

Z okazji Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości

Menedżer-Spółdzielca 2007

Ten zaszczytny tytuł przypadł Stanisławowi Baranowskiemu, prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką” w Warszawie za wzorowe kierowanie Spółdzielnią, szczególną troskę o bezpieczeństwo jej mieszkańców oraz działalność na polu kulturalno-oświatowym i samorządowym.

Nagroda i tytuł „Menedżer-Spółdzielca 2007” są uznawane przez ludzi z „branży” za szczególnie prestiżowe. Kapituła konkursu pod przewodnictwem prof. dr hab. Jacka Zabłockiego w składzie, której znaleźli się również: Stefan Zajączkowski – redaktor naczelny magazynu „Tęcza Polska” i Alfred Domagalski – prezes Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej uznała, że spośród tegorocznych kandydatów osobą najbardziej predestynowaną do nagrody jest jedyny spółdzielca z Warszawy.

– Jest to nagroda dla wszystkich pracowników naszej Spółdzielni – skromnie wyjaśnia Stanisław Baranowski, prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką”. **Teraz razem musimy dolożyć wszelkich starań by na ten zaszczytny tytuł zasłużyć również w przyszłości. Nigdy nie spoczywamy na laurach i cieszą się, że oprócz najwyższej nagrody, jaką jest dla mnie zadowolenie mieszkańców ktoś patrzący na nasze starania z zewnątrz ocenia je tak wysoko** – dodaje prezes Baranowski.

Najnowsze regulacje prawne, których celem jest ograniczenie dominacji spółdzielni mieszkaniowych na rynku mieszkaniowym mogą jednak nie tylko utrudnić ich statutową działalność, lecz wręcz je zlikwidować. Obwarowane wieloma przepisami przestaną być konkurencyjne wobec innych podmiotów i stracą byt w niekorzystnych dla nich warunkach tworzonych przez ustawodawców. Czy jednak nie będzie to przysłowiowe wyławianie dziecka z kąpielą? Powstaje uzasadnione pytanie – czy coś może zastąpić istniejące spółdzielnie mieszkaniowe? Istnieją przykłady potwierdzające regułę, że tylko duże i silne spółdzielnie mogą skutecznie uczestniczyć w przedsięwzięciach podejmowanych na rzecz społeczności lokalnych, z którymi na pewno małe instytucje, nie dysponujące odpowiednimi środkami sobie nie poradzą.

Przykładem spółdzielni, która wzorcowo wypełnia swoje zadania jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką”. Usytuowana na terenie Służewa, zajmuje obszar między ulicami: Bacha, Mozarta, Noskowskiego, Kmicica, Łukową i Wąbrzyską. Od samego początku, czyli od roku 1991, kiedy powstała jej działalność jest nieprzerwanym pasmem sukcesów. Dzisiaj liczy ok. 6000 członków i zajmuje powierzchnię 438 tys. m². Administruje 42 budynkami mieszkalnymi. Na terenie osiedla znajdują się liczne pawilony handlowo-usługowe, w tym CH „LAND”, liczne placówki oświatowo-kulturalne, szkoły, przedszkola, Służewski Dom Kultury, Klub Seniora, niedawno otwarta świetlica środowiskowa przeznaczona głównie dla dzieci i młodzieży z rodzin uboższych.

– Konieczne są remonty elewacji i modernizacja budynków – mówi **Grzegorz Jakubiec**, zastępca prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką”, a środki ze sprzedaży CH „LAND” pozwolą na wykonanie tych prac.

Prowadzimy prace mające na celu doprowadzenie wszystkich naszych budynków do stanu zgodnego z wymogami nowoczesnego budownictwa, a co za tym idzie spełnienia wszelkich norm dotyczących bezpieczeństwa i eksploatacji. Chcemy żeby nawet najstarsze podległe nam budynki spełniały wymagania techniczne takie jak budynki najnowsze.

Pragniemy, aby standard zainstalowanych urządzeń jak np.: wind, instalacji wodociagowych, gazowych był taki sam. Aby sprostać najwyższym wymaganiom dobieramy solidnych wykonawców, dostawców i kooperantów mogących zapewnić nam najkorzystniejsze oferty.

Stosowane przez nich materiały i urządzenia muszą spełniać określone warunki. Nie boimy się zakupu materiałów i usług nieco droższych, jeśli idzie za tym gwarancja jakości i bezawaryjnej eksploatacji przez wiele lat. Oszczędności doraźne okazują się na dłuższą metę kosztowne zwłaszcza w przypadku urządzeń, które wymagają stałego nadzoru technicznego jak ma to miejsce w przypadku wind.

Wybierając dostawcę produktu mamy na uwadze komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Tylko kompleksowa i będąca na najwyższym poziomie technicznym firma jest w stanie obsługiwać urządzenia takie jak współczesne windy. Oprócz wszelkich norm technicznych, które muszą spełniać (dla dodatkowo norm unijnych) muszą być w pełni bezpieczne. Nie można robić oszczędno-

ści tam, gdzie mamy do czynienia z bezpieczeństwem mieszkańców.

Przestrzegamy zarządców nieruchomości i właścicieli budynków przed montowaniem wind tzw. „składaków”, których części pochodzą z różnych stron świata i składane są na obiekcie. Rozwiązania te nie są kompatybilne i stwarzają liczne problemy eksploatacyjne (częste awarie i przestoje dźwigów). Z przykrością należy stwierdzić, że takie rozwiązania oferują niektóre polskie firmy, a w dodatku proponują pozostawienie starych elementów wind, aby być konkurencyjnym dla firm, które przedstawiają kompleksowe, sprawdzone i kompatybilne urządzenia, funkcjonujące od lat bezusterkowo.

Spółdzielnia ma doświadczenie eksploatacyjne – w jej zasobach funkcjonują zarówno windy montowane przez polskie firmy, jak i przez zachodnie koncerny. Różnica w jakości i sprawności jest nieporównywalna, oczywiście na korzyść tych drugich, przy czym koszty kompleksowej (bez pozostawienia starych części) wymiany wind oferowane przez niektóre koncerny zachodnie są znacznie niższe. Tak było w przypadku przetargu w SM „Służew nad Dolinką”.

Zabawne jest to, że niektóre firmy polskie przestrzegają, że montowanie wind firm zachodnich (sprawdzonych i dopracowanych) jest kosztowne i bardzo drogie w eksploatacji. Przypomina to początek lat 90. ubiegłego wieku, kiedy przestrzegano nas przed kupowaniem samochodów zachodnich marek, że będzie drogi serwis i części zamienne. Dźwigi wymienia się raz na około trzydzieści lat, warto więc się zastanowić i inwestować we jakość.

Podobnie jak w przypadku wspomnianych wind dbamy o to, by również pozostałe systemy instalacyjne i urządzenia znajdujące się na osiedlu spełniały wszelkie normy techniczne, aby przyczyniały się do wprowadzania oszczędności, np.: mniejsze zużycie energii, wody.

– Zamierzamy jeszcze w tym roku wymienić i zmodernizować wszystkie instalacje gazowe. Wprowadzimy też instalacje przeciwpożarowe z hydrantami na poszczególnych piętrach.

Aby zwiększyć energooszczędność budynków musimy zastosować nowoczesne, a przede wszystkim skuteczne ocieplenia elewacji i poprawić ich wygląd. Zadbamy o ujednolicenie kolorystyczne elewacji, aby uniknąć wrażenia przypadkowości. Na wszystkie wspomniane przeze mnie prace przewidujemy około 18 miesięcy, czyli do końca 2008 roku.

Oprócz prac modernizacyjnych budynków i ich otoczenia planujemy budowę kolejnego boiska sportowego, wielofunkcyjnego ze sztuczną nawierzchnią przeznaczonego do gry w piłkę nożną i kortów do tenisa ziemnego. Będzie ono na miejscu istniejącego już boiska przy ul. Mozarta. Wyposażamy istniejące place zabaw dla dzieci. Wszystkie muszą mieć atestowane urządzenia. Wykonujemy częste, przeglądy ich stanu – dodaje prezes **Jakubiec**.

W celu poprawienia jakości obsługi mieszkańców i wprowadzamy system ISO 9001:2000. System ten zapewni lepsze uporządkowanie spraw z zakresu zarządzania spółdzielnią. Wprowadza określone procedury dot. obiegu dokumentów, itd. Zapewni terminowość i przejrzystość załatwianych spraw. Przypomniemy sobie do zinformowania całego systemu zarządzania spółdzielnią. Na dłuższą metę obniży to koszty obsługi interesantów i ułatwi sam proces załatwiania wielu spraw.



Dziecięcy plac zabaw przy ul. Batuty



Galeria Porczyńskich. Wicemarszałek Sejmu RP, Jarosław Kalinowski wręcza nagrodę „Menedżer-Spółdzielca 2007” prezesowi Stanisławowi Baranowskiemu

Usytuowanie terenu nad Potokiem Służewieckim nadaje osiedlu szczególny urok. Znajdują się tu unikatowe drzewa i krzewy, będące chlubą Spółdzielni. Do dyspozycji mieszkańców jest wiele dogodnych rozwiązań komunikacyjnych, co sprawia, że łatwo i wygodnie można przedostać się do innych części miasta (niemal w środku osiedla znajduje się stacja metra Służew).

Troska władz SM „Służew nad Dolinką” o bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie sprawia, że również pod tym względem spółdzielnia ta wyróżnia się korzystnie na tle pozostałych rejonów Warszawy.

System monitoringowy zainstalowany na obszarze prawie całego osiedla skutecznie wpływa na spadek drobnych, ale dokuczliwych przestępstw takich jak: rozboje, wybryki chuligańskie czy kra-

dieże. System wyposażony w wysokiej rozdzielczości kamery umożliwia dyspozytorom śledzenie najbardziej zagrożonych miejsc. Pozwala monitorować wejścia do budynków, pełni skutecznie funkcję prewencyjną, a jednocześnie jest bardzo przydatny również dla policji w identyfikowaniu sprawców. Od czasu jego wprowadzenia w życie ilość przestępstw na terenie osiedla „Służew” spadła radykalnie, a świadomość, że przestępca zostanie ukarany zniechęca potencjalnych sprawców. Wszelkie działania zapewniające bezpieczeństwo są podejmowane w ramach programu „Bezpieczny Służew”, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w 2001 r. Metody i środki podjęte przez Spółdzielnię w zakresie poprawy bezpieczeństwa stały się wzorem dla innych osiedli. Są ponadto skoordynowane z pracą policji.

Spółdzielnia oprócz roli zarządcy osiedla prowadzi działalność inwestycyjną. Na terenie osiedla budowany jest obecnie kolejny budynek mieszkalny. W planach Spółdzielni jest budowa następnych budynków mieszkalnych oraz garaży wielopiętrowych naziemnych i podziemnych dla obecnych członków Spółdzielni.

Poza działalnością eksploatacyjną i inwestycyjną Spółdzielnia prowadzi także aktywną działalność społeczno-kulturalną. Współpracuje ze Stowarzyszeniem Mieszkańców Służewa w zakresie organizowania imprez kulturalnych dla dzieci i młodzieży. Wspiera także działalność sportową. Angażuje się we wszelkie akcje na rzecz służewskich szkół. Tradycyjnie uczestniczy w imprezach i zawodach sportowych organizowanych na terenie boiska szkolnego usytuowanego przy Szkole Podstawowej nr 46.

Ponadto Spółdzielnia otrzymała liczne dyplomy i słowa uznania wyrażające podziękowania za czynny udział w życiu kulturalnym i społecznym, wspieranie imprez rekreacyjno-sportowych oraz działalność przyczyniającą się do poprawy bezpieczeństwa na osiedlu.

greg

zdjęcia Lech Kowalski