

PROTOKÓŁ nr 10/09/2011
z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba”
w dniu 19 września 2011 roku.

Posiedzenie rozpoczęło się o godzinie 18.⁰⁰, a zakończyło o godzinie 22.⁴⁵.

W posiedzeniu udział wzięło 22 członków Rady Osiedla, przedstawiciele Rad Domów, przedstawiciele Zarządu (...) - oraz Kierownictwo AO i Kierownik OEK.

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

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla w dniu 11 sierpnia 2011 r.
3. Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzedniego posiedzenia plenarnego.
4. Ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. i prognoza wykonania remontów za cały rok.
5. Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.
6. Sprawozdanie Zespołu ds. weryfikacji.
7. Zmiany zapisów umów zawieranych z firmami świadczącymi usługi na Osiedlu.
8. Wolne wnioski.

Ad 1 - Przyjęcie porządku obrad.

Pan M. Potkański zaproponował rozszerzenie porządku obrad o sprawę dot. Biedronki – jako pkt. 3a. Poinformował, że do Rady Osiedla wpłynęło w tej sprawie pismo Zarządu łącznie z opinią prawną, do którego Rada Osiedla powinna się ustosunkować. Zgodnie z uzyskaną informacją, na dzisiejszym posiedzeniu będą obecni przedstawiciele Zarządu. Wobec braku innych uwag, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wnioski o przyjęcie zaproponowanego porządku obrad – wraz z zgłoszoną zmianą.

Rada Osiedla przyjęła proponowany porządek obrad wraz z zgłoszonymi zmianami większością głosów za.

Ad 2 - Przyjęcie protokołu z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla w dniu 11 sierpnia 2011 r.

Wobec braku uwag do ww. protokołu, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wnioski o jego przyjęcie.

Rada Osiedla przyjęła protokół z plenarnego posiedzenia w dniu 11 sierpnia 2011 r. większością głosów za, przy 3 głosach wstrzymujących się.

Ad 3 – Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzedniego posiedzenia plenarnego.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o prowadzenie kompletnej ewidencji wniosków z poprzednich posiedzeń plenarnych oraz Prezydium Rady Osiedla, które nie zostały zrealizowane przez Administrację, a nie tylko wniosków z ostatniego posiedzenia.

Na poprzednim posiedzeniu plenarnym zgłoszono następujące wnioski do realizacji przez Administrację Osiedla:

1. Wywiesić ogłoszenia na klatkach schodowych, aby mieszkańcy, którzy wnoszą opłaty za lokale, nie korzystając z książeczek opłat - zgłaszali ten fakt do Administracji. W tej informacji należy również podać kryteria kierowania do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A.

Główna Księgowa AO poinformowała, że ogłoszenia o kierowaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów oraz o wpisie do księgi wieczystej w stosunku do lokali zadłużonych, które mają status odrębnej własności, zostały przygotowane; informacja dotycząca książeczek opłat zostanie wywieszona w terminie późniejszym – na dwa miesiące przed drukowaniem książeczek opłat.

2. **Pan W. Nowak** zasygnalizował, że dotarły do niego informacje o uszkodzonych schodach (odpadające płytki) na tarasie w nieruchomości Bonifacego 92/Powsińska 23, które niedawno były remontowane.

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że wykonawca został zobowiązany do naprawy schodów.

3. **Przewodnicząca RO** zwróciła się do Administracji o przygotowanie na najbliższe posiedzenie plenarne RO informacji, czy podpisanie umowy z firmą (...), bez uzyskania opinii Rady Osiedla, było zgodne z regulaminem.

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że było to zgodne z regulaminem, ponieważ jest to umowa na usuwanie usterek(...); w takim przypadku można zawrzeć umowę bez informowania o tym Rady Osiedla.

4. **Pani M. Szeller** przypomniała, że Prezydium RO zwracało się do Administracji o zorganizowanie w sierpniu br. spotkania z wykonawcą projektu oświetlenia terenu Osiedla, przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla i Administracji. Pani M. Szeller poinformowała, że Rada Osiedla zgłosiła uwagi do projektu oświetlenia terenu; zadeklarowała przesłanie tych uwag do Administracji (emailem) i ponownie zwróciła się do p. B. Nowak o zorganizowanie spotkania z projektantem.

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że ustalono spotkanie przedstawicieli Administracji z projektantem oświetlenia w dniu 21 września br. o godz. 13.30, w celu omówienia przekazanych do Administracji uwag; na razie bez udziału przedstawicieli Rady Osiedla.

Ad 3 a - Omówienie sprawy Biedronki.

W związku z przybyciem przedstawicieli Zarządu Spółdzielni, przystąpiono do omówienia sprawy Biedronki(...)

Przewodnicząca RO zaproponowała zakończenie dyskusji. Podsumowując dyskusję, zawnioskowała, aby Zarząd Spółdzielni przeprowadził rozeznanie odnośnie warunków umowy z Biedronką możliwych do wynegocjowania, a następnie aby zwrócił się do Rady Osiedla o zajęcie stanowiska (z zaznaczeniem konkretnie w jakiej sprawie).

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie powyższy wniosek (w głosowaniu udział wzięło 22 członków Rady Osiedla).

Ad 4 – Ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. i prognoza wykonania remontów za cały rok.

Przewodnicząca RO poinformowała, że w tym punkcie będzie również dokonana ocena Kierownictwa Administracji, o którą zwracał się Zarząd i Rada Nadzorcza. Przypomniała, że ocena ta miała być dokonana po przyjęciu sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. Komisja Rewizyjna przygotowała projekt stanowiska w tej sprawie, który został rozdany członkom Rady Osiedla.

Administracji Osiedla przedstawiła sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r.

Główna Księgowa AO, w odpowiedzi na zapytania, kierowane podczas posiedzenia Komisji Rewizyjnej, przekazała informację na temat kosztów wywozu śmieci oraz kosztów utrzymania Parku St. Dygata.

Poinformowała, że w I półroczu 2011 r. koszty utrzymania parku wyniosły 60.000 zł, w tym z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów – 38.000 zł; natomiast koszty sprzątania i koszenia trawnika oszacowano na 18.600 zł.

Koszty wywozu śmieci w I półroczu 2011 r., w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe, wyniosły:

- Lokale mieszkalne – koszty 657.000 zł; przychody 683.000 zł; wynik dodatki 25.000 zł,
- Lokale użytkowe (własnościowe, w najmie, wygospodarowane) oraz dzierżawa terenu:
 - koszty 51.300 zł, w tym lokale w najmie 27.263 zł, lokale wygospodarowane 2.300 zł, własnościowe 17.257 zł; dzierżawa terenu 283 zł;
 - przychody ogółem 16.507 zł; w tym lokale w najmie 10.291 zł, lokale wygospodarowane 1.933 zł, dzierżawa terenu 3.900 zł.
 - ogółem na pozostałej działalności jest wynik ujemny – 34.790 zł.

Jednocześnie **p. (...)** zasygnalizowała, że nie we wszystkich umowach najmu określono stawkę za wywóz śmieci, jako odrębną pozycję. Lokale użytkowe własnościowe nie płacą odrębnej pozycji za wywóz śmieci.

Przewodnicząca RO, w świetle informacji przekazanej przez Główną Księgową, zapytała, czy Administracja rozważa podwyżkę stawek opłat za wywóz śmieci od lokali użytkowych, skoro na tej działalności jest wynik ujemny, co może oznaczać, że lokale mieszkalne pokrywają koszty wywozu śmieci z lokali użytkowych.

Pani (...) wyjaśniła, że wynik ujemny za wywóz śmieci jest pokrywany z najmu ogólnego; lokale mieszkalne nie pokrywają tych kosztów. Trudno jest we wszystkich umowach określić koszt wywozu śmieci, gdyż nie wszędzie występuje jako odrębna pozycja.

Po uzyskaniu odpowiedzi na pytania Komisji Rewizyjnej, **Przewodnicząca** zwróciła się do poszczególnych Komisji Rady Osiedla o przedstawienie oceny wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r.

Komisja Techniczno-Eksploatacyjna przyjęła do aprobowanej wiadomości sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. z następującymi uwagami:

1. W pierwszym półroczu 2011 roku wykonano 22% planowanych rocznych wydatków remontowych. Jest to wielkość znacznie wyższa niż to bywało na przestrzeni kilku ostatnich lat.
2. Komisja dokonała porównania ze Sprawozdaniem Zarządu, który przedstawia procentowe wykonanie planu remontów i okazało się, że w Osiedlu Sadyba w stosunku do zaplanowanych na I półrocze 2011 r. remontów stopień ich wykonania wynosi 724%.
3. Komisja zwróciła uwagę na zagrożenie niewykonania planu remontów w 100%, pomimo tego że podpisano ok. 80% umów, zarówno z wolnej ręki, jak i w wyniku przetargów, z perspektywą podpisania dalszych. W wykazach sprawozdawczych podaje się wykonanie planu, np. na dzień 31 grudnia, uwzględniając wyłącznie prace, które zostały odebrane i zafakturowane. Natomiast nie uwzględnia się prac odebranych, a nie zafakturowanych. Wobec powyższego istnieje obawa, że Administracja nie wykona planu remontów w całości.
4. Komisja Techniczno-Eksploatacyjna zobowiązała Administrację do wnikliwego rozpatrzenia problemu dotyczącego konserwacji, ponieważ w odczuciu członków Komisji środki finansowe wydatkowane na konserwację mijają się z oczekiwaniami. Konserwacja dźwigów praktycznie nie istnieje, a utrzymanie ekipy własnej konserwującej zieleni oraz wyposażenie pochłania dużo środków finansowych. Wobec powyższego, Administracja została zobowiązana do przeanalizowania kosztów zieleni i rozważenia rezygnacji z ekipy własnej, a zatrudnienia firmy zewnętrznej w zakresie konserwacji zieleni.

Komisja Kulturalno-Samorządowa przyjęła sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. – w zakresie dotyczącym Ośrodka Edukacji Kulturalnej i rekomenduje jego przyjęcie przez Radę Osiedla.

Komisja Ładu przyjęła do wiadomości sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r.

Komisja zgłasza następujące uwagi do informacji zaprezentowanych w sprawozdaniu:

1. Brak rozliczeń wniosków o decyzję administracyjną wycinki drzew; ile wniosków zostało zgłoszonych przez mieszkańców, ile zaakceptowanych przez Administrację, ile zgłoszonych do Wydziału Ochrony Środowiska, ile ostatecznie zostało zaakceptowanych przez WOŚ oraz ile i gdzie posadzono nasadzeń zastępczych. W zeszłym roku z uwagi na brak nadzoru ledwie uniknęliśmy kary w wysokości 100.000 zł.
2. Brak rozliczeń nasadzeń 700 szt. roślin „zadolowanych” z zakupów zeszłorocznych.
3. Brak informacji detalicznych na temat kosztów konserwacji zieleni. Jedyna informacja to sumy konserwacji własnej i obcej na str. 12. Nie ma detalicznych rozliczeń kosztów, które składają się na obie kwoty.

4. W przedstawionym wykazie prac ogrodniczych brak jest podziału na tereny ogólnosiedlowe oraz tereny danych nieruchomości. Z tego choćby względu informacje o kosztach w poszczególnych pozycjach są błędne. Wykaz zawiera niejasne definicje wykonanych prac, np. „wycinanie młodych drzew z rocznika 2010 i 2011” – ubiegłoroczne siewki w tym roku mają wysokość trawy i są koszone przy okazji koszenia trawy (trudno mówić o dodatkowej pracy). W wykazie zawarte są prace, których jakość wykonania budzi znaczne wątpliwości, np. Park St. Dygata: „przygotowanie gleby i wysiew hyzopu”; plac zabaw przy Urle: „renowacja trawnika” - w obu przypadkach końcowym efektem jest zagon z chwastami. Widać brak nadzoru.

Komisja Ładu ma nadzieję, iż w kolejnym sprawozdaniu zostaną uwzględnione powyższe uwagi.

Komisja Rewizyjna przyjęła do wiadomości sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. Jednocześnie Komisja stwierdziła, że sytuacja finansowa Osiedla jest dobra. Zdolność płatnicza jest bardzo wysoka – wskaźnik 0,92. Wynik finansowy jest dodatni. Koszty wyniosły ok. 15 mln zł, tj. 52% planu (są niższe, niż planowane, z wyjątkiem kosztów konserwacji); przychody wyniosły ok. 15 mln zł, tj. 54% planu. Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe kształtują się na poziomie 5% (są mniejsze niż w roku poprzednim). Zaobserwowano wzrost zadłużeń od lokali użytkowych. Komisja zwróciła uwagę na wzrost kosztów konserwacji w stosunku do roku ubiegłego o 17%. W pierwszym półroczu br. zafakturowano wykonanie prac remontowych na kwotę ok. 1,5 mln zł, co stanowi 22% planowanych rocznych wydatków remontowych (dotychczas nie było tak wysokiego wskaźnika wykonania planu remontów w pierwszym półroczu). W lipcu i sierpniu br. wykonano i zafakturowano prace remontowe za kolejne ok. 1mln zł, co powoduje, że na 31.08.2011 r. wykonanie remontów na osiedlu wzrosło do 35% planu rocznego. Wydaje się, że istnieje szansa na wykonanie planu remontów w bieżącym roku, biorąc pod uwagę, że dotychczas podpisano umowy na sumę 5,8 mln zł, co stanowi 81% rocznego planu. W przygotowaniu są umowy na dalsze 700.000 zł. Komisja Rewizyjna rekomenduje przyjęcie tego sprawozdania przez Radę Osiedla.

Pozostałe Komisje Rady Osiedla nie rozpatrywały sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r.

W toku dyskusji, **p. Z. Zwolińska** wyraziła zadowolenie ze stanu zieleni na Osiedlu; jej zdaniem widać dbałość o rośliny; firma zewnętrzna nie będzie tak dobrze dbała o zieleń. Należałoby poszukać innych rozwiązań w celu oszczędności na konserwacji zieleni, niż zatrudnienie firmy z zewnątrz.

Zdaniem **p. M. Szeller**, stan zieleni nie powinien zależeć od tego, czy konserwacja zieleni będzie wykonywana siłami konserwatorów własnych (ogrodników), czy przez firmę zewnętrzną. Należy tylko odpowiednio sformułować umowę i określić warunki.

Następnie **p. M. Szeller** skierowała zapytanie, czy Komisja Rewizyjna sprawdziła realizację wniosków zgłaszanych przez Rady Domu-Nieruchomości w zakresie remontów; czy można żądać od Administracji określenia wskaźnika jakości wykonywanych robót?

Pan A. Przybylski zwrócił uwagę, iż w tej chwili nie należy dyskutować nad tym, jak konserwować zieleń, tylko nad sprawozdaniem. Zasygnalizował, że w I półroczu br. były wykonywane prace nie ujęte w planie, a więc oczywiste jest, iż niektóre prace ujęte w planie nie zostały zrealizowane. Komisja Techniczno-Eksploatacyjna nie prowadziła analizy realizacji wniosków dotyczących robót remontowych - zgłaszanych przez Rady Domu-Nieruchomości; takich analiz nie wykonuje się również w pozostałych osiedlach MSM „Energetyka”. Następnie p. A. Przybylski skierował zapytanie do p. Szeller, na jakiej podstawie można określić wskaźnik jakości wykonywanych robót?

Zdaniem **p. M. Szeller**, wskaźnik ten można określić, opierając się na opinii użytkownika danej nieruchomości, bądź inspektora nadzoru (np. w skali od 1 do 5).

Przewodnicząca RO przypomniała, że ocena wykonania remontu jest zawarta w protokole odbioru robót, który m.in. jest podpisywany przez przedstawicieli Rady Domu-Nieruchomości. Uczestnicząc w przeglądach gwarancyjnych, ocenia się usterki i wnosi do wykonawcy o ich usunięcie.

Następnie **Przewodnicząca RO** zwróciła uwagę, że w części opisowej sprawozdania brakuje informacji o przyczynach przekroczenia planu w niektórych pozycjach (np. konserwacji sanitarnej i konserwacji dźwigów) i zapytała o przyczynę tych przekroczeń. Przewodnicząca stwierdziła, że jedyny pisemny komentarz dotyczy przekroczenia konserwacji zieleni i odnosi się do kosztów koszenia trawników oraz ochrony placów zabaw (które nie powinny być ujęte w pozycji konserwacji). Przewodnicząca zwróciła się o wyjaśnienie, dlaczego ochrona placów zabaw została zaksięgowana w koszty konserwacji zieleni. Jednocześnie Przewodnicząca przypomniała, że Z-ca Kierownika ds. technicznych deklarowała, iż zostaną uwzględnione rozliczenia energii elektrycznej wykorzystywanej na parkingach społecznych, a dotychczas nierozliczanej. Zapytała, jak to zostało zrealizowane. Nie ma porównania np. w formie zestawienia w układzie tabelarycznym, które remonty ujęte w planie na rok 2011 zostały wykonane, a które jeszcze będą wykonywane. **Przewodnicząca RO** zwróciła uwagę, iż zbyt pobieżnie zostały opisane zagadnienia remontowe, do których dotychczas było wiele zastrzeżeń, w porównaniu z innymi zagadnieniami. Jednocześnie zwróciła uwagę, iż Administracja nie wykonuje zaplanowanych już kolejny rok remontów pawilonów handlowo-usługowych.

Główna Księgowa wyjaśniła, że na wzrost kosztów konserwacji dźwigów miały wpływ zwiększone koszty dozoru technicznego (zarówno w I półroczu ubiegłego roku jak i w I półroczu bieżącego roku). Natomiast koszty ochrony placów zabaw, podobnie jak koszenia trawników, nie zostały w ogóle ujęte w planie na rok 2011.

Przewodnicząca oznajmiła, że oczekiwała tych wyjaśnień od Z-cy Kierownika ds. technicznych. Osoba, która nadzoruje pion techniczny i pisała sprawozdanie w części dotyczącej konserwacji i robót remontowych, powinna wiedzieć, dlaczego te koszty zostały przekroczone.

Z-ca Kierownika ds. technicznych potwierdziła wyjaśnienia Głównej Księgowej, że powodem przekroczenia kosztów konserwacji dźwigów były zwiększone koszty dozoru technicznego. Odnośnie do rozliczania energii elektrycznej, wyjaśniła, że są zainstalowane podliczniki na terenach danych nieruchomości.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że pytanie dotyczyło rozliczania energii elektrycznej na parkingach społecznych; problem tkwi w tym, iż podliczniki są zainstalowane, ale nie są odczytywane.

Następnie Przewodnicząca zapytała, kiedy zostanie pomalowany pawilon handlowo-usługowy przy ul. Sobieskiego 74/78 oraz dlaczego ochrona placów zabaw została ujęta w kosztach konserwacji zieleni.

Główna Księgowa AO wyjaśniła, że „ochrona placów zabaw” została niefortunnie umieszczona w konserwacji zieleni. Intencją tego zapisu było poinformowanie, że wystąpiły koszty nieujęte w planie.

Ponadto **Przewodnicząca RO** skierowała zapytanie, jakie były powody przekroczenia kosztów konserwacji sanitarnej?

Główna Księgowa zwróciła uwagę, że jest to nieznaczne przekroczenie o 0,54%.

Następnie **Przewodnicząca** zapytała, czy Z-ca Kierownika ds. technicznych pisała to sprawozdanie w części dotyczącej konserwacji i remontów?

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że sprawozdanie w części dot. konserwacji sporządzał dział księgowości, a odnośnie realizacji remontów było sporządzane przez pracowników działu technicznego.

Pani G. Pieńkowska zwróciła się z zapytaniem, czy Administracja prowadzi analizę, dlaczego w niektórych nieruchomościach wystąpiły ujemne salda na GZM?

Główna Księgowa AO wyjaśniła, że począwszy od roku 2008 w tych nieruchomościach występował wynik ujemny i skumulował się w roku 2010. Przyczyną tych niedoborów jest zróżnicowanie kosztów sprzątnięcia (pomiędzy dozorcami a firmą zewnętrzną) oraz energii elektrycznej; stawki opłat są zbyt niskie w porównaniu do kosztów.

Zdaniem **p. Pieńkowskiej** dla nieruchomości, w których występują wyniki ujemne, powinna być podwyżka stawki opłat.

Kierownik AO poinformował, że tylko w ok. 20 z 86 budynków występują salda ujemne. Administracja nie będzie proponować korekty stawki w roku bieżącym, ale przewiduje podwyżkę opłat z tego tytułu w roku 2012.

Pan R. Bombała skierował zapytanie, w ilu nieruchomościach wyremontowano klatki schodowe, w ilu nieruchomościach prace te będą jeszcze wykonywane, ile zaplanowano do remontu?

Kierownik AO wyjaśnił, że ta informacja znajduje się w sprawozdaniu, a z zestawienia faktur wynika, które remonty zostały wykonane.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o przygotowanie powyższego zestawienia przy następnym sprawozdaniu z wykonania planu gospodarczo-finansowego.

Pani M. Kaszyńska zwróciła się do Administracji o dostarczenie pisemnego wyjaśnienia na temat rozliczenia i ujemnego salda na GZM występującego na funduszu nieruchomości Jaszowiecka 8.

Podsumowując dyskusję nad sprawozdaniem z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r., **Przewodnicząca RO** przypomniała, że Komisja Techniczno-Eksploatacyjna i Komisja Ładu między innymi wnioskowały o podział kosztów konserwacji zieleni na tereny ogólnosiedlowe i tereny danych nieruchomości; Komisja Kulturalno-Samorządowa przyjęła sprawozdanie w części dotyczącej Ośrodka Edukacji Kulturalnej; Komisja Rewizyjna przedstawiła uwagi do sprawozdania i rekomendowała jego przyjęcie.

Przewodnicząca RO zgłosiła uwagę, aby w sprawozdaniu rocznym zagadnienia dotyczące remontów i konserwacji zostały szerzej, bardziej szczegółowo opisane w części opisowej oraz aby w tym sprawozdaniu została zawarta bardziej szczegółowa ocena wykonania planu.

Po dyskusji, Rada Osiedla przyjęła do wiadomości Sprawozdanie Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. wraz z uwagami zgłoszonymi przez Komisję Techniczno-Eksploatacyjną, Komisję Ładu, Komisję Rewizyjną i Przewodniczącą RO.

W głosowaniu udział wzięło 19 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem powyższego stanowiska głosowało 18 osób, przeciw – 1, wstrzymało się od głosu 0 osób.

Następnie **Przewodnicząca RO** zwróciła się do Komisji Rewizyjnej o przedstawienie stanowiska w sprawie oceny Kierownictwa Administracji Osiedla „Sadyba”.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, p. A. Szwaranowicz, w związku z tym, że członkowie Rady Osiedla otrzymali treść proponowanego przez Komisję stanowiska, omówił tylko główne wątki tej opinii. Poinformował, że Komisja Rewizyjna oparła ocenę kierownictwa na faktach, jakimi są sprawozdania roczne Spółdzielni z poprzednich lat i ostatnie sprawozdanie Administracji Osiedla Sadyba z wykonania planu w pierwszym półroczu 2011 roku. Kryterium, na podstawie którego oceniono działalność remontową osiedla i porównywano z innymi osiedlami, był procent wykonania planu remontów. Komisja uważa to kryterium za niewystarczające, ponieważ zależy ono od sposobu konstruowania planu, czy jest to plan zachowawczy mały – łatwy do wykonania, czy plan mobilizujący duży - w którym się zakłada nawet możliwość jego niewykonania w przypadkach niesprzyjających. Wydaje się, że bardziej obiektywnym wskaźnikiem do dokonania porównań jest stosunek nakładów zrealizowanych remontów do wielkości osiedla (powierzchni użytkowej lokali). W naszym osiedlu od kilku lat nakłady na remonty systematycznie rosną. I tak w poszczególnych latach wykonaliśmy prace remontowe za: 1,4 mln zł - 2008 rok; 2,9 mln zł - 2009 rok; 5,6 mln zł - 2010 rok; 7,2 mln zł - 2011 rok (zaplanowano). Komisja Rewizyjna odnotowuje w ostatnim okresie pozytywne symptomy poprawy w działalności remontowej Administracji Osiedla, zresztą również w informacji Zarządu można takie symptomy zauważyć. Pozwala to mieć nadzieję, że problem niedostatecznej realizacji planu remontów na Sadybie będzie w najbliższym okresie czasu stopniowo zanikał.

W toku dyskusji **p. K. Pawłowski** zwrócił uwagę na brak podsumowania tej opinii, z której wynika, że działalność Kierownictwa Administracji ocenia się pozytywnie.

Pan A. Szwaranowicz zwrócił uwagę, że podstawowym zarzutem w stosunku do Kierownika była realizacja remontów. W związku z powyższym, Komisja Rewizyjna ustosunkowała się pozytywnie do wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r. i jest to jednoznaczne z opinią na temat działalności Kierownictwa.

Pani M. Kaszyńska wskazała, iż w proponowanym piśmie brakuje jednoznacznej opinii na temat działalności Kierownictwa AO.

Pan M. Potkański zwrócił uwagę, że w propozycji Komisji Rewizyjnej znajduje się stwierdzenie: W ostatnim okresie odnotowuje się pozytywne symptomy poprawy w działalności remontowej Administracji Osiedla, natomiast brak jest jednoznacznego stanowiska odnośnie pozytywnej lub negatywnej oceny działalności Kierownictwa AO.

Pani Z. Zwolińska zwróciła uwagę, że jest sugestia ze strony Komisji Rewizyjnej, aby pozytywnie ocenić działalność Kierownictwa AO; podczas dzisiejszej dyskusji członkowie Rady Osiedla również wypowiedzieli się pozytywnie na temat pracy Kierownika Administracji. Zdaniem p. Zwolińskiej, w ww. opinii wystarczy podsumowanie, iż Rada Osiedla pozytywnie ocenia działalność Kierownictwa Administracji.

Pan J. Bieda zwrócił uwagę, że p. A. Szwaranowicz przedstawił stanowisko Komisji Rewizyjnej w przedmiotowej sprawie i nie należy go zmieniać. Jeśli są propozycje ze strony członków Rady Osiedla, aby dodać podsumowanie tej oceny, to należy je poddać pod głosowanie.

Przewodnicząca RO zaproponowała drobne poprawki redakcyjne i gramatyczne do pisma w sprawie oceny Kierownictwa AO; Rada Osiedla upoważniła Przewodniczącą do naniesienia tych poprawek.

Pani M. Kaszyńska zawnioskowała, aby na końcu dopisać zdanie: *„Rada Osiedla Sadyba pozytywnie ocenia działalność Kierownictwa Administracji Osiedla Sadyba w zakresie remontów”*.

W tej sytuacji **Pan M. Potkański** uzupełnił wniosek p. M. Kaszyńskiej, tj. aby po słowie *„działalność”* dodać: *„aktualną”*.

Podsumowując dyskusję, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie stanowisko w sprawie oceny działalności remontowej Kierownictwa Administracji Osiedla „Sadyba” wraz z poprawkami zgłoszonymi przez p. M. Rosołowską, p. M. Kaszyńską i p. M. Potkańskiego.

W głosowaniu udział wzięło 19 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem powyższego stanowiska głosowało 16 osób, przeciw – 1, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Ad 5 – Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.

Członkowie Rady Osiedla otrzymali przed posiedzeniem pisemny materiał zawierający rekomendacje Komisji ds. Wniesionych do 4 spraw wniesionych przez Administrację Osiedla w okresie od poprzedniego posiedzenia Rady Osiedla.

Wniosek nr 1

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na zawarcie umowy od dnia 1 lipca 2011 r. z Bankiem (...) na tablicę informacyjną o wymiarach 0,96 m x 0,85 m tj. 0,81 m² umieszczoną na elewacji budynku przy ul. Bonifacego 92, (...). W/w tablica została umieszczona bezumownie od momentu rozpoczęcia działalności przez placówkę (...) przy ul. Bonifacego 92, tj. od dnia 19.01.2011r. Za bezumowne zamontowanie tablicy w okresie od 19.01.2011 r. do 30.06.2011 r. Administracja obciążyła (...) notą księgową (...).

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 1

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” i wyrazić zgodę na zawarcie umowy (...) na umieszczenie tablicy informacyjnej o wymiarach 0,96 m x 0,85 m tj. 0,81 m² na elewacji budynku przy ul. Bonifacego 92 od dnia 1 lipca 2011 r. na czas nieokreślony (...).

Do proponowanego stanowiska Komisji ds. Wniesionych nikt nie zgłosił uwag.

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” i wyraziła zgodę na zawarcie umowy (...) na umieszczenie tablicy informacyjnej o wymiarach 0,96 m x 0,85 m, tj. 0,81 m² na elewacji budynku przy ul. Bonifacego 92 od dnia 1 lipca 2011 r. na czas nieokreślony (...).

W głosowaniu brało udział 19 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 19 osób, przeciw - 0, wstrzymało się od głosu 0 osób.

Wniosek nr 2

- a) Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na zawarcie umowy w trybie zamówienia z wolnej ręki na wykonanie robót drogowych polegających na remoncie nawierzchni na osiedlu „Sadyba” z firmą (...). W 2009 roku firma (...) została wyłoniona w drodze postępowania przetargowego nr 11/2009 na remont chodników i dróg osiedlowych. Od 2009 roku firma wykonywała na terenie osiedla roboty drogowe i brukarskie, naprawiała powierzchnie masą bitumiczną parkingów oraz dróg dojazdowych, wykonywała duże roboty w technologii kostki brukowej. Wykonane roboty Administracja ocenia pozytywnie. W związku z koniecznością wykonania robót drogowych polegających na remoncie nawierzchni na osiedlu „Sadyba” między innymi takich jak: naprawa wjazdu do garażu przy ul. Konstancińskiej 3, naprawa zapadniętej trelinki na parkingu przy ul. Konstancińskiej 9, poprawienie zjazdu i zrobienie miejsc przy budynku Bonifacego 75 i innych, (...)

Pomimo, że w/w roboty nie zostały ujęte w planie remontów na 2011 r., stan posiadanych wolnych środków na funduszu remontowym w wysokości 8.114,28 tys. zł (stan na dzień 30.06.2011 r.) pozwala na wykonanie prac remontowych.

W trakcie posiedzenia Komisji ds. Wniesionych Kierownik Administracji Osiedla Sadyba wnioskował o podwyższenie (...) wartości umowy z uwagi na znacznie rozszerzony zakres prac do wykonania w ramach tej umowy.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 2

- Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” i wyrazić zgodę na zawarcie umowy w trybie zamówienia z wolnej ręki na wykonanie robót drogowych polegających na remoncie nawierzchni na osiedlu „Sadyba” z firmą (...)

1. Szczegółowy wykaz terenów Osiedla, na których zostaną wykonane prace objętych zamówieniem będzie stanowić załącznik do umowy.

Do proponowanego stanowiska Komisji ds. Wniesionych nikt nie zgłosił uwag.

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” – zgodnie z rekomendacją Komisji ds. Wniesionych.

W głosowaniu brało udział 19 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 19 osób, przeciw - 0, wstrzymało się od głosu 0 osób.

Wniosek nr 3

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na wpisanie firmy (...), na listę wykonawców wykluczonych z ubiegania się o zamówienia, zgodnie z regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi rozdz. II pkt. 3A i 4. Firma (...), brała udział w postępowaniu przetargowym nr 02/2011 na wymianę pionów kanalizacyjnych łazienkowo – kuchennych i łazienkowych żeliwnych na PCW oraz wymianę odcinków rur instalacji CO, łączących grzejniki świecowe przechodzące w szachtach sanitarnych wymienianych pionów kanalizacyjnych w budynku przy ul. Konstancińskiej 7B, będącym w zasobach Administracji Osiedla „Sadyba” MSM „Energetyka” w Warszawie. W dniu 18.04.2011 r. Komisja Przetargowa uznała, że najkorzystniejszą ofertę złożyła firma (...). Jednakże nie doszło do podpisania umowy na wykonanie powyższych prac, gdyż w dniu 20.05.2011 r. firma (...) złożyła pismo zawiadamiające, że odstępuje od zawarcia umowy, bez podania przyczyny. Liczne próby kontaktu zarówno telefoniczne jak i pisemne nie przyniosły żadnego efektu.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 3

Negatywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” w sprawie wpisania firmy (...) na listę wykonawców wykluczonych z ubiegania się o zamówienia w MSM Energetyka. Pan K. Pawłowski zwrócił się do Administracji o przedstawienie uzasadnienia do ww. wniosku.

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że firma (...) nie wywiązała się, ponieważ odstąpiła od podpisania umowy. Zdaniem Zarządu, zgodnie z regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi, należy tę firmę wpisać na listę wykonawców wykluczonych z ubiegania się o zamówienia w MSM „Energetyka”.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, iż w związku z tym, iż wadium nie zostało wypłacone, Komisja ds. Wniesionych uznała, że jest to wystarczająca kara dla firmy (...).

Pan A. Przybylski zwrócił uwagę, że przy wyborze firmy z wolnej ręki Spółdzielnia jeszcze zaoszczędziła. Opowiedział się za przyjęciem stanowiska Komisji ds. Wniesionych.

Zdaniem **p. J. Gajdy**, powyższa dyskusja jest bezprzedmiotowa, gdyż zgodnie z regulaminem „*Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się dostawców lub wykonawców, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania przetargowego wyrządzili szkodę Spółdzielni nie wykonując zamówienia, wykonując je z nienależytą starannością albo nieterminowo*”. W tym przypadku nie doszło do podpisania umowy, a firma (...) nie wyrządziła żadnej szkody Spółdzielni.

Po dyskusji Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko do wnioski nr 3:

Rada Osiedla negatywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” w sprawie wpisania firmy (...) na listę wykonawców wykluczonych z ubiegania się o zamówienia w MSM Energetyka.

W głosowaniu brało udział 19 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 16 osób, przeciw - 2, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Wniosek nr 4

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o zajęcie stanowiska w sprawie wykupu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni – gospodarzy domów. Administracja popiera projekt procedury umożliwiającej przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu gospodarza domu, który przepracował w MSM Energetyka co najmniej 10 lat.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 4

Zwrócić wniosek do Administracji Osiedla, celem przygotowania propozycji kompleksowego rozwiązania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni – gospodarzy domów, do zaopiniowania przez Radę Osiedla na następnym posiedzeniu.

W toku dyskusji **p. J. Gajda** wspomniał, że powyższa sprawa była omawiana przez Zarząd i Radę Nadzorczą, którzy zwrócili się do Rad Osiedli o stanowisko poprzez doprecyzowanie przepisów. W związku z powyższym, nie należy oczekiwać od Administracji konkretnego rozwiązania tego problemu, ponieważ tę sprawę należy załatwić globalnie w skali całej Spółdzielni. Jednocześnie p. Gajda zasygnalizował, że w przypadku nieruchomości przy ul. PBW 1/3/5/7, mieszkańcy pozytywnie ustosunkowali się do propozycji wykupu mieszkań zajmowanych przez dozorców. Zdaniem p. Gajdy, należy poczekać na stanowiska poszczególnych Rad Domów-Nieruchomości w przedmiotowej sprawie.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że pismo w przedmiotowej sprawie było kierowane do Administracji, aby wspólnie z Radą Osiedla zajęła stanowisko. Sprawa trwa od kwietnia br.; Komisja ds. Wniesionych zwracała się do Administracji o podanie konkretnych informacji, tj. ilu nieruchomości to dotyczy, jakie byłyby konsekwencje finansowe dla danej nieruchomości oraz o dostarczenie opinii Rad Domów-Nieruchomości, do których administracja zwróciła się

w tej sprawie, a wiadomo jest że niektóre Rady Domów-Nieruchomości przekazały już opinię w sprawie wykupu mieszkań przez dozorców. Do chwili obecnej Rada Osiedla nie otrzymała powyższych informacji. W związku z tym, Komisja ds. Wniesionych ponownie zwróciła się o przekazanie tych informacji.

Po dyskusji Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko do wniosku nr 4:

Rada Osiedla postanawia zwrócić wniosek do Administracji Osiedla, celem przygotowania propozycji kompleksowego rozwiązania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni – gospodarzy domów, do zaopiniowania przez Radę Osiedla na następnym posiedzeniu.

W głosowaniu brało udział 19 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 18 osób, przeciw - 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Przewodniczący Komisji ds. Wniesionych, p. M. Potkański, przedstawił dodatkowy wniosek, który nie był rozpatrywany na posiedzeniu Komisji ds. Wniesionych, w sprawie sprzedaży alkoholu w kiosku przy Korczyńskiej (...) informując że:

1. Na posiedzeniu w dniu 18 lipca br. Rada Osiedla negatywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla o wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w kiosku handlowym (sklep z artykułami ogólnospożywczymi i przemysłowymi) przy ul. Korczyńskiej (...) i zobowiązała Administrację Osiedla do wypowiedzenia umowy zawartej z p.(...) w dniu 15.01.2011 r. ze skutkiem natychmiastowym.
2. Administracja Osiedla pismem z dnia 16 sierpnia br., skierowanym do p.(...), podpisanym przez Z-cę Kierownika ds. Technicznych, wypowiedziała umowę ze skutkiem natychmiastowym i nakazała usunięcie kiosku z przedmiotu dzierżawy w terminie do 2.09.2011 r.
3. W piśmie z dnia 29 sierpnia br. Radca Prawny p.(...) zarzucił Administracji Osiedla, że jej oświadczenie z 16 sierpnia br. nie rodzi żadnych skutków prawnych, ponieważ nie zostało podpisane przez osobę upoważnioną do składania takich oświadczeń, co jest prawdą oczywistą. Ponadto zwrócił uwagę, że w sposób rażący zostały naruszone postanowienia zawarte w umowie z p. (...), ponieważ dzierżawca nie zmienił przeznaczenia gruntu, nie wybudował i nie rozbudował na gruncie objętym umową innego obiektu, co również jest prawdą.
4. W dniu 5.09.2011 r. na dyżur w Radzie Osiedla zgłosił się p. (...), prosząc o pozostawienie w mocy umowy dzierżawy terenu pod kiosk.
5. W dniu 8.09.2011 r., po telefonicznej rozmowie z Administracją Osiedla, p. (...) złożył odrębne pismo, w którym informuje, że podjął decyzję o natychmiastowym zakazie sprzedaży alkoholu i że osoba poddzierżawiająca sklep postanowiła wycofać alkohol ze sprzedaży.

W tej sytuacji **p. M. Potkański** zawnioskował o przyjęcie przez Radę Osiedla następującego stanowiska:

1. **Rada Osiedla przyjmuje do wiadomości oświadczenie p. (...), że sprzedaż alkoholu została wycofana z kiosku handlowego przy ul. Korczyńskiej (...) i stwierdza, że tym samym postanowienie z 18 lipca 2011 r. zostało wykonane.**

2. Rada Osiedla zobowiązuje Administrację Osiedla do powiadomienia p.(...), że w związku z jego decyzją z dnia 8.09.2011 r., umowa na dzierżawę terenu pod kiosk handlowy przy ul. Korczyńskiej (...) jest nadal aktualna.

W głosowaniu brało udział 19 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 19 osób, przeciw - 0, wstrzymało się od głosu 0 osób.

Ad 6 – Sprawozdanie Zespołu ds. weryfikacji.

Przewodnicząca RO poinformowała, że zgodnie z projektem porządku obrad, na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej będzie omawiana informacja na temat prac Zespołu ds. weryfikacji zapisów księgowych. Zespół (z ramienia Rady Osiedla) przygotował sprawozdanie ze swojej pracy, które zostało przekazane członkom zespołu z ramienia Administracji. Najpierw do zespołu wpłynęło pismo z uwagami Administracji. Na spotkaniu zespołu w dniu 15 września br., w wyniku dyskusji, została sformułowana treść sprawozdania; wszystkie uwagi do sprawozdania zostały naniesione, na podstawie notatek sporządzanych przez członków zespołu z ramienia Rady Osiedla i przekazane do Administracji. Na wniosek członków zespołu ze strony Administracji dołączono materiały, którymi posługiwał się Zespół. Ze sprawozdania tego nie widać, ale Zespół analizował dziesiątki tysięcy danych liczbowych i na podstawie analiz tych danych dyskutowano oraz wypracowano wspólne wnioski. Przewodnicząca z przykrością stwierdziła, że sprawozdanie zostało podpisane przez członków zespołu z ramienia Rady Osiedla; nie zostało natomiast podpisane przez członków zespołu ze strony Administracji, którzy złożyli adnotację, że uwagi wypracowane podczas spotkania zespołu nie zostały uwzględnione. Przewodnicząca RO, w imieniu swoim oraz pozostałych dwóch członków Zespołu z ramienia RO, stwierdziła że mija się to z prawdą, gdyż ich zdaniem wszystkie dyskutowane i głosowane na tym spotkaniu uwagi zostały naniesione, co sprawdzono na podstawie sporządzanych notatek. Przewodnicząca poinformowała, że p. M. Potkański przygotował zestawienie zawierające rozbieżności pomiędzy wersją Sprawozdania Zespołu diskutowaną i uzgodnioną na posiedzeniu Zespołu w dniu 15.09.2011 r., a wersją przedstawioną przez Administrację Osiedla po posiedzeniu zespołu, które zostało rozdane członkom Rady Osiedla na dzisiejszym posiedzeniu. Do Zespołu wpłynęło pismo, w którym panie uczestniczące w pracach zespołu z ramienia AO poinformowały, jakie treści nie zostały uwzględnione. Przewodnicząca RO oznajmiła, że o tego typu zapisach na posiedzeniu tego Zespołu nie było mowy.

Wobec powyższego, Przewodnicząca RO zwróciła się z prośbą o zatwierdzenie sprawozdania podpisanego przez 3 osoby (z ramienia Rady Osiedla).

Jednocześnie Przewodnicząca wniosła autopoprawkę do tego sprawozdania na str. 5 w pkt. 1, tj. aby po słowach: "programów sprawozdawczych dodać: „i planistycznych”. Chodzi tutaj o różnice w podziale na poszczególne nieruchomości spowodowane konstrukcją programu, który najpierw rozrzuca koszty na nieruchomości, a potem je sumuje i wychodzi, że na poszczególnych nieruchomościach występują groszowe różnice w różnych pozycjach. W rozliczeniach na poszczególne nieruchomości za rok 2009 występują różnice np. w kosztach firm sprzątających tereny ogólne. Te koszty kształtują się w wysokości od 0,02 zł/m² do 0,05 zł/m². Na przykład w przypadku budynku Urle 8 w przeliczeniu na powierzchnię użytkową

budynku występuje różnica w kosztach 564,00 zł/rocznie. Jeżeli takich pozycji kosztowych i różnic będzie kilka, to będą to sumy o wiele wyższe.

W toku dyskusji **p. Z. Zwolińska** zwróciła się z prośbą, aby dział księgowości AO przedstawił oddzielnie swoje uwagi do sprawozdania Zespołu. W tej chwili nie ma możliwości dyskusowania nad tym materiałem. Według p. Zwolińskiej, materiał jest zbyt obszerny i chaotyczny.

Przewodnicząca RO stwierdziła, że to sprawozdanie powinna przygotować Administracja, a rolą Rady Osiedla jest je ocenić.

Następnie **Przewodnicząca** poinformowała, że większość spraw uległa wyjaśnieniu i poprawieniu. Postulowane dokonanie lustracji zapisów księgowych przez firmę zewnętrzną, w obecnej sytuacji według członków Zespołu jest zbędne. W podsumowaniu sprawozdania zawarto wnioski na przyszłość.

Członkowie Zespołu z ramienia Rady Osiedla rekomendują przyjęcie tego sprawozdania.

Pan J. Bieda zwrócił uwagę, że jeżeli część członków tego Zespołu (z Administracji) nie zgodziła się z niektórymi zapisami w sprawozdaniu, a nie doszło do porozumienia w tej sprawie, to do kwestionowanych zapisów można zgłosić uwagi, a sprawozdanie powinno być jedno i podpisane przez wszystkich członków tego Zespołu.

Pan A. Szwaranowicz przypomniał, że powyższe sprawozdanie będzie dyskutowane na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej; sprawozdanie należy przyjąć na dzisiejszym posiedzeniu. Po ostatnim spotkaniu zespołu wydawało się, że wszelkie uwagi zostały przedyskutowane, a treść sprawozdania została ostatecznie uzgodniona. Jednocześnie **p. Szwaranowicz** zwrócił uwagę na materiał opracowany przez p. M. Potkańskiego, w którym przedstawił rozbieżności pomiędzy wersją sprawozdania dyskutowaną i uzgodnioną na posiedzeniu Zespołu w dniu 15.09.br., a wersją przedstawioną przez Administrację Osiedla po posiedzeniu Zespołu; nie są to uwagi merytoryczne, lecz dotyczą zmiany lub zlikwidowania niektórych zapisów. To Rada Osiedla zdecyduje, która wersja sprawozdania zostanie przyjęta – z uwagami Administracji, czy bez tych uwag.

Pani L. Bahdaj zwróciła uwagę że panie: Główny Księgowy oraz Główny Ekonomista znalazły się w tym zespole ze względu na konieczność wyjaśniania i dostarczania dokumentów; jeżeli członkowie Zespołu z ramienia Administracji nie zgadzają się z zapisami Sprawozdania Zespołu ds. weryfikacji zapisów księgowych, to po przyjęciu sprawozdania przez Radę Osiedla, mają prawo do złożenia uwag.

Główna Księgowa AO poinformowała, że Zespół zakończył prace badawcze i analityczne 30 czerwca br. Do Zarządu zostało wysłane pismo informujące w tej sprawie. Podczas spotkania Zespołu w dniu 15 września br. dyskutowano na temat poszczególnych zapisów w sprawozdaniu. Pani G. Celińska wyraziła wówczas pogląd na temat części opisowej sprawozdania. Uznała za zasadne, iż należy odnieść się szczegółowo do poszczególnych problemów. Zdaniem Głównej Księgowej, w dokumencie, który nie został podpisany przez członków Zespołu z Administracji, niektóre zapisy są niewłaściwe. W związku z tym, nie może pod nimi złożyć podpisu.

Następnie **p. Główna Księgowa** omówiła niektóre uwagi zgłoszone przez członków Zespołu z Administracji, m.in.:

- nie było takich deklaracji, że Administracja będzie sporządzała dla Rady Osiedla zestawienia roboczo nazwane „płachtami”, tzn. kompletne zestawienia w formie jednej tabeli dla wszystkich nieruchomości: osobno dla pozycji remonty i osobno dla pozycji eksploatacja – należy ten zapis wykreślić,
- członek Zespołu przez kilka godzin przeglądał wszystkie wątpliwe zapisy dotyczące konserwacji, na podstawie faktur – nie zostało zapisane w sprawozdaniu, że ta czynność została przeprowadzona i nie stwierdzono błędów w zapisach księgowych,
- na spotkaniu Zespołu dyskutowano na temat występowania różnych stawek tzw. pozostałych kosztów ogólnosiedlowych – nie osiągnięto w tej sprawie kompromisu, pomimo tego, że p. Główna Księgowa starała się wyjaśnić, iż w tym przypadku rozbieżności nie występują,
- jest zapis o *„błędnych i sprzecznych ze sobą zestawieniach, na podstawie których sporządzane są zestawienia poszczególnych kosztów”* – Główna Księgowa podkreśliła, że dotyczy to tylko podziału kosztów wieczystego użytkowania,
- jest zapis o *„błędach w opisach merytorycznych faktur, prowadzących do nieuzasadnionego zróżnicowania kosztów w poszczególnych budynkach przypadających za tę samą czynność na poszczególne budynki, np. koszt dzielony na liczbę budynków, a nie na p.u.m.”* – Główna Księgowa wyjaśniła, że podczas spotkań Zespołu rozmawiano i skoncentrowano się tylko na kosztach eksploatacji, nie na remontach; jeśli członkowie Zespołu znaleźli jakąkolwiek fakturę za remont nieprawidłowo zaksięgowaną, to p. Księgowa chciałaby to wiedzieć, aby móc poprawić; koszty remontów wynikają wprost z faktury lub z umowy i nie ma mowy o błędach w opisie.

Przewodnicząca RO stwierdziła, że przedstawione uwagi nie były dyskutowane i nie zostały przyjęte podczas spotkania Zespołu w dniu 15 września br. W tej chwili mówimy o tym, co zostało przyjęte w sprawozdaniu. Nie zgodziła się z Główną Księgową, że nie ma błędów w opisie faktur. Zdaniem Przewodniczącej, były błędnie rozliczone faktury, np. za roboty elektryczne i projekty balkonów. Nie ma możliwości przesunięcia terminu omówienia tego sprawozdania, ze względu na to, iż zgodnie z projektem porządku obrad będzie omawiane na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Do Rady Osiedla należy decyzja, czy to sprawozdanie zostanie przyjęte, odrzucone, czy też będą zgłoszono inne wnioski w tej sprawie.

Pan M. Potkański zaproponował przyjęcie sprawozdania podpisanego przez 3 członków Zespołu z ramienia Rady Osiedla, bez załączników - jako sprawozdania Rady Osiedla; Administracja może odrębnie wnieść swoje uwagi.

Wobec przedłużającej się dyskusji, **p. J. Bieda** zgłosił wniosek formalny o poddanie pod głosowanie treści sprawozdania Zespołu z ramienia Rady Osiedla, podpisanego przez 3 członków Zespołu z Rady Osiedla.

Podsumowując dyskusję, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wnioski o przyjęcie Sprawozdania Zespołu ds. weryfikacji zapisów księgowych w brzmieniu przedstawionym przez członków Zespołu z ramienia Rady Osiedla – podpisanego przez 3 osoby.

W głosowaniu udział wzięło 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem Sprawozdania głosowało – 14 osób, przeciw – 0, wstrzymały się od głosu 3 osoby.

Ad 7 – Zmiany zapisów umów zawieranych z firmami świadczącymi usługi na Osiedlu.

Pan A. Szwaranowicz przypomniał, że Komisja Rewizyjna w lutym br. zgłosiła uwagi do zapisów umów na konserwację w Osiedlu „Sadyba” i zwróciła się o ich uwzględnienie w umowach zawieranych z firmami świadczącymi usługi na Osiedlu.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej skierował zapytanie, w jakim stopniu wnioski Komisji Rewizyjnej zostały uwzględnione i czy zostały zmienione zapisy umów zawieranych z firmami świadczącymi usługi na Osiedlu?

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że zostały przygotowane aneksy do umów; proponowane zmiany zapisów w umowach będą jeszcze omawiane z konserwatorami; następnie będą przekazane do zaopiniowania przez Zespół Radców Prawnych i podpisania przez Zarząd. Odnośnie konserwacji dźwigów jest propozycja ze strony Administracji, aby zmienić firmę świadczącą te usługi. Administracja przygotowuje ten materiał do końca września br.

Zdaniem **p. M. Potkańskiego**, Rada Osiedla powinna być poinformowana o stanowisku Administracji Osiedla odnośnie uwag do umów zgłaszanych przez Komisję Rewizyjną; czy Administracja podziela te uwagi i czy zostały uwzględnione w proponowanych aneksach do umów?

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że w proponowanych aneksach zostały uwzględnione uwagi Komisji Rewizyjnej; w tej chwili nie dysponuje tym materiałem i nie sprecyzuje dokładnie, w których umowach je uwzględniono. Np. w aneksie do umowy z p. (...) niektóre sugestie Komisji Rewizyjnej zostały uwzględnione.

Pan J. Bieda przypomniał, że z woli Komisji Rewizyjnej zajmował się analizą umowy z p.(...); niezależnie od uwag do umowy na konserwację, zgłaszał również inne uwagi o charakterze porządkowym i organizacyjnym.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zwrócił się, aby Administracja Osiedla na następne posiedzenie Komisji Rewizyjnej dostarczyła propozycje umów bądź aneksów do umów na konserwację, aby Komisja mogła stwierdzić, czy zgłaszane przez Komisję uwagi zostały uwzględnione.

Reasumując, **Przewodnicząca** poddała pod głosowanie wnioski, aby Administracja Osiedla na następne posiedzenie Komisji Rewizyjnej dostarczyła kopie wszystkich przygotowywanych aneksów do umów, w związku z uwagami opracowanymi przez Komisję Rewizyjną.

Rada Osiedla jednogłośnie przyjęła ww. wniosek (w głosowaniu udział wzięło 17 członków Rady Osiedla).

Ad 8 - Wolne wnioski.

1. Członkowie Rady Osiedla otrzymali w materiałach na dzisiejsze posiedzenie projekt pisma kierowanego do Zarządu Spółdzielni, opracowanego przez członka Komisji Rewizyjnej, w sprawie zawarcia umów z firmą (...).

Do treści ww. pisma **p. J. Bieda** zgłosił poprawkę, aby na str. 2 wykreślić fragment zapisu, rozpoczynający się w drugim wierszu od słów: „dopiero po podpisaniu umowy najmu” do słów: „też jest odpłatne”.

Wobec braku innych uwag, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wniosek o przyjęcie treści ww. pisma wraz z poprawką zgłoszoną przez p. Biedę.

W głosowaniu udział wzięło 18 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem wniosku głosowało 17 osób, przeciw – 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

2. **Sekretarz RO, p. W. Nowak**, poinformował, że członek Rady Osiedla, p. Ryszard Szymczak, zgłosił akces do pracy w Komisji Ładu. Komisja Ładu pozytywnie zaopiniowała kandydaturę p. Szymczaka.

Rada Osiedla (w głosowaniu: 17 głosów za, 0 – przeciw, przy 1 głosie wstrzymującym się) uzupełniła skład Komisji Ładu o pana Ryszarda Szymczaka.

3. **Pan A. Przybylski** poinformował, że Rada Nadzorcza w październiku br. będzie rozpatrywała wniosek Zarządu w sprawie zmian w *Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych, na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w MSM „Energetyka”*. Zarząd proponuje, aby w przypadku rozliczeń odpisów na remonty, zwiększyć p.u.m. o 50% powierzchni balkonów i loggii.

Przewodnicząca RO zgłosiła wniosek, aby Komisja Techniczno-Eksploatacyjna przygotowała opinię w tej sprawie.

Rada Osiedla jednogłośnie przyjęła powyższy wniosek (w głosowaniu udział wzięło 18 członków Rady Osiedla).

4. **Pani St. Bąk** zwróciła uwagę, że nie zostały poprawione wjazdy na chodniki przy ul. Spalskiej, Zdrojowej i Sobieskiego i zapytała, kiedy zostaną poprawione.

Z-ca Kierownika ds. technicznych wyjaśniła, że prace te zostaną wykonane w ramach umowy, która będzie podpisana z firmą (...) – jeżeli będziemy w stanie to wykonać w tym roku.

5. **Przewodnicząca RO** przypomniała, że wniosek Administracji o wyrażenie zgody na podpisanie umowy z ww. firmą (...) na wykonanie robót drogowych polegających na remoncie nawierzchni na osiedlu „Sadyba” dotyczył bieżącego roku. Zwróciła uwagę, iż z wypowiedzi Z-cy Kierownika ds. technicznych wynika, że „zostanie wykonane tyle, ile damy radę” - jest to nieporozumienie. Przewodnicząca zwróciła się z zapytaniem, czy w zakresie tych robót zostało ujęte łatanie dziur w nawierzchniach asfaltowych na osiedlu?

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że prace te nie zostały ujęte.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że wcześniej informowano, że nieusunięte dziury w nawierzchniach asfaltowych będą ujęte w zakresie robót w umowie z firmą (...).

6. **Pan M. Potkański** zapytał, kiedy Rady Domów-Nieruchomości otrzymają zestawienia dot. rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych budynków za rok 2010?

Kierownik AO poinformował, że materiał ten zostanie przekazany w 15 dni po odzyskaniu danych finansowych z dysku komputera.

7. **Przewodnicząca RO** odniosła się do wypowiedzi Głównej Księgowej, która twierdziła, iż nie było takich deklaracji, że Administracja będzie sporządzała dla Rady Osiedla zestawienia roboczo nazwane „płachtami”. Poinformowała, że jeden z członków Zespołu takie deklaracje złożył. Wobec powyższego, **Przewodnicząca** zwróciła się do Komisji Rewizyjnej i Komisji Techniczno-Exploatacyjnej, aby wzięły pod rozważenie, czy nie zawnioskować do Administracji, aby sporządziła w takiej formie sprawozdanie za rok 2011. Jest to bardzo dobry, poglądowy materiał do oceny; szczególnie w rozliczeniu na poszczególne rodzaje działalności w podziale na nieruchomości.

8. **Pan W. Czapski** zawnioskował, aby skierować pismo do odpowiedniego urzędu w sprawie refundacji naprawy przez administrację ubytku w asfalcie przy ul. Konstancińskiej (jest to teren należący do Miasta).

Następnie **p. W. Czapski** przypomniał, iż był wniosek, aby „zrzucenie śniegu z dachu” w budynku Konstancińska 3b umieścić w kosztach remontowych, a nie eksploatacyjnych, ponieważ prace te były związane z naprawą dachu.

Przewodnicząca RO poinformowała, iż Administracja odpowiedziała, że nie jest to możliwe, ponieważ były to czynności eksploatacyjne (faktura tak została opisana merytorycznie i tak została zaksięgowana).

9. **Pan K. Pawłowski** przypomniał, że na jednym z posiedzeń plenarnych RO sygnalizował problem funkcjonowania Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 6 w oparciu o istniejący stan prawny. Ww. Rada Domu, która jak dotąd nie potwierdziła pisemnie prawomocności wyboru składu osobowego, zorganizowała Zebranie Domowe-Nieruchomości. Nie było podstaw, żeby zdekompletowana Rada Domu mogła zwołać Zebranie Domowe w dniu 19 maja br. Pan K. Pawłowski, jako Przewodniczący Komisji Kulturalno-Samorządowej, udał się na to zebranie, aby przestrzec mieszkańców przed nieważnością podejmowanych na tym zebraniu decyzji, ale nie został dopuszczony do głosu i wyproszono go z zebrania. Zostało skierowane pismo (...) informujące, że zebranie wyborcze Rady Domu-Nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości, której RD-N na dzień 19.01.2011r. utraciła zdolność do kierowania i reprezentowania budynku, może zostać zwołane jedynie przez Radę Osiedla.

Pomimo tego, Rada Domu-Nieruchomości Korczyńska 6 nadal uważa się za istniejącą i nie chce przyjąć do wiadomości, iż została wybrana nieprawomocnie.

Pan K. Pawłowski zwrócił się do Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, p. Janusza Gajdy, z prośbą o pomoc, aby Zarząd i pracownicy Zarządu, odpowiadając na pisma Rad Domów-Nieruchomości, opierali się na aktualnym wykazie Rad Domów-Nieruchomości prawomocnie wybranych, umieszczonym na stronie

internetowej Administracji Osiedla „Sadyba”. Jeżeli dana Rada Domu nie została umieszczona w tym wykazie, oznacza to, że są wątpliwości co do jej funkcjonowania.

Pan K. Pawłowski zwrócił uwagę, że w obowiązujących regulaminach nie uwzględniono, że jeżeli jakiś organ funkcjonuje nieprawomocnie, to należy go uznać za nieistniejący. Jednocześnie p. Pawłowski poinformował, że zebranie wyborcze Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 6 zostało zwołane przez Radę Osiedla na dzień 30 sierpnia br. Rada Osiedla, reprezentowana przez p. Pawłowskiego i p. Bahdaj, podjęła próbę powołania Rady Domu w tym budynku, ale z inicjatywy p.p. (...), duża grupa mieszkańców nie chciała się podpisać na liście obecności. W związku z powyższym, to zebranie nie mogło się odbyć.

Pan R. Bombała (...) stwierdził, że Rada Domu-Nieruchomości Korczyńska 6 jest legalna i kompletna (3-osobowa). Ponieważ jeden z członków Rady Domu-Nieruchomości sprzedał mieszkanie, to w maju br. do tej Rady zostały dokooptowane kolejne osoby.

Pan K. Pawłowski poinformował, iż według posiadanych przez Administrację dokumentów, wymieniony przez p. Bombałę członek RD-N sprzedał mieszkanie 7 marca br., więc informacja p. Bombały mija się z prawdą.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że Rada Osiedla nie jest w stanie interpretować przepisów prawnych i oczekuje na jednoznaczne stanowisko Zarządu, czy Radę Domu-Nieruchomości Korczyńska 6 należy uznać za istniejącą, czy nieistniejącą.

Reasumując, **Przewodniczący Komisji Kulturalno-Samorządowej** zwrócił się do Rady Osiedla o przyjęcie do wiadomości przedstawionej przez niego informacji (dot. Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 6). Administracja, mając tę informację, nie będzie honorowała Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 6, dopóki RD-N nie udowodni swoich praw.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie informację p. Pawłowskiego na temat funkcjonowania Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 6 (w głosowaniu udział wzięło 18 członków Rady Osiedla).

10. **Przewodnicząca RO** zwróciła się o pilną naprawę schodów przy wejściu do Poczty przy ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie 7.

11. **Pan R. Bombała** zapytał, kiedy będzie wyremontowany podjazd dla niepełnosprawnych do budynku Korczyńska 6, który nie został poprawiony w ramach gwarancji? Jednocześnie zapytał, kiedy będzie zakończone wykonanie instalacji odgromowej na Korczyńskiej 6?

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o przygotowanie wyjaśnienia w tej sprawie na następne posiedzenie plenarne Rady Osiedla.

Na tym posiedzenie zakończono.

Do protokołu dołączono:

Załącznik nr 1 - Sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2011 r.

- Załącznik nr 2 - Stanowisko RO w sprawie oceny Kierownictwa AO
Załącznik nr 3 - Sprawozdanie Zespołu ds. weryfikacji

**Sekretarz
Rady Osiedla „Sadyba”**

Wiesław Nowak

**Przewodnicząca
Rady Osiedla „Sadyba”**

Maria Rosołowska

Sporządziła:(...)