



Prezes ławskiej „Pracy” Tomasz Mazurewicz: Przed nami ciężka praca i trudne decyzje

data aktualizacji: 2025.08.13



Wysokość czynszów (to zawsze „gorący” temat), nowa rada nadzorcza, plany inwestycyjne spółdzielni, sprawy bieżące, ale i... te ostateczne - o tym wszystkim rozmawiamy z prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca” w Ławie Tomaszem Mazurewiczem.

Marta Chwałek, Info Ława: Panie prezesie, minęło kilka tygodni od najważniejszego w całym roku zebrania w spółdzielni - czyli od walnego. W jakiej „Praca” jest kondycji - no i jaka obecnie w spółdzielni panuje atmosfera?

Tomasz Mazurewicz, prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca” w Ławie: **Bardzo dobra. Co prawda walne rozpoczęło się „trzęsienia ziemi” - o**

tym opowiem więcej za chwilę - ale później było już tylko lepiej. Muszę Pani powiedzieć, że to było moje czwarte walne zgromadzenie w roli prezesa zarządu „Pracy” - i po raz pierwszy spotkałem się z tak przychylną reakcją mieszkańców. Mianowicie po odczytaniu sprawozdania z działalności za cały ubiegły rok **po raz pierwszy otrzymałem od mieszkańców brawa na stojąco. Byłem nawet trochę zaskoczony, ale przede wszystkim było mi bardzo miło.** Odbieram to jako pozytywną ocenę mojej pracy przez cały miniony rok, oczywiście bardzo doceniam też wkład wszystkich pracowników i naszych podwykonawców. **Finałem było głosowanie nad wotum zaufania - na 163 osoby otrzymałem 160 głosów „za”. Sądzę, że to mocny mandat** – coś, co utwierdza mnie w przekonaniu, że idziemy we właściwym kierunku i należy kontynuować dotychczasową strategię zarządzania spółdzielnią.

Chciałbym też poinformować o wyborze nowej rady nadzorczej spółdzielni. Poprzednia zakończyła już swoją trzyletnią kadencję. W radzie można zasiadać tylko dwie kadencje pod rząd i tak spośród dotychczasowych 9 radnych tylko 5 mogło ponownie kandydować. Stało się tak, że spora część radnych ubiegających się o kolejną kadencję faktycznie weszła do rady – no i doszły nam nowe osoby. Mamy teraz w radzie reprezentację administracji miejskiej i policji – dzielnicowego z osiedla XXX-lecia. **Myślę, że taka osoba bardzo się przyda** – będzie mogła jeszcze głębiej wejść w środowisko mieszkańców i pomóc w tym, aby jeszcze poprawić bezpieczeństwo i porządek na tym terenie. Co ważne, rada nowej kadencji jest zróżnicowana pod względem wieku – mamy zarówno osoby starsze, jak i młodsze. **To połączenie doświadczenia z powiewem świeżej energii i pomysłów, na czym mi**

bardzo zależało.

Rada już się ukonstytuowała, a poszczególni jej członkowie weszli do wybranych komisji. Ze swojej strony uprzedzałem kandydatów ubiegających się o te zaszczytne funkcje, że lekko nie będzie – wręcz przeciwnie: **przed nami ciężka praca i trudne decyzje. Jedną z nich będzie kwestia podniesienia składnika opłaty, jaką jest fundusz remontowy.**

Na pewno będę jeszcze dopytywać o wysokość czynszów w spółdzielni – ale na razie wróćmy jeszcze do sprawy tego incydentu z początku walnego. Co się wydarzyło?

Otóż, pewien pan próbował przez pierwszych 15 minut odwołać prezesa zarządu. Najwyraźniej nie orientuje się w sprawach spółdzielni, bo, zwracając się do prezesa, nie patrzył na mnie, tylko na przewodniczącego rady nadzorczej. **To było takie przeciągające się show, podczas którego ten pan wygłaszał swoje, niepoparte żadnymi dowodami, tezy.** W pewnym momencie stwierdził, że jest prezesem trzech firm i dysponuje takimi środkami, że wraz z kolegami przejmuje spółdzielnię, że jej już od poniedziałku nie będzie, a on dopiero „zrobi porządek”. **Myślę, że wtedy większości spółdzielców obecnych na walnym „zapaliło się czerwone światło”.** W końcu to sami uczestnicy zebrania odebrali temu panu głos.

Dodam, że jest to osoba, która – jak wynika z przekazanych nam informacji – mieszka w zasobach „Pracy”, natomiast nie jest nawet zgłoszona jako mieszkaniec, np. w zakresie opłaty za wywóz odpadów, nie jest też członkiem spółdzielni. W zakresie udziału w walnym ten pan przedstawił (niekompletne) pełnomocnictwo, natomiast w zakresie

zamieszkiwania w zasobach bez zgłoszenia zwróciliśmy się do osoby, która ma tytuł prawny do tego lokalu, z prośbą o aktualizację liczby zamieszkałych tam osób, żebyśmy mogli odpowiednio zaktualizować składniki czynszu. Było to ponad 1,5 miesiąca temu - nie otrzymaliśmy żadnej odpowiedzi, tymczasem ze skargi złożonej przez tego pana do ratusza, wynika, iż on nadal tam zamieszkuje. **Na walnym sam stwierdził, że mieszka w tym lokalu od kilku miesięcy. W tej sytuacji, jeśli nasze obliczenia wskażą na to, że mowa jest o istotnych środkach, np. o kwocie powyżej 800 zł, co stanowi granicę między wykroczeniem a przestępstwem, nie pozostanie mi nic innego, jak zawiadomić prokuraturę.** Jest to przecież rodzaj wyłudzenia - te koszty muszą pokrywać nasi spółdzielcy. Co z tym zrobi prokuratura, tego nie wiem, ale uważam, że jako prezes mam obowiązek działać, skoro mam wiedzę o tym, że w naszych zasobach zamieszkuje ktoś, kto nie jest zgłoszony i, co za tym idzie, nie odprowadza należnej części opłat.

Wróćmy do sprawy wysokości czynszów. W ostatnich latach to był „gorący” i bardzo wrażliwy społecznie temat. A wspomniał Pan o planowanej podwyżce funduszu remontowego... W jakiej wysokości i kiedy miałyby wejść w życie? No i przede wszystkim - z czego wynika?

W naszej spółdzielni stawka funduszu remontowego wynosi 1,5 zł za 1 m². Mam zamiar zaproponować radzie nadzorczej podwyżkę w wysokości 50 groszy za 1 m² - od Nowego Roku. Dla mieszkania o metrażu 50 m² oznacza to miesięczną podwyżkę w wysokości 25 zł, przy czym być może jeszcze uda się to obniżyć do 18 - 19 zł. Musimy jeszcze poczekać na sierpniową fakturę z Energetyki Ciepłej - dopiero wówczas będziemy w stanie dokonać dokładnych obliczeń, ale już teraz wiele wskazuje na to, że będziemy mogli przynajmniej o kilka

złoty obniżyć opłatę stałą za przygotowanie ciepłej wody (obecnie wynosi 39 zł miesięcznie). Dzięki temu podwyżka funduszu remontowego będzie dla mieszkańców mniej odczuwalna.

Oczywiście każdy pieniądz jest ciężko zapracowany - i ja to szanuję, ale uważam, że jest to akceptowalny poziom podwyżki, który pozwoli nam wesprzeć mieszkańców tych spółdzielczych bloków, które wciąż nie zostały poddane termomodernizacji. Środki z podwyżki funduszu remontowego chcemy zebrać właśnie na przeprowadzenie tych inwestycji.

Chciałbym zaznaczyć, że w zasobach „Pracy” mamy 107 budynków - były one sukcesywnie poddawane termomodernizacjom i zdecydowana większość naszych obiektów została już docieplona. Pozostaje nam tylko 8 bloków, które wciąż na te termomodernizacje czekają. Pięć z nich jest na ul. Sobieskiego, a pozostałe adresy to Wiejska 5, Wiejska 9 i Okulickiego 1 - te bloki nigdy nie były termomodernizowane. To jest bardzo obszerny temat, dlatego tylko krótko zaznaczę, że to są obiekty, które nie załapały się na projekty unijne. Obecnie - śledzę ten temat - takie unijne dotacje dla spółdzielni już nie są dostępne. Ewentualnie dostępne są programy, które zakładają zaciągnięcie kredytów. A po uwzględnieniu kosztów tych kredytów - dokładnie to sprawdziliśmy - realizacja całego zadania na takich zasadach przestaje być ekonomicznie uzasadniona.

Tymczasem wiele naszych nieruchomości w przeszłości z takich dofinansowań unijnych skorzystało. Dzięki temu mieszkańcy w bardzo niewielkim stopniu ponosili realne koszty termomodernizacji. Dokładnie było to 20%, przy

80% dofinansowania z UE. **Uważam, że byłoby to nieuczciwe, gdyby teraz obciążyć 100% kosztów mieszkańców tych bloków, którzy nie mieli możliwości skorzystania z unijnego wsparcia. Uważam, że jedną z zasad spółdzielczości jest wspieranie się nawzajem.** Dlatego, aby zrealizować planowane termomodernizacje bez kredytów, które znacznie podniosłyby nam całkowite koszty, potrzebujemy zgromadzić środki własne. Powinien to być wspólny wysiłek.

Plan realizacji mamy rozpisany na kilka najbliższych lat - chodzi o to, aby zapewnić mieszkańcom tych ostatnich 8 nieocieplonych bloków takie same warunki, jakie mają inni. Oni obecnie ponoszą znacznie wyższe koszty chociażby ogrzewania, które - jak wiemy - jest teraz bardzo drogie. Sytuacje, gdy po rozliczeniu ogrzewania mieszkańcy musieli dopłacić, dotyczyły najczęściej właśnie tych nieocieplonych jeszcze budynków. Natomiast w budynkach po termomodernizacji 90% mieszkańców otrzymało zwroty. I najczęściej nie mówimy tutaj o 200 - 300 zł, tylko o kwotach rzędu 2 - 3 tysięcy złotych. To daje nam pole do pewnej korekty i solidarności pomiędzy mieszkańcami. Mam nadzieję, że nasi spółdzielcy to zrozumieją i wykażą dużą dozę empatii wobec innych - bo alternatywą jest zaciągnięcie kosztownego kredytu.

Jeśli podwyżka wejdzie w życie i zgromadzimy te środki, to w przyszłym roku chcielibyśmy poddać termomodernizacji bloki na ul. Wiejskiej 5 i Okulickiego 1, w następnej kolejności Wiejską 9 i - jeśli mieszkańcy wyrażą na to zgodę - to wrócimy na Sobieskiego. Mówię: „wrócimy”, ponieważ tam mieszkańcy dostali już pewną szansę, z której niestety nie

skorzystali.

Co Pan ma na myśli?

Do końca lipca mieszkańcy tych 5 bloków na ulicy Sobieskiego, które jeszcze pozostają nieocieplone, **mogli wziąć udział w ankiecie na temat tymczasowego podniesienia stawki funduszu remontowego tylko na ich nieruchomościach o 2,5 zł za 1 m²**. Chodzi o to, że fundusz tych obiektów, który na koniec czerwca wynosił 180 tysięcy złotych, został wyzerowany, a wręcz jest na dużym minusie po tym, jak wypowiedzieliśmy Energetyce Ciepłej wymiennik grupowy i - kosztem ponad 300 tysięcy zł - **założyliśmy dwa nowoczesne i indywidualne wymienniki**. Było to konieczne i pilne, bo jest to urządzenie, które zamienia wysokie parametry na niskie, co jest najbardziej kosztotwórcze – właśnie tam dochodzi do największych strat ciepła, których koszty pokrywają później mieszkańcy. **To musieliśmy zrealizować w pierwszej kolejności.**

Chcieliśmy docieplić te budynki już w przyszłym roku. Szacowany koszt dla wszystkich 5 obiektów na ul. Sobieskiego wynosi 2,5 mln zł. **Dlatego, w związku z wyczerpaniem środków z funduszu remontowego, wyszliśmy do mieszkańców z propozycją czasowego podniesienia stawki funduszu remontowego.**

Odbyło się spotkanie na ten temat z mieszkańcami, podczas którego zaprezentowaliśmy dokładne wyliczenia i wspomnianą alternatywę. Chcieliśmy uniknąć kredytu – bo gdybyśmy zaciągnęli go na 2,5 mln zł, to musielibyśmy oddać 3,5 mln zł. To zwyczajnie nie jest opłacalne, nawet pomimo grantu uzyskanego z Banku Gospodarstwa

Krajowego. Najtańszy jest własny pieniądz.

Po spotkaniu zapadła decyzja o przeprowadzeniu anonimowej ankiety. Niestety, okazało się, że mieszkańcy są na „nie”. **Na 104 mieszkania spłynęło do nas 58 ankiet, z czego 30 na „nie”, 28 na „tak”. Także większość mieszkańców podjęła decyzję, że tego nie chce. Nie możemy nikogo uszczęśliwiać na siłę – szansę otrzymają następni, czyli Wiejska 5 i Okulickiego 1. I to nie dlatego, że prezes ma taką fantazję, tylko dlatego, że są to kolejne nieruchomości po ul. Sobieskiego, które mają najwyższe koszty. Staramy się pomagać tam, gdzie potrzeba jest najpilniejsza.**

Dla pełniejszego obrazu: kosztorys termomodernizacji ul. Wiejskiej 5 opiewa na niespełna 1 mln 94 tysiące złotych – to jest kwota, którą w rok, w skali całej spółdzielni, jesteśmy w stanie zebrać z tytułu tych 50 groszy podwyżki funduszu remontowego. Zobaczymy, jak się do tego odniesie rada i przede wszystkim jak się do tego odniosą mieszkańcy.

Chciałbym podkreślić: wiem, że każdy grosz jest ważny. Nie zbieramy tych pieniędzy na zapas – tylko taką kwotę, która pozwoli nam sukcesywnie, łącznie w ciągu trzech lat, zmodernizować pierwsze trzy budynki i następnie wrócić na Sobieskiego. Do tego czasu te nieruchomości uzbierają już pewne istotne kwoty w swoich funduszach remontowych.

Ekonomia i koszty utrzymania naszych obiektów są dla nas priorytetem, ale po wielu sygnałach i dyskusjach, pamiętamy też o estetyce. Przykładem takiego podejścia jest modernizacja pasażu usługowo-handlowego przy ulicy Andersa 11. Był już bardzo

wysłużony – a zyskał zupełnie nowe oblicze. Tego typu obiekty dobrze poddają się modernizacji – są minimalistyczne, dzięki czemu stosunkowo łatwo, przy wykorzystaniu odpowiednich materiałów, można nadać im nowoczesny charakter. Właśnie w tym kierunku chcemy iść. Zresztą ta konkretna fasada z ul. Andersa, zaprojektowana przez pana Karola Zawadzkiego z pracowni Panorama, została zgłoszona do konkursu na fasadę roku. Zapraszam również wieczorem, bo jest to ładnie oświetlone; jest gra światła z jednej i z drugiej strony.

Dawniej ten spółdzielczy pasaż usługowo-handlowy przy ul. Andersa naprawdę nie grzeszył urodą... Jakiś czas temu zyskał nowe oblicze.



Chciałabym jeszcze pozostać przy czynszach. Jednak ich wysokość w spółdzielni, gdy porównamy to do kosztów we wspólnocie, jest na niekorzyść spółdzielców. Porównajmy to dokładnie.

(Spółdzielnia na naszą prośbę przedstawiła dokładną kalkulację miesięcznego czynszu dla mieszkania o średnim metrażu 51,67 m². Przy założeniu, że mieszkają tam 4 osoby, miesięczny czynsz wynosi dokładnie 939,95 zł. Zawiera to już wszystkie opłaty, w tym za śmieci (35 zł za osobę w całej Iławie) i za wodę (w tym przypadku: 5 m³ wody zimnej i 2 m³ ciepłej)).

Panie prezesie, we wspólnocie może być nawet o około 300 zł miesięcznie taniej. Z czego to wynika? Czy to koszty administracji, zarządzania spółdzielnią są tak wysokie?

Wynika to z bardzo wielu czynników. Jeden z nich to charakterystyka naszego zasobu: najstarsze budynki, mieszczące się przy dawnych IZNS-ach, liczą sobie już po 65-66 lat. Większość naszych bloków jest z lat 70-tych, 80-tych. Generalnie są to już leciwe obiekty, a ich utrzymanie w dobrym stanie i zgodnie z przepisami wymaga naprawdę dużych nakładów. Przy tym jesteśmy oszczędni: zdecydowana większość naszych budynków jest opomiarowana, co pozwoliło znacząco obniżyć zużycie i koszty ogrzewania.

Jest jeszcze kwestia utrzymywanych przez nas terenów zielonych, parkingów, chodników, placów zabaw. Wiele wspólnot praktycznie nie posiada takich terenów albo są one bardzo niewielkie. Za PRL-u budowano inaczej, pozostawiając mieszkańcom obszerne tereny zielone pomiędzy blokami. Uważam to za plus – ale jednocześnie utrzymanie tych terenów generuje wysokie koszty.

Kolejna rzecz: całodobowe dyżury naszego elektryka i hydraulika. Mieszkając we wspólnocie, koszty naprawy instalacji elektrycznej czy przecieku w łazience musimy ponieść dodatkowo, poza czynszem, z własnej kieszeni. W naszej spółdzielni są to dla mieszkańców usługi, za które nie ma dodatkowej opłaty. Pomijam już fakt, że nasi fachowcy nieraz, w sytuacjach nagłych, pomagają mieszkańcom także w godzinach nocnych, a jeśli trzeba to i w Wigilię przyjadą. W takich okolicznościach znaleźć elektryka i hydraulika na wolnym rynku – domyślamy się, jak to może wyglądać.

Mamy też nasz spółdzielczy dom kultury „Polanka”.

Codziennie po południu jest tutaj mnóstwo ludzi. Dzieci, młodzież, osoby starsze - „Polanka” naprawdę tętni życiem, także za sprawą naszych uwielbianych instruktorów. Tu nie ma żadnych złotych klamek ani marmurów - tu są zaangażowani ludzie. Pan Marek Pawłowski, pani Lena Pawłowska, pani Agata Topolewska. To są ludzie, którzy robią to z pasją - i tą pasją zarażają. Ja mogę tylko ich wspierać, pomagać, na ile umiem, potrafię i umacniać w nich tę wolę, chęć dzielenia się z innymi i organizowania im czasu. Byłbym naprawdę co najmniej nierozsądny, gdybym takich ludzi nie wspierał. „Polanka” w dużym stopniu utrzymywana jest ze środków spółdzielców - i wychodzi do nich z ofertą, która spotyka się z bardzo dużym zainteresowaniem, ale oczywiście staram się również pozyskiwać sponsorów.

Spółdzielnie ponoszą też bardzo wysokie koszty obowiązkowych dorocznych badań finansowych czy ubezpieczeń - jest to złożony temat. Do tego, w porównaniu do wspólnot - w spółdzielniach zakres obowiązków wobec członków jest większy.

A jeśli chodzi o naszą administrację - naprawdę nie ma tu przerostu. Kiedy około 20 lat temu zatrudniałem się w spółdzielni, było tutaj 96 etatów. Teraz jest to połowa. Uniknęliśmy zwolnień, ale już od jakiegoś czasu obowiązywała u nas polityka niezastępowania osób, które przechodziły na emeryturę - zamiast tego przeprowadzaliśmy reorganizację pracy. **„Odchudziliśmy” zatrudnienie do tego stopnia, że dalsze „odchudzanie” już po prostu nie jest możliwe. W okresie urlopowym brakuje nam pracowników.** Zresztą, osoby zatrudnione w „Pracy” naprawdę ciężko pracują. Wiele biorą na swoje barki, widzę, że nieraz są zestresowani i obciążeni.

Z innej beczki: czy mieszkania w „Pracy” dobrze się sprzedają? Jakie osiągają ceny na rynku, gdy dochodzi do zmiany właściciela?

Owszem, mieszkania w naszych zasobach sprzedają się dobrze, wciąż budzą zainteresowanie na rynku. Przyznam, że czasem jestem wręcz zaskoczony cenami. Kwoty powyżej 7, a nawet 8 tysięcy za m² wcale nie należą do rzadkości. O czym to świadczy?

Myślę, że przesądza lokalizacja: bliskość szkół, przedszkoli, lokali usługowych, generalnie tej miejskiej tkanki. Bywa, że nowe bloki wznoszone są w pewnej izolacji, oderwaniu od miasta – i te starsze osiedla mają w tym zakresie przewagę. Mało tego, większość osób, które kupują tutaj mieszkania, podpisuje deklaracje i zostaje członkami naszej spółdzielni – chociaż wcale nie muszą tego robić. Uważam, że o czymś to świadczy.

A co ze sprawą pomnika na XXX-lecia? Czy już wiadomo, kiedy jego odsłonięcie?

Tak, odsłonięcie jest planowane na 17 września.

Włączyły się w to władze miasta, włączyły się władze powiatu. To jest pomnik, który ma łączyć. Upamiętni wszystkie ofiary II wojny światowej, zarówno nazizmu, jak i komunizmu. **O tę sprawę zabiegał pan Antoni Kwaśniewski**, ze stowarzyszenia Dzieci Wojny, **jej orędownikiem jest również były prezes naszej spółdzielni, pan Lech Żendarski** - przypomnę, że to za jego prezesury postawiono ten pomnik. Znajdzie się na nim tablica upamiętniająca ofiary wojny, a orzeł zyska koronę. Przyznam, że początkowo byłem do tego sceptycznie nastawiony – ale z czasem przekonałem się do tej inicjatywy. I niech to będzie miejsce refleksji, zadumy, przewietrzenia głowy i nabrania dystansu.

Koszty wody, fundusze remontowe,

termomodernizacje, to wszystko oczywiście jest bardzo ważne - ale tutaj mówimy o sprawach ostatecznych, o ludziach, którzy oddali swoje życie.

Myślę, że to miejsce może skłaniać do tego, żeby czasem wyhamować.

Bo spółdzielnia to jest taki bardzo specyficzny organizm. To są też sprawy społeczne. Trzeba też mieć trochę tego czucia - i z ludźmi rozmawiać.

Pomnik na osiedlu XXX-lecia także nie wygląda już tak, jak kiedyś. W zamierzeniu ma łączyć, a nie dzielić. Odświeżenie - 17 września.





Red. kontakt@infoilawa.pl.

Zdjęcia: Info Ilawa.

Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/79162-prezes-ilawskiej-pracy-tomasz-mazurewicz-przed-nami-ciezka-praca-i-trudne-decyzje>