

# WOLSKA ŻELAZNA BRAMA

WYDANIE 1 (I) 2023  
CZERWIEC 2023 | NAKŁAD: 2.000 EGZ.

## Spółdzielnia z potencjałem

(s. 1-4)

## Godziny przyjęć interesantów SBM „Wolska Żelazna Brama”

(s. 2)

## Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia

(s. 2)

## Finanse Spółdzielni, czyli zaglądamy „pod dywan”

(s. 5-6)

## Zmiany w warunkach najmu lokali użytkowych i mieszkalnych Spółdzielni

(s. 6)

## Informacja dotycząca Planu remontów na 2023 rok

(s. 7)

## Zagadnienia prawne

(s. 8)



## Spółdzielnia z potencjałem

**Małgorzata Zawodnik pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” od grudnia ubiegłego roku. Pytamy ją o powody podjęcia tej funkcji, zastany stan Spółdzielni, oraz o przyszłe kierunki jej rozwoju.**



### Czy mogłaby Pani opisać swoją drogę kariery w sektorze spółdzielczości mieszkaniowej?

W sektorze spółdzielczości mieszkaniowej pracuję już od 27 lat. Rozpoczęłam od pracy na szeregowym stanowisku, począwszy od roli kasjera, poprzez księgową, aż po pełnienie funkcji prezesa przez ostatnie 12 lat. Tę branżę znam, jak to mówią, „od podszewki”. Przez lata współpracowałam z Krajową Radą Spółdzielczą, pracowałam też jako lustrator i zarządca nieruchomości. To całe doświadczenie, mam nadzieję, przekłada się na skuteczne pełnienie obecnego stanowiska.

### Jak to się stało, że trafiła Pani do spółdzielni „Wolska Żelazna Brama”?

Moja droga do Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” rozpoczęła się od konkursu ogłoszonego przez poprzednią Radę Nadzorczą. Miałam przyjemność zwyciężyć w tym

konkursie, co zaowocowało propozycją współpracy. Dlaczego akurat „Wolska Żelazna Brama”? Poza czysto pragmatycznymi powodami, jak bliskość mojego miejsca zamieszkania, zafascynował mnie specyficzny charakter tej spółdzielni, zupełnie odmienny od tego, z czym miałam do czynienia wcześniej.

### Czy tu pracuje się łatwiej? Spokojniej?

W spółdzielni „Wolska Żelazna Brama” mamy do czynienia z wieloma wyzwaniem i problemami, które trzeba rozwiązać. Na szczęście, nie dotyczą one konfliktów międzyludzkich. Z ogromnym zadowoleniem mogę podkreślić, że na każdym kroku spotykam się tutaj z kulturą osobistą na bardzo wysokim poziomie. Zarówno nowa rada nadzorcza, członkowie spółdzielni, jak i pracownicy, w każdym aspekcie relacji międzyludzkich wykazują profesjonalizm, uprzejmość i życzliwość. To pozwala skupić się na rozwiązywaniu realnych problemów.

### Może tutaj wszystko działa, jak powinno i nie ma skarg?

Tutaj napotykamy na te same problemy co w wielu innych spółdzielniach, a nawet na takie, z którymi nie spotkałam się od wielu lat, jak na przykład brak zgodnych z obowiązującymi przepisami regulaminów, odpowiednich procedur i podstawowych narzędzi informatycznych.

**(dokończenie na s. 3)**



## GODZINY PRZYJĘĆ INTERESANTÓW SBM „Wolska Żelazna Brama”

### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

I piętro, pokoje nr 31A i 31B  
poniedziałek 16:00–18:00  
(po uprzednim zapisaniu się  
na rozmowę)

### SEKRETARIAT

I piętro, pokój nr 31  
poniedziałek 08:00–18:00  
wtorek, środa, czwartek 08:00–16:00  
piątek 08:00–14:00

### DZIAŁ CZŁONKOWSKO – LOKALOWY

parter, pokój nr 4  
poniedziałek 10:00–17:00  
wtorek, czwartek 10:00–15:00  
piątek 08:30–13:00  
środa – bez przyjęć interesantów

### ADMINISTRATORZY BUDYNKÓW

parter, pokój nr 6  
poniedziałek 14:00–18:00  
wtorek, środa, czwartek 10:00–12:00  
piątek 08:00–10:00

### INSPEKTORZY NADZORU

I piętro, pokoje nr 48 i 49  
poniedziałek 08:00–18:00  
wtorek, czwartek 08:00–16:00  
piątek 08:00–14:00  
środa – bez przyjęć interesantów

### DZIAŁ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

parter, pokoje nr 2 i 3  
poniedziałek 10:00–17:00  
wtorek, czwartek 10:00–15:00  
piątek 08:30–13:00  
środa – bez przyjęć interesantów

Numer rachunku do wnoszenia opłat  
eksploatacyjnych:  
84 1160 2202 0000 0000 3000 6145

### NUMERY TELEFONÓW

22 624 23 51  
22 624 38 16  
22 624 05 24  
e-mail: sekretariat@sbmwzb.nazwa.pl

# Szanowni Spółdzielcy i Mieszkańcy!

**Do rąk Państwa trafia pierwszy numer biuletynu informacyjnego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”.**



Pragniemy, aby ten biuletyn stał się miejscem, gdzie będziemy regularnie dzielić się z Państwem najważniejszymi wydarzeniami, aktualnościami oraz planami dotyczącymi naszej Spółdzielni. Chcielibyśmy, by było to źródło informacji, które pozwoli Państwu

na bieżąco śledzić rozwój naszej wspólnoty i aktywnie uczestniczyć w jej życiu.

Serdecznie dziękujemy sponsorom niniejszego wydawnictwa. Drukowany biuletyn informacyjny jest propozycją pilotażową, wychodzącą naprzeciw oczekiwaniom osób wykluczonych cyfrowo, lub po prostu preferujących papierową formę przekazu informacji. Jeśli format ten spotka się z Państwa uznaniem, z pewnością będziemy publikować jego kolejne wydania. ●

Z wyrazami szacunku Małgorzata Zawodnik  
Prezes Zarządu SBM „Wolska Żelazna Brama”

## ZAWIADOMIENIE O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA

**Na podstawie art. 8 (3) ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 94 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbędzie się w AD Centrum Konferencyjne przy ul. Grzybowskiej 56 (budynek GH, wejście B, vis-a-vis banku PEKAO SA) w Warszawie w dniu:**



**18 czerwca 2023 roku (niedziela) o godz. 09:00**

Mandaty będą wydawane członkom Spółdzielni od godziny 08:30.

### PORZĄDEK OBRAD:

- Otwarcie obrad.
- Wybór Prezydium.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.
- Sprawozdanie finansowe SBM WZB za lata 2021–2022 – dyskusja, podjęcie uchwał w przedmiocie: – zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2021–2022 – przeznaczenia nadwyżki bilansowej za lata 2021–2022
- Sprawozdanie Zarządu z działalności SBM WZB za lata 2021–2022 – dyskusja, podjęcie uchwał.
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022 – dyskusja, podjęcie uchwał.

8. Podjęcie uchwał w sprawach:

a) udzielenia absolutorium da Członków Zarządu za działalność w latach 2019–2022.

b) udzielenie absolutorium dla Członków Rady Nadzorczej za działalność w roku 2022.

9. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały.

10. Wybór delegata na Zjazd przedkongresowy.

11. Podjęcie uchwały w przedmiocie realizacji budynku mieszkalno-usługowego przy ulicy Krochmalnej 32.

12. Wyrażenie zgody na sprzedaż lokali zrealizowanych w ramach zamierzenia inwestycyjnego, o którym mowa w pkt. 11.

13. Wyrażenie zgody na sprzedaż lokali zajmowanych przez byłych i obecnych pracowników Spółdzielni na podstawie umów najmu mieszkań funkcyjnych z zaliczeniem na poczet ceny poniesionych nakładów i bonifikatą.

14. Informacja na temat realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

15. Odczytanie wniosków zgłoszonych do Walnego Zgromadzenia.

16. Zakończenie obrad.

Zarząd SBM „WZB”

Zgodnie z § 95 Statutu projekty Uchwał oraz sprawozdania omawiane na Walnym Zgromadzeniu znajdują się w pokoju Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni, oraz na stronie internetowej: [www.sbmwzb.pl](http://www.sbmwzb.pl) (kody dostępu członkowie mogą uzyskać w siedzibie Spółdzielni).

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

# Spółdzielnia z potencjałem

(dokończenie ze s. 1)

Chcę jednak jeszcze raz podkreślić – bardzo doceniam podejście ludzi tutaj. W trakcie spotkań budynkowych, nawet najbardziej uciążliwe i długotrwałe awarie są zgłaszane przez mieszkańców w sposób rzeczowy i spokojny. To tworzy zupełnie inny klimat organizacyjny i pozwala skupić się na najważniejszych sprawach. To jeden z wielu plusów, które tutaj dostrzegam.

## Czy mogłaby Pani podać więcej plusów?

Przede wszystkim, ta spółdzielnia ma wielki potencjał. Osiedle, którego jest ona częścią, stworzył renomowany warszawski architekt. Zostało zaprojektowane w bardzo wizjonerski sposób – nie tylko jak na lata 70., ale również jak na dzisiejsze wyzwania. Otóż wszystkie lokalne wysokie, 16-kondygnacyjne budynki zostały przewidziane jako jednostki samowystarczalne, z dużą przestrzenią użytkową na parterach, która miała przynosić korzyści finansowe, obniżać koszty eksploatacji budynków, zasilać fundusz remontowy, jak też ułatwiać mieszkańcom dostęp do rozmaitych usług. To świetnie koresponduje z dzisiejszą koncepcją „miast 15-minutowych”, czyli takich, w których mieszkańcy mogą dotrzeć ze swoich miejsc zamieszkania do wszystkich najważniejszych instytucji i obiektów w ciągu kwadransa.

Co więcej, we wszystkich tych budynkach są duże, ponad 200-metrowe hole, które miały sprzyjać spotkaniom mieszkańców, integracji, działalności kulturalno-oświatowej.

Muszę przyznać, że kiedyś, jeżdżąc tutaj do pracy, myślałam sobie: „Jakie brzydkie wieżowce, w otoczeniu tych pięknych nowych, szklanych”. Teraz okazuje się, że także nasze „brzydkie budynki” mogą być piękne – choćby dzięki dostępnym dzisiaj technologiom i działaniom energooszczędnym, takim jak choćby fotowoltaiczna „druga skóra”. To, co prawda, są jeszcze daleko idące plany, ale w przypadku tej spółdzielni, są one realne.

## Jakie działania Pani podjęła do tej pory na obecnym stanowisku?

Pierwszym krokiem było zapoznanie się z najważniejszymi problemami spółdzielni oraz z dotychczasową dokumentacją. W związku ze złożonym w październiku ub.r. wnioskiem Walnego Zgromadzenia wobec odejścia

wieloletniego prezesa Spółdzielni oraz sytuacji, jaka miała miejsce w Zarządzie Spółdzielni, zlecieliśmy przeprowadzenie audytu działalności spółdzielni za lata poprzednie.

## Jaka sytuacja?

Chodzi o liczne błędy i braki w dokumentacji oraz zastrzeżenia do decyzji i działań poprzedniego Prezesa, zgłaszanych przez Radę Nadzorczą i pracowników. W ich efekcie Prezes został odwołany i zawieszono o audyt jego działalności. Dalsze działania będą podejmowane zgodnie z wynikami i zaleceniami tego audytu, ale teraz jest za wcześnie, by mówić o szczegółach.

”

W spółdzielni „Wolska Żelazna Brama” mamy do czynienia z wieloma wyzwaniami i problemami, które trzeba rozwiązać. Na szczęście, nie dotyczą one konfliktów międzyludzkich.

## Jakie jeszcze działania podjęła Pani do tej pory?

Do tej pory wprowadziłam liczne zmiany w strukturze i obsadzie zespołu pracowników naszej Spółdzielni. Zgodnie z wolą Rady Nadzorczej, działy techniczny i eksploatacyjny zostały połączone, a obecnie zarządza nimi jedna osoba – kierownik działu eksploatacyjno-technicznego, pan Mariusz Kierszulis. Nastąpiła też zmiana na stanowisku Głównej Księgowej, które teraz pełni pani Iwona Kuźma. Powstało nowe, bardzo istotne stanowisko pracownika windykacji, która w mojej ocenie była do tej pory prowadzona w sposób nieodpowiedni. Został opracowany nowy regulamin windykacyjny, aby usprawnić ten proces. Obsada na kilku innych stanowiskach również uległa zmianie, na przykład na stanowiskach inspektora budowlanego, sanitarnego, oraz administratorów. Dzięki tym zmianom stworzyliśmy zespół o dużej wiedzy merytorycznej, co przełoży się na wyniki naszej pracy.



→ Małgorzata Zawodnik, Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”

Pracujemy także nad zmianą wizerunku Spółdzielni. Opracowaliśmy nowy logotyp oraz księgę znaku, a obecnie tworzymy nową stronę internetową, która ma zapewnić lepszy przepływ informacji i ułatwić kontakt z mieszkańcami. Dotychczasowa, starsza strona internetowa nie spełniała tych celów, a dodatkowo nie przestrzegała przepisów RODO dotyczących ochrony danych osobowych.

Cała infrastruktura informatyczna Spółdzielni była wręcz archaiczna, używano sprzętu sprzed kilkudziesięciu lat i pierwszych wersji programów takich jak Office czy Word. Z tego powodu zakupiliśmy i wdrożyliśmy nowy sprzęt informatyczny, wraz z serwisem IT, fizycznie obecnym w siedzibie Spółdzielni co najmniej raz w tygodniu. Planujemy również wdrożenie branżowego, zintegrowanego Systemu Informatycznego, który pozwoli nam znacznie usprawnić działania.

W tej chwili wiele czasochłonnych czynności jest wykonywana ręcznie, co pochłania mnóstwo wysiłku i generuje więcej błędów. Zintegrowany System Informatyczny pozwoli nam rozwiązywać więcej codziennych problemów w krótszym czasie. Jesteśmy już po prezentacjach kilku czołowych rozwiązań na rynku i obecnie dział księgowości przygotowuje zapytanie ofertowe, które wyślemy do tych firm w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty.

(dokończenie na s. 4)



### Jednym słowem – automatyzacja?

Taki system nie zastąpi człowieka, ale ułatwi pracę i ograniczy ilość błędów. Dzisiaj mamy ten problem, że w dziale członkowskim, technicznym i w księgowości mamy spore rozbieżności danych, jeżeli chodzi np. o powierzchnie lokali. Przeprowadziliśmy inwentaryzację wszystkich akt członkowskich, ponieważ występowały takie sytuacje, że osoby, które w sensie procedury ustawowej nie były członkami Spółdzielni, figurowały w rejestrze członkowskim. Weryfikacja wykazała 80 takich nieprawidłowości.

W ostatnim czasie przeprowadziliśmy wiele zmian – od strukturalnych i formalnych, aż po tak trywialne jak zakup nowych foteli dla pracowników, gdyż do tej pory zdarzało się, że pracownicy przynosili z domu swoje prywatne fotele, aby móc pracować w odpowiednich warunkach.

### A więc było bardzo oszczędnie?

Tak, była to pozorna oszczędność, która narażała Spółdzielnię na poważne konsekwencje wynikające z przepisów Kodeksu Pracy. Zostało to wykazane w audycie BHP. Moim zdaniem, takie pseudooszczędzanie wynikało z tego, że nie generowano dla Spółdzielni przychodów tam, gdzie powinny one być generowane.

### Czyli gdzie?

Jak już wspomniałam, wszystkie budynki Spółdzielni posiadają liczne lokale użytkowe. Łącznie mamy do dyspozycji prawie 14 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, która powinna generować kilkunastomilionowe przychody. Tymczasem zastaliśmy duży bałagan w dokumentacji. Brakowało umów, stawki były zaniżone. Czynsze były często zawieszane – nie pobierano opłaty za poszczególne lokale. Mieliśmy

długoterminowe umowy najmu na warunkach bardzo niekorzystnych dla Spółdzielni, często kilkukrotnie niższych od stawek rynkowych. Takie przypadki będą najprawdopodobniej przedmiotem postępowań prokuratorskich.

Oprócz lokali użytkowych, Spółdzielnia posiada też 29 lokali mieszkalnych. Również tam zastaliśmy podobne sytuacje – bezumowne użyczenia, zaniżone stawki, brak pobieranych czynszów itd.

Straty Spółdzielni z tego tytułu są znaczne. Sięgają one milionów złotych, które byłyby wydatkowane zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, co bezpośrednio wpłynęłoby na obniżenie opłat dla członków Spółdzielni. Dodatkowo, te środki mogłyby zasilić fundusz remontowy, co pozwoliłoby na przeprowadzenie znacznie większej liczby remontów w zasobach Spółdzielni.

### Rozumiem, że ta sytuacja jest w trakcie zmian.

Już teraz podjęliśmy kroki do poprawy sytuacji. Wypowiedzieliśmy większość niekorzystnych umów, a także przystąpiliśmy do aktualizacji stawek wynajmu lokali użytkowych. Opracowaliśmy nowe regulacje wewnętrzne dotyczące wynajmu i zaprojektowaliśmy nowe wzory umów, tak aby jak najlepiej zabezpieczyć interesy Spółdzielni. Dodatkowo zainicjowaliśmy procedury windykacji dla licznych zadłużonych lokali, które do tej pory nie były ściągane na mocy nieoficjalnej decyzji poprzedniego Zarządu. Wszystkie te działania mają bezpośredni wpływ na przychody Spółdzielni, co powinno szybko przełożyć się na korzyści dla jej członków.

### A więc w planach ma Pani zwiększenie dochodu Spółdzielni i co dalej?

Na pewno będziemy podejmować działania energooszczędne. W związku z tym, że w listopadzie zmieniła się ustawa termomodernizacyjna i pojawiły się środki, tzw. grant OZE na dofinansowanie działań energooszczędnych, chcemy skorzystać z tej możliwości, zamontować panele fotowoltaiczne na dachach wszystkich budynków. Oszczędności będą przeznaczone na energię na częściach wspólnych, czyli oświetlenie klatek i windy. Chcemy także zamontować pompy ciepła, które będą obniżały koszty wytworzenia ciepłej wody użytkowej. Fotowoltaika jest dofinansowana grantem z OZE z Banku BGK w 50%. Jeżeli chodzi o pompy ciepła, to tutaj już nie ma już grantu OZE, ale możemy skorzystać z dofinansowania formy białych certyfikatów i te działania planujemy w Spółdzielni wdrożyć. Na tę chwilę wykonaliśmy audyt energetyczny na wszystkich budynkach, po pierwsze, aby uzyskać wymagane ustawowo świadectwo energetyczne, a po drugie, pozwoliło nam to oszacować i obniżyć moc zamówioną centralnego ogrzewania, która przez wiele lat nie była weryfikowana, mimo że w międzyczasie zmieniał się klimat, zmieniała się sytuacja budynków, które docieplano, wymieniano okna itd. Złożyliśmy do dostawcy ciepła wnioski o obniżenie mocy, co powinno być widoczne w przyszłym sezonie grzewczym.

### Jeśli chodzi o zwiększenie przychodów dla Spółdzielni, planowana jest też nowa inwestycja?

Tak, chodzi o inwestycję budowy budynku wielokondygnacyjnego w miejscu pawilonu przy ul. Krochmalnej 32, gdzie obecnie mieści się siedziba Spółdzielni. Z pewnością inwestycja ta przyniosłaby Spółdzielni kilkanaście milionów dochodu. Oczywiście zarząd wykona wolę członków Spółdzielni. Zgodnie ze statutem, decyzję o realizacji nowej inwestycji podejmuje walne zgromadzenie członków. W 2018 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę wyrażającą zarządowi zgodę na wykonanie dokumentacji projektowej do momentu uzyskania pozwolenia na budowę. Taka dokumentacja została opracowana i jest w Spółdzielni. Mamy pozwolenie na budowę i na nadchodzące walne zgromadzenie przygotujemy projekt uchwały o kontynuacji tych działań, czyli realizacji nowej inwestycji w miejscu siedziby spółdzielni. Jeżeli walne podejmie uchwałę, to zarząd będzie prowadził nową inwestycję.

Dziękuję za rozmowę. ◉

# Finanse Spółdzielni, czyli zaglądamy „pod dywan”

O finansowo-rozliczeniowych zaszłościach Spółdzielni i planowanych zmianach w jej funkcjonowaniu rozmawiamy z nowym Głównym Księgowym, Pełnomocnikiem Zarządum Iwoną Kuźmą.



**Pani Prezes Zarządu jest zdania, że Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” ma wiele do zrobienia i nadrobienia prawie we wszystkich dziedzinach funkcjonowania. Czy zgadza się Pani z tą opinią?**

Rzeczywiście, największym problemem jest to, że Spółdzielnia zatrzymała się w latach 90. – dotyczy to zarówno sprzętu i oprogramowania komputerowego, jak i obsługi mieszkańców. Sprzęt komputerowy już udało się zmodernizować, ale znacznie istotniejszym i bardziej złożonym wyzwaniem będzie implementacja oprogramowania spełniającego aktualne standardy pracy i obsługi. Obecnie używamy narzędzi, których sama nie pamiętam z mojej 20-letniej praktyki.

**Jak to wyglądało w Spółdzielni do tej pory, z punktu widzenia księgowości?**

Jeśli chodzi o kwestie księgowe, do tej pory zdecydowana większość zadań związanych z dokumentacją księgową jest przeprowadzana manualnie. Nadal wszystkie wpłaty są księgowane ręcznie, ponieważ nie zastosowano takiego rozwiązania, które w Polsce jest standardem od co najmniej 15 lat, jak indywidualne konta dla każdego mieszkańca. Przy takim rozwiązaniu wpłaty byłyby automatycznie zacytywane z banku i od razu księgowane na indywidualnych rachunkach mieszkańców. Tymczasem teraz wygląda to tak, że pieniądze są przesyłane na ogólne konto spółdzielni. Następnego dnia pracownik spółdzielni drukuje wielostronicowy wyciąg bankowy i każdą wpłatę musi ręcznie zaksięgować dla każdego mieszkania. Jeśli jeden członek Spółdzielni posiada kilka mieszkań i dokonuje jednej wpłaty, pracownik musi podzielić tę wpłatę między poszczególne mieszkania. Ten proces powtarza się co miesiąc, co dodatkowo wymaga ciągłego

sprawdzania, do jakich terminów wpłaty powinny być przyporządkowane.

Co więcej, druga strona procesu księgowego jest również obsługiwana ręcznie, gdyż na koniec każdego miesiąca dział księgowości głównej musi uzgodnić uzyskane środki z księgowością opłat eksploatacyjnych. Część z mieszkańców na pewno pamięta system operacyjny DOS i programy w nim pisane. Pracowałam na takim systemie i wyciągi bankowe miałam zaczytywane do systemu DOS.

**Jak można „przeskoczyć” te trzydzieści lat w rozwoju technologicznym?**

Sposobem na to jest wdrożenie Zintegrowanego Systemu Informatycznego, który obsługuje i monitoruje wszystkie zadania Spółdzielni, w każdym aspekcie jej funkcjonowania. Taki system opiera się na elektronicznym obiegu dokumentów w jednej, wspólnej bazie danych, co pozwala na znaczną automatyzację i usprawnienie codziennych procesów w Spółdzielni. Przede wszystkim, ZSI diametralnie poprawia jakość obsługi mieszkańców. Każdy członek Spółdzielni, za pośrednictwem indywidualnego konta, zyskuje dostęp do informacji i może wykonywać wiele czynności zdalnie, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa wszystkich danych.

**Czy posiada Pani doświadczenie w pracy z takimi systemami?**

Tak, miałam okazję pracować na narzędziach tego typu. Byłam również zaangażowana w proces wdrażania ZSI od podstaw i muszę przyznać, że niski poziom rozwoju informatycznego, z jakim mamy do czynienia w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”, może mieć swoje plusy i minusy. Z jednej strony, przed nami ogrom pracy związanej z digitalizacją niemal całej dotychczasowej dokumentacji Spółdzielni, szkoleniem pracowników w zakresie obsługi systemu oraz wdrożeniem nowych procedur. Z drugiej strony, jest to w pewnym sensie „świeży start”. Nie musimy mierzyć się z wieloma poważnymi problemami, które mogą wystąpić w spółdzielniach korzystających często z kilku niekompatybilnych ze sobą narzędzi branżowych, posiadających osobne bazy danych. Integracja kilku takich baz danych w jedną wspólną może okazać się zadaniem czasochłonnym,



Iwona Kuźma Główna Księgowa Spółdzielni „Wolska Żelazna Brama”

pracochłonnym oraz generującym duże koszty. Tymczasem tutaj takich narzędzi po prostu nie było – poza jednym systemem o bardzo ograniczonej funkcjonalności. Nie ma nawet bazy środków trwałych – wiele zestawień tego typu robiono w Excelu, a nawet w zeszytach.

**Kiedy zatem możemy spodziewać się rozpoczęcia wdrażania ZSI?**

Obecnie jesteśmy na etapie poszukiwania systemu, który będzie najbardziej optymalny z perspektywy naszych potrzeb i interesów Spółdzielni. Kilka firm oferujących takie rozwiązania już zaprezentowało nam funkcjonalności swoich produktów. Na podstawie wyników tych prezentacji przeprowadzimy zapytanie ofertowe i dokonamy wyboru. Początek implementacji to kwestia najbliższych miesięcy, więc najprawdopodobniej rozpocznie się ona jesienią tego roku.

**Jakie dodatkowe działania będą prowadzone do tego czasu?**

Aktualnie zmagamy się z konsekwencjami poprzednich metod zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni. Z nieznanym mi powodów, zaprzestano wykonywania wielu zadań istotnych dla interesów spółdzielców, takich jak rozliczanie mediów. Przez lata nie rozliczano kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Teraz nadrabiamy te zaległości, ale wynikają z tego dodatkowe, niepotrzebne koszty, na przykład musieliśmy zapłacić duże sumy producentowi dotychczasowego oprogramowania za wygenerowanie rozliczenia centralnego ogrzewania – tylko dlatego, że nie przewidzieli takiej funkcji w swoim programie.

( dokończenie na s. 6 )

### Czy te zaniechania wynikały z braku odpowiednich narzędzi?

Nie sądzę. Może wynikało to z niechęci do podejmowania trudnych tematów. Wiadomo, że każda kalkulacja stawek wynikająca z niedopłat, każda podwyżka jest nieprzyjemna dla mieszkańców. Nikt nie lubi podwyżek. W efekcie, niedopłaty z tego tytułu „wiszą” na rozliczeniach międzykresowych, w domyśle, że może ktoś kiedyś je ureguluje. I z roku na rok, dopłacają do tego wszyscy spółdzielcy.

### Czy to nie jest „zamiatanie pod dywan”, z którego nikt nie zyskuje?

Psychologicznie, mieszkańcy zyskują na spokoju, z racji niskich opłat za media, a Zarząd Spółdzielni zyskuje na spokoju, ponieważ mieszkańcy nie są zirytowani podwyżkami. Oczywiście taka sytuacja nie może trwać wiecznie. Sprawa wyszła na jaw, ponieważ doszło do zmiany Zarządu i obsady kluczowych stanowisk. Kiedy przeprowadziliśmy kalkulacje na podgrzew wody i centralne ogrzewanie na podstawie zużycia, okazało się, że rzeczywiste wartości opłat są średnio dwa razy wyższe od pobieranych – właśnie z powodu braku rozliczenia kosztu mediów. Nie aktualizowano stawki za podgrzewanie wody, zaś zaliczki na poczet mediów traktowano jako pełną opłatę za media.

Jeszcze bardziej skomplikowana sytuacja dotyczy najmu lokali użytkowych. Umowy najmu były tak sformułowane, że w praktyce

nie możemy obciążyć najemców kosztami rzeczywistego zużycia mediów w ich lokalach tj. centralnego ogrzewania i podgrzewu wody. Niedopłata pomniejsza zysk dla wszystkich członków Spółdzielni. Obecnie te umowy zostały zmienione i lokale użytkowe będą otrzymywać rozliczenia wszystkich mediów. Dodatkowo, w nowych umowach zawarto klauzulę, zgodnie z którą najemcy będą rozliczani z kosztów na bieżąco, co trzy miesiące.

Jeśli chodzi o umowy na lokale mieszkalne Spółdzielni, które powinny przynosić korzyści dla mieszkańców, były one tak skonstruowane, że najemcy płacili minimalne stawki za najem, albo nie płacili ich wcale. Członkowie spółdzielni musieli więc do tego dokładać. Z tego tytułu był niższy zysk Spółdzielni.

### Rozumiem, że wymienione przez Panią nieprawidłowości to tylko początek listy?

Zgadza się. Czego jeszcze nie rozliczano? Np. kosztów wody ogólnej, czyli różnicy pomiędzy licznikiem głównym budynku, a wodomierzami lokalowymi. Ta różnica była też zawieszona na koncie rozliczeń międzykresowych. Wszystko to skutkowało tym, że zyski, które powinny obniżyć koszty eksploatacyjne i zasilać fundusz remontowy, po prostu zniknęły.

Pełna lista nieprawidłowości i niedociągnięć różnego typu jest znacznie dłuższa. Możemy przytoczyć na przykład niedoszacowane kwoty na ubezpieczeniach majątku Spółdzielni czy brak faktycznej windykacji. W związku z niedobezpieczeniem mienia wypłacane

odszkodowania były pomniejszane o współczynnik niedobezpieczenia. W związku z brakiem inwestowania w system informatyczny windykacja należności była prowadzona jak w latach 90, czyli wydruk zadłużenia na budynku i wypisywanie wezwań ręcznie, w nowoczesnych systemach wystawione są automatycznie z programu.

Opisanie wszystkich tych problemów przekroczyłoby jednak ramy tego artykułu. Niemniej jednak, po zmianie zarządu Spółdzielni, konieczne stało się przejrzanie wszystkich przystawionych „dywanów” i „szaf”. Z tym, co znaleźliśmy i co, być może, znajdziemy, możemy borykać się jeszcze długo.

### Mieszkańcy raczej nie przyjmą tych informacji ze spokojem?

Niewątpliwie niezadowolone mieszkańców spadnie na nowy zarząd – jednak nie mogliśmy postąpić inaczej. Doświadczeni menadżerowie, obejmujący nowe stanowisko, zawsze dążą do określenia rzeczywistego stanu zasobów organizacji, którą przejmują pod zarząd. Jednak w sytuacji, w której poprzedni Zarząd pełnił swoje funkcje bardzo długo i w sposób mało transparentny, konieczne było przeprowadzenie audytu, co też zrobiliśmy.

Warto jednak pamiętać, że zmiany, które inicjujemy i które trwają, w sposób wymierny zwiększą przychody Spółdzielni, co zauważą i odczują wszyscy jej Członkowie. Przy każdych dużych zmianach potrzebny jest czas, dlatego, korzystając z okazji, chciałabym prosić Państwa o zrozumienie, cierpliwość i zaufanie. ●

## Zmiany w warunkach najmu lokali użytkowych i mieszkalnych Spółdzielni

**Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” dysponuje lokalami użytkowymi o sumarycznej powierzchni blisko 14 tys. m<sup>2</sup>. Najem tych przestrzeni jest znaczącym źródłem dochodów Spółdzielni, co umożliwi znaczne obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków oraz umacnia ich fundusz remontowy – pod warunkiem efektywnego zarządzania i optymalizacji warunków najmu.**



Do grudnia 2022 roku, procedury zarządu spółdzielni nie obejmowały przeprowadzania analizy cen rynkowych lokali użytkowych. Co więcej, nie ogłaszano konkursów ofert na najem poszczególnych lokali. Zakładano umowy przedział

cenowy od 30 do 60 zł/m<sup>2</sup>, a lokale były wynajmowane na podstawie ofert bezpośrednio składanych przez osoby zainteresowane. Ostateczne ceny były ustalane indywidualnie przez zainteresowanych i poprzedni Zarząd Spółdzielni, co w niektórych przypadkach prowadziło do sytuacji, w której cena była znacznie niższa, niż zakładany przedział cenowy.

Obecnie, procedura najmu lokali użytkowych w Spółdzielni została zreformowana i prowadzona jest na zasadzie konkursu ofert. Osoby zainteresowane składają oferty w zamkniętych kopertach, które po upływie określonego terminu są otwierane przez specjalnie powołaną komisję. Komisja następnie przedstawia oferty przed Zarządem Spółdzielni. Po przeprowadzeniu analizy cen, ustalono nowe stawki wynajmu w przedziale od 65 do 120 zł netto, które są uzależnione od stanu technicznego, lokalizacji oraz atrakcyjności poszczególnych lokali.

Zarząd Spółdzielni zdecydował się na nieprzedłużanie umowy najmu na pawilon usługowy przy ul. Grzybowskiej 32, który stanowi kluczową nieruchomość w zasobach Spółdzielni. Dzięki tej decyzji, odzyskano ponad 1500 m<sup>2</sup> powierzchni gotowej do wynajęcia i zawarto umowę z firmą Jeronimo Martins, która wynajęła parter pawilonu na sklep „Biedronka”. Zmiana ta spowodowała dwukrotne zwiększenie przychodów z najmu tej nieruchomości.

Zarząd jest obecnie w trakcie negocjacji warunków najmu z trzema firmami zainteresowanymi największymi lokalami będącymi w posiadaniu Spółdzielni, tj. Pereca 13/19 Lu 5, Żelazna 58/62 Lu 8, i Grzybowska 32 I piętro. Umowy dotyczące tych lokali powinny zostać zawarte jeszcze w tym miesiącu.

Odnosnie lokali użytkowych, które z powodu swojego położenia w piwnicach lub na 16. piętrach budynków nie są atrakcyjne dla najmu

# Informacja dotycząca Planu remontów na 2023 rok

## Wykaz pozycji przyjętych do planu remontu na rok 2023:



- Remont korytarzy i klatek schodowych, wymiana wodomierzy z nakładkami radiowymi – Chłodna 11, Chłodna 15
- Montaż instalacji odgromowych – Grzybowska 30, Krochmalna 2, Pereca 2, Pereca 13/19, Żelazna 58/62
- Wymiana dźwigów windowych – Grzybowska 30, Grzybowska 39, Krochmalna 32A, Pereca 13/19
- Wymiana dźwigów windowych wraz z adaptacją do poziomu "zero" – Prosta „2/14
- Wymiana instalacji centralnego ogrzewania (I strefa) – Krochmalna 3
- Wykonanie dokumentacji projektowej na wymianę instalacji centralnego ogrzewania – Waliców 20

Przyjęte do planu remontów pozycje wynikają z przeprowadzonych przeglądów budynków, zgodnie z Art. 62 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane, oraz z konsultacji przeprowadzonych z pracownikami Działu Eksploatacyjno-Technicznego

i przedstawicielami Komitetów Domowych z poszczególnych budynków. Plan remontów został dostosowany do dostępnych środków finansowych Spółdzielni. Zaplanowane koszty prac remontowych wynoszą 13 024 761,52 zł.

Przy wyborze prac remontowych na poszczególnych budynkach, główny nacisk został położony na sprawy związane z bezpieczeństwem (wymiana instalacji odgromowej) oraz prawidłowym funkcjonowaniem budynków (wymiana dźwigów windowych). Dodatkowo, w związku z końcem okresu legalizacji wodomierzy, zaplanowano ich wymianę.

W trakcie realizacji są prace polegające na remoncie korytarzy i klatek schodowych w budynkach przy ul. Chłodnej 11 oraz Chłodnej 15. Remonty te są realizowane w ramach finansowania zwrotnego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Realizacja zaplanowanych zadań będzie przebiegać zgodnie z Regulaminem Spółdzielni w sprawie udzielania zamówień na wykonanie prac remontowych, konserwacyjnych, usługowych lub realizacji dostaw. ●



**ARTUR SZAMAŁEK**

Członek Zarządu ds. Eksploatacyjno – Technicznych Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”. W sektorze zarządzania nieruchomościami pracuje od 1999 roku.

Do maja 2021 roku był związany z Towarzystwami Budownictwa Społecznego w Szczecinie staniowiskach inspektora ds. wspólnot mieszkaniowych, specjalisty ds. wspólnot mieszkaniowych, kierownika działu wspólnot mieszkaniowych i kierownika pionu technicznego.

Od 1 czerwca 2021 roku, Artur Szamałek pełni rolę kierownika działu ds. eksploatacyjno-technicznych w SBM „Wolska Żelazna Brama”. Jego kompetencje i doświadczenie doceniła Rada Nadzorcza Spółdzielni, która 1 września 2022 roku, po przeprowadzeniu konkursu, powierzyła mu stanowisko Członka Zarządu.

komercyjnego, Zarząd postanowił przeznaczyć je na potrzeby mieszkańców, którzy poszukują dodatkowego miejsca do przechowywania rzeczy.

Na dzień dzisiejszy, Spółdzielnia dysponuje następującymi wolnymi lokalami użytkowymi:

- Chłodna 11, lokal użytkowy nr 3A o pow. 211,87 m<sup>2</sup>, piwnica.
- Chłodna 15, lokal użytkowy o pow. 17 m<sup>2</sup>, przeznaczony na potrzeby mieszkańców jako magazyn.
- Chłodna 15, lokal użytkowy typu kiosku o pow. 31,86 m<sup>2</sup> w środku budynku, bez witryny.
- Grzybowska 30, lokal użytkowy nr 3A o pow. 79,20 m<sup>2</sup>.
- Grzybowska 32, lokal użytkowy o pow. 549,56 m<sup>2</sup>, w trakcie negocjacji warunków umowy.
- Grzybowska 32, lokal użytkowy o pow. 220 m<sup>2</sup>, piwnica, stan surowy.

- Krochmalna 2, lokal użytkowy typu kiosku o pow. 31,30 m<sup>2</sup> w środku budynku, bez witryny.

- Krochmalna 2, lokal użytkowy nr 8 o pow. 10,77 m<sup>2</sup>, przeznaczony na potrzeby mieszkańców jako magazyn.

- Krochmalna 2, lokal użytkowy nr 2A o pow. 63,18 m<sup>2</sup>.

- Pereca 2 lokal użytkowy nr 10 o pow. 172,30 m<sup>2</sup>, piwnica do generalnego remontu

- Pereca 13/19 lokal użytkowy nr 5 o pow. 332,16 m<sup>2</sup>, w trakcie negocjacji warunków umowy.

- Żelazna 58/62, lokal użytkowy nr 8 o pow. 180,31 m<sup>2</sup>, w trakcie negocjacji warunków umowy.

## LOKALE MIESZKALNE

Sytuacja dotycząca lokali mieszkalnych Spółdzielni wygląda podobnie, chociaż obejmuje znacznie mniejszą skalę, mianowicie 29

dawnych mieszkań funkcyjnych. Do tej pory, w 18 przypadkach najemcy nie dokonywali płatności za najem, natomiast w pozostałych 11 płacili jedynie część opłat eksploatacyjnych, nie generując żadnego zysku dla Spółdzielni.

Po analizie umów najmu podjęto następujące działania naprawcze:

1. Wypowiedziano dwie umowy najmu,
2. W trzech przypadkach rozpoczęto postępowanie komornicze,
3. W pozostałych przypadkach wypowiedziano czynsz najmu i zastosowano nowy, wynoszący 3% wartości odtworzeniowej mieszkań lub stawki rynkowe obowiązujące w dzielnicy Wola i centrum Warszawy.

Na dzień sporządzenia tej informacji, Spółdzielnia odzyskała cztery lokale mieszkalne. Zostaną one wyremontowane i wynajęte zgodnie z procedurą, za cenę rynkową. W celu zabezpieczenia interesów Spółdzielni, pobrana zostanie kaucja mieszkaniowa. ●

# Zagadnienia prawne

Dotychczasowy model działania windykacji w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” stanowi zagadkę. Nikt, poza poprzednim Zarządem nie wie, dlaczego jedne procesy windykacyjne były inicjowane, a innych, pomimo wszelkich przesłanek, zaniechano. Nie były też wdrażane żadne narzędzia informatyczne ułatwiające (automatyzujące) i przyspieszające komunikację z właścicielami, a co za tym idzie przekładające się na skuteczność procesu windykacji. Powodowało to powstanie znacznych długów związanych z lokalami użytkowymi. Dlatego nowy zarząd Spółdzielni opracowuje od podstaw nowy model funkcjonowania windykacji.

## WINDYKACJA „OD ZERA”

Od 19 kwietnia w Spółdzielni działa specjalista zajmujący się windykacją w pełnym tego słowa znaczeniu. Jego zadania rozpoczęły się od gruntownego przeglądu spraw sądowych Spółdzielni, postępowań i spraw skierowanych do komornika oraz aktualizacji odpisów tych spraw. Wdrażane są przejrzyste procedury określające, po jakim okresie zwłoki w spłacie zobowiązań i w jakiej formie inicjowany jest proces windykacyjny. Wyodrębnione stanowisko specjalisty do spraw windykacji pozwoli na bieżące analizowanie stanu zadłużenia Spółdzielni. Proces ten dodatkowo zostanie usprawniony dzięki powiązaniu z wdrażanym w najbliższej przyszłości Zintegrowanym Systemem Informatycznym, który zautomatyzuje wiele procesów odbywających się w Spółdzielni. Aktualnie działający system nie umożliwia nawet wysyłania mailowo wezwań do zapłaty, dlatego są one wysyłane tradycyjnie Poczta Polska.

Tworzona jest też baza adresów korespondencyjnych grupy szacowanej na 1,5 tys. członków Spółdzielni, którzy wynajmując mieszkania innym osobom, mieszkają poza terenem Spółdzielni, co również ułatwi skuteczną windykację, w sytuacjach, kiedy wynajmujący zalegają z czynszami i opłatami.

## TRWA AUDYT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA LATA POPRZEDNIE

Zgodnie z wnioskiem nr 3 przyjętym podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia, w Spółdzielni trwa obecnie audyt zarządzania, mający na celu dokładne ustalenie stanu faktycznego wszystkich aspektów funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Wolska Żelazna Brama” w okresie pełnienia funkcji przez poprzedni skład Zarządu Spółdzielni. O jego wynikach dowiemy się w najbliższym czasie.

## „TWARDY ORZECH DO ZGRYZIENIA”, CZYLI SPRAWA TWARDEJ 16A

Od 2016 roku spółdzielnia „Wolska Żelazna Brama” przysługuje udział w prawie do użytkowania wieczystego terenu pod adresem Twarda 16A wraz ze znajdującym się na nim budynkiem. Niestety, prawo to dzieli z trzema innymi, sąsiednimi spółdzielniami – Spółdzielnią Budowlano Mieszkaniową „Oś Saska”, Spółdzielnią Budowlano Mieszkaniową „Żelazna Brama” oraz Śródmiejską Spółdzielnią Mieszkaniową. Komplikacje prawne dotyczące tej nieruchomości datują się jednak aż do roku 1989. Wtedy to, z największej ówczesnej spółdzielni w Warszawie, Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obejmującej swoim zasięgiem tereny Śródmieścia, Woli, Czerniakowa i Mokotowa, wyodrębniono około 20 mniejszych spółdzielni.

Niestety, z nieznanых powodów, postanowiono wówczas, że działka przy ul. Twardej 16A będzie stanowić wspólną własność „Śródmiejskiej” oraz trzech innych, wyodrębnionych z niej, wcześniej wymienionych spółdzielni. Prawo własności tego gruntu i budynku do roku 2016 nie było uregulowane, a teren formalnie należał do Miasta Stołecznego Warszawy. Od roku 2016 prawo do korzystania z nieruchomości jest uregulowane poprzez przyznanie spółdzielniom prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z podziałem procentowym ustalonym w 1989 roku.

Aktualnie Zarząd naszej spółdzielni rozważa dwie potencjalne ścieżki. Pierwszą z nich stanowi zbycie praw do nieruchomości. Druga opcja przewiduje realizację wspólnych planów inwestycyjnych na tym terenie. Ta druga ścieżka, jednakże wymaga dogłębnej analizy zarówno strategicznej, jak i planistycznej dotyczącej nieruchomości oraz jej otoczenia. Sytuację komplikuje fakt, iż największy udziałowiec praw do użytkowania wieczystego Twardej 16A, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa, obecnie przechodzi proces likwidacji w wyniku upadłości, a zarządzanie jej majątkiem przejęła osoba pełniąca rolę syndyka pod nadzorem sądowym. W każdym przypadku, Zarząd zobowiązany jest do zbadania wszystkich możliwości związanych z tą nieruchomością, a wyniki tej analizy zostaną przedstawione członkom Spółdzielni we właściwym czasie.

## POZOSTAŃMY W STAŁYM KONTAKCIE

Szanowni Członkowie Spółdzielni oraz Właściciele Mieszkań! Prawidłowa komunikacja ze Spółdzielnią ma kluczowe znaczenie dla naszego wspólnego dobra. Szacuje się, że na terenie naszej Spółdzielni, ponad 1500 mieszkań jest aktualnie wynajmowanych. Stan ten utrudnia bezpośredni kontakt Spółdzielni z właścicielami, którzy nie zamieszkują tych lokali. Brak łatwej komunikacji przekłada się na niepotrzebne koszty i komplikuje realizację wielu działań, takich jak prace konserwacyjne i remontowe, czy służące bezpieczeństwu wszystkich mieszkańców kontrole okresowe.

Dlatego apelujemy z sercem do wszystkich właścicieli mieszkań – prosimy o zgłaszanie swoich danych korespondencyjnych do bazy danych Spółdzielni. Możecie Państwo się z nami skontaktować telefonicznie pod numerem +48 22 624 38 16 lub mailowo pod adresem sekretariat@wzb.waw.pl. Dbałość o dobre relacje i ciągły kontakt pozwolą nam skutecznie zarządzać naszym wspólnym mieniem – zarówno tym współdzielonym, jak i własnościowym. ●

BIULETYN INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WOLSKA ŻELAZNA BRAMA” | Kwartalnik

WYDAWCA: SBM „WOLSKA ŻELAZNA BRAMA”

ADRES: 00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 32, tel. +48 22 624 38 16

ADRES REDAKCJI: SBM „WOLSKA ŻELAZNA BRAMA”, 00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 32  
KONTAKT: sekretariat@wzb.waw.pl

REDAKCJA: Piotr Charyło

SKŁAD I DRUK: skladgazet.pl  
info@skladgazet.pl

NAKŁAD: 2.000 egz.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo do skrótów i redakcyjnego opracowania tekstów przyjętych do druku. Za treść reklam i ogłoszeń redakcja nie odpowiada. Żadna część niniejszej publikacji nie może być reprodukowana lub przedrukowana bez pisemnej zgody wydawnictwa.