

PROTOKÓŁ NR 7/09/2010
z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba”
w dniu 6 września 2010 roku.

Posiedzenie rozpoczęło się o godzinie 18.00, a zakończyło o godzinie 21.15.

W posiedzeniu udział wzięło 17 członków Rady Osiedla, przedstawiciele Rad Domów, Kierownictwo Administracji Osiedla i OEK oraz Główny Ekonomista AO – p. Agnieszka Paradowska.

Posiedzeniu przewodniczyła p. Maria Rosołowska – Przewodnicząca Rady Osiedla – która zaproponowała następujący porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołów z plenarnych posiedzeń Rady Osiedla w dniu 26 kwietnia br. oraz 28 czerwca br.
3. Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzedniego posiedzenia plenarnego.
4. Ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. ze szczególnym uwzględnieniem prac remontowych.
5. Przyjęcie planu pracy Rady Osiedla w kadencji 2010/2011.
6. Omówienie materiałów informacyjnych dla Rad Domów/Nieruchomości.
7. Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.
8. Wniosek Administracji Osiedla w sprawie podpisania umowy dot. pionów ppoż.
9. Wolne wnioski.

Ad 1

Przyjęcie porządku obrad.

Do zaproponowanego porządku obrad **p. Krzysztof Pawłowski** zgłosił uwagę, aby zdjąć z porządku obrad pkt 6 dot. omówienia materiałów informacyjnych dla Rad Domów/Nieruchomości i skierować do omówienia w komisjach RO. Swoje wnioski uzasadnił tym, że materiały informacyjne dla Rad Domów/Nieruchomości nie były omawiane w komisjach, a poza tym poszczególne komisje powinny same opracować informację, czym się zajmują.

Przewodniczący Komisji Samorządowej, **p. Wiesław Nowak**, który opracował tę informację dla Rad Domów/Nieruchomości, przychylił się do wniosku zgłoszonego przez p. K. Pawłowskiego.

Pani Eugenia Dąbrowska – członek Rady Domu/Nieruchomości Korczyńska 8 zwróciła się z wnioskiem o wprowadzenie do porządku obrad (na początku) jej wystąpienia odnośnie wykonania planu remontów w budynku Korczyńska 8.

Wniosek został odrzucony w głosowaniu: 0 głosów za, większość głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące się.

Przewodnicząca RO poinformowała, że p. E. Dąbrowska może zgłosić tę sprawę w pkt. 4 dot. oceny wykonania planu za I półrocze 2010 r., bądź w wolnych wnioskach.

Wobec braku innych uwag, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wniosek o przyjęcie zaproponowanego porządku obrad wraz z wprowadzonymi zmianami.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie porządek obrad wraz z wprowadzonymi zmianami (w głosowaniu udział wzięło 16 członków Rady Osiedla).

Ad 2

Przyjęcie protokołów z plenarnych posiedzeń Rady Osiedla w dniu 26 kwietnia br. oraz 28 czerwca br.

Wobec braku uwag do ww. protokołów Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wniosek o ich przyjęcie.

Rada Osiedla przyjęła protokoły z plenarnych posiedzeń w dniu 26 kwietnia 2010 r. i 28 czerwca 2010 r. wraz z załączonymi notatkami (w głosowaniu udział wzięło 16 członków Rady Osiedla; za przyjęciem głosowało 14 osób, przeciw – 0, wstrzymały się od głosu 2 osoby).

Ad 3

Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzednich posiedzeń plenarnych.

Przewodnicząca RO zapytała, czy Administracja wystąpiła do Zarządu o kompleksowy materiał dot. wyliczenia stawek opłat za użytkowanie wieczyste gruntów dla Osiedla „Sadyba” (z nr ksiąg wieczystych, nr i wielkością działek oraz nr obrębów)?

Główna Księgowa AO, **p. Grażyna Celińska**, poinformowała że wykaz, którym dysponuje Administracja, jest analogiczny, jak w ubiegłym roku i zawiera wszystkie ważne elementy, czyli: adres, powierzchnię, udział, nr księgi wieczystej i wysokość opłaty. Natomiast w wykazie tym nie ma informacji o nr obrębów, z jakich składa się dana nieruchomość.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że jest to wykaz nieruchomości, a nie wykaz działek. Przypomniała, że Rada Osiedla, mając świadomość, że Administracja nie dysponuje wszystkimi aktualnymi danymi, zwracała się do AO o wyegzekwowanie od Zarządu kompleksowego materiału dot. wyliczenia stawek opłat za użytkowanie wieczyste gruntów dla Osiedla „Sadyba”.

Przewodnicząca RO, w imieniu Rady Osiedla, ponownie zawnioskowała do Administracji, aby wystąpiła do Zarządu o ww. materiał, ponieważ jest on niezbędny Radzie Osiedla do opiniowania spraw, np. dot. służebności gruntowych i dzierżawy terenu.

Rada Osiedla jednogłośnie przyjęła ww. wniosek (w głosowaniu udział wzięło 16 członków Rady Osiedla).

Przewodnicząca RO poinformowała, że Rada Osiedla zwracała się do Kierownika AO, aby przypomniał pracownikom, iż obowiązuje uchwała Rady Osiedla w sprawie „Zasad współpracy Administracji Osiedla Sadyba z Radami Domów/Nieruchomości” w zakresie planowania, wykonywania i rozliczania prac remontowych w ramach funduszy remontowych domów-nieruchomości i należy jej przestrzegać oraz zwracała się o skontrolowanie, jak ta uchwała jest realizowana.

Przewodnicząca oraz niektórzy członkowie Rady Osiedla stwierdzili, że Administracja nie przestrzega tych zasad współpracy, np. nie informuje Rad Domów/Nieruchomości o wprowadzeniu firmy na roboty, odbiorach robót i zakresie robót.

Przewodnicząca po raz kolejny przypomniała, iż Administracja powinna przestrzegać zasad współpracy z Radami Domów/Nieruchomości.

Ad 4

Ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. ze szczególnym uwzględnieniem prac remontowych.

Kierownik AO omówił sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. Odniósł się do uwag zgłaszanych przez Komisję Rewizyjną, tj. że:

- występują błędy w używaniu pojęć: przychody i wpływy – **Kierownik** wyjaśnił, że po dokładnym przeanalizowaniu tekstu okazało się, że błąd jest tylko w jednym miejscu - na str. 5 w wykresie nr 1 - i został poprawiony,
- na str. 5 w wykresie nr 3 nie zgadza się kwota przychodów za I półrocze 2010 r.; wykres nr 3 jest zgodny z załącznikiem nr 3, natomiast występuje niezgodność tego wykresu z tabelą nr 4 na str. 7 - w pozycji dot. przychodów z GZM – **Kierownik** wyjaśnił, że po przeanalizowaniu przez Administrację tego materiału okazało się, że uwaga jest bezpodstawna, ponieważ jest to zgodne,
- umieszczanie w sprawozdaniu wykresów dot. zużycia energii cieplnej w stosunku do średnich temperatur jest zbędne – **Kierownik** stwierdził, że jest to dyskusyjne, ponieważ niektórzy członkowie Rady Osiedla i mieszkańcy interesują się tym tematem, gdyż koszty energii cieplnej stanowią 30% opłat za lokal mieszkalny.

Jednocześnie **Kierownik AO** wprowadził autokorektę na str. 3 w wierszu 16 – dot. zmiany powierzchni parkingów społecznych (przy ul. Urle).

Główna Księgowa AO, **p. G. Celińska**, omówiła wyniki wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. Poinformowała, że w stosunku do planowanego rocznego wyniku na GZM w wysokości 0,00 zł, po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami roku ubiegłego w wysokości + 292.200 zł, uzyskano wynik brutto na poziomie + 511.220 zł. W stosunku do planowanego rocznego wyniku na pozostałej działalności w wysokości 2.583.989 zł osiągnięto wynik + 1.294.150 zł. Ogólny wynik za I półrocze 2010 r. wyniósł +1.805.360 zł, w stosunku do planowanego w wysokości + 2.583.980 zł, co stanowi wskaźnik wykonania 0,70. W kosztach eksploatacji podstawowej wskaźnik wykonania utrzymał się na poziomie 0,44, w tym w poszczególnych grupach kosztowych osiągnięto następujące wskaźniki:

- konserwacja – 0,50
- odpisy na fundusz remontowy – 0,49
- koszty remontów lokali użytkowych w najmie – 0,01
- usługi i opłaty komunalne – 0,46
- dostawa ciepła – 0,55

Sytuacja finansowa osiedla jest dobra. Odnośnie realizacji planu remontów, **p. G. Celińska** stwierdziła, iż sytuacja jest zmienna, np. w lipcu br. za remonty zafakturowano kwotę ponad 500.000 zł; w m-cu sierpniu br. wystąpiła duża dynamika wzrostu w tym zakresie.

Z-ca kierownika ds. technicznych – **p. E. Zawadzka** – omówiła wykonanie planu remontów w I półroczu br. Poinformowała, że przetargi na roboty przeprowadzono wcześniej, lecz przyczynę niskiego wykonania planu remontów stanowią długie procedury, spowodowane obiegiem dokumentów pomiędzy Administracją Osiedla a Zarządem Spółdzielni, jak również wydłużony czas oczekiwania na podpisywanie umów z wykonawcami (przetargi na początku roku, a umowy podpisane przez Zarząd dopiero w kwietniu, maju lub w czerwcu br.). W tej sytuacji trudno oczekiwać na większy wskaźnik wykonania remontów, skoro umowy zostały podpisane dopiero pod koniec I półroczu br. Poza tym w wyniku rozstrzygniętych przetargów okazało się, że koszty remontów są niższe niż planowano, a zatem wykonanie planu w zakresie finansowym również jest niższe.

Następnie **p. E. Zawadzka** poinformowała o większych robotach, które pozostały do realizacji jeszcze w roku bieżącym, tj.:

- wymiana pionów ppoż. o wartości ok. 1.000.000 zł
- wymiana instalacji gazowej o wartości 810.000 zł
- remont dachów Konstancińska 3A i 3B – planowany na kwotę 800.000 zł – w związku z brakiem zgody RD/N na sfinansowanie kosztów remontu – nie będzie realizowany,

Ponadto **p. E. Zawadzka** poinformowała o stopniu wykonania poszczególnych robót wg aktualnego stanu:

- roboty związane z naprawami pokryć dachowych, naprawami obróbek i naprawami elewacji w 34 budynkach – obecnie są wykonywane w 19 budynkach,
- remonty dachów w budynkach: Konstancińska 3A i 3B, Jaszowiecka 8 – realizowany jest remont dachu w budynku Jaszowiecka 8; zgodnie z decyzją Rady Domu/Nieruchomości uzgodnioną z Zarządem w budynkach: Konstancińska 3A i 3B ograniczono się do drobnych napraw dachu (brak środków finansowych na remont generalny dachów),
- remonty i naprawy kominów w 34 budynkach – obecnie są wykonane w 2 budynkach (PBW1 i 1A),
- remont balkonów w 10 budynkach – wykonano w 3 budynkach i aktualnie jest realizowany 1 budynek - Bonifacego 73,
- wymiana okienek piwnicznych w 18 budynkach – wykonano w 12 budynkach, cena po przetargu jest niższa od planowanej,
- roboty malarskie w 9 budynkach – wykonano w 4 budynkach, a w pozostałych trwają jeszcze prace,
- naprawy studzienek i ścianek piwnicznych w 29 budynkach – prace są realizowane w 6 budynkach (drobne naprawy nadproży),
- ścianki ppoż. w korytarzach – na Korczyńską 6 i Bonifacego 75 – roboty są planowane we wrześniu br., cena po przetargu jest niższa od planowanej,
- remont garaży w budynkach: Jaszowiecka 8 i Sobieskiego 60 – wykonano w budynku Jaszowiecka 8 i rozpoczęto w budynku Sobieskiego 60;
- remonty tarasów – rozpoczęto remont tarasów Powsińska 23,
- remont hydroforni w 7 miejscach – zrezygnowano z remontu hydroforni Konstancińska 1 i Bonifacego 79, ponieważ był niezasadny; wykonano w 5 miejscach, w 2 miejscach trwają jeszcze roboty,

- wymiana odgromówek – rozpoczęto roboty,
- projekt i wymiana WLZ w 17 budynkach – rozpoczęto roboty i sukcesywnie będą wykonywane,
- płyty wejść do 13 budynków – wykonano w 6 budynkach,
- wymiana daszków w 15 budynkach + naprawy w 3 budynkach – aktualnie wykonano w 7 budynkach.

W tym momencie **Przewodnicząca** przerwała wypowiedź p. E. Zawadzkiej, stwierdzając, że takie szczegółowe informacje powinny być opisane w sprawozdaniu, gdyż nikt nie jest w stanie tego zapamiętać. Rada Osiedla oczekuje na informację, jakie są przeszkody w realizacji remontów?

Pani E. Zawadzka wyjaśniła, że od dłuższego czasu nie ma pełnej obsady etatów w Dziale Technicznym, co skutkuje zmniejszoną efektywnością działań; zdarza się, że inspektorzy nadzoru czasami popełniają błędy i nie nadzorują prac w sposób właściwy.

Kierownik AO poprosił o zabranie głosu, w celu przedstawienia stanu realizacji remontów na dzień 1 września br., w stosunku do planu po korekcie. Poinformował, że wykonanie planu remontów na 1 września br. stanowi 28%.

W tym momencie **p. Andrzej Szwaranowicz** zgłosił wniosek formalny, aby nie zajmować się tą sprawą, gdyż dotyczy III kwartału br., a Rada Osiedla rozpatruje w tej chwili wykonanie za I półrocze br.

Wniosek został przyjęty przez aklamację.

Następnie **Przewodnicząca RO** zwróciła się o przedstawienie przez poszczególne Komisje stanowisk odnośnie wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r.

Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej, **p. Adam Przybylski**, poinformował że liczne uwagi do sprawozdania, zgłoszone na posiedzeniu KT-E, zostały uwzględnione przez Administrację w postaci erraty do sprawozdania. KT-E zwróciła uwagę, że na str. 14 znalazły się elementy sprawozdawcze dotyczące II półrocza 2010 (m-ca lipca); zdaniem Komisji informacja ta powinna być przekazana w piśmie przewodnim do sprawozdania. Komisja przyjęła do aprobowanej wiadomości sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. Zdaniem Komisji wskaźniki wykonania planu remontów są bardzo optymistyczne w stosunku do analogicznego okresu w roku ubiegłym, ale nadal są jeszcze na zbyt niskim poziomie. Jednocześnie Komisja zwróciła uwagę, że choć nastąpiła poprawa w stosunku do wykonania z roku ubiegłego, to jednak w dalszym ciągu jest to stan wysoce niezadawalający. Komisja Techniczno-Eksploacyjna uważa, że główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest przewlekłe załatwianie spraw zawierania umów przez Członka Zarządu – p. G. Engelbrechta.

Przewodniczący Komisji Kultury, **p. Krzysztof Pawłowski**, poinformował że Komisja rozpatrywała sprawozdanie za I półrocze 2010 r. w zakresie dotyczącym Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Komisja Kultury wyraziła zadowolenie z działalności Ośrodka Edukacji

Kulturalnej i sposobu wykorzystania środków finansowych. Komisja pozytywnie zaopiniowała wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. – w części dotyczącej OEK.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, **p. Andrzej Szwaranowicz**, poinformował że zdaniem Komisji sytuacja finansowa osiedla jest dobra, poprawiła się ściągłość zadłużeń. Przewodniczący Komisji zwrócił uwagę, że wszystkie prace remontowe będące w toku nie są uwzględniane w sprawozdaniu, gdyż obejmuje ono tylko te, które zostały zakończone i zafakturowane. W I półroczu br. w zakresie finansowym wykonano 7% funduszu remontowego. Jednakże jest to trzykrotnie więcej w stosunku do wykonania planu remontów w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wielkość zaangażowania robót dotyczy tylko 20 % funduszu remontowego. Jest to główny powód niepokoju, czy uda się w tym roku zrealizować zaplanowane remonty. Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę, że wszystkie umowy na prace remontowe powinny być sfinalizowane do końca I półrocza, tymczasem przetargi na duże prace remontowe, np. wymiana instalacji gazowej, są przewidziane dopiero na wrzesień br. W wyniku rozstrzygniętych przetargów okazało się, że koszty niektórych remontów są niższe niż planowano, co w konsekwencji ma wpływ na stopień wykonania planu remontów w zakresie finansowym. Należy pochwalić Administrację, że stara się rozsądnie wydawać pieniądze.

Jednocześnie Komisja zwróciła uwagę na brak remontów w lokalach użytkowych – wykonanie na poziomie tylko 1%. Zdaniem Komisji konserwacja ogranicza się jedynie do wystawiania rachunków. Konserwator powinien wykonywać przeglądy konserwowanych przez niego instalacji bądź urządzeń i dokumentować to w zeszycie u dozorczy budynku. Należy to uregulować w umowach odpowiednim zapisem.

Zdaniem **p. A. Szwaranowicza** nie ma szans, aby plan remontów został wykonany w 100%. W związku z powyższym należy go urealnić i przygotować korektę. W związku z tym, że Administracja uzasadnia niskie wykonanie planu remontów m.in. wydłużonym czasem oczekiwania na podpisywanie umów z wykonawcami, spowodowanym długą procedurą obiegu dokumentów między AO a Zarządem, Komisja Rewizyjna domaga się od Administracji zestawienia dot. obiegu korespondencji między Administracją Osiedla a Zarządem.

Reasumując, Komisja Rewizyjna przyjęła do wiadomości sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r., pozytywnie oceniła formę sprawozdania oraz wyraziła głębokie niezadowolenie ze stanu realizacji prac remontowych.

Komisje: Samorządowa, Zagospodarowania Przestrzennego, Windykacyjna i ds. Wniesionych – nie opiniowały sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r.

Kierownik AO odniósł się do wniosku Komisji Rewizyjnej o przygotowanie zestawienia dotyczącego obiegu korespondencji między Administracją Osiedla a Zarządem. Jego zdaniem zasygnalizowanie tego problemu nie jest jednoznaczne z przygotowaniem dokumentów dot. przełożonych.

Następnie **Przewodnicząca RO** otworzyła dyskusję na temat sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego w I półroczu br.

Pani Eugenia Dąbrowska z Rady Domu/Nieruchomości Korczyńska 8 stwierdziła, że w tym budynku nie wykonuje się remontów; w roku bieżącym wykonano jedynie remont za ok. 350 zł. Jej zdaniem w dziale technicznych brakuje profesjonalistów z odpowiednimi uprawnieniami.

Następnie **p. Dąbrowska** poruszyła sprawy, które nie dotyczą sprawozdania, tj. awarii telefonów stacjonarnych w Administracji, sposobu rozliczania funduszu remontowego oraz zadłużonego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Korczyńskiej 8.

Pan Krzysztof Pawłowski zgłosił wniosek formalny o przerwanie tej dyskusji, ponieważ nie jest związana ze sprawozdaniem.

Wniosek został przyjęty przez aklamację.

W dalszej części dyskusji **p. Ludmiła Bahdaj** zwróciła uwagę, że w sprawozdaniu zostały wykazane tylko remonty, które zostały zakończone i zafakturowane, co nie obrazuje faktycznego stanu realizacji remontów. Do sprawozdania powinien być załączony rzeczowy zakres wykonywanych prac remontowych wraz z informacją o stopniu ich zaawansowania.

Pan Wiesław Nowak zwrócił uwagę, że Administracja powinna się trzymać harmonogramu robót, tj. do listopada roku ubiegłego powinny być uzgodnione plany remontów z Radami Domów/Nieruchomości, w I kwartale br. przeprowadzone przetargi i podpisane umowy z wykonawcami, a następnie realizacja remontów.

Przewodnicząca RO skierowała zapytanie do Komisji Rewizyjnej, czy zajmowała się rozliczeniem stanu funduszy w poszczególnych nieruchomościach. Przypomniała, że na zebraniu plenarnym Rady Osiedla w kwietniu br. były kierowane zapytania i zgłaszane uwagi dotyczące ujemnych wyników na pozostałej działalności. Zgodnie z ustaleniami, Rada Osiedla miała wrócić do tej sprawy po pierwszym półroczu br. Zgłaszano wówczas następujące uwagi:

- na Spalskiej 1 dopisano hydrofornię, której nie ma i jest minusowe saldo,
- na Sobieskiego 72A jest minusowe saldo na hydroforni.

Przewodnicząca zapytała, czy zostało już wyjaśnione, skąd wzięły się te błędy i czy zostały poprawione?

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że Komisja nie zajmowała się tym tematem.

Główna Księgowa, **p. G. Celińska**, wyjaśniła że w tych przypadkach pomyłkowo zakwalifikowano koszty podatku od nieruchomości i zaliczono jako przychody z hydroforni. Powinny one być przyporządkowane do lokali wygospodarowanych w najmie.

Przewodnicząca przypomniała, że takich samych wyjaśnień udzielono na posiedzeniu RO w dniu 26 kwietnia br. i zwróciła się do Administracji o przekazanie do Prezydium RO pisemnego wyjaśnienia w tej sprawie, tj. dot. wszystkich wyników minusowych, które pojawiły się w tabelce dot. I kwartału br.

Jednocześnie **Przewodnicząca** zwróciła uwagę na minusowy wynik na garażach. Według wyjaśnień udzielonych przez Główną Księgową wyniki na garażach własnościowych bilansują się w ramach każdej nieruchomości. **Przewodnicząca** zwróciła się o wyjaśnienie, jaka jest tego przyczyna i w jaki sposób te minusy zniwelować?

Główna Księgową wyjaśniła, że wynik minusowy na garażach występował na koniec 2009 roku. Przy analizowaniu poszczególnych pozycji kosztowych okazało się, że na ujemny wynik w roku 2009 miał wpływ ujemny wynik z 2008 roku. Obecnie nie ma takiego zagrożenia – jest to wynik z lat poprzednich. Po pierwszym półroczu br. nadal występuje zróżnicowanie przychodów i kosztów (większe koszty niż przychody). Przy sporządzaniu planu gospodarczo-finansowego na rok przyszły będzie wykonana szczegółowa kalkulacja wszystkich pozycji kosztowych, zwłaszcza tam, gdzie są ponoszone znaczące koszty ochrony i konserwacji elektrycznej; ewentualnie, w celu pokrycia niedoboru, zostanie zaproponowane sukcesywne zwiększanie stawki opłat za użytkowanie garaży.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o pisemne wyjaśnienie, jaka jest przyczyna niedoboru na garażach oraz, jaka jest propozycja rozwiązania tego problemu.

Następnie **Przewodnicząca** poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego w eksploatacji podstawowej, w pozycji dotyczącej garaży własnościowych - wynagrodzenia i narzuty pracowników umysłowych wynoszą 0 zł?

Główna Księgową wyjaśniła, że pozycja ta jest włączona w koszty zarządzania poszczególnych garaży.

Przewodnicząca RO zwróciła się z prośbą do Komisji Rewizyjnej, aby zajęła się sprawą niedoboru na garażach oraz aby Administracja ewentualnie przygotowała korektę opłat za garaże, w celu zniwelowania niedoboru.

Po dyskusji i wysłuchaniu stanowisk poszczególnych Komisji, Rada Osiedla zajęła n.w. stanowisko w sprawie sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r.:

Rada Osiedla przyjmuje do wiadomości sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. Jednocześnie Rada Osiedla uważa, że wskaźniki wykonania planu remontów są bardzo optymistyczne w stosunku do analogicznego okresu w roku ubiegłym, ale nadal są jeszcze na zbyt niskim poziomie. Rada Osiedla zwraca uwagę, że choć nastąpiła poprawa w stosunku do wykonania z roku ubiegłego, to jednak stan ten jest w dalszym ciągu wysoce niezadawalający. Rada Osiedla uważa, że główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest przewlekłe załatwianie spraw zawierania umów przez Członka Zarządu – p. G. Engelbrechta.

W głosowaniu udział wzięło 15 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem powyższego stanowiska głosowało 12 osób, przeciw – 1, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Ad 5

Przyjęcie planu pracy Rady Osiedla w kadencji 2010/2011.

Przewodnicząca RO poinformowała, że Prezydium RO proponuje przyjęcie n.w. planu pracy Rady Osiedla w kadencji 2010/2011:

Data	Tematy	Referent
Wrzesień 2010	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przyjęcie planu pracy Rady Osiedla. 2. Ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r. ze szczególnym uwzględnieniem prac remontowych. 	Prezydium AO + Komisje
Październik 2010	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stan realizacji zaleceń Państwowej Straży Pożarnej dot. dróg pożarowych. 2. Analiza wybranych umów na lokale użytkowe w aspekcie kosztów jednostkowych tych lokali (stawki czynszowe i waloryzacja). 3. Ocena aktualnego stanu negocjacji Zarządu z firmą Elart w zakresie umowy o prowadzenie w Osiedlu TVK. Ostateczne rozliczenie udziału Osiedla w budowie i utrzymaniu OTVK. 4. Ocena wykonania planu za 3 kwartały 2010 r. 5. Przyjęcie założeń do planu gospodarczo-finansowego Osiedla za 2010 rok. Ustalenie priorytetów robót ogólnosiedlowych oraz określenie potrzeb w zakresie zaangażowania CFR na potrzeby Osiedla. 6. Organizacja spotkań z Radami Domów-Nieruchomości. 7. Omówienie i ocena stanu modernizacji placów zabaw – doposażenie. 	<p>Komisja Techniczno- Eksploatacyjna</p> <p>Komisja Rewizyjna + AO</p> <p>Komisja Rewizyjna</p> <p>AO + Komisje Komisja Rewizyjna + Komisja Techniczno- Eksploatacyjna</p> <p>Komisja Samorządowa</p> <p>Komisja Zagospodarowania Przestrzennego</p>
Listopad 2010	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analiza wynajmu powierzchni reklamowych i wnioski wynikające z tej analizy. 2. Przyjęcie projektu planu remontów ogólnosiedlowych wraz z ich częścią finansową na 2011 rok. Przyjęcie projektu planu kosztów ogólnosiedlowych, w tym kosztów zarządzania z podziałem na koszty Zarządu, AO, RO na 2011 rok. 3. Ocena stanu bezpieczeństwa na Osiedlu – monitoring i współpraca z organami Policji i Straży Miejskiej. 	<p>Komisja ds. Wniesionych</p> <p>Komisja Rewizyjna</p> <p>Komisja Samorządowa</p>
Grudzień 2010	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przegląd realizacji wniosków Zebrania Osiedlowego. 2. Przyjęcie planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok. 3. Ocena organizacji pracy i systemu kontroli administratorów i służb techniczno-eksploatacyjnych AO. 	<p>AO + Komisje AO + Komisje</p> <p>Komisja Samorządowa</p>

Styczeń 2011	<ol style="list-style-type: none"> Przegląd i ocena umów obejmujących działalność usługową na rzecz Osiedla. Harmonogram realizacji prac remontowych na 2011 rok. 	Komisja Rewizyjna AO
Luty 2011	<ol style="list-style-type: none"> Analiza funkcjonowania nowego regulaminu rozliczeń należności za centralne ogrzewanie. Omówienie wykorzystania środków CFR i stan tego funduszu na koniec 2010 roku. Ocena i stan realizacji wniosków z Zebrania Osiedlowego. 	Komisja Techniczno-Eksploatacyjna Komisja Rewizyjna AO + Komisje
Marzec 2011	<ol style="list-style-type: none"> Kontrola realizacji przez AO postanowień uchwały Rady Osiedla nr 6/10/2009 z 26.10.2009 r. w zakresie dostosowania stawek opłat czynszowych za lokale użytkowe i przedłożenie RO wyników kontroli. Analiza działalności wybranych Komisji RO pod względem zgodności z wewnętrznymi uregulowaniami Spółdzielni i przedstawienie wniosków RO. Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Osiedla za okres maj 2010 – marzec 2011. 	Komisja ds. Wniesionych Komisja Rewizyjna AO + Komisje
Kwiecień 2011	<ol style="list-style-type: none"> Ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2010 rok. Omówienie i ocena informacji AO w sprawie sposobu spłaty zadłużeń przez nieruchomości, w których wystąpiły przekroczenia własnych funduszy remontowych za 2010 rok. 	Komisja Rewizyjna + Komisja Techniczno-Eksploatacyjna Komisja Rewizyjna

Wobec braku uwag, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wnioski o przyjęcie planu pracy Rady Osiedla w kadencji 2010/2011.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie ww. plan pracy Rady Osiedla w kadencji 2010/2011 (w głosowaniu udział wzięło 15 członków Rady Osiedla).

Ad 6

Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.

Członkowie Rady Osiedla otrzymali przed posiedzeniem pisemny materiał zawierający rekomendacje Komisji ds. Wniesionych do 2 spraw wniesionych przez Administrację Osiedla w okresie od poprzedniego posiedzenia Rady Osiedla, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

I sprawa – wniosek o wyrażenie zgody na wynajem pomieszczenia zaplecza sklepu o pow. 45,49 m² oraz pomieszczenia piwnicy o pow. 55,72 m² w pawilonie handlowym przy ul. Sobieskiego 70B (...), która od dnia 01.07.2008 r. w w/w pawilonie wynajmuje lokal użytkowy o pow. 53,26 m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną (barek) oraz do dnia 30.06.2010 r. była najemcą lokalu o pow. 276,18 m² (delikatesy). Umowa zawarta jest na czas określony (3 lata) do dnia 30.06.2011 r. Pierwsza umowa (...) na powyższą działalność była zawarta 28.07.2003 r. i była co trzy lata przedłużana.

Pani (...) z dniem 30.06.2010 r. zdała lokal użytkowy o pow. 276,18 m² i zwróciła się z prośbą o przyłączenie części powierzchni zdanego lokalu do pubu z dotychczasową stawką tj. taką, jaką płaciła za w/w powierzchnię będąc ich najemcą.

(...)

Ponieważ pomieszczenie o pow. 41,29 m² jest w bliskim sąsiedztwie lokalu wynajmowanego na barek, a piwnica nie może być przeznaczona na inną działalność niż magazyn (niski strop), Administracja wnioskuje o pozytywną opinię.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku:

- 1. Nie wyrażać zgody na wynajęcie dodatkowych powierzchni na parterze pawilonu (...) na rozszerzenie działalności pubu i zaproponować ew. wynajęcie wszystkich powierzchni w piwnicy pawilonu.*
- 2. Podjąć intensywne starania w kierunku znalezienia nowego najemcy, który na parterze pawilonu na łącznej powierzchni 216,25 m² uruchomi ponownie działalność sklepu ogólnospżywczego.*

Rada Osiedla jednogłośnie negatywnie zaopiniowała wniosek Administracji - zgodnie z rekomendacją Komisji ds. Wniesionych (w głosowaniu brało udział 15 członków Rady Osiedla).

II sprawa – wniosek o wyrażenie zgody Spółce Akcyjnej Mennica Polska S.A. (...), na wykonanie prac polegających na ułożeniu linii zasilającej automat do sprzedaży biletów komunikacji miejskiej, który zostałby usytuowany u zbiegu ulic: Sobieskiego i Bonifacego. Część trasy przyłącza elektroenergetycznego pomiędzy automatem a miejscem podłączenia do elektrycznej sieci miejskiej przebiega przez działkę Nr 14/32 obręb 8-05-14 , należąca do zasobów MSM „Energetyka”.

Administracja wnioskuje o pozytywną opinię i proponuje jednorazową opłatę (...).

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku:

Pozytywnie zaopiniować propozycję Administracji Osiedla i ustalić jednorazową opłatę za dzierżawę terenu pod kabel zasilający automat do sprzedaży biletów komunikacji miejskiej na okres 10 lat w wysokości (...).

Rada Osiedla jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji - zgodnie z rekomendacją Komisji ds. Wniesionych (w głosowaniu brało udział 15 członków Rady Osiedla).

Ad 7

Wniosek Administracji Osiedla w sprawie podpisania umowy dot. pionów p.poż.

Administracja Osiedla „Sadyba”, w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka” wystąpiła z wnioskiem o wyrażenie zgody na podpisanie umowy z firmą (...) na dokończenie robót związanych z wykonaniem instalacji pionów ppoż. w budynkach przy ul. Jaszowieckiej 10, 12, 14. Koszt wykonania tych robót przez ww. firmę wraz z zakupem urządzeń, wg kosztorysów ofertowych, opracowanych na podstawie projektów wykonawczych instalacji wodociągowych ppoż., w ww. budynkach wyniesie (...). Firma ta została wybrana, ponieważ wykonywała w 2007 roku w tych budynkach prace związane z wykonaniem instalacji pionów nawodnionych i zgodnie z zaleceniem Zarządu powinna te prace dokończyć, aby gwarancja i odpowiedzialność za wykonane roboty hydrauliczne dotyczyła tej samej firmy. Ponadto firma ta prowadzi od lat konserwację instalacji hydraulicznej na terenie Osiedla „Sadyba”. Jest więc to firma wiarygodna i na bieżąco będzie sprawować nadzór nad wykonanymi instalacjami. W budynkach obecnie wykonana jest instalacja pionów nawodnionych podłączona do instalacji bytowej. Nie jest ona wyposażona w zestaw hydroforowy i zbiornik zapasu wody, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami. Ponadto dla budynku ul. Jaszowiecka 12 obowiązuje decyzja Państwowej Straży Pożarnej o dostosowanie istniejącej instalacji ppoż. do obowiązujących przepisów.

W toku dyskusji głos zabrali: p. Adam Przybylski, p. Maria Rosołowska, p. Barbara Szymańska, p. Krzysztof Pawłowski.

Po dyskusji Rada Osiedla uznała, iż środki finansowe na ten cel zostały przewidziane i zaakceptowane w planie gospodarczo-finansowym na 2010 rok i ta sprawa jest w kompetencji Administracji Osiedla. Rada Osiedla przyjęła do wiadomości informację Administracji w sprawie podpisania umowy na wykonanie ww. prac z firmą (...).

Ad 8

Wolne wnioski.

Pan Wiesław Nowak zwrócił się z prośbą, aby Komisje do końca września br. przygotowały materiał dotyczący zadań poszczególnych Komisji, który będzie częścią składową informatora dla Rad Domów/Nieruchomości.

Pan Krzysztof Pawłowski zwrócił uwagę, że zakres zadań poszczególnych Komisji został zawarty w planie pracy Rady Osiedla i jego zdaniem przygotowywanie takiej informacji jest powieleniem planu pracy RO.

Przewodnicząca RO poinformowała, że do wiadomości Rady Osiedla wpłynęło pismo członka Zarządu, G. Engelbrechta, kierowane do kierowników osiedli, z prośbą o podanie tematów, którymi powinna się zająć Komisja Techniczna Rady Nadzorczej oraz odpowiedź Administracji w tej sprawie.

Rada Osiedla przyjęła do wiadomości powyższe pisma i uznała, że nie będzie podawała tematów dla Komisji Technicznej Rady Nadzorczej.

Pani Gabriela Koziarska zgłosiła problem niewłaściwego wykonywania prac związanych z ułożeniem chodników z kostki brukowej na dojściach do klatek schodowych w budynku Bonifacego 74 (schodki z kostki brukowej dołożono do odpadających cokołów). W związku z domniemaniem, że materiały mogą zostać wykorzystane w innym miejscu (poza osiedlem), poprosiła o dokonanie ponownego obmiaru robót po zakończeniu prac.

Poza tym **p. G. Koziarska** zwróciła uwagę na przecieki pod oknami na ostatnich kondygnacjach oraz poprosiła o umieszczenie na klatkach schodowych tzw. instrukcji użytkowania lokali mieszkalnych (dot. postępowania w przypadku remontu mieszkania).

Pan Ryszard Bombała poruszył sprawy dot. braku konserwacji domofonów – kiedy będzie podpisana umowa z konserwatorem?, naprawy windy, rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w OEK i odwodnienia terenu przy ul. Korczyńskiej 6.

Przewodnicząca zaproponowała, aby sprawę rozliczania c.o. omówić na posiedzeniu Komisji Techniczno-Exploatacyjnej; odnośnie pozostałych spraw zwróciła się do Administracji o przygotowanie pisemnego wyjaśnienia – jako załącznika do protokołu.

Pani Maria Gurnecka poinformowała, że Rada Domu/Nieruchomości występowała do Administracji o przedstawienie informacji na temat kosztów oraz zakresu robót dot. remontu kominów – do chwili obecnej nie otrzymała tych informacji. Następnie zapytała, kto będzie oczyszczał kratki po remoncie kominów (są interwencje mieszkańców w tej sprawie) oraz kto podpisze odbiór robót? Stwierdziła, że w tej sytuacji Rada Domu/Nieruchomości nie będzie podpisywała protokołu odbioru.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o przygotowanie pisemnego wyjaśnienia w powyższych sprawach – jako załącznika do protokołu.

Pani Ludmiła Bahdaj zwróciła się z prośbą o wywieszenie na klatkach schodowych informacji, że mieszkańcy zobowiązani są do zgłaszania i uzgadniania z Administracją wykonywanych w mieszkaniu remontów.

Pani Maria Kaszyńska poparła postulat zgłoszony przez p. Bahdaj.

Pani Barbara Szymańska, nawiązując do wypowiedzi p. G. Koziarskiej odnośnie niewłaściwego wykonania robót dot. położenia chodników z kostki brukowej, przypomniała o zaleceniu Komisji Rewizyjnej, aby w przypadku, gdy wykonawca nie przystąpi do usunięcia stwierdzonych usterek – kaucję wypłacać na konto budynku, w którym dane roboty zostały wykonane, w celu pokrycia kosztów likwidacji tych usterek.

Przewodnicząca RO poinformowała, że wpłynęła oferta firmy, która proponuje nieodpłatne ustawienie na terenie osiedla pojemników do segregacji odpadów typu: żarówki, świetlówki, baterie itp. Zdaniem Przewodniczącej, warto z takiej oferty skorzystać, a według uzyskanych od przedstawiciela tej firmy informacji, nikt tym tematem nie jest zainteresowany. Przewodnicząca zwróciła się do Administracji o nawiązanie kontaktu z tą firmą.

Następnie **Przewodnicząca** przypomniała, że do końca sierpnia br. miała być przygotowana ekspertyza stanu technicznego studni oligoceńskiej przy ul. Bonifacego, w związku z

ewentualną możliwością dofinansowania kosztów remontów tej studni przez Miasto. Było również zalecenie podpisania umowy użyczenia z Pogotowiem Opiekuńczym, na terenie którego znajduje się ta studnia. Poinformowała, że według informacji uzyskanych od Wiceburmistrza Dzielnicy Mokotów, przed podpisaniem umowy musi być znany stan techniczny studni oligoceńskiej. Zapytała, czy jest sporządzona ta ekspertyza?

Z-ca kierownika ds. technicznych, **p. E. Zawadzka**, poinformowała, że ekspertyza nie została jeszcze sporządzona, ponieważ Dyrektor Pogotowia Opiekuńczego oznajmił, że dopóki nie zostanie załatwiona strona formalno-prawna (pozwolenie wodno-prawne), nie będzie wpuszczał nikogo na teren studni oligoceńskiej w celu wykonania ekspertyz.

Przewodnicząca zwróciła się do Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej o nadzór nad tą sprawą.

Przewodnicząca RO przypomniała, że na posiedzeniu Komisji Zagospodarowania Przestrzennego w czerwcu br. odbyło się spotkanie z projektantkami w sprawie komunikacji drogowej oraz parkingów na terenie Osiedla „Sadyba”. Powołano wówczas trzyosobowy zespół, w ramach Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, który miał się zająć przedmiotową sprawą i do chwili obecnej nie opracowano żadnych wytycznych. Ponadto zwróciła uwagę, że zmieniły się przepisy dot. parkowania oraz na zły stan znaków drogowych na osiedlu. Poprosiła o szczegółowe informacje w tej sprawie na najbliższe posiedzenie Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, które odbędzie się w dniu 9 września br.

Na tym posiedzenie zakończono.

Do protokołu dołączono:

- Załącznik nr 1 - sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r.
- Załącznik nr 2 - plan pracy Rady Osiedla w kadencji 2010/2011
- Załącznik nr 3 - sprawy wniesione przez Administrację Osiedla
- Załącznik nr 4 - wniosek AO w sprawie podpisania umowy dot. pionów p.poż.
- Załącznik nr 5 - notatka dot. wyjaśnień w sprawach poruszonych przez p. R. Bombałę

**Sekretarz
Rady Osiedla „Sadyba”**

Wiesław Nowak

**Przewodnicząca
Rady Osiedla „Sadyba”**

Maria Rosołowska

Sporządziła: Anna Szustak