

Bródnowski lider dziesięciolecia!

Mowa oczywiście o Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno”, od lat jednej z najlepiej zarządzanych spółdzielni mieszkaniowych w naszym kraju, która została nagrodzona tytułem – Grand Prix Lider X-lecia Programu Dobra Spółdzielnia.

Rozmowa z władzami Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” w Warszawie – Prezesem **SLAWOMIREM ANTONIKIEM**, Zastępcą Prezesa ds. Technicznych **DARIUSZEM WRONOWSKIM** oraz Zastępcą Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych **CEZARYM SIERPIŃSKIM**.



Sławomir Antonik

– **Grand Prix Lider X-lecia 2011 – 2020 – jak ważne jest dla Państwa to wyróżnienie?**

– **Sławomir Antonik:** Każda nagroda dla przedsiębiorstwa jest ważna, jednak szczególnie tak prestiżowa, jak Grand Prix Lider X-lecia 2011 – 2020. Jest ona o tyle istotna, że na taką ocenę ostatnich dziesięciu lat pracy składa się wiele czynników. Są to między innymi: należyte wykonywanie swoich obowiązków przez pracowników, jak również zaangażowanie działaczy samorządowych i właściwa współpraca z organami Spółdzielni. Satisfakcją jest tym większa, że Spółdzielnia osiąga dobre wyniki finansowe, prowadzi działalność inwestycyjną, nie zaciąga kredytów. Są to efekty rozsądnej polityki finansowej, remontowej i inwestycyjnej Spółdzielni, które zostały dostrzeżone i docenione tą nagrodą.

– **Jakie było te minione 10 lat z perspektywy SM Bródno? Czy udało się zrealizować wszystkie plany?**

– **Dariusz Wronowski:** Z mojej strony będą oczywiście chwalił ostatnie zrealizowane inwestycje: „Różopol – Bródno”, „Nowe Bródno”, ale także aktualnie prowadzoną „Bródno Centrum”, która powstaje przy ulicy Kondratowicza. Nie sposób jednak nie docenić prowadzonych jednocześnie trzech programów: „Planu modernizacji zasobów finansowanego z funduszu zasobowego”, „Planu remontów zasobów finansowanego z Centralnego Funduszu Remontowego” oraz „Planu budowy ogólnodostępnych miejsc postojowych”. Plany te porównywalne mogą być chyba tylko z realizowaną przed laty termomodernizacją.

Plany sporządzone na podstawie uzgodnień z Radami Osiedli i z Administracjami Osiedli z lat 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 obejmowały m.in.: budowę altan śmieciowych, budowę monitoringu osiedlowego, modernizację placów zabaw, pawilonów handlowo-usługowych i lokali usługowych, budowę dojazdów dla służb ratunko-

wych – dostosowanie budynków do wymogów ppoż.

W tych samych latach realizowane były również Plany finansowane z Centralnego Funduszu Remontowego takie jak: remont elewacji oraz likwidacji alg i naprawy elewacji z malowaniem, dostosowanie budynków do wymogów ppoż. Od 2011 roku walczyliśmy z problemem deficytu miejsc postojowych i w tym temacie również wiele już udało się osiągnąć.

– **Na jakim etapie jest inwestycja „Bródno Centrum”, kilka słów o niej?**

– **Dariusz Wronowski:** „Bródno Centrum” powstaje w lokalizacji przy ulicy Kondratowicza, w bliskim otoczeniu Parku Bródnowskiego oraz w pobliżu realizowanej II linii metra. Jest to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi w parterze i garażem podziemnym. Składa się ona z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o ogólnej liczbie 69 mieszkań i 10 lokali usługowych.

Inwestycję zaprojektowała Pracownia Projektowa – Foris Architekci Adam Mazurkiewicz, Generalnym Wykonawcą Inwestycji jest Firma: PU-P „TELKA” Sp. z o.o. Zakończenie realizacji inwestycji planowane jest pod koniec 2021 roku. Aktualnie (na dzień 15 września br.) realizowane są jeszcze roboty stanu surowego. Jednocześnie trwają roboty murowe, rozpoczęły się również roboty instalacyjne sanitarne i elektryczne.



Bródno Centrum – najnowsza inwestycja bródnowskich spółdzielców

W związku z niesłabnącym zainteresowaniem Członków Spółdzielni dotyczącym dalszej działalności inwestycyjnej, rozpoczęliśmy badanie potrzeb mieszkaniowych. Analiza potrzeb Spółdzielni do podejmowania dalszych działań w zakresie działalności inwestycyjnej. Ze swojej strony będą oczywiście namawiał do jej kontynuacji.

– **Ostatnie dziesięciolecie to też okres chyba największych w historii zmian w prawie spółdzielczym... jak bardzo ta kwestia utrudniała Wam pracę?**

– **Sławomir Antonik:** Nasz ustawodawca nie rozpieszczał spółdzielni mieszkaniowych w ostatnim dzie-

sięcioleciu. Należy zauważyć, że każda zmiana ustawy wymusza na spółdzielniach dostosowanie akte- na wewnętrznych, poczynając od Statutu, a kończąc na regulaminach. Trudno w tym miejscu nie wspomnieć o zmianie sprzed tego okresu, która miała kolosalny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni w latach kolejnych, mam na myśli zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r. Odniosę się tylko do jednej z wprowadzonych zmian, którą była „likwidacja” Zebrania Przedstawicieli. Zmiana ta wymagała ogromnego wysiłku i pracy, która musiała być włożona właśnie w dostosowanie wewnętrznych aktów prawnych, wprowadziła również duże zmiany organizacyjne. Po latach mogę powiedzieć, że mamy dopracowany harmonogram działań związanych z organizacją Walnego Zgromadzenia, jednak proszę sobie wyobrazić jak wielkie jest to przedsięwzięcie przy założeniu, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bródno” zrzesza na dzień dzisiejszy ponad 26000 Członków. W tym miejscu odniosę się do kolejnej zmiany, która wiąże się bezpośrednio z członkami Spółdzielni, a mianowicie ze zmianą ustr. z dnia 20.07.2017 r. Zmiana ta wprowadziła całkowicie nowy model członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Z dniem 9 września 2017 r. posiadacze lokatorskich i własnościowych praw do lokali stali się z mocy ustawy członkami spółdzielni, nie musieli już wnosić udziałów, wpisowego, ani składać deklaracji członkowskiej. I ponownie w tym miejscu muszę zwrócić uwagę na ogrom pracy, jaki został wręcz narzucony na barki spółdzielni mieszkaniowych, w tym szczególnie na tak duże jaką jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bródno”. Na mocy tej ustawy Spółdzielnia przyjęła poczet Członków 6626 osób, co wiązało się z godzinami pracy pracowników poświęconych na uzupełnienie rejestru Członków, akt członkowskich. Pra-

ca ta została wykonana, co też mam nadzieję, że jest pozytywnie oceniane przez naszych Członków.

– **Udało się „obronić” działalność społeczno-kulturalną. Wiele spółdzielni z niej zrezygnowało – jak Pan myśli dlaczego?**

– **Sławomir Antonik:** Odpowiedź na pytanie – dlaczego wiele spółdzielni zrezygnuje z prowadzenia działalności kulturalno-oświatowej jest dla mnie o tyle trudna, że w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” stanowi ona bardzo istotny element działalności. Sądzę, że w wielu Spółdzielniach decyzje o rezygnacji z działalności kulturalno-oświatowej wynikają niestety z tego, że sens

prowadzenia przez spółdzielnię takiej działalności oceniany jest wyłącznie przez pryzmat kosztów jej prowadzenia.

Moim zdaniem działalność społeczno-kulturalna to wkład Spółdzielni w budowanie relacji międzyludzkich w ramach społeczności lokalnej, rozwijanie prawidłowych stosunków sąsiedzkich. Kontakty nawiązane np. przy wspólnych zajęciach taneczno-ruchowych, gimnastyce, śpiewaniu, malowaniu, czy udział w konkursach procentują lepszą współpracą mieszkańców na innych płaszczyznach, również dotyczących działania spółdzielni.



Najmłodszy beneficjenci działalności społeczno-wychowawczej

Nasze placówki, do których należą Spółdzielcy Dom Kultury „Lira”, Modelarnia przy SDK „Lira” Spółdzielcy Dom Kultury „Jowisz”, Klub „Junona”, Klub Seniora „Relaks” oraz Klub „Podgrodzie” z Klubem Seniora „Podgrodzie” są bardzo ważnymi punktami na kulturalnej mapie naszej Dzielnicy. Członkowie naszej Spółdzielni oczekują, że nie zaprzestaniemy jej rozwijać i modernizować wprowadzając nowe elementy na miarę XXI wieku. Zamierzamy zmieniać bazę i rozszerzać działalność zgodnie z oczekiwaniami Członków i ich rodzin.

– **SM „Bródno” wychodząc na barwy – z sukcesami wzięło udział w życiu samorządowym dzielnicy. Myślę, że to olbrzymi sukces minionej dekady...**

– **Sławomir Antonik:** Tak, jest to fakt nie do przecenienia. Nie jest prosto zasiąść w ławach dla radnych dzielnicy. Trzeba przekonać mieszkańców programem, kompetencjami i efektywnym działaniem na rzecz całej społeczności. Niektórzy twierdzą wręcz, że spółdzielcy będą działać na szkodę innych mieszkańców. Taka narracja nie przysparza zwolenników. Cóż, mówią, że polityka, nawet ta mała, ma swoje prawa, ale to nie jest prawda. Dobry gospodarz gospodarze równie dobrze swoim mieniem, jak i powierzonym. Zdaje sobie dobrze sprawę, że nie wolno dzielić niesprawiedliwie, a sytuacje sporne rozwiązuje poprzez dialog i uwzględnianie argumentów postrzegających rzeczywistość inaczej niż on. Takie podejście jest nieodzowne dla zdobywania zaufania i uznania. Sądzę, że spółdzielcy, przez te kilkanaście lat obecności w samorządzie dzielnicy, udowodnili wszystkim wątpli-

wym, iż potrafili działać skutecznie i efektywnie, a ich kompetencje i doświadczenie służą całej społeczności naszego Targówka. Myślę, że kontynuacja tej drogi jest możliwa i spółdzielcy dalej będą uczestniczyć w życiu samorządu dzielnicy.

– **Te i inne sukcesy nie byłyby możliwe gdyby nie doskonała współpraca Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.**

– **Sławomir Antonik:** Dobra współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą, a Zarządem Spółdzielni to kluczowy element do sukcesu Spółdzielni – jej stabilizacji finansowej oraz

naprawdę są widoczne. W budynkach mieszkalnych i na terenach Osiedli widać dbałość o utrzymanie dobrego stanu technicznego, czystości i estetyki. Stan Osiedli pod kątem technicznym jest dobry, pod kątem estetyki i utrzymania również. To nasz wkład, z drugiej strony trwa realizacja nadrzędnej dla całej Dzielnicy i m. st. Warszawy inwestycji jaką jest II linia metra. To jak metro wpływa na obraz dzielnicy nie trzeba tłumaczyć.

– **W jaką stronę będziecie podążać jako SM Bródno. Jakie są najważniejsze założenia na następne lata?**

– **Cezary Sierpiński:** Chciałbym, aby Członkowie Spółdzielni byli bardziej zintegrowani oraz świadomi tego, że Spółdzielnię tworzą jej Członkowie, a nie Zarząd i Dyrekcja Osiedli. Musimy pamiętać, że mamy sporą grupę osób starszych, ale jednocześnie dokonuje się naturalna zmiana pokoleń. Zachowując dotychczasowe drogi komunikacji z członkami Spółdzielni, do których wiele osób jest przyzwyczajonych, będziemy wprowadzać elektroniczny system obsługi mieszkańca. System ten pozwoli skrócić czas załatwiania przez naszych Członków różnych spraw w Spółdzielni – od wydawania zaświadczeń po zgłoszenia awarii, usterek itp. Planujemy również przebudować stronę internetową, która będzie bardziej czytelna i funkcjonalna dla użytkowników. Dojdą nowe ułatwienia, w tym możliwość płacenia blichem, kartą płatniczą czy szybkim przelewem poprzez stronę internetową Spółdzielni. Budowa metra uatrakcyjniła tereny zajmowane przez naszą Spółdzielnię, dlatego myślimy o nowych inwestycjach, które będą zaspakajwały potrzeby mieszkaniowe naszych Członków, a jednocześnie zmniejszyły obciążenia finansowe obecnych Członków za poszczególne części nieruchomości.

– **Sławomir Antonik:** Dylematy optymalizacji kosztów w czasach „stałych” podwyżek jest priorytetem. Wiąże się to z kompleksową modernizacją struktury organizacji, dostosowaniem do obecnej rzeczywistości i zadań stawianych przez mieszkańców. Zaczęliśmy od systemu informacyjnego dla Członków. Sam jestem członkiem SM Bródno i nie chciałbym podejmować decyzji bez rzetelnych i pełnych informacji. Ponadto współpraca z organami nie może opierać się o domniemanie i wyobrażenia, ale na podstawie faktów. Myślimy również o pozyskiwaniu tańszych mediów np. energii. To nie tylko moda, ale i pragmatyzm. Przygotowujemy duży program i rozmawiamy z różnymi oferentami, potencjalnymi partnerami o rozwiązaniach technicznych. Nie zaprzestaniemy poszukiwać nowych rozwiązań ułatwiających życie naszym mieszkańcom i jednocześnie zadbamy o jeszcze większą przejrzystość procedur, włączając o podstawowej prawdzie: „Nikt nie może żyć kosztem drugiego”, bo to nie jest sprawiedliwe.

– **Atrakcyjność dzielnicy z punktu widzenia mieszkańca bardzo się wzmacnia w ostatnich latach, co również jest Waszym sukcesem – w końcu lwia część bródnowskich zasobów to... SM Bródno.**

– **Dariusz Wronowski:** Powtórzę się, wpisując się tu właśnie ostatnie inwestycje: „Różopol – Bródno”, „Nowe Bródno”, mam nadzieję, że wpiszę się również „Bródno Centrum” oraz wymienione wyżej programy „Planu modernizacji”, „Planu remontów” oraz „Planu budowy miejsc postojowych”. SM „Bródno” co roku na bieżące remonty wydaje ponad 30 milionów złotych. To olbrzymie nakłady, ale efekty