

Bądźmy optymistami. Ja już jestem

Wacław Maciej Przybylski jest prezesem Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej od czterech lat. W rozmowie z Agnieszką Wójcik prezes mówi o pieniądzach, planach i inwestycjach:

Na ile dziś spółdzielnia jest taka, jaką chciałby Pan ją widzieć?

– Na 50 procent.

To dużo czy mało? Ile udało się Panu zrobić?

– Spółdzielnia się zmienia, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz. Proces zmian zaczęliśmy od budowy i remontów placów zabaw. W pewnych miejscach tworzyliśmy je od podstaw, w innych dodawaliśmy po jednym, dwa urządzenia. W sumie w kilka lat powstało prawie 50 placów zabaw. Powstały wszędzie tam, gdzie tylko było na to miejsce. I co bardzo ważne – nie wymagało to znaczących nakładów finansowych, bo aż 60 procent kosztów to prace, jakie pracownicy spółdzielni wykonali w ramach swoich obowiązków. Czy to dużo? Myślę, że zmienił się wygląd terenów między blokami.

Nie wszyscy uważają, że budowa placów zabaw to potrzebna inwestycja.

– Na pewno to jedna z tych, które znacząco wpływają na odbiór spółdzielni. Efekty widać gołym okiem. Wszyscy

starali się mnie przekonać, że w naszych blokach nie mieszkają dzieci, więc nie ma potrzeby budowy placów zabaw. Ja wychodziłem z założenia, że dzieci jest całe mnóstwo, tylko że nie mają gdzie się bawić. I zaczęło się to potwierdzać. Dzisiaj przed każdym z bloków bawią się dzieci, a dzięki temu, że wokół placów zabaw powstały miejsca do wypoczynku, na ławeczkach siadają mamy i babcie. Niewielkim kosztem mamy miejsca i dla najmłodszych, i dla najstarszych. Czy to źle?

Place zabaw i ławeczki to wizja spółdzielni prezesa Przybylskiego?

– To nie takie proste. Bo moja wizja spółdzielni to przede wszystkim czysta klatka schodowa, umyte okna, chodnik latem pozamiatany, a zimą odśnieżony. To ławeczki, zieleni i też... place zabaw. Ale również komfort spokojnego mieszkania. Spółdzielnia to ogromna maszyna, która pracuje 24 godziny na dobę. Ta maszyna już dziś chodzi sprawnie, a ja chcę doprowadzić do tego, by funkcjonowała w sposób niezauważony. Marzę

o tym, żeby mieszkańcy dopiero po czasie dowiadywali się, że gdzieś w nocy była awaria i brakowało wody, że przepaliła się żarówka, ale już ją ktoś wymienił. Spółdzielnia ma być niewidoczna, ale skuteczna. Bez przestojów w dostawie ciepła, prądu i wody, bez konieczności zgłaszania uwag, że klatka nie jest pozamiatana, a świeży śnieg nieposypany piaskiem i solą. To się musi po prostu dziać.

Jednym słowem: arkadia? To nierealne.

– Byłoby bardzo pięknie, gdyby tak było. Wierzę, że jeżeli od nowa urządzi się osiedla mieszkaniowe, w ludziach pojawi się pozytywna energia, która z kolei przełoży się na wzajemną pomoc i kontakty. Wychowałem się na starówce, gdzie wszyscy sąsiedzi się znali. Dziś często ludzie nie mają pojęcia, kto mieszka w ich klatce schodowej. Mam nadzieję, że to się kiedyś zmieni.

Nie będzie łatwo wzbudzić pozytywne emocje w dość biednych Pabianicach.

– Dlatego jeszcze raz podkreślam, że inwestycje



spółdzielni wymagają jedynie niewielkich, rozsądnych nakładów finansowych. Nie jesteśmy oczywiście oderwani od miasta, podgradzani jak zamknięte osiedle dla VIP-ów z wysokim płotem i strażnikami. Tworzymy jeden organizm i spółdzielnia zawsze będzie postrzegana w kontekście wizerunku całego miasta.

Z pańskiego punktu widzenia nasze miasto mogłoby stać się sypialnią Łodzi?

– Nazwałbym to inaczej, bo stwierdzenie „sypialnia Łodzi” negatywnie się kojarzy.

Może Pabianice staną się centrum logistycznym lub miastem usługowo-rekreacyjnym, w którym powstaną centra konferencyjne z nowoczesnymi hotelami, ośrodkami spa, stadionem, halą sportową. Pole golfowe już jest. Tu mogliby odpoczywać menedżerowie przed i po spotkaniach, i po pracy w Łodzi. A kolorowa, zadrzewiona, czysta i przyjazna spółdzielnia, według wizji, którą wdrażam w życie, pięknie by się w takie miasto wkomponowała. To ma być miejsce przyjazne dla ludzi.

cam uwagę na to, co mnie otacza. Lubię, kiedy przestrzeń wokół mnie jest piękna. A tak właśnie wygląda odmalowany blok po termomodernizacji.

Prezes – esteta? Szef dużej firmy powinien skupiać się przede wszystkim na tym, żeby zgadzały się finanse, a nie szukać ładnych kolorów farb do pomalowania bloku.

– O finansach też powiem, bo dużo się w tej kwestii zmieniło. To wymiar wewnętrzny zmian w spółdzielni. Coś, czego mieszkańcy nie widzą. A widzą kolor pomalowanego bloku,

nie prowadzić wózki, a osoby niepełnosprawne swobodnie się poruszać. Kolejny element to coś „dla ducha”, czyli miejsce wypoczynku. Wokół placów zabaw są ławki i piękna zieleń, która na każdego z nas działa kojąco i uspokajająco. Chciałbym, żeby spółdzielnia była miejscem, gdzie strudzeni i wyczerpani pracą chętnie wracamy. Miejscem, które dobrze nam się kojarzy. Co zrobimy wewnątrz swoich mieszkań, to nasza indywidualna sprawa, ale nie każdego stać na działkę leśną czy pracowniczą. Taką rolę może pełnić zaplecze wokół bloków. W zwirowanym świecie, gdy wszyscy gonią za pieniędzmi, takie enklawy mogą sprawić, że ludzie zaczną inaczej postrzegać całość otaczającego nas życia. Znajdą czas na chwilę refleksji.

w naszej spółdzielni nie są ani najwyższe, ani najniższe. Mam na myśli składniki, które są zależne od nas, czyli wydatki na utrzymanie zasobów w niepogorszonym stanie. Podatki czy opłaty za użytkowanie wieczyste, ciepło, wodę czy ścieki są niezależne od nas. Jestem przekonany, że jeżeli ktoś wzięby dane z całego roku i uczciwie podszedł do analizy, okazałoby się, że w spółdzielni jest tanio. Są oczywiście wspólnoty, gdzie z budynkiem nie robi się nic, a mieszkańcy płacą tylko koszty zarządzania. To jednak rozwiązanie na kilka lat, po których budynek stanie się ruiną. W spółdzielni taka sytuacja nie może mieć miejsca.

Wprowadził Pan dwie księżeczki opłat, z których jedna dotyczy tylko ciepła. Dlaczego?

– Chodziło o to, by pokazać każdemu z mieszkańców, że ciepło jest tak samo zmienną opłatą, jak prąd czy gaz. Czasy ryczału definitywnie się skończyły i dziś różnice w wysokości rachunków u dwóch sąsiadów mogą być duże. Bez tych księżeczek trudno było to pokazać.

Podwyżek od 3 lat nie było. Może Pan zadeklarować, że nie będzie?

– Na rzeczy, na które ma wpływ spółdzielnia, to niemal pewne. Nie będzie podwyżek, bo nie ma takiej potrzeby.

Skąd ta pewność?

– Ponieważ miliony złotych pozyskujemy z zewnątrz. Na termomodernizację – z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości około 18 proc. inwestycji i od tego roku z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w wysokości do 50 proc. inwestycji. A na nasadzenia zieleni z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej do 90 proc. inwestycji. Dziś Unia Europejska nie może wspierać spółdzielni, ale mam nadzieję, że w najbliższych latach się to zmieni i będziemy z tych pieniędzy korzystać. Wciąż rośnie także zysk z działalności gospodarczej i operacyjnej, czyli m.in. z wynajmu lokali. Cztery lata temu było to około 40.000 złotych. W 2012 roku ponad 3 miliony złotych. Już po



Trudno jednak wierzyć, że Pabianice staną się miastem przemysłowym. Raczej nie powstaną tu duże zakłady bawełniane, hutnicze czy motoryzacyjne. Ten brak przemysłu wcale nie oznacza jednak katastrofy. Powinniśmy raczej skorzystać ze znakomitej lokalizacji – bliskości Lublinka, skrzyżowania tras szybkiego

Przyjazne dla mieszkańców. Co ma Pan na myśli?

– Cały szereg czynników. Marzy mi się taki komfort: odkręcam kran, leci ciepła woda. Pstryk i mam światło. Dzięki pracy spółdzielni brak problemów czy niedogodności, które należałoby zgłosić. Zmiany najbardziej widoczne są na zewnątrz. Jestem esteta i zwa-

więc budynek musi być estetyczny, czysty i przyjazny.

Troszkę odeszliśmy od rozmowy o tym, jak ma wyglądać idealna wizja spółdzielni.

– Nie, nie odeszliśmy. Skończyliśmy na odmalowanym bloku. Przed nim powinien być równy chodnik, na którym nikt nie będzie się potykał, po którym matka będą mogły spokoj-

Twierdzi Pan, że w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej taniej się mieszka niż we wspólnotach i zamkniętych osiedlach?

– Dość dokładnie znam stawki z naszego województwa i mogę powiedzieć, że opłaty



Tak zmienia się Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa 4 LATA SPÓŁDZIELNI

(od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2012 roku)

70.373	– posadzone krzewy
14.005	– wymienione okna
9.951	– m kw. remontowanych chodników
4.277	– metrów wykonanych płotków
3.230	– posadzonych drzew
794	– nowe miejsca postojowe
602	– pomalowane klatki schodowe
534	– nowe ławki
47	– wykonanych placów zabaw
47	– ocieplonych budynków
34	– wymienionych wind

opodatkowaniu. Te pieniądze są nasze, spółdzielców. I dają olbrzymie możliwości.

Jak się Panu udało osiągnąć taki wzrost zysków?

– Sama pani powiedziała, że szef ma dbać o słupki. Spółdzielnia to duże przedsiębiorstwo. Mechanizmy zarządzania firmą są stałe, niezależnie od tego, czy mówimy o spółdzielni mieszkaniowej czy zakładzie produkcyjnym. Jestem menedżerem i do zarządzania pabianicką spółdzielnią wykorzystuję całe swoje doświadczenie i wiedzę. Mam ukończone studia doktoranckie z nauk ekonomicznych w zarządzaniu, studia podyplomowe z rachunkowości i finansów, podyplomowe studia z zarządzania nieruchomościami oraz podyplomowe studia z obrotu nieruchomościami. Proszę wierzyć, że każda minuta poświęcona na naukę dziś procentuje. Inna sprawa, że można być nie wiem jak mądrym, ale jednocześnie nic nie zrobić, jeżeli nie ma się odpowiedniej kadry. Sukces spółdzielni to sukces wszystkich pracowników, poczynając od gospodarzy, a dopiero na prezesie kończąc. Jestem mo-

torem napędzającym, ale sam nie byłbym w stanie puścić maszyny w ruch. Odbyły się dziesiątki szkoleń, które przyniosły zmianę w mentalności pracowników. Oczywiście cudów nie ma, wszystko wymaga czasu. Czasem pół roku, czasem dłużej. Ale najważniejsze, że widać efekty. Pracownicy uwierzyli, że za naszymi działaniami idzie sukces i są naprawdę zaangażowani. To budujące.

Zmiana w mentalności pracowników spółdzielni? To znaczy, co się zmieniło?

– Kiedyś w spółdzielni stale powtarzano: „tego nie da się zrobić” albo: „to jest niepotrzebne”. Czasy się zmieniły, każdy z nas ma inne, dużo wyższe oczekiwania. Pozyskaliśmy środki z zewnątrz na szereg szkoleń, zakupiliśmy narzędzia pracy. Co z tego, że wymagam skoszenia trawy, skoro gospodarz nie ma kosiarki? A tak było.

W spółdzielni zatrudniającej ponad 300 osób nie było kosiarek?

– Było kilkanaście dużych kombajnów. Dziś każdy gospodarz ma małą kosiarkę, odpowiednią do wielkości tere-

nu, którym zarządza. Na takiej samej zasadzie pionierskie dostępy do odpowiedniej technologii.

Jak na zmiany zareagowali pracownicy?

– Większość pracowników podeszła do tego z entuzjazmem i zaangażowaniem. Ci, którzy nie potrafili przyjąć nowego sposobu pracy, odeszli.

Nie ma podwyżek czynszu, a koszty utrzymania w kraju rosną z roku na rok. To na czym spółdzielnia zarabia, że ma pieniądze?

– Zarabiać ma na działalności gospodarczej i operacyjnej, bo takie możliwości stwarza prawo. Druga część działalności, czyli utrzymanie zasobów, to działalność non-profit, gdzie nie ma miejsca ani na zyski, ani na straty. To zarządzanie 308 blokami i wszystko, co z tym związane.

Ale taka wizja ma także swoich przeciwników.

– Oponenty są i zawsze będą. Widzę tu duży potencjał do zmian na lepsze, szczególnie w kwestii informacji docierającej do mieszkańców. Od jesieni tego roku główny nacisk

położymy na kontakt z mieszkańcami, zmienimy całość przepływu informacji, sposób, formę... Jestem przekonany, że wątpliwości i nieporozumień będzie mniej. Mnie do pracy motywują raczej te miłe kontakty z naszymi mieszkańcami.

Najmilszy z nich?

– Nie wszystkie są miłe, ale staram się o tych przykrych nie pamiętać. Przez cztery ostatnie lata przyjąłem na spotkaniach ponad tysiąc osób. Większość z nich przychodzi z różnymi, zazwyczaj trudnymi sytuacjami życiowymi. Najczęściej umieliśmy znaleźć możliwości, żeby im pomóc i to cieszy. Ale jest jedno wydarzenie z przełomu marca i kwietnia tego roku, które zapamiętam na zawsze. Pewna kobieta, dla której udało się znaleźć rozwiązanie w trudnej sprawie, przyszła podziękować. Po chwili przyszła jeszcze raz i przyniosła w ramach podziękowania długą białą różę. Za oknami był śnieg, a ta róża stała miesiąc w moim pokoju. To cenniejsze niż nagrody i wyróżnienia przyznawane przez kapitułę złożone z ekspertów. To był dar z serca. Szczery. A nagrody też są. Za 2011 rok

otrzymaliśmy Geparda Biznesu i Certyfikat Wiarygodnej Firmy z Centralnej Wywiadowni Gospodarczej. W tym roku jesteśmy nominowani do nagród Filar Spółdzielczości i Symbol Spółdzielczości. To buduje zaufanie do spółdzielni.

Jakie ma Pan plany wobec spółdzielni na najbliższe lata?

– Zakończyć proces termomodernizacji, stworzyć nowe miejsca postojowe i wyremontować te już istniejące. Trzeba też dokończyć projekt nasadzeń zieleni. Do tej pory posadziliśmy 75 tysięcy drzew i krzewów. Będzie ich jeszcze raz tyle. Każdy rok przynosi nowe wyzwania. Będą kolejne, jestem pewien.

Kiedy uzna Pan, że misja prezesa Przybylskiego została zakończona?

– Gdy komfort mieszkania w zasobach spółdzielni będzie pełen, a działania spółdzielni dla mieszkańców zupełnie niewidoczne.

Zdąży pan?

– Jestem optymistą.

rozmawiała: **Agnieszka Wójcik**



Spółdzielcy dla Mam

Osiedlowy Dom Kultury PSM i Dom Kultury „Barak” tradycyjnie uczcili święto mam.

W ODK świętował Klub Seniora „Brzoza”, a w czwartek Klub Se-

niora „Jarzębina”. Zespół Wokalny „Pod Brzozami” przygotował program artystyczny, podczas którego rozbrzmiewały m.in. takie utwory jak: „Matczyne ręce”, „Dla

Ciebie Mamo” i „Rodzinny dom”. Solistka **Bernadetta Micota** wykonała „Pieśń o Matce” i „Matko moja”. Utwory przeplatane były wzruszającymi wierszami czy-

tanymi przez członków zespołu. Oba spotkania uwieńczył skromny poczęstunek.

– Organizowane tego typu spotkania pozwalają nam przypomnieć

wszystkim o najważniejszych wartościach w naszym życiu, takich jak miłość – mówi **Wacław Przybylski**, prezes Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Podziękowania

Wszystkim pracownikom Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej serdecznie dziękuję za zaangażowanie, entuzjazm i odwagę we wspólnym wysiłku wprowadzania zmian w naszej Spółdzielni. Dzięki Wam idziemy w najlepszym kierunku.

prezes Zarządu
Pabianickiej Spółdzielni
Mieszkaniowej
Wacław Przybylski



Las i park w ODK

Galeria GGG Osiedlowego Domu Kultury PSM zaprezentowała prace dzieci z Przedszkola Miejskiego nr 14. Przedszkolaki przygotowały krótki występ artystyczny, który uświetnił otwarcie wystawy pt.: „Las, park w czterech porach roku”. Dzieci wykonały swoje prace w różnych technikach plastycznych. PSM nagrodziła małych malarzy słodkimi upominkami.

Kolejne wydanie
będzie po wakacjach,
we wrześniu

Ważne dla spółdzielców

CENTRALA: 42 215 21 84, 215 40 91, 215 71 18, 215 33 40, 215 38 09, 215 27 06, 215 73 98.

SEKRETARIAT: 42 215 55 72 pok. 22, fax: 42 215 59 28. e-mail: sekretariat@psm-pabianice.pl.

Biurowo Obsługi Mieszkańców PSM

czynne jest
w poniedziałki i czwartki
w godz. 7.00–17.00,
we wtorki, środy i piątki
w godz. 7.00–15.00.

W Biurze Obsługi Mieszkańców działają również dwie kasy, w których można regulować opłaty do Spółdzielni, jak również płacić rachunki za telefon stacjonarny, komórkowy, gaz, energię elektryczną, telewizję kablową i inne. Kasy te są czynne od poniedziałku do piątku w godz. 7.00–18.00.

Spółdzielcze Biuro Pośrednictwa w obrocie nieruchomości
wewn. 58, pok. 35. e-mail: biuro@psmnieruchomosci.pl.

Spółdzielcze Biuro Pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

ul. Zamkowa 42/44 jest czynne w godzinach:
poniedziałek 12.00–18.00
wtorek 7.00–13.00
środa 9.00–15.00
czwartek 12.00–18.00
piątek 11.00–17.00

Administracje

Administracja nr 1
ul. Łaska 46/48

godziny pracy: poniedziałek i czwartek: 7.00–17.00, wtorek, środa i piątek: 7.00–15.00.
tel.: 42 213 00 84, 215 75 47, fax: 42 214 90 17.
e-mail: adm1@psm-pabianice.pl

Administracja nr 2
ul. Zamkowa 42

godziny pracy: poniedziałek i czwartek: 7.00–17.00, wtorek, środa i piątek: 7.00–15.00.
tel.: 42 215 59 90, 213 15 35, fax: 42 215 59 28.
e-mail: adm2@psm-pabianice.pl

Administracja nr 3
ul. 20 Stycznia 18

godziny pracy: poniedziałek i czwartek: 7.00–17.00, wtorek, środa i piątek: 7.00–15.00.
tel.: 42 214 52 30, 215 01 57, fax: 42 227 55 51.
e-mail: adm3@psm-pabianice.pl

Administracja nr 4
ul. Smugowa 25

godziny pracy: poniedziałek i czwartek: 7.00–17.00, wtorek, środa i piątek: 7.00–15.00.
tel.: 42 214 64 70, 214 64 11, fax: 42 226 02 58.
e-mail: adm4@psm-pabianice.pl

Administracja nr 5
ul. Grota-Roweckiego 23

godziny pracy: poniedziałek i czwartek: 7.00–17.00, wtorek, środa i piątek: 7.00–15.00.
tel.: 42 215 98 41, 215 09 48, fax: 42 214 70 22.
e-mail: adm5@psm-pabianice.pl



Biuro Obsługi Mieszkańców
ul. Zamkowa 42/44
e-mail: bom@psm-pabianice.pl