

Rozmowa z Franciszkiem Śliwińskim, prezesem Zarządu SMB Osiedle Kabaty

# Pakiet działań oszczędnościowych przyniósł efekty

W dniu 14 kwietnia br. odbyło się kolejne Walne Zgromadzenie Członków SMB Osiedle Kabaty. Walne Zgromadzenie to najważniejszy w każdej spółdzielni organ statutowy, który ocenia sprawozdania Rady Nadzorczej oraz Zarządu, przyjmuje sprawozdanie finansowe i podejmuje decyzje o kierunkach rozwoju spółdzielni.

Ale nie tylko. Walne Zgromadzenie to również doroczne spotkanie elity spółdzielczej, czyli członków spółdzielni, którzy czują się związani ze spółdzielnią nie tylko swoim majątkiem, ale również mają wolę spotkania się ze współmieszkańcami, sąsiadami, a często i przyjaciółmi znanymi od lat. Stąd od dwóch lat na dorocznych zebraniach w SMB Osiedle Kabaty wspomina się chwilę zadumy Członków, którzy zmarli w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia. Jest oczywiste, że w gronie 140-150 członków, bo tyle mniej więcej osób uczestniczy w zebraniach tej spółdzielni, znajdzie się kilkoro, którzy albo przyszli załatwić swoją indywidualną sprawę, albo też chcą dać upust swojej „miłości do świata i bliźnich”. To zjawisko powszechne w każdej spółdzielni mieszkaniowej.



**Tegoroczne Walne Zgromadzenie było dodatkowo ważne, ponieważ miały się odbyć wybory członków Rady Nadzorczej Spółdzielni na nową kadencję. Proszę o komentarz w tej kwestii.**

Nie ośmielię się oceniać składu nowej Rady, ale z reporterskiego, w tej sytuacji, obowiązku wymienię, że w pracach Rady w kadencji 2012-2015 uczestniczyć będzie czterech członków z poprzedniego składu oraz ośmiu nowych członków, którzy, wierzę, wzbogacą swoim doświadczeniem i wiedzą prace tego gremium. W obecnym składzie Rady są dwie pracownice Ministerstwa Finansów, w tym jedna z koleżanek z administracji skarbowej, poza tym były prezes naszej spółdzielni, pracownica Urzędu Dzielnicy Ursynów, prywatni przedsiębiorcy, jak również byli pracownicy administracji publicznej wysokiego szczebla. Jestem przekonany, że skład Rady gwarantuje wysoki poziom merytoryczny jej prac oraz właściwy nadzór nad całością spraw związanych z funkcjonowaniem spółdzielni.

**Najważniejsze odstony walnego?**

Członkowie spółdzielni podjęli uchwały we wszystkich najważniejszych sprawach. Przyjęto mianowicie sprawozdanie finansowe, sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu, dokonano zmian w statucie, nakreślono główne kierunki rozwoju oraz udzielono w tajnym głosowaniu absolutorium członkom Zarządu.

**Może kilka szczegółów dla tych, którzy z różnych powodów nie mogli uczestniczyć w zebraniu, ale interesują się życiem spółdzielni i chcieliby posiadać trochę wiedzy o kondycji macierzystej spółdzielni.**

Trudno pokusić się o przedstawienie pełnych sprawozdań, ponieważ łamy gazety są ograniczone. Pozwolę więc sobie na wyartykułowanie kilka uwag, które obrazują naszą kabacką rzeczywistość. I tak, osiągnęliśmy dodatni wynik za ubiegły rok bez podnoszenia opłat eksploatacyjnych. Zapowiadane w ubiegłym roku działania na rzecz utrzymania dyscypliny finansowej oraz poszukiwania systemowych oszczędności przyniosły pozytywny efekt. Nie planujemy podwyżek opłat ponoszonych przez naszych mieszkańców również w roku 2012. W sytuacji, kiedy wokół wszystko drożeje tego typu deklaracje powinny być wysoko ocenione przez naszych mieszkańców.

**Ale nie macie przecież wpływu na przykład na podwyżki mediów wprowadzane z zewnątrz, przez miasto, spółki z jednoosobowym udziałem miasta, czy urząd marszałkowski...**

Naszym zamierzeniem jest, aby planowane na bieżący rok podwyżki cen mediów, na które nie mamy jako spółdzielnia wpływu, zostały zminimalizowane przez efekty działań oszczędnościowych podjętych w ostatnim czasie. A są to: zmniejszenie zamówionej mocy energii elektrycznej na potrzeby administracyjne, zmiana operatora telefonicznego w spółdzielni, czy zmiana firmy konserwującej dźwigi osobowe w zachodniej części osiedla (37 wind). Mógłbym jeszcze długo wymienić działania mające na celu to, aby przestała być pustym hasłem wypowiedziana kiedyś na państwa łamach prawda, iż każda wydana przez nas złotówka jest ważna, ponieważ stanowi własność naszych członków.

**Mówił pan również o wdrożeniu w życie zasady przypisywania kosztów do miejsc ich powstawania. Czy jest ona praktykowana i jakie plusey przynosi?**

Ta zasada została wdrożona i jest konsekwentnie realizowana. W pełni zostanie zrealizowana po zakończeniu procesu wdrożenia zintegrowanego systemu informatycznego w naszej spółdzielni, który zakończy się w sierpniu tego roku.

Jest dla nas ważne, że nie tylko Zarząd, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie potwierdzają pozytywne, właściwe funkcjonowanie spółdzielni. Podpisały się pod tym również uprawnione zewnętrzne organy kontrolne, które pozytywnie oceniły miniony okres. Lustrator wystawił pozytywną ocenę i nie przekazał żadnych uwag czy zaleceń, co do sposobu prowadzenia inwestycji przy ul. Wąwozowej 4. Także biegły rewident badający bilans i sprawozdanie finansowe wydał pozytywną opinię.

**Nie ukrywał pan w ubiegłorocznym wywiadzie dla Passy, że była zagrożona stabilność finansowa SMB Osiedle Kabaty. Jak jest dzisiaj?**

Udało się nam odbudować stabilność finansową, co traktujemy w kategorii dużego sukcesu. Odzyskane zostały środki finansowe zaangażowane w przygotowanie inwestycji przy ul. Wąwozowej 4 i w budowę Dębego 23 B i C, a w tym roku sprzedany został blisko 400-metrowy lokal użytkowy budowany kiedyś z myślą o urządzeniu w nim nowej siedziby naszej spółdzielni. Doszliśmy do wniosku, że w czasach kryzysu polepszenie warunków lokalowych spółdzielczej administracji byłoby zbytkiem i zdecydowaliśmy się

na sprzedaż tego lokalu. Będzie się w nim mieścić ursynowska siedziba ZUS.

**Tak z ciekawości, ujawni pan szczegóły finansowe tej transakcji?**

Nie ujawnię, bo jest to wiedza wyłącznie dla naszych członków. Mogę tylko powiedzieć, że uzyskaliśmy za ten lokal nie dobrą, lecz bardzo dobrą cenę.

**Przejdźmy zatem do kolejnych ważnych spraw...**

A więc kolejno: prawidłowo przebiega budowa nowego domu wielorodzinnego przy ul. Wąwozowej 4, liczymy już tygodnie do zakończenia inwestycji i jestem przekonany, że w drugiej połowie roku rozpoczniemy przekazywanie mieszkań oraz lokali użytkowych naszym członkom. Dzięki pożyczce uzyskanej z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej udało się nam w ubiegłym roku poddać termomodernizacji cztery budynki z tzw. „wielkiej płyty” we wschodniej części osiedla. W planie na 2012 rok jest ocieplenie kolejnych czterech, o których sfinansowanie z pożyczki już wystąpiliśmy. Myślę, że nasze wnioski zostaną pozytywnie rozpatrzone, ponieważ przeprowadzona przez fundusz kontrola wykazała właściwe wykorzystanie przyznanych nam środków i osią-

bat, ale nasza gościnność ma swoje granice. Na terenie SMB Osiedle Kabaty znajduje się wiele wspaniałych kawiarni, restauracji, dobrze prosperujących punktów usługowych, profesjonalnie wyposażony plac zabaw, czy plac Forum z fontanną, ulubione miejsce wypoczynku i spacerów naszych mieszkańców i gości. Nie możemy pozwolić, aby samochody całkowicie zdominowały przestrzeń publiczną na terenie spółdzielni. Piesi mają swoje prawa i my o nie zadamy.

**Równie pieczołowicie zadbać o bezpieczeństwo mieszkańców osiedla?**

W dzisiejszych czasach bezpieczeństwo to jedna z kluczowych kwestii w każdym dużym zbiorowisku ludzkim, dlatego traktujemy ją jako jeden z naszych priorytetów. Unowocześniamy monitoring na naszym osiedlu i po osiągnięciu właściwego poziomu technicznego będziemy zabiegali o włączenie go do monitoringu miejskiego, co powinno dodatkowo zwiększyć bezpieczeństwo naszych mieszkańców.

**Wnioski końcowe...**

Mówię z dumą o osiągnięciach minionego roku, bo jest to efekt ciężkiej pracy całego zespołu działaczy społecznych oraz moich współpracowników. Chciałbym jednak mocno podkreślić, i często robimy to na róż-

Passy mogliby wyrobić sobie sielankową opinię o SMB Osiedle Kabaty. Nie miałbym nic przeciwko temu, gdyby nie to, że dosyć daleko do idealnej rzeczywistości. Jest wiele problemów dnia codziennego, które pojawiają się w zgłoszeniach naszych służb technicznych lub w zgłoszeniach mieszkańców. Chcę poinformować, że dla nas nie ma spraw mało ważnych, bądź nieważnych. Niestety naszą powinnością jest wybieranie spośród spraw ważnych tych najpilniejszych. Ale to nie znaczy, że sprawy z dalszego planu zostaną zapomniane. Przy okazji jedna uwaga ogólna: jeżeli postrzegamy problem starymi się go dokładnie zidentyfikować, określić źródła finansowania i rozwiązać go.

**Problemów jest chyba sporo, szczególnie w zachodniej, tzw. „nowej” części osiedla...**

Jeżeli ktoś zaryzykuje na przykład postawienie tezy, że dokonywany system termomodernizacji wschodniej części osiedla jest realizowany kosztem części zachodniej, tzw. „nowej”, jestem gotowy przedłożyć wszelkie dokumenty finansowe, które położą kres pogłoskom kolportowanym przez tych „dobrze poinformowanych”.

**Miałem raczej na myśli problemy odziedziczone przez pana**

Na szczęście nie procesach, a procesie. Rzeczywiście, otrzymaliśmy w spadku bardzo poważny problem, z którym próbujemy się uporać. W dniu 27 grudnia 2011 r. sąd okręgowy wydał wyrok, w którym zobowiązał naszą spółdzielnię do zapłacenia solidarnie z miastem 5 mln 400 tys zł odszkodowania z tytułu rozszerzenia do własności gruntu, na którym posadowiona jest część naszego osiedla. W listopadzie 1997 r. ówczesny Zarząd spółdzielni podpisując akt notarialny przejęcia w wieczyste użytkowanie przedmiotowego gruntu zobowiązał się do zaspokojenia we własnym zakresie rozszerzeń byłych właścicieli tej nieruchomości. W momencie podpisywania aktu z gminą Ursynów jakiegokolwiek rozszerzenia wydawały się nierealne, poza tym kończył się ustawowy okres przejmowania ziemi bez przetargu i bez pierwszej wpłaty. Przyszedł jednak rok 2005 i do sądu wpłynęło rozszerzenie pod adresem naszej spółdzielni z racji wyżej wymienionego zapisu w akcie notarialnym.

**Pamiętam, że w latach dziewięćdziesiątych ursynowskie spółdzielnie przejmowały grunty w użytkowanie wieczyste z mocy tzw. ustawy Glapińskiego, czy przez zasiedzenie, ale o wzięciu na siebie rozszerzeń byłych właścicieli jeszcze nie słyszałem.**



gnięciu zamierzonych efektów w postaci oszczędności energetycznej. Proces termomodernizacji wszystkich budynków z „wielkiej płyty” powinien zostać zakończony w 2013 roku.

**Jednym z najbardziej palących problemów waszej spółdzielni jest fatalna organizacja ruchu na terenie tak nowych, jak i starych zasobów. Czy coś zmieniło się na lepsze?**

Właśnie dobiegają końca prace projektowe nad nową organizacją ruchu i zamknięciem naszego osiedla dla ruchu z zewnątrz. Nie będziemy budować płotów i czynić z naszego terenu twierdzy, ale też nie ma zgody na to, aby teren naszego osiedla był bezpłatnym parkingiem dla osób dojeżdżających do stacji metra Kabaty. Chcemy być gościnni mi gospodarzami jednego z bardziej urokliwych zakątków Ka-

bat, że praca, którą wykonujemy, nie jest niczym nadzwyczajnym. Ot po prostu, rzetelne wykonywanie swoich obowiązków, dobra komunikacja z członkami oraz transparentność, jak idzie o realizację naszych kolejnych przedsięwzięć. Chcielibyśmy po prostu osiągnąć normalność i zarządzać spółdzielnią w sposób nowoczesny, na miarę XXI wieku oraz czasów, w których żyjemy. Myślę, że nam się to udało. Jest to jednak moja subiektywna opinia.

**Myśli pan, że znajdzie się chętny do dyskusowania z faktami. Ma pan przecież w zanadrzu konkretne dane, które same powinny się obronić.**

To prawda, ale piękne polskie przysłowie powiada, że jak się chce uderzyć psa, kij zawsze się znajdzie. Z dotychczasowych moich wypowiedzi czytelnicy

**zarząd po poprzednikach, tak zwane problemy historyczne.**

O poprzednikach nie wypada mówić źle, ale fakt faktem, że jest kilka spraw, które mają wymiar historyczny, mimo że SMB Osiedle Kabaty nie należy do tzw. starych spółdzielni. Niedoróbki, które dzisiaj drogo nas kosztują, to nieprzekazanie właściwym firmom miejskim składników infrastruktury, np. sieci zasilania wodociągowego, czy odbioru kanalizacji. Sieci nie zostały w terminie przekazane, a dzisiaj czynność ta kosztuje ok. 350 tys. zł. Mimo to chyba warto pozbyć się gilotyny kosztów napraw. Dalej, cieknące tarasy i przemarzające rynny...

**Chyba jednak nie te niedoróbki, które pan wymienił, są największym problemem SMB Kabaty. Mówi się o przegranych, wielomilionowych procesach sądowych.**

Kiedy dzisiaj patrzę na to z perspektywy czasu mogę stwierdzić, że ja również podpisałbym taki akt, z tym jednakowoż zastrzeżeniem, że w kolejnych latach zrobiłbym wszystko, aby używając środków prawnych usunąć z aktu notarialnego wyjątkowo niekorzystny dla spółdzielni zapis. Niestety popełniony został grzech zaniechania i dzisiaj możemy jedynie mieć nadzieję, że wyrok Sądu Apelacyjnego będzie dla spółdzielni korzystny. Gdyby tak się nie stało, to jedynym ratunkiem dla spółdzielczych finansów będzie podniesienie opłat eksploatacyjnych. Ale o tym wolę nie myśleć, bo przewróciłoby to całą, bardzo sensowną w moim przekonaniu, ideę prowadzenia spraw naszej spółdzielni.

Rozmawiał Tadeusz Porębski