wielorodzinnej o funkcjach mieszkaniowych, usługowych i biurowych w budynkach oznaczonych jako C A/A 1 oraz budynek garażowy oznaczony jako B.

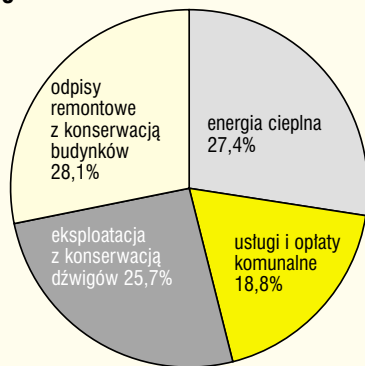
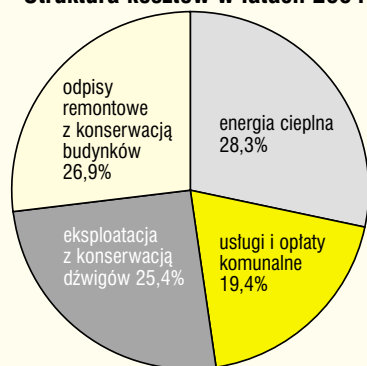
Sprawy terenowo-prawne. Zarząd od lat podejmuje działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego terenów będących we władaniu Spółdzielni. Szczególnie odnosi się to do terenów osiedla Stegny Północ i terenów osiedla Idzikowskiego. Jednak możliwości Spółdzielni są ograniczone. Obecnie główną przeszkodą w uregulowaniu terenów są sprawy roszczeniowe spadkobierców byłych właścicieli. Rozstrzygnięć w tym zakresie może dokonać jedynie Urząd m. st. Warszawy.

Rada m. st. Warszawy w dniu 3 marca 2005 r. podjęła nową uchwałę w sprawie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz przy zbywaniu nieruchomości w wyniku uwzględnienia niektórych roszczeń. Po wielomiesięcznym oczekiwaniu na opracowanie przez Urząd m. st. Warszawy zarządzenia precyzującego zasady stosowania nowej uchwały, w marcu 2006 r. Urząd Dzielnicy Mokotów poinformował Spółdzielnię o wykazie dokumentów niezbędnych jako załączników do wniosków o sprzedaż nieruchomości oraz o udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży zgodnie z uchwałą z dnia 3 marca 2005 r. Wątpliwości budzi uwarunkowanie sprzedaży nieruchomości od złożenia oświadczenia Zarządu Spółdzielni, że żądaniem ustanowienia odrębnej własności jest objętych minimum 50 proc. lokali mieszkalnych w budynkach posiadanych na nabywanej nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz uchwała Rady m. st. Warszawy z dnia 3 marca 2005 r. takiego warunku nie zawiera, a dotychczas żadna nieruchomość Spółdzielni nie spełnia takiego kryterium.

Działalność eksploatacyjna. Globalne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem kosztów gospodarki cieplnej wyniosły w 2005 r. 98 178,4 tys. zł i były tylko o 462,1 tys. zł, tj. o 0,5 proc. (przy inflacji 2,1 proc.) wyższe niż w 2004 r., kiedy ich suma osiągnęła 97 716,3 tys. zł. Tak mały wzrost kosztów był możliwy wskutek wzrastających z roku na rok oszczędności w zużyciu mediów, takich jak: wody, energii cieplnej do ogrzewania i podgrzania wody, głównie dzięki opomiarowaniu zużycia w lokalach i zrealizowaniu już prawie w całości programu ociepleń budynków oraz przy stosunkowo niskiej inflacji.

We wszystkich osiedlach zmalały koszty zużycia energii cieplnej – średnio o około 3 proc. W pięciu osiedlach zmalały też koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, przeciętnie o 2,5 proc. Zmniejszeniu uległy także koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczanych w tzw. systemie podzielnikowym.

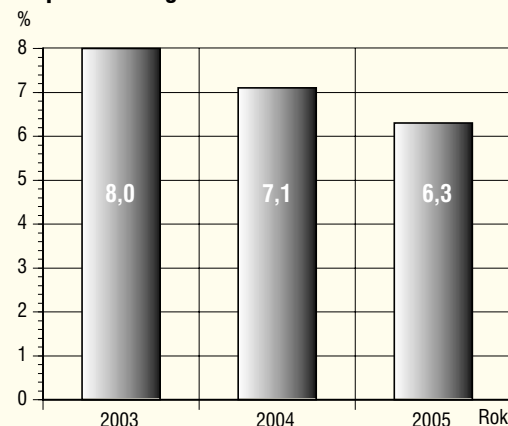
Struktura kosztów w latach 2004-2005



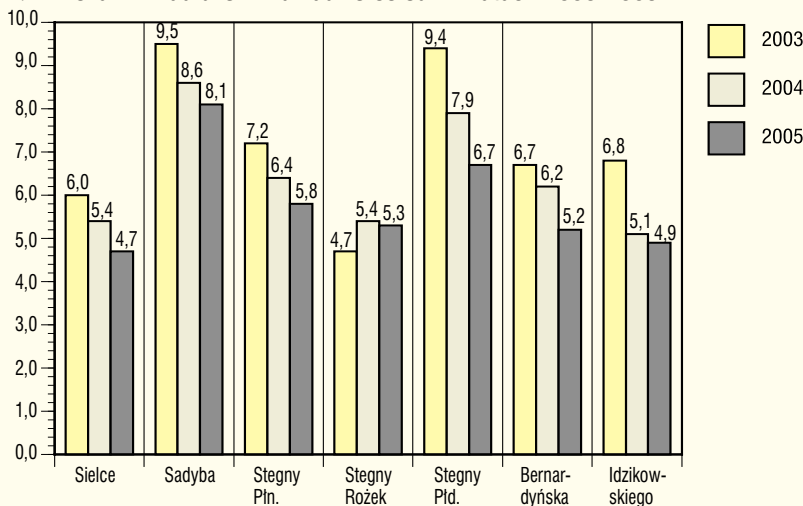
Zatrudnienie w 2005 r.

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		
	Plan 2005 r.	Wykon. 2005 r.	%, 3:2
Sielce	67,25	66,12	98,3
Sadyba	83,25	81,46	97,8
Stegny Północ	71,58	69,87	97,6
Stegny Rożek	14,33	14,23	99,3
Stegny Południe	92,00	91,75	99,7
Bernardyńska	14,75	14,75	100,0
Idzikowskiego	12,90	12,91	100,1
I RAZEM G.Z.M.	356,06	351,09	98,6
II BIURO ZARZĄDU	51,66	51,28	99,3
zarząd ogólny	45,66	45,85	100,4
zespół inwestycji	6,00	5,43	90,5
OGÓŁEM (I+II)	407,72	402,37	98,7

Wskaźnik zadłużeń opłat za używanie lokali w spółdzielni ogółem w latach 2003-2005



% Wskaźnik zadłużeń w układzie osiedli w latach 2003-2005



Zasoby mieszkaniowe i ich zaludnienie (wg stanu na 31.12.2005 r.)

Lp.	Jednostka organizacyjna	Budynki		Mieszkania	Mieszkańcy	Lokale użytkowe	
		mieszkalne	użytkowe			ogółem	w tym miejsca garażowe
1.	Sielce	41	3	3119	5829	204	154
2.	Sadyba	86	4	5058	10010	617	505
3.	Stegny Północ	41	5	2900	5698	29	0
4.	Stegny Rożek	8	1	838	1841	61	0
5.	Stegny Południe	51	3	4838	9823	41	0
6.	Bernardyńska	8	1	607	1351	23	0
7.	Idzikowskiego (z Polną)	17	1	875	2093	113	88
	Razem osiedla	252	18	18235	36645	1088	747
8.	Biuro Zarządu	0	4	0	0	10	0
	Ogółem spółdzielnia	252	22	18235	36645	1098	747

Obniżka kosztów jednostkowych to również obniżka opłat za lokale mieszkalne. Tego faktu niejednokrotnie mieszkańcy nie dostrzegają ze względu na to, że rozliczenia kosztów i opłat z tytułu zużycia większości mediów dokonywane są po roku.

Remonty i konserwacje. W 2005 roku na realizację remontów poniesiono nakłady w łącznej wysokości 15 878,3 tys. zł co w stosunku do planu rocznego wynoszącego 22 747,6 tys. zł stanowi 69,8 proc.

Niezależnie od nakładów poniesionych na realizację remontów, koszty robót o charakterze konserwacyjnym, zaliczane w ciężar eksploatacji budynków, wyniosły w 2005 roku 5 594,6 tys. zł i w stosunku do założonych w planie stanowią 102,5 proc. Przekroczenie kosztów konserwacji o 2,5 proc. wynika z konieczności wykonania drobnych prac naprawczych, których wielkość planuje się z pewnym przybliżeniem.

Zadłużenia w opłatach. W 2005 r. ogólny wymiar opłat za lokale wynosił 99 170,9 tys. zł. Zadłużenia w opłatach za lokale wyniosły łącznie 6 296,4 tys. zł, co stanowi 6,3 proc. rocznego wymiaru opłat. Sytuacja w zadłużeniach wyraźnie się poprawiła. W kwocie globalnej zadłużenia zmalały o 789,3 tys. zł, a wskaźnik zadłużeń zmniejszył się o 0,8 punktu procentowego. Najwyższy poziom zadłużeń czynszowych występuje w osiedlach Sadyba – 8,1 proc. naliczonych rocznych przychodów i Stegny Południe – 6,7 proc. Najniższy wskaźnik zadłużeń mają Sielce – 4,7 proc. rocznego

wymiaru opłat. W wyniku postępowania windykacyjnego w 2005 r. Spółdzielnia odzyskała należności na kwotę 1975,2 tys. zł.

Kierunki działań w latach następnych. Przyszłość Spółdzielni, jej wielkość i sposób zarządzania będą w dużej mierze zależne od zmian ustawowych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. Trudno wobec tego formułować kierunki i plany rozwoju Spółdzielni na wiele lat. Powinno się skupić uwagę przede wszystkim na: doprowadzeniu do uregulowania stanu prawnego wszystkich gruntów będących we władaniu Spółdzielni i wykupieniu ich od miasta na własność z bonifikatą • dalszym podnoszeniu standardu technicznego budynków i komfortu zamieszkiwania (generalne remonty dźwigów, wymiana instalacji elektrycznej, remont lub wymiana instalacji gazowej) • poprawieniu estetyki i wyglądu zewnętrznego osiedli: modernizacja ciągów komunikacyjnych, budowa nowych miejsc postojowych, rozwój terenów zielonych – rekreacyjnych w osiedlach • kontynuowaniu prac nad procedurami związanymi z przenoszeniem własności lokali na członków Spółdzielni • dalszym dostosowywaniu przepisów wewnętrznych (regulaminów) w zakresie rozliczeń kosztów, odrębnej ewidencji księgowej w związku z powstaniem nieruchomości wspólnych • opracowaniu zasad współpracy i wzajemnych relacji administracji osiedli z organami samorządowymi na szczeblu domu • realizacji inwestycji mieszkaniowych dla członków Spółdzielni i ich rodzin • kontynuacji zadań inwestycyjnych przy ul. Sobieskiego / ul. Bonifacego • kontynuacji starań o uregulowanie stanu prawnego terenów pod inwestycje • zwiększeniu efektywności pracy administracji i jakości obsługi mieszkańców.

Skrót sprawozdania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w obecnym składzie ukonstytuowała się na pierwszym posiedzeniu po Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 30 czerwca 2005 r. Działa w oparciu o plan pracy uchwalony w dniu 27.09.2005 r. W miarę potrzeb plan jest korygowany. W okresie od czerwca 2005 r. do marca 2006 r. odbyło się 8 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz 8 Prezydium Rady, których celem było określenie i przygotowanie tematyki zebrań plenarnych wynikających z planu pracy i z bieżącej działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza realizuje swoje zadania statutowe między innymi w oparciu o działania Komisji, które opiniują wszystkie zagadnienia i sprawy będące przedmiotem plenarnych obrad i decyzji Rady. Komisje odbyły 28 zebrań tematycznych.

Główne zagadnienia wynikające z planu pracy omawiane na zebraniach plenarnych Rady to: określenie podstawowych wskaźników i założeń do planu gospodarczo-finansowego na 2006 r., w tym podział środków na remonty priorytetowe i pozostałe • funkcjonowanie rozliczeń kosztów i opłat za centralne ogrzewanie • określenie założeń i wskaźników do wieloletniego programu remontowego Spółdzielni • rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi • remont instalacji gazowych • sprawy inwestycyjne • zadłużenia czynszowe.

Ponadto w centrum uwagi Rady były następujące problemy dotyczące: funkcjonowania zasad samorządności w MSM Energetyka – w odniesieniu do grup członkowskich, rad osiedli i rad domów • wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, działalność na rzecz regulacji prawnej terenów • spraw lustracji • zakresu obowiązków i kwalifikacji administratorów w związku z wejściem w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA. 1. Plan gospodarczo-finansowy i jego ocena. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest planem zbiorczym opracowanym w oparciu o plany remontowo-finansowe osiedli. Podstawą do opracowania planów remontowych jest ustalenie zadań priorytetowych wynikających z potrzeb i możliwości finansowych danego osiedla ustalanych w oparciu o przeglądy techniczne. Do zadań priorytetowych zaliczone są głównie remonty kapitalne dźwigów, dachów, wymiana instalacji gazowej, a szczególnie dokończenie prac termomodernizacyjnych tj. ocieplenia budynków, ocieplenia stropodachów, wymiana ślusarki i stolarki okiennej na korytarzach oraz inne wynikające z potrzeb osiedla. Ocena realizacji zadań planowych Spółdzielnia jest dokonywana na zebraniach plenarnych Rady Nadzorczej po zaopiniowaniu przez Komisje Rady przedstawionych przez Zarząd materiałów.

2. System finansowania kosztów eksploatacji i remontów. Od 2003 r. funkcjonuje system rozliczania kosztów remontów na poszczególne budynki. System jest oparty o wymagania zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. i opracowanych zgodnie z tymi wymaganiami przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Podział środków na remonty na rok 2006 został ustalony według zasady, że na realizację zadań priorytetowych i ogólnosiedlowych przeznaczona się do 70 % wielkości planowanych środków remontowych całego osiedla, a pozostałe środki są w gestii rad domów po zabezpieczeniu wykonania najpilniejszych remontów w budynku wynikających z przeglądów.

3. Działalność remontowa. Strategiczna działalność remontowa oparta jest o założenia wieloletnich zamierzeń remontowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Zadania roczne są uwzględniane w planach poszczególnych osiedli uchwalanych przez rady osiedli. W roku 2006 zakończone zostaną działania w zakresie

wymiany instalacji wodnych, centralnego ogrzewania, ociepleń budynków i remontów dachów.

Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu o zbliżeniu się ku końcowi realizacji programu termomodernizacyjnego. Dzięki podjętym działaniom nasze zasoby mieszkaniowe są w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Działania remontowo-modernizacyjne przyniosły także konkretne korzyści finansowe mieszkańcom w postaci obniżonych opłat za centralne ogrzewanie. Średnie oszczędności są rzędu do 30 %.

W następnych programach wieloletnich zakłada się priorytetowe działania w zakresie remontów bądź wymiany dźwigów, remontów instalacji gazowych, wymiany i modernizacji instalacji elektrycznej. Więcej uwagi i nakładów przewiduje się też na poprawę estetyki i wyglądu zewnętrznego budynków. Te zadania są realizowane przede wszystkim w ramach środków remontowych pozostających w gestii rad domów. W roku 2005 do dyspozycji domów przypadało co najmniej 25 % środków na remonty, a w roku 2006 w niektórych przypadkach ponad 30 %.

Wyrównanie stanu technicznego budynków to jeden z głównych tematów, jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza.

4. Działalność inwestycyjna. Trwa realizacja czterech budynków zadania I przedsięwzięcia inwestycyjnego „Centrum mieszkaniowo-usługowego” ul. Jana Sobieskiego / ul. św. Bonifacego. Rada Nadzorcza jest na bieżąco informowana przez Zarząd o przebiegu realizacji tej inwestycji w comiesięcznych sprawozdaniach przedstawianych na posiedzeniach Komisji Technicznej oraz na zebraniach plenarnych, przy omawianiu planów gospodarczo-finansowych i sprawozdań z działalności Spółdzielni. Problematyka tej inwestycji była również osobnym punktem porządku obrad listopadowego zebrania Rady Nadzorczej.

Radę Nadzorczą niepokoją negatywne zjawiska związane z realizacją inwestycji w odniesieniu do toczącego się procesu sądowego z powództwa osób trzecich. Roszczenia powódów Sąd I Instancji oddalił w całości. Postępowanie apelacyjne przed Sądem II Instancji jest w toku. Ponadto Rada Nadzorcza zaangażowała się w sprawę istniejącego sporu pomiędzy Spółdzielnią a Wspólnotą Mieszkaniową Polna 3 w kwestii udostępnienia naszym członkom przejazdu do garaży podziemnych budynku przy ul. Polnej 3a. Ponieważ rozwiązanie sporu na drodze sądowej i administracyjnej przedłuża się, wznowiono negocjacje z Zarządem Wspólnoty o zawarcie ugody przy czynnym udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej. Wydaje się, że tym razem spór zostanie zakończony.

5. Działalność normatywna. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła uchwały wyszczególnione w załączniku nr 2 do niniejszego sprawozdania. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i pojawieniem się nowych inicjatyw legislacyjnych przygotowywane są zmiany Statutu MSM Energetyka.

6. Zagadnienia terenowo-prawne. Starania podej-

mwane przez Spółdzielnię doprowadziły do uzyskania prawa wieczystego użytkowania do 68 % gruntów. Stan ten nie uległ zmianie w trakcie okresu sprawozdawczego. Do uregulowania stanu prawnego pozostały tereny osiedli Stegny Północ, Idzikowskiego, część osiedla Stegny Południe oraz działki przy ul. Sobieskiego 105, Gagarina 5, Konstancińskiej 3B. Trudności w regulacji prawnej gruntów wynikają głównie z bezczynności Urzędu m. st. Warszawy. Dlatego też Spółdzielnia pozwała Miasto st. Warszawa do sądu o zobowiązanie do ustanowienia na rzecz MSM Energetyka prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będących w jej użytkowaniu. Prowadzone są starania o nabycie prawa własności nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu MSM Energetyka z uwzględnieniem bonifikaty.

7. Zadłużenia czynszowe. Zadłużenia czynszowe są problemem, któremu obok spraw gospodarczych Rada Nadzorcza poświęca bardzo dużo uwagi. Łączne zadłużenia w opłatach na koniec 2005 r. wynoszą 6,3 mln zł i w stosunku do roku 2004 zmniejszyły się o 0,8 mln zł. Ich wielkość stanowi 6,3 % rocznego wymiaru opłat za używanie lokali. Jest to bardzo uciążliwy problem dla Spółdzielni.

Organy Spółdzielni podejmują działania na podstawie przepisów wewnętrznych. Rada Nadzorcza i Rada Osiedli podejmują rozmowy z dłużnikami. Rada Nadzorcza w sytuacjach braku porozumienia z dłużnikiem podejmuje uchwały o wykluczeniu ze Spółdzielni, co następnie stanowi podstawę do wszczęcia procedury eksmisyjnej.

8. Realizacja wniosków. Sposób realizacji wniosków zgłoszonych na zebraniach grup członkowskich i ZPCz. skierowanych do Zarządu i Rady Nadzorczej był omawiany w Komisjach Rady i na posiedzeniach plenarnych. Do planu pracy Rady Nadzorczej włączono propozycję zmian w zasadach rozliczania kosztów g. z. m. wynikających z dyskusji na 55. ZPCz. W dalszym ciągu istnieje potrzeba bardziej wnikliwego kwalifikowania wniosków do realizacji przez Komisję Wnioskową ZPCz.

KOMISJE RADY NADZORCZEJ. Komisja Rewizyjna. W okresie sprawozdawczym odbyło się 8 posiedzeń Komisji, na których analizowano i opiniowano sprawozdania okresowe z działalności gospodarczej Spółdzielni, założenia i wskaźniki do planu na 2006 rok, a następnie plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni na 2006 r. oraz tematyczne opracowania Zarządu, dotyczące projektowanych uchwał, które były następnie przedkładane plenum Rady Nadzorczej. Tematyka omawianych projektów uchwał koncentrowała się wokół dostosowania zasad gospodarki finansowej Spółdzielni i stosowanych rozliczeń kosztów i opłat do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności do zmian form własności mieszkań. W związku z możliwością przeniesienia własności lokalu na posiadacza dotychczasowego spółdzielczego prawa do lokalu, konieczne było dostosowanie wielu wewnętrznych regulaminów.

Komisja Rewizyjna zaopiniowała również i przedstawiła do akceptacji propozycję pożyczek z Centralnego Funduszu Remontowego, m.in. na ocieplenie budynków osiedla Idzikowskiego. Monitorowała gospodarkę Centralnym Funduszem Społeczno-Wychowawczym, przedstawiając uwagi i propozycje dotyczące efektywnego wykorzystania środków. Stale nadzorowała również działania Zarządu w sprawie umożliwienia mieszkańcom budynku przy ul. Polnej 3A dojazdu

do garaży podziemnych. Ostatnio zawarta została ugoda ze Wspólnotą właścicieli sąsiedniej nieruchomości, co daje nadzieję pozytywnego rozwiązania problemu. Odszkodowanie zaspokajające żądania Wspólnoty mieści się w ramach środków inwestycyjnych na to zadanie.

Do stałych zadań Komisji Rewizyjnej należało rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni, kierowanych do Rady Nadzorczej. Dotyczyły one głównie rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie.

Komisja Techniczna. Do stałych zadań Komisji Technicznej w okresie 2005/2006 należało: opiniowanie bieżących spraw przekazywanych przez Radę Nadzorczą, opiniowanie propozycji Zarządu spółdzielni w sprawach realizacji zadań technicznych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych, rozpatrywanie pism mieszkańców spółdzielni adresowanych do Komisji Technicznej, uczestnictwo przedstawiciela KT w przetargach na prace budowlano-remontowe.

Opinie Komisji Technicznej były na bieżąco przekazywane Radzie Nadzorczej na zebraniach plenarnych. Komisja Techniczna brała udział (poprzez swoich przedstawicieli) w przetargach na prace budowlano-remontowe oraz na bieżąco kontrolowała zaawansowanie prac dla wszystkich najważniejszych przedsięwzięć remontowych spółdzielni. Zgodnie z opinią Komisji Technicznej Rada Nadzorcza zdecydowała, aby koszty centralnego ogrzewania rozliczać na dotychczasowych zasadach.

Komisja Mieszkaniowa. W kadencji 2005/2006 Komisja Mieszkaniowa odbyła 8 posiedzeń. Problemami, którymi się zajmowała były zarówno tematy wynikające z planu pracy, jak również dotyczące bieżących zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

Jednym z ważniejszych problemów, któremu poświęcono wiele uwagi jest sprawa zadłużeń w opłatach za lokale. Na trzy posiedzenia Komisji zaproszeni zostali zadłużeni członkowie naszej spółdzielni. Komisja Mieszkaniowa wspólnie z Działem Członkowsko-Mieszkaniowym przygotowała materiał informacyjny dla każdego uczestnika, z którym prowadzono rozmowy. W wyniku tych spotkań trzech członków spółdzielni uregulowało w całości zadłużenie, siedmiu spłaca ratalnie, a dwóch przyjęło propozycję zamiany mieszkania.

Komisja przeanalizowała i zaopiniowała 18 wniosków Zarządu w sprawie wykluczenia członków ze spółdzielni. Rada Nadzorcza podjęła uchwały o wykluczeniu 16 członków.

Komisja Organizacyjno-Samorządowa. Z przygotowanej przez Komisję Organizacyjno-Samorządową oceny funkcjonowania zasad samorządności w naszej Spółdzielni wynikały określone zadania dla organów Spółdzielni. Po przesłaniu rocznej realizacji ustaleń Rady Nadzorczej w tej sprawie, w grudniu 2005 r. na posiedzeniu plenarnym RN podsumowano wyniki i stwierdzono, że w części rad osiedli nastąpiło znaczne ożywienie pracy rad domów.

Niezwykle ważną staje się także współpraca odpowiednio przygotowanych administratorów budynków z radami domów w określeniu potrzeb remontowych, odbiorze prac budowlanych oraz poprawie rzetelności wykonywania obowiązków gospodarzy domów. Wymienione sprawy były przedmiotem prac Komisji Organizacyjno-Samorządowej w ścisłym współdziałaniu z Zarządem spółdzielni.

Uwzględniając zmiany w prawodawstwie polskim dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej, a także opinię Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Komisja przygotowuje stanowisko w sprawie propozycji zmian Statutu MSM Energetyka. Uczestniczymy także w opracowaniu regulaminu zasad zatrudniania pracowników na stanowiskach kierowniczych w naszej spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ RAD OSIEDLI. Z przeprowadzonej przez Radę Nadzorczą oceny funkcjonowania zasad samorządności wynika, że rada osiedla jako waż-

ne ogniwo w działalności samorządowej spełnia nadal rolę wiodącą w podejmowaniu działań w interesie członków zamieszkałych w osiedlu. Zgodnie z uprawnieniami statutowymi sprawuje nadzór i kontrolę społeczną nad działalnością administracji osiedla, zwłaszcza nad gospodarką remontową, wykorzystaniem środków finansowych, rozwiązywaniem problemów społecznych. Świadczy o tym między innymi starannie dobiegana problematyka posiedzeń plenarnych oraz dobrze funkcjonujące Komisje. Wiele uwagi poświęcają rady działaniom zmierzającym do zmniejszenia zadłużeń.

Pomimo niewątpliwych osiągnięć nadal należy uznać za niezadowolający udział mieszkańców w sprawach odnoszących się do ich budynków, zagospodarowania środków będących w gestii domów oraz innych wynikających z uprawnień statutowych. Nie we wszystkich budynkach udało się powołać rady domów. W osiedlach Stegny Północ, Bernardyńska, Stegny Rożek oraz Sielce rady zostały wybrane we wszystkich budynkach. Nastąpił również znaczący wzrost liczby rad domów w osiedlu Sadyba. Natomiast w osiedlu Idzikowskiego poza budynkiem Polna 3a, w pozostałych 26 budynkach nie powołano rad domów.

ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH. Zebrania grup członkowskich odbyły się we wszystkich osiedlach w terminach marzec – kwiecień 2006 r. Materiały sprawozdawcze z działalności Rad Osiedli i Administracji Osiedli zostały podane członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem przez opublikowanie ich w gazetkach osiedlowych lub w innej formie. Materiały sprawozdawcze Zarządu i Rady Nadzorczej zostały doreczone uczestnikom zebrania przed rozpoczęciem obrad. We wszystkich zebraniach uczestniczyli przedstawiciele Zarządu i Rady Nadzorczej.

Problematyka zebrania dotyczyła głównie następujących spraw: przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności (wykup gruntów przez spółdzielnię) • remontów • funkcjonowanie samorządności z podkreśleniem roli Rad Domów • bezpieczeństwo w osiedlach • wymiany instalacji gazowej • rzetelność pomiarów zużycia wody • rozliczanie zużycia ciepła • zagospodarowanie terenów osiedlowych przeznaczonych dla sportu i rekreacji (boiska) oraz rozbudowa i renowacja placów zabaw dla dzieci.

Nadal niepokojącym zjawiskiem jest niska frekwencja na zebraniach grup członkowskich. Rozwiązania wymaga problem zbyt licznych grup członkowskich. W nowej kadencji władz samorządowych należy poświęcić więcej uwagi ożywieniu działalności Rad Domów, co powinno wpłynąć na wzrost zainteresowania mieszkańców sprawami środowiska ich zamieszkania.

OCENA ZARZĄDU. Praca Zarządu oceniana jest w oparciu o okresowe i roczne analizy realizacji zadań gospodarczych. Na uznanie zasługuje utrzymująca się od wielu lat dobra sytuacja finansowa Spółdzielni, pozwalająca na uruchomienie wielu zadań z zakresu prac remontowych i przygotowania inwestycji w oparciu o kredyty wewnętrzne z centralnego funduszu remontowego. Zarząd dobrze przygotował Spółdzielnię do wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwłaszcza procedur związanych z wyodrębnieniem własności lokali. Zastrzeżenie jednak budzi sposób przygotowania i realizacji inwestycji. Szczególnie widać to w niedostatecznym nadzorze inwestorskim i kłopotach w już zakończonych obiektach (Melomaków, Polna), jak również w przeciągających się ustaleniach koniecznych dla prawidłowego prowadzenia inwestycji przy ul. J. Sobieskiego / św. Bonifacego w Osiedlu Stegny Południe. Sprecyzowane przez Radę Nadzorczą wnioski powinny być uwzględnione przez Zarząd w kolejnych działaniach inwestycyjnych. Wzmoczonego wysiłku wymaga kwestia regulacji terenowo-prawnych.

Zdecydowanej poprawy i pilnych rozwiązań wymaga

sposób zarządzania Osiedlem Sadyba, szczególnie w zakresie: organizacji prac remontowych • zapewnienia obsady Kierownictwa Administracji • funkcjonowania służb technicznych. Realizacja powyższych zadań wymaga ścisłego współdziałania Zarządu Spółdzielni, Administracji i Rady Osiedla. Rada Nadzorcza dokona w III kwartale br. oceny sytuacji w tym zakresie.

Zarząd Spółdzielni powinien więcej uwagi poświęcić pionowi eksploatacji, który za często koncentruje się na sprawach drobnych (do załatwienia przez pełnomocników Zarządu) kosztem spraw zasadniczych (jak np. niedopilnowanie na jednym z osiedli wykonania w terminie przeglądów budynków koniecznych dla prawidłowej budowy planu). Odrębna sprawa to konieczne regulacje prawno-statutowe powiązań między organami Spółdzielni.

Poza wymienionymi uwagami ocenia się pozytywnie pracę Zarządu w okresie sprawozdawczym.

Załącznik nr 1

SKŁAD PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

Przewodniczący – Zdzisław Rothe • Zastępca Przewodniczącego – Leszek Ganowicz • Zastępca Przewodniczącego – Marek Woźniak • Sekretarz – Krystyna Przyłuska • Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Kazimierz Kostecki • Przewodniczący Komisji Technicznej – Adam Czerny • Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowej – Hanna Idzikowska • Przewodniczący Komisji Organizacyjno – Samorządowej Ryszard Działuk.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Grażyna Cabaj – Os. Stegny Północ • Adam Czerny – Os. Stegny Południe • Anna Dmowska – Os. Sadyba • Ryszard Działuk – Os. Sielce • Janusz Gajda – Os. Sadyba • Leszek Ganowicz – Os. Stegny Południe • Jan Grudziński – Os. Stegny Południe • Hanna Idzikowska – Os. Sielce • Andrzej Janowski – Os. Stegny Południe • Jerzy Jastrzębski – Os. Idzikowskiego • Leszek Kaczmarski – Czł. Oczekujący • Marcin Klejs – Czł. Oczekujący • Ewa Klimaszewska – Os. Sielce • Kazimierz Kostecki – Os. Sadyba • Elżbieta Kotowska – Os. Stegny Południe • Zbigniew Kozłowski – Os. Stegny Rożek • Marek Linkiewicz – Os. Stegny Północ • Krzysztof Pawłowski – Os. Sadyba • Andrzej Podlewski – Os. Sielce • Krystyna Przyłuska – Os. Stegny Północ • Krystyna Reszczyńska – Os. Stegny Południe • Zdzisław Rothe – Os. Sadyba • Barbara Szymańska – Os. Sadyba • Marek Woźniak – Os. Bernardyńska.

SKŁAD KOMISJI RADY NADZORCZEJ

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący: Kazimierz Kostecki • Członkowie: Andrzej Janowski • Leszek Kaczmarski • Andrzej Podlewski • Krystyna Reszczyńska • Barbara Szymańska.

Komisja Techniczna

Przewodniczący: Adam Czerny • Członkowie: Janusz Gajda • Ewa Klimaszewska • Zbigniew Kozłowski • Marcin Klejs • Marek Linkiewicz.

Komisja Mieszkaniowa

Przewodnicząca: Hanna Idzikowska • Członkowie: Grażyna Cabaj • Anna Dmowska • Elżbieta Kotowska • Krzysztof Pawłowski.

Komisja Organizacyjno-Samorządowa

Przewodniczący: Ryszard Działuk • Członkowie: Jan Grudziński • Jerzy Jastrzębski.

Członkowie dokooptowani do składu Komisji: Krystyna Bachańska (Os. Sadyba) • Antoni Olszewski (Os. Sielce) • Maciej Różycki (Os. Stegny Północ).

Załącznik nr 2 do sprawozdania – wykaz uchwał Rady Nadzorczej podjętych w okresie od czerwca 2005 r. do marca 2006 r., zamieścimy w następnym numerze.

Ośrodek DARING zaprasza

Odnowa Biologiczna i Kosmetyka Ciała
Szkoła Masażu Klasyycznego, Leczniczego i Sportowego

Nasza specjalność to przeciwdziałanie:

◆ **Chorobom cywilizacji**

◆ Stres ◆ Bezsennosc ◆ Bóle głowy

◆ **Schorzeniom kręgosłupa**

◆ Wady postawy

◆ Dyskopatia

◆ Lumbago

◆ **Problemom układu ruchu**

◆ Mięśniobóle ◆ Nerwobóle

◆ Rwa kulszowa



Nasza profilaktyka zdrowia to:

Masaż relaksacyjny ◆ Masaże lecznicze ◆ Gimnastyka lecznicza ◆ Pilates

◆ Yoga ◆ Sauna ◆ Odchudzanie ◆ Zabiegi na ciało ◆ Pielęgnacja stóp

i dłoni ◆ Kąpiele lecznicze

Nasz adres: 00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8 Tel. 841-20-71, fax 841-20-72,
www.daring.pl

Spacerkiem po osiedlach

Sielce

■ W osiedlu Sielce (Wschodnia Czerniakowska) są lokale, w których oficjalnie występuje jedna osoba, a zamieszkują 2-3 osoby. Jest to zresztą praktyka dość powszechna i w innych osiedlach. Myślę sobie: więcej śmieć, zużywają więcej wody (lokale nieopomiarowane), częściej korzystają z wind. A płacą od jednostki. To dość trudna do ustalenia sprawa, ale przy pomocy dozorców i administratorów można by działać bardziej skutecznie (z listu do redakcji).

■ Dzwonię z rejonu ul. Stępińskiej, ale żeby nie robić wielkiego halo z jednostkowego przykładu, proszę odnieść go, bo gdzie indziej jest podobnie, do całych Sielce i całej spółdzielni. Chodzi mi o udostępnianie pralni i suszarni, jako baz materiałowych, różnym ekipom remontowym. Im wygodniej, mieszkańcom trudniej. Dzieje się tak nawet wtedy, kiedy dla remontujących można by wynaleźć inne pomieszczenia (z telefonu do redakcji).

Stegny Południe

■ Mieszkam w ładnym osiedlu Stegny Południe – ocieplone i odnowione domy, latem dużo zieleni. Z mojego mieszkania widzę budynek przy ul. Sardyńskiej 6 – ładna nowa elewacja. I nagle okna na VI, VII i VIII piętrze: można się tylko domyślać, że były pomalowane na biało. Prawie cała farba odpadła, widać surowe drewno, szyby zaklejone papierem. Patrząc na to i od wielu miesięcy zadaję sobie pytanie: czy tam ktoś mieszka? Jak można tak nie interesować się stanem swoich okien? (z listu do redakcji).

■ W ubiegłym roku pięknie odnowiono nam bloki, zmieniono daszki przy drzwiach wejściowych, wymieniono okna i drzwi wejściowe. Jest czysto i kolorowo. Niestety, nadal mamy do czynienia z plagą naklejanych gdzie się da nalepek i ulotek, które brudzą i niszczą nasze mienie. Czy nie można sobie z tym poradzić? Przecież na nalepkach i ulotkach podawane są adresy, telefony. Proponuję też zamontować kilka tablic w najbardziej uczęszczanych miejscach (sklepy, szkoła) – niech tam sobie naklejają (z listu do redakcji).

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
ukaze się
ok. 20 października
2006 r.

Ogłoszenia
do 15 września
2006 r.

Lipiec i sierpień
bez dyżurów.

Azbestowe rury truja i trwają

W osiedlu Sielce, w rejonie Czerniakowska Wschodnia, woda doprowadzana jest do budynków azbestowymi rurami. O wymianę rur od paru lat zabiega Zarząd spółdzielni. Wodociągi Miejskie obiecują to wprowadzić, ale zawsze coś im staje na przeszkodzie. Ostatni wyznaczony termin minął w 2005 r.

Władze spółdzielni występo-

wały już w tej sprawie do Prezydenta Warszawy. Nie pomogło! Może zatem wykorzystać jesienią kampanię do wyborów samorządowych i przyciągnąć do sprawy kandydatów na radnych: M-6 zachęci spółdzielców z Sielce do oddania na nich głosów w zamian za pomoc w pokonaniu azbestu. Zbyt merkantylne podejście? Takie czasy!

(ro)

◆ OGŁOSZENIA DROBNE ◆

MIESZKANIOWE

□ Zamienię na większe własnościowe 2 pokoje 42 mkw. Stegny. Najchętniej też Stegny. Tel. 022-651-59-18 lub 0-695-664-104.

□ Kupię mieszkanie jednopokojowe bez pośredników w przystępnej cenie. Tel. 022-858-083-52.

□ Bezpośrednio sprzedam 2-pokojowe mieszkanie hipoteczne 46 m kw. Stegny Rożek. Tel. 0-609-44-23-88.

□ Zamienię 3-pokojowe 57 m kw. własnościowe, przy Łazienkach parter, do remontu, na 1-pokojowe 36-40 m kw., ciche. Tel. 022-841-86-68.

□ Zapiszę w testamencie M-2 39 m kw. Stegny. Tel. 0-603-345-999.

USŁUGI REMONTOWE

□ Elektrykę i hydraulikę 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. 022-424-85-99 lub 0-600-880-199.

□ Instalatorstwo sanitarne i gazowe, remonty łazienek. Tel. 022-642-87-19.

□ Złota Rączka – wszystko! 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.parmed.waw.pl

□ Dr n. medycznych, specjalista neurolog przyjmuję 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

□ Angielski – uczniom gimnazjów i liceów. Doświadczona nauczycielka. Tel. 022-842-64-67. Sadyba.

□ Polski – korepetycji udziela nauczycielka z wieloletnim stażem (wszystkie poziomy nauczania, zwłaszcza przygotowanie do matury). Tel. 022-642-18-19 i 0-504-948-978.

□ Język francuski – korepetycje, konwersacje, tłumaczenia. Tel. 022-651-50-09.

□ Angielski (nauka, korepetycje). Szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum, przygotowanie do matury. Tłumaczenia. Doświadczenie w nauczaniu. Tel. 0-504-567-304 lub 022-642-17-11.

SPRZEDAM

□ Sprzedam segment KANADYJCZYK na Ursynowie 180 m kw. Tel. 0-501-380-135.

□ Sprzedam działkę 480 m kw. CZERNIAKÓW. Tel. 022-841-38-74.

□ Sprzedam tanio meble 5 – segmentowe – ciemny orzech, szerokość 3,60 m, wysokość 2,20 m. Tel. 022-858-83-52.

□ Sprzedam lub wynajmę miejsce postojowe w garażu Jaszowiecka 8. Tel. 0-608-723-015.

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

RÓŻNE

□ Dożywnotnio 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.

□ Bielizna – TRIUMPH, FELINA, duży wybór modeli i rozmiarów. Sobieskiego 60 róg Bonifacego. Zapraszamy!

□ Piękne grafiki, różnorodne motywy, w tym religijne. Idealny prezent na komunię, rocznicę czy ślub. Tel. 0-509-720-717.

□ Tani wypoczynek, agroturystyka, domek i pole namiotowe nad rzeką Wel koło Lidzbarka. Kajak, piękna okolica, lasy i jeziora – 180 km, dobry dojazd. (0-23) 698-10-61, 022-651-96-80, 0-502-211-653.

□ Usługi komputerowe – zabezpieczenie komputera, usuwanie awarii, wirusów, korepetycje z informatyki i inne. Tel. 0-506-077-327, www.widecom.boop.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. Powiślańska 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

□ 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.

Stoiska i lokal do wynajęcia

Administracja Osiedla Stegny Rożek, ul. Burgaska 2/4, wynajmie od zaraz • wolne stoiska w D. H. STEGNY • lokal użytkowy o pow. 14,7 mkw. na piętrze pawilonu przy ul. Burgaskiej 2/4. Dodatkowe informacje: tel. 0-22 425-64-63.