

PROTOKÓŁ nr 12/11/2011
z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba”
w dniu 21 listopada 2011 roku.

Posiedzenie rozpoczęło się o godzinie 18.⁰⁰, a zakończyło o godzinie 21.⁴⁵.

W posiedzeniu udział wzięło 21 członków Rady Osiedla, Przewodniczący RN - p. Z. Rothe, przedstawiciele Rad Domów, Kierownictwo AO, Główny Ekonomista AO oraz 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 24 października 2011r.
3. Prezentacja wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców osiedli MSM „Energetyka”.
4. Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzednich posiedzeń plenarnych.
5. Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.
6. Ocena sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r.
7. Wniosek Administracji Osiedla o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka” mieszkanki zalegającej z opłatami za mieszkanie, zgodnie z pismem: AO-4/665-w/OS/W/2011.
8. Wolne wnioski.

Ad 1 - Przyjęcie porządku obrad.

Pani M. Rosołowska zaproponowała uzupełnienie porządku obrad o pkt 4 „Założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2012 rok” oraz w związku z tym, że jest gotowa prezentacja wyników ankiety przeprowadzanej wśród mieszkańców, zaproponowała zmianę kolejności: pkt 3 jako pkt 2; pozostałe punkty porządku obrad zmieniają odpowiednio numerację.

Wobec braku innych uwag, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wniosek o przyjęcie zaproponowanego porządku obrad – wraz ze zgłoszonymi zmianami.

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

Ad 2 – Prezentacja wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców osiedli MSM „Energetyka”.

Przedstawicielka firmy 4 business & people, (...), zaprezentowała na slajdach oraz omówiła wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Osiedla „Sadyba” MSM „Energetyka”. Celem przeprowadzonego badania było poznanie satysfakcji mieszkańców z zamieszkiwania w osiedlu oraz jakie usługi Spółdzielnia świadczy na ich rzecz, a także co mieszkańcy myślą o sposobie komunikacji, czy mieszkańcy otrzymują informacje o wszystkich działaniach administracji na bieżąco, jaką wiedzę mają mieszkańcy na temat utrzymania stanu

technicznego budynków i otoczenia, poznanie sugestii mieszkańców, jakie zmiany chcieliby, żeby się w najbliższym czasie na osiedlu zdarzyły.

Szczegółowe cele badania to przede wszystkim:

- uzyskanie informacji, skąd mieszkańcy czerpią wiedzę na temat tego, co się dzieje na osiedlu,
- uzyskanie informacji na temat obsługi przez Administrację Osiedla (zachowania pracowników),
- uzyskanie informacji na temat terminowości i jakości świadczonych usług,
- uzyskanie informacji na temat porządku na osiedlu oraz dbania o czystość i środowisko,
- uzyskanie informacji, czy mieszkańcy znają koszty inwestycji i remontów,
- poznanie ogólnego poziomu zadowolenia mieszkańców z zamieszkiwania na osiedlu.

Badanie było przeprowadzane w maju br.; założono próbę 200 mieszkańców; frekwencja wyniosła 99%, tj. 198 mieszkańców wypełniło ankiety z następujących budynków: Bonifacego 75, Bonifacego 89, Powsińska 40, Przy Bernardyńskiej Wodzie 11, Sobieskiego 60, Urle 7/9 i Urle 11/13.

W badaniu udział wzięło 24 najemców i 176 właścicieli lokali, z tego 160 członków Spółdzielni.

Ogólny poziom satysfakcji mieszkańców badany w skali czterostopniowej, w skali całej Spółdzielni wyniósł 2,94; w przypadku Osiedla „Sadyba” wyniósł 2,87.

Mieszkańcy wypowiadali się, że pozyskują informacje o działaniach Administracji głównie poprzez ogłoszenia umieszczane na drzwiach wejściowych do budynku; podkreślają, że część informacji przekazują im gospodarze budynków; 6% badanych mieszkańców odwiedza stronę internetową Administracji Osiedla.

O przeprowadzanych przeglądach i odczytach mieszkańcy najczęściej dowiadują się od gospodarzy budynków, bądź pracowników Administracji.

Pytano mieszkańców, jak bardzo są zadowoleni z szybkości kontaktu telefonicznego; mówili, że można się dodzwonić i są zadowoleni z tego kontaktu oraz szybkości rozwiązywania zgłaszanych problemów; mieszkańcy nie są w pełni zadowoleni z zachowań pracowników.

Wygląd i przygotowanie pracowników oceniono dobrze.

Terminowość usług wykonywanych na osiedlu oceniono dobrze, tj. większość ankietowanych wypowiedziała się, iż pracownicy administracji zawsze przychodzą o czasie, a jeśli nie, to na pewno umawiają się na inny termin.

W ustnych komentarzach mieszkańcy zaznaczali, że chętnie przychodziliby na zebrania, gdyby były krótsze.

Mieszkańcy podkreślają, że zdecydowanie Administracja dba o porządek na osiedlu; jest czysto i od dwóch lat dostrzegają zmiany; ich zdaniem gospodarze domów dbają o porządek (tylko niewielki odsetek wypowiedział się, że niedostatecznie), dbają o stosunki dobrosąsiedzkie (wypowiedziało się na tak 70% ankietowanych).

Zapytano mieszkańców, jak Administracja dba o ekologię; mieszkańcy wypowiedzieli się, że Administracja dba o to; są wystawione pojemniki do segregacji odpadów, na odchody zwierzęce oraz kontenery na gabaryty; Osiedle „Sadyba”, jako jedyne w spółdzielni, informuje na tablicach ogłoszeń, gdzie można pozbyć się zbędnych produktów, takich jak: zużyte baterie, przeterminowane leki.

Mieszkańcy wypowiadali się za zorganizowaniem imprez plenerowych dla mieszkańców, np. przy grillu lub typu „Dzień Ziemi” czy „Sprzątanie Świata”.

Pytano mieszkańców, czy są zaangażowani w prace wokół swojego budynku; 27% osób wypowiedziało się, że tak, ale sporadycznie, 62% uważa, że jest to zadanie dla administracji. Pytano również, czy są zorientowani, ile wynosi fundusz remontowy i ile wydano na remonty; 70% powiedziało, że nie ma na ten temat informacji.

Pytano, jakie są priorytety; czy mają dotyczyć bezpieczeństwa, ułatwiać życie, bądź dotyczyć estetyki. Mieszkańcy Sadyby największą uwagę zwracają na estetykę, w przeciwieństwie do innych osiedli Spółdzielni. Zwracali uwagę, aby poprawić drogi dojazdowe dla karettek pogotowia lub straży pożarnej.

Najczęściej osoby młode do 45 roku życia opowiadały się za umożliwieniem sprawdzenia swojego konta czynszowego bądź płatności czynszu poprzez internet.

Pytano, czy mieszkańcy znają gospodarza budynku i czy widzą efekty jego pracy; 89 % ankietowanych wypowiedziało się na tak.

Ogólne sugestie i podsumowania:

- Mieszkańcy sygnalizują, że Administracja w małym stopniu udostępnia usługę internetową.
- Mieszkańcy budynków są zadowoleni z miejsca, w którym mieszkają; dobrze się im mieszka i chętnie polecaliby to osiedle innym; jedna z ankietowanych osób powiedziała, że pracuje w innej spółdzielni i przywozi tu swoich pracowników, aby zobaczyli, jak tu się mieszka.
- Mieszkańcy chętnie braliby udział w zebraniach, gdyby były krótsze; mieszkańcy są relacyjni.
- Mieszkańcy potrzebują zainteresowania ze strony pracowników administracji, szczególnie gospodarzy domów.
- Mieszkańcy chętnie zaangażują swój czas i pieniądze, jeżeli będą dostrzegać zmiany i rozumieć kierunki tych zmian.
- Należy dostarczać mieszkańcom informacji w zakresie rozwoju, finansowania, planowanych remontach w różnej formie i mówić o tym kilkakrotnie.
- Należy częściej bywać i pracować w terenie.
- Należy dążyć do podniesienia skali satysfakcji mieszkańców; lepiej przygotować pracowników administracji do pełnienia swojej roli; w celu zróżnicowania osiedli wprowadzić wewnętrzne kryteria oceny.

Przedstawicielka firmy przeprowadzającej ankietę poinformowała również, jak Osiedle „Sadyba” wypadło na tle innych Osiedli i porównała skalę poziomu badania satysfakcji mieszkańców w poszczególnych obszarach.

Po prezentacji odbyła się krótka dyskusja, w toku której zadawano pytania.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że podana liczba osób, które wzięły udział w badaniu (198 z wytypowanych 200 osób) jest niezgodna z podaną w prezentacji liczbą osób z poszczególnych budynków, w których przeprowadzono ankietę (240 osób). W badaniu uczestniczyło ponad 100 osób z budynków, w których nie ma gospodarzy domów; a ponad 89% z nich wypowiedziało się o dbaniu o stosunki dobrosąsiedzkie przez gospodarzy domów. Mieszkańcy nawet nie wiedzą, że w ich budynkach nie ma gospodarzy. Wydaje się, że przy konstruowaniu pytań do ankiety, nie zasięgnięto wcześniej opinii Administracji na temat rzeczywistej sytuacji na osiedlu. W nawiązaniu do wypowiedzi ankietowanych w zakresie przekazywania informacji, Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że wszyscy mieszkańcy raz w roku otrzymują gazetkę osiedlową, która zawiera informacje o osiedlu oraz

co kwartał otrzymują gazetkę M6. Inną sprawą jest, iż niektórzy mieszkańcy nie czytają tych publikacji. Jednocześnie zwróciła uwagę, że według wyników ankiety 19% pozyskuje informacje o osiedlu na zebraniach, zwróciła uwagę, że jest to niemożliwe, ponieważ na zebrania osiedlowe przychodzi zaledwie około 2% mieszkańców, a najemcy w ogóle nie uczestniczą w tych zebraniach.

Pan A. Przybylski wyraził pogląd, że grupa osób wybranych do badania nie jest reprezentatywna do prowadzenia tego typu badań. Wydaje się, że Zarząd i Administracja mogły wytypować te budynki do badania, w których wiadomo, że mieszkańcy będą zadowoleni. Istnieje obawa, że gdyby wytypowano budynek Konstancińska 3a i 3b lub Korczyńska 6, wyniki byłyby diametralnie różne. Poza tym należało założyć stały procent ankietowanych w danym budynku.

Przedstawicielka firmy 4 bussines & people poinformowała, że badaniem pilotażowym objęto budynek Korczyńska 6 i Konstancińska 1. Pozostawia do opinii zebranych, czy podane wyniki są spójne oraz czy przeprowadzone badanie było poprawne metodologicznie. W badaniu pilotażowym zastosowano zupełnie inną ankietę, niż ta docelowa. Nie było tam pytań o stosunki dobrosąsiedzkie, były pytanie otwarte, nie było pytań zamkniętych. Stwierdziła, że nie potrafi się odnieść do tego, czy wybrana grupa osób była reprezentatywna; może tylko prezentować wyniki badań z tych budynków. Następnie poinformowała, że założono grupę 240 osób do przeprowadzenia badania, ale w rezultacie ankieterzy dotarli do 200 osób.

Pani K. Skiba-Gomulka skierowała zapytanie, na czyje zlecenie przeprowadzono ankietę oraz jakie były koszty tego badania.

Pan M. Potkański wyjaśnił, że uczestniczył w posiedzeniu Rady Nadzorczej, na którym odbywała się prezentacja i zadano tam takie same pytania. Poinformował, że według przekazanych na Radzie Nadzorczej informacji, badanie satysfakcji mieszkańców zostało przeprowadzone na zlecenie Zarządu, a koszt badania w skali całej Spółdzielni wyniósł 25.000 zł.

Podsumowując dyskusję, **Przewodnicząca** zaproponowała, aby administracja przesłała prezentację w postaci elektronicznej do wszystkich chętnych, osoby chcące zgłosić pytania przekazały je do działu samorządowego, a następnie zostaną one przekazane do zarządu i autorom ankiety.

Ad 3 - Przyjęcie protokołu z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla w dniu 24 października 2011 r.

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

Rada Osiedla przyjęła protokół z plenarnego posiedzenia w dniu 24 października 2011 r. (w głosowaniu udział wzięło 14 członków Rady Osiedla; za przyjęciem protokołu głosowało 13 osób, przeciw – 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba).

Ad 4 – Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzednich posiedzeń plenarnych.

Protokolantka poinformowała, że na ostatnim posiedzeniu plenarnym nie zgłoszono żadnych wniosków do Administracji.

Kierownik AO przypomniał, że wszystkie wnioski były omawiane na poprzednim posiedzeniu plenarnym: jeśli są takie wnioski, które nie zostały zrealizowane, to nic się w tych sprawach w ciągu ostatniego miesiąca nie zmieniło.

Przewodnicząca RO przypomniała o sporządzaniu zestawienia spraw niezakończonych z kadencji Rady Osiedla 2011/2012. Zwróciła się o załączenie tego zestawienia do niniejszego protokołu.

Ad 5 – Założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2012 rok.

Główny Ekonomista omówiła założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2012 rok. Omówiła i zaprezentowała na slajdach stawki opłat w poszczególnych nieruchomościach budynkowych: planowane na 2012 r., planowane wykonanie 2011 r., w planie stawka wg kosztów i stawka wg przychodów, orientacyjny planowany wzrost opłat w 2012 r., niepokryte koszty z 2011 r. oraz wzrost tylko na pokrycie planowanych kosztów 2012 r.

Zasygnalizowała, że Kierownictwo Administracji proponuje rozłożenie na 3 lata pokrycia niedoboru na GZM, w budynkach z wynikiem ujemnym, który ciągnie się od 2009 r. i wynika z niedoszacowania kosztów lub zaproponuje pokrycie tego niedoboru z nadwyżki bilansowej za 2011 rok.

Pozostaje do rozważenia kwestia odpisów na fundusz remontowy, które należy skorelować z proponowanymi przed Rady Domów-Nieruchomości remontami i akceptacją uzyskania pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego. Do każdego budynku należy podejść indywidualnie. Najtrudniejsza sytuacja występuje w budynkach Konstancińska 3a i 3b oraz w budynku Jaszowiecka 8, który jako jedyny ma indywidualne umowy na konserwację (70.000 rocznie) i nie ma pewności, jaką w tym przypadku zastosować metodologię. W tym przypadku jest niepokryta stawka z 2009 i 2010 roku i jeszcze należałoby zindywidualizować stawkę za 2011 rok, co oznaczałoby ok. 100% podwyżki na konserwacji w tym budynku.

Kierownictwo Administracji informuje o przeniesieniu kosztów wynagrodzeń konserwatorów (zarówno po stronie biura AO jak i ślusarzy oraz ogrodników) do konserwacji. Do tej pory wynagrodzenia konserwatorów obciążały stawkę eksploatacji podstawowej. W konsekwencji we wszystkich nieruchomościach budynkowych proponowana stawka eksploatacji podstawowej byłaby niższa w stosunku do wykonanej w 2011 r. Orientacyjnie w 2012 r. stawka wynagrodzeń na konserwację zieleni – wynosiłaby 0,06 zł/m² miesięcznie, a stawka wynagrodzeń na konserwację budowlaną i ślusarzy – 0,04 zł/m² miesięcznie.

Kierownictwo AO nie zakłada wskaźnika wzrostu wynagrodzeń pracowników, zgodnego z uchwałą nr 77 Rady Nadzorczej; proponuje zdecydowanie poniżej tego wskaźnika, aby zniwelować skutki finansowe i społeczne dla mieszkańców.

Następnie **Główny Ekonomista** przedstawiła szacunkowe propozycje wzrostu stawek opłat w 2012 roku:

- energia elektryczna – wzrost o 16%
- podatki – wzrost o 4%
- dostawa ciepła – wzrost o 5%
- woda i kanalizacja oraz wywóz śmieci – na poziomie roku 2011

- konserwacja elektryczna (z wyjątkiem Jaszowiecka 8) – budynki wysokie – ok. 0,20 zł/m² p.u.m.
- konserwacja elektryczna – budynki niskie – ok. 0,12 zł/m² p.u.m.
- konserwacja sanitarna – 0,15 zł/m² p.u.m.
- konserwacja budowlana własna – ok. 0,06 zł/m² p.u.m.
- konserwacja zieleni własna (w tym koszenie trawy przez firmę zewnętrzną, które nie było ujęte w planie na 2011 r.) – 0,15 zł/m² p.u.m.

Przewodnicząca RO poinformowała, że ogólnymi założeniami do planu na 2012 rok zajmowała się Komisja Rewizyjna, która zwróciła się do AO o przygotowanie tych założeń na dzisiejsze plenum, to znaczy jaką strategię ma zamiar przyjąć Administracja Osiedla w celu likwidacji ujemnych sald na budynkach. Jednocześnie zwróciła się o udzielenie odpowiedzi na pytania, które padły podczas posiedzenia Komisji Rewizyjnej.

Kierownik AO wyjaśnił, że na dzień dzisiejszy nie można podać szczegółowych informacji, oprócz tych, które przekazała Spec. ds. analiz ekonomicznych. Jeszcze w ciągu najbliższego tygodnia Administracja będzie pracowała nad planem gospodarczo-finansowym na 2012 r. Każdy budynek będzie omawiany indywidualnie. W ciągu tego tygodnia zapadną ostateczne decyzje i 25 listopada br. plan zostanie przekazany do Zarządu.

Przewodnicząca RO przypomniała, że Główna Księgowa AO została zobowiązana przez Komisję Rewizyjną do poinformowania na dzisiejszym zebraniu o głównych założeniach do planu na rok 2012, np. na jaki cel Administracja ma zamiar przeznaczyć nadwyżkę bilansową. Czy budynki, które mają nadwyżkę na GZM, a jednocześnie posiadają mało środków na funduszu remontowym, będą musiały zaciągać pożyczkę z Centralnego Funduszu Remontowego. Zdaniem Przewodniczącej, należy mieć na uwadze sytuację gospodarczą w kraju. Należy dążyć do tego, aby zniwelować skutki podwyżek kosztów w 2012 roku.

Rada Osiedla oczekuje również na informację, jaki jest planowany wzrost funduszu płac w stosunku do wykonanego za 2011 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, **p. A. Szwaranowicz**, podkreślił, iż gdyby Rada Osiedla w dniu dzisiejszym przyjęła założenia do planu, to o wiele prościej byłoby rozpatrywać szczegóły w planie dotyczące poszczególnych budynków.

Kierownik AO po raz kolejny wyjaśnił, że Administracja jeszcze pracuje i będzie pracowała do końca bieżącego tygodnia nad planem na rok 2012. Przypomniał, że w rozmowie z Przewodniczącą RO, jak również z Główną Księgową Zarządu, ustalono, iż Administracja przedstawi główne założenia do planu. Administracja w dniu dzisiejszym przedstawiła taką informację w formie syntetycznej, która została omówiona przez Spec. ds. analiz ekonomicznych. W dniu dzisiejszym nie można przedstawić szczegółowych informacji w tym zakresie, ponieważ do każdej nieruchomości należy podejść indywidualnie; szczegółowe informacje zostaną przedstawione w grudniu br., przy przyjmowaniu planu gospodarczo-finansowego na 2012 rok. Jednocześnie Pan Kierownik przypomniał, że zgodnie z uchwałą nr 77 Rady Nadzorczej, przed przekazaniem planu do zatwierdzenia przez Radę Osiedla, Administracja ma obowiązek przedłożenia planu do akceptacji przez Zarząd; jeszcze coś się może zmienić, więc w dniu dzisiejszym nie można jeszcze rozmawiać o szczegółach.

Główna Księgowa AO poinformowała, że na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej poruszyła sprawę wyników na GZM na poszczególnych nieruchomościach, gdzie występują duże różnicowania sald. Ogólny wynik na GZM jest dodatni, ale część nieruchomości ma wynik dodatni, a część – ujemny. Należy doprowadzić do stopniowego wyeliminowania sald ujemnych na GZM.

Przy ustalaniu stawki eksploatacyjnej i konserwacyjnej nastąpi przesunięcie kosztów wynagrodzeń konserwatorów; były w eksploatacji, a będą w konserwacji. Administracja nie przewiduje wzrostu kosztów wynagrodzeń w wysokości proponowanej przez Radę Nadzorczą; planowany jest mniejszy wskaźnik wzrostu wynagrodzeń. Przy ustalaniu stawki eksploatacyjnej należy podejść indywidualnie do każdej nieruchomości budynkowej. Administracja proponuje, aby pokrycie niedoboru na GZM w poszczególnych nieruchomościach rozłożyć maksymalnie na 3 lata. Dopiero po sprawozdaniu za 2011 rok (mając wyniki) będzie można określić propozycję podziału nadwyżki bilansowej; obecnie nie można tego zaplanować.

Przewodnicząca RO zapytała, dlaczego nie można w planie założyć wykorzystania części nadwyżki bilansowej na gzm, aby uniknąć drastycznych podwyżek, tak jak to było już robione w latach ubiegłych w spółdzielni?

Główny Ekonomista wyjaśniła, że nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności nie może być przyjęta w planie, jako podstawa do rozwiązania problemu. Administracja proponuje dwa warianty: pokrycie niedoboru z nadwyżki bilansowej, jeżeli będzie po zamknięciu roku 2011, bądź rozłożenie na 3 lata spłaty niedoboru w poszczególnych nieruchomościach.

Przewodnicząca RO poinformowała, iż rozmawiała w tej sprawie z Przewodniczącym Komisji Rewizyjnej RN; okazuje się, że jedno z osiedli MSM „Energetyka” w roku ubiegłym uwzględniło w planie podział nadwyżki bilansowej. W związku z powyższym, nadal niezrozumiałe jest, dlaczego tej nadwyżki nie można ująć w planie Osiedla Sadyba.

W toku dyskusji, **p. W. Czapski** był zdania, iż w dobie kryzysu nie można doprowadzić do wprowadzenia jakichkolwiek podwyżek; jeśli są nadwyżki na pokrycie niedoborów, to należy je wykorzystać. W Spółdzielni liczy się głównie interes ich członków i to, co płacą za mieszkanie. Po określeniu kosztów związanych z lokalem mieszkalnym, dopiero później można szacować pozostałe współczynniki kosztów, tj. płace, konserwację oraz inne składniki opłat, które są niezbędne. Zdaniem p. Czapskiego, przede wszystkim należy poszukać oszczędności, np. przeanalizować umowy z firmami zewnętrznymi na konserwację oraz strukturę zatrudnienia.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że trudno mówić o oszczędnościach, jeżeli dla jednego z budynków, jak wynika ze sprawozdania za trzy kwartały, na życzenie Rady Domu-Nieruchomości, kupione zostały wycieraczki za 10.000 zł, mimo że budynek ma ujemny stan na GZM i nie posiadał środków finansowych na ten cel. Wyniki ujemne na GZM w niektórych nieruchomościach spowodowane są m.in. niedoszacowaniem kosztów w tych budynkach; deficyt może być wynikiem kumulacji niedoboru odpisów na pokrycie kosztów, który wynika nie tylko ze wzrostu kosztów w 2011 r., ale również z braku pokrycia kosztów, które te budynki generowały w latach wcześniejszych.

Zdaniem **p. G. Pieńkowskiej**, jeśli brakuje środków na funduszu remontowym, to należy to pokryć z nadwyżki na GZM; jeśli występuje nadwyżka, to oznacza, że koszty były przeszacowane.

Kierownik AO zwrócił uwagę, że od 2008 roku nie występowały znaczne odchylenia pomiędzy planem a wykonaniem; nieznaczne odchylenia są do przyjęcia, bo to jest plan. Osiedle ma dobrą kondycję finansową i nie istnieje zagrożenie płynności finansowej. Jednocześnie przypomniał, że w przypadku Osiedla „Sadyba” przez ostatnie dwa lata nie było podwyżek opłat na eksploatacji podstawowej; przypomniał również, że w roku ubiegłym zakładano, że może zaistnieć konieczność wprowadzenia podwyżek w 2012 roku. Poza tym zasygnalizował, że proponowane podwyżki nie będą wysokie. Nie należy tworzyć takiej atmosfery, jakby Spółdzielnia miała upaść. Administracja będzie dążyć do tego, aby koszty i przychody 2012 roku były rozliczone na „0”.

Następnie **Kierownik** poinformował, że wycieraczki były zakupione na żądanie Rady Domu-Nieruchomości Konstancińska 3b, pomimo ujemnego salda na GZM. Jeżeli Administracja stosuje dyscyplinę finansową, to są zarzuty ze strony Rad Domów, że nie ma współpracy; protokół konieczności został podpisany przez Radę Domu; ostatnio do Administracji wpłynęła informacja emailem, że Przewodniczący Rady Domu-Nieruchomości negocjuje wykonanie daszków za ok. 10.000 zł, a nie wiadomo, co będzie z remontem dachu. Jeżeli taka będzie polityka finansowa Rad Domów-Nieruchomości, to rzeczywiście sytuacja finansowa Osiedla może być zagrożona.

Pan W. Czapski, w nawiązaniu do wypowiedzi p. Kierownika, stwierdził iż występuje jako członek Rady Osiedla, a nie Rady Domu. Ponadto zwrócił uwagę, że przeprowadzanie negocjacji jeszcze nie oznacza, że ta praca będzie wykonywana. O zakup dobrych wycieraczek, w celu poprawy estetyki i porządku w budynku, postulowali mieszkańcy tej nieruchomości; koszt zakupu został pokryty ze środków funduszu remontowego budynku, na którym nie występuje ujemne saldo.

Jednocześnie **p. Czapski** poinformował, że Zarząd proponował pożyczkę, aby każdy mieszkaniec budynku Konstancińska 3b zapłacił 16.000 zł za remont dachu. Mieszkańcy nie zgodzili się na tę propozycję, gdyż osiedle dostało od tego budynku kwotę ok. 1.000.000 zł, ponieważ do tej pory nie została rozliczona kaucja gwarancyjna za realizację tej inwestycji na kwotę 900.000 zł.

Pan M. Łytko skierował zapytanie, jaki był % wzrostu opłat przez SPEC w lipcu 2011 r. i jak to się ma do proponowanego przez Administrację wzrostu opłat za dostawę ciepła?

Zdaniem p. Łytko, kierunek myślenia Przewodniczącej jest bliski kierunkowi, jaki reprezentuje p. Łytko w imieniu mieszkańców. Jego zdaniem, uczestnicy zebrania nie obawiają się o finanse Spółdzielni. Z wypowiedzi Pani Przewodniczącej należy wywnioskować, że raczej jest to troska o interesy poszczególnych członków Spółdzielni, w świetle nadchodzącej trudnej sytuacji dla ludzi, w związku z kryzysem. Odnośnie podwyżek opłat, poparł stanowisko prezentowane przez p. W. Czapskiego. Był zdania, że jeśli są nadwyżki na pokrycie niedoborów, to należy je wykorzystać, aby uniknąć podwyżek opłat.

Pani M. Kaszyńska, odnośnie ujemnego wyniku na GZM w nieruchomości Jaszowiecka 8, stwierdziła, że jest to spowodowane niedoszacowaniem kosztów konserwacji elektrycznej. W 2010 roku było – 54.000 zł i w 2011 roku powiększy się o kolejne – 54.000 zł. Skierowała zapytanie, jak Administracja zamierza wybrnąć z tej sytuacji.

Kierownik AO poinformował, że przy planie na rok 2012 zostanie przekazana informacja dotycząca zniwelowania deficytu w budynku przy ul. Jaszowieckiej 8. Ponadto na przykładzie tego budynku, poinformował, że Administracja wynegocjowała umowę na konserwację na kwotę 1.500 zł/miesięcznie, podczas gdy oferenci proponowali kwoty od 5.000 zł wzwyż.

Główna Księgowa AO, w uzupełnieniu wypowiedzi Kierownika AO, wyjaśniła że w przypadku nieruchomości Jaszowiecka 8 w 2012 roku zaplanowane będą koszty wynikające z zawartych umów. Jednocześnie wyjaśniła, że niedobór został częściowo zniwelowany nadwyżką bilansową za 2010 rok. W przypadku Jaszowieckiej 8 i Konstancińskiej 3b stawka na pokrycie niedoboru wyniesie ok. 1,00 zł/m²; Administracja proponuje rozłożenie tej spłaty na 3 lata. Jeśli chodzi o podwyżkę wynikającą z eksploatacji i konserwacji, to na pokrycie kosztów roku 2012 proponuje się ok. 0,10 zł/m² – 0,12 zł/m²/miesięcznie; nie są to drastyczne podwyżki.

Przewodnicząca RO poinformowała, że według informacji uzyskanych od Głównej Księgowej AO, uwagi zawarte w sprawozdaniu zespołu ds. weryfikacji zapisów księgowych dotyczące rozliczeń za użytkowanie wieczyste gruntu, zostały uwzględnione i do planu są przyjmowane według prawidłowych zasad.

Następnie Przewodnicząca, nawiązując do wypowiedzi p. Czapskiego, który twierdził, że osiedle dostało 900.000 zł od budynku Konstancińska 3b, skierowała zapytanie z jakiego źródła osiedle miałoby według niego pozyskać te środki.

Pan W. Czapski wyjaśnił, że jest to kwota kaucji gwarancyjnej, której nie rozliczono; budynek Konstancińska 3b został doprowadzony do ruiny, ponieważ przez 14 lat nie przeprowadzano tam żadnych remontów, a środki na fundusz remontowy, wpłacane przez mieszkańców tego budynku, jego zdaniem, zostały zabrane na potrzeby ogólnosiedlowe innych nieruchomości. Nie skumulowano tego funduszu i nie zadbano o to, aby wybudować budynek, a nie ruinę, doprowadzono do kompletnej dewastacji. Jeżeli się mówi o solidarności spółdzielczej, a przez kilkanaście lat mieszkańcy wpłacali pieniądze na fundusz remontowy, to teraz nie powinno się proponować pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego na przeprowadzenie remontu dachu.

W nawiązaniu do wcześniejszej wypowiedzi p. Czapskiego, **Główna Księgowa AO** wyjaśniła, że zakup wycieraczek do budynku Konstancińska 3b obciążył eksploatację podstawową, a nie fundusz remontowy budynku.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji, aby ustosunkowała się do wypowiedzi p. Czapskiego.

Pan W. Czapski zwrócił uwagę, że Administracja nie może się ustosunkować do powyższych informacji, ponieważ jest to sprawa Zarządu. Rada Domu-Nieruchomości Konstancińska 3b zwracała się z tą sprawą do Zarządu Spółdzielni.

Kierownik AO poinformował, że zostało sporządzone rozliczenie robót remontowych za ostatnich kilka lat i można się z tym rozliczeniem zapoznać.

Po dyskusji, Rada Osiedla przyjęła następujące stanowisko w sprawie założeń do planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” na 2012 rok:

1. Rozłożenie spłaty niedoboru na GZM maksymalnie do 3 lat.
2. Przemieszczenie środków z nadwyżki na GZM na remonty lub odwrotnie, w nieruchomościach, w których jest to możliwe.
3. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2011 rok na pokrycie niedoboru na GZM – po decyzji Walnego Zgromadzenia.
4. Po rozliczeniu kosztów i przychodów za 2012 rok nie może być wyniku ujemnego.

W głosowaniu udział wzięło 14 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem stanowisko głosowało 12 osób, przeciw – 1, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Ad 6 – Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.

Administracja Osiedla „Sadyba” w okresie od ostatniego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba” przekazała Komisji ds. Wniesionych RO łącznie 7 spraw wniesionych do zaopiniowania przez Radę Osiedla – w tym 2 wnioski dodatkowe, które nie były rozpatrywane przez Komisję ds. Wniesionych. W wyniku dyskusji na posiedzeniu Komisji ds. Wniesionych RO w dniu 13.10.2011 r. postanowiono przedstawić członkom Rady Osiedla „Sadyba” następujące rekomendacje:

Wniosek nr 1

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie opinii w sprawie dot. opłat, za zajmowane przez stację benzynową ORLEN n/w grunty:

- a) część działki 6/8, KW 65735 o powierzchni 120,00 m² (teren zielony, na którym umieszczona jest tablica reklamująca produkty ORLEN).
- b) część działki 6/20, KW 65735 o powierzchni 520,00 m².

W dniu 20.07.2011 r. przeprowadzono wstępne negocjacje w celu ustalenia warunków umowy pomiędzy MSM „Energetyka” Administracja Osiedla „Sadyba” a Polskim Koncernem Naftowym ORLEN S.A. dotyczącej w/w działek.

W wyniku negocjacji ustalono:

- a) w terminie do 29.07.2011r PKN ORLEN S.A. ustosunkuje się na piśmie do propozycji Administracji odnośnie wysokości stawki czynszu (...), wysokości opłaty za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego oraz zabezpieczenia płatności.
- b) PKN ORLEN S.A. oraz Administracja Osiedla (oddzielnie) dokonają obmiaru terenu, w celu ostatecznego ustalenia powierzchni dzierżawy.

W piśmie z dnia 11..08.2011r. PKN ORLEN S.A. ustosunkował się do propozycji Administracji w następujący sposób:

1. PKN ORLEN dokonał pomiarów zajętości terenów przez stację paliw, z których wynikają następujące powierzchnie:
 - część działki 6/20, KW 65735 (wjazd na stację paliw) - ok. 80,00 m²,

- część działki 6/8, KW 65735 (teren zielony z tablicą reklamową) – ok.120,00 m²
- 2. Ograniczenie zajmowanej przez stację ORLEN powierzchni części działki nr 6/8 do 80,00 m².
- 3. Akceptacja stawki (...) zajmowanego terenu, zarówno w odniesieniu do drogi dojazdowej jak i terenu zielonego.

(...)Warunkiem zaakceptowania stawki (...) jest odstąpienie przez Administrację od żądania zapłaty za lata sprzed zawarcia umowy.

Po dokonaniu przez administrację ponownych pomiarów terenów zajmowanych przez stację ORLEN, uwzględniając tylko jeden pas ruchu służący do wjazdu na stację paliw, zajmowane powierzchnie wynoszą:

- część działki 6/20, KW 65735 (wjazd na stację paliw) - ok. 460,00 m²,
- część działki 6/8, KW 65735 (teren zielony z tablicą reklamową) – ok.120,00 m² razem 580,00 m² (...).

Uwzględniając propozycję PKN ORLEN ograniczenia zajmowanej części działki nr 6/8 (teren zielony) do 80,00 m² oraz wjazdu na stację paliw część działki nr 6/20 wg pomiarów Administracji, proponujemy:

- opłata za dzierżawę terenu - 540,00 m² (...).
- waloryzacja stawki o wskaźnik GUS od 1 stycznia 2017r.,
- za bezumowne korzystanie z gruntu (...).

Uwagi do wniosku:

1. Wniosek dotyczący umowy z PKN Orlen był kilkakrotnie rozpatrywany przez Radę Osiedla, ostatnio na posiedzeniu w dniu 7 marca 2011 r. Dla przypomnienia zamieszczamy poniżej pełny materiał dotyczący tej sprawy przedstawiany przez Komisję ds. Wniesionych na tym posiedzeniu Rady Osiedla:

.....

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na zawarcie umowy dzierżawy z PKN ORLEN , na zajmowane bezumownie przez stację paliw n/w grunty:

- a) część działki 6/8, KW 65735 o powierzchni 120,00 m² (teren zielony, na którym umieszczona jest tablica reklamująca produkty ORLEN).
- b) część działki 6/20, KW 65735 o powierzchni 520,00 m².

Administracja proponuje stawkę(...)(zgodną ze stawkami za dzierżawę terenu obowiązującymi na Osiedlu „Sadyba”) x 640 m² (...) + wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego (...).

Uwagi do wniosku:

1. *Zgodnie z zał. nr 7 do Zarządzenia Nr 4240/2010 Prezydenta m. st. Warszawy z 25.02.2010 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy teren stacji paliw znajduje się w strefie III, w której dla stacji paliw w zał. Nr 2 do tego samego Zarządzenia ustalono minimalną miesięczną stawkę netto czynszu dzierżawnego za 1 m² gruntu ustalono w kwocie 12,51 zł.*
2. *Negocjując wysokość opłat za dzierżawę terenu stacji paliw powinno kierować się zasadami określonymi w przepisach podanym w pkt. 1 uwag. Stawka opłat za dzierżawę*

terenu stacji paliw proponowana przez Orlen (...) znacznie odbiega od kwoty ustalonej w omówionym wyżej Zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy.

3. Zdumiewająca jest propozycja Zarządu MSM Energetyka zawarta w piśmie z 8.12.2010 r. aby Administracja Osiedla dokonała wspólnie z Radą Osiedla analizy możliwych rozwiązań występującego problemu dzierżawy terenu pod stację paliw. Zadaniem Zarządu MSM Energetyka analiza ta powinna obejmować możliwą do przyjęcia weryfikację warunków finansowych związanych z dzierżawą rozpatrywanych terenów ale także ewentualną kwestię warunków na jakich dopuszczalne było by ustanowienie na tych terenach służebności gruntowej. Takie stanowisko jest typowym przykładem postawy Zarządu MSM Energetyka wobec konieczności rozwiązywania trudnych problemów występujących na Osiedlu Sadyba, a już propozycja udziału społecznych działaczy Rady Osiedla w przeprowadzaniu analizy jest znakomitym przykładem jakiej pomocy od Zarządu MSM Energetyka może oczekiwać Osiedle Sadyba.

Proponowane stanowisko Komisji ds. Wniesionych do wniosku

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji i wyrazić zgodę na podjęcie negocjacji z PKN Orlen oraz zawarcie umowy dzierżawy, na zajmowane przez stację paliw dotychczas bezumownie n/w grunty:

- a) część działki 6/8, KW 65735 o powierzchni 120,00 m² (teren zielony, na którym umieszczona jest tablica reklamująca produkty ORLEN).
- b) część działki 6/20, KW 65735 o powierzchni 520,00 m².

ze stawką opłat (...)(zgodną ze stawkami za dzierżawę terenu obowiązującymi na Osiedlu „Sadyba”)(...) + umowne wynagrodzenie za dotychczasowe korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego (...).

Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko w stosunku do tego wniosku:

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji i wyraziła zgodę na podjęcie negocjacji z PKN Orlen oraz zawarcie umowy dzierżawy, na zajmowane przez stację paliw dotychczas bezumownie n/w grunty:

- a) część działki 6/8, KW 65735 o powierzchni 120,00 m² (teren zielony, na którym umieszczona jest tablica reklamująca produkty ORLEN).
- b) część działki 6/20, KW 65735 o powierzchni 520,00 m².

ze stawką opłat (...)(zgodną ze stawkami za dzierżawę terenu obowiązującymi na Osiedlu „Sadyba”)(...) + umowne wynagrodzenie za dotychczasowe korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego (...).

W głosowaniu brało udział 14 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 14 osób, przeciw – 0, wstrzymało się od głosu 0 osób.

-
1. Aktualnie przedstawiany przez Administrację Osiedla wniosek różni się od stanowiska Rady Osiedla z 7 marca 2011 r. w następujących punktach:

powierzchnia działek:

- część działki 6/8	było 120,00 m ²	jest 80,00 m ²
- część działki 6/20	było 520,00 m ²	jest 460,00 m ²

opłata za dzierżawę gruntu: (...)

jednorazowa opłata za bezumowne korzystanie z gruntu: (...)

waloryzacja opłat:

- w stanowisku RO z 7.03.2011 r. nie była wymieniona sprawa waloryzacji opłat, jednak należy przyjąć, że zgodnie z obowiązującą na Osiedlu zasadą waloryzacja opłat jest przeprowadzana raz w roku, od następnego roku po podpisaniu umowy.

-obecnie Administracja Osiedla proponuje waloryzację stawki o wskaźnik GUS dopiero od 1 stycznia 2017 r.

Propozycje Administracji Osiedla powodują, że wpływy z tytułu:

dzierżawy gruntów przez PKN Orlen ulegną zmniejszeniu w przypadku:

- miesięcznych opłat za dzierżawę gruntu (...)

- opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu (...)

corocznej waloryzacji stawki nie będą uzyskiwane przez 5 lat od daty podpisania umowy.

W protokóle z negocjacji Administracji Osiedla z PKN Orlen przeprowadzonych w dniu 20 lipca 2011 r. (udostępniony egzemplarz protokołu nie jest podpisany przez strony) znajduje się m.in. następujący zapis:

„Po wysłuchaniu argumentów PKN Orlen Administracja wystąpiła z następującymi propozycjami:

- stawka czynszu najmu (...) (jednakowa stawka; bez rozgraniczenia na teren obejmujący drogę dojazdową i pozostały teren (strefa komercyjna),

- waloryzacja stawki czynszowej o wskaźnik GUS nastąpi nie wcześniej, niż 1 stycznia 2017 roku,

- redukcja powierzchni dzierżawionego terenu do 220 m²;

- znaczne zmniejszenie odszkodowania za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego, biorąc pod uwagę proponowaną przez Administrację stawkę czynszu.

Wymaga wyjaśnienia, w oparciu o jakie przesłanki Administracja Osiedla zaproponowała w trakcie negocjacji waloryzację stawki czynszowej dopiero od 1 stycznia 2017 r. oraz zmniejszenie dzierżawionej powierzchni do 220 m².

2. W piśmie skierowanym do Prezesa MSM Energetyka otrzymanym przez Administrację Osiedla w dniu 11 sierpnia 2011 r. – PKN Orlen m.in. warunkuje podpisanie umowy odstąpieniem od żądania zapłaty za lata sprzed zawarcia stosownej umowy.

Ten warunek jest nie do przyjęcia, przez okres eksploatacji stacji paliw PKN Orlen uzyskiwał określone korzyści, natomiast Osiedle nie tylko nie mogło tego terenu wynajmować innemu najemcy i tym samym nie miało żadnych możliwości otrzymywania jakichkolwiek korzyści finansowych, a także ponosiło przez cały czas koszty opłacając podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów.

3. Przed podjęciem przez Radę Osiedla decyzji należy rozważyć następujące elementy tej skomplikowanej sprawy:

- interesy mieszkańców Osiedla wymagają jak najszybszego podpisania umowy z PKN Orlen, przesuwanie terminu podpisania tej umowy powoduje dalsze straty finansowe,*
- dotychczasowe doświadczenia wskazują, że nie możemy oczekiwać pomocy w rozwiązaniu tego problemu ze strony Zarządu MSM Energetyka,*

- konieczne jest utrzymanie zapłaty za bezumowny okres korzystania z gruntu bez tytułu prawnego, propozycja Administracji Osiedla ustalająca wysokość tej zapłaty (...) wydaje się możliwa do przyjęcia.
- propozycje Administracji Osiedla dotyczące podstawowych warunków umowy z PKN Orlen wydają się do przyjęcia przez Radę Osiedla.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 1

Rada Osiedla „Sadyba” pozytywnie opiniuje wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” i wyraża zgodę na podpisanie umowy z PKN Orlen umowy na wynajem gruntów pod stacje benzynową tej firmy pod następującymi warunkami:

- opłata za dzierżawę terenu - 540,00 m² (...).
- za bezumowne korzystanie z gruntu (...).
- waloryzacja stawki za dzierżawę terenu o wskaźnik GUS od 1 stycznia 2017 r.

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

Rada Osiedla „Sadyba” pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” i wyraziła zgodę na podpisanie z PKN Orlen umowy na wynajem gruntów pod stacje benzynową tej firmy pod następującymi warunkami:

- opłata za dzierżawę terenu - 540,00 m² (...).
- za bezumowne korzystanie z gruntu (...).
- waloryzacja stawki za dzierżawę terenu o wskaźnik GUS od 1 stycznia 2017 r.

W głosowaniu udział wzięło 18 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem powyższego stanowiska głosowało 15 osób, przeciw – 1, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Po głosowaniu **p. Z. Zwolińska** wyraziła pogląd, że waloryzacja stawki za dzierżawę terenu o wskaźnik GUS dopiero od 1 stycznia 2017 r. – to duży ukłon w stosunku do PKN ORLEN.

Przewodnicząca zwróciła się o postawienie konkretnych wniosków, jeżeli ktoś ma lepsze niż komisja propozycje w tej sprawie.

Wniosek nr 2

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na umieszczenie reklamy o wymiarach 200cm x 150cm tj. 3m², na trawniku przed budynkiem przy ul. Powsińskiej 15 p. (...).

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię (...)

Jednocześnie p. (...) zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na umieszczenie drugiej tablicy reklamowej o wym. 60 cm x 100 cm tj. 0,60 m² przy ul. Powsińskiej 38, na siatce ogrodzeniowej przy przystanku autobusowym.

Z uwagi na estetykę osiedla Administracja nie wyraża zgody na zamontowanie w/w tablicy reklamowej w proponowanej lokalizacji.

Brak odpowiedzi Rady Domu Powsińska 15.

Uwagi do wniosku:

1. Uzyskane w Administracji Osiedla informacje wskazują, że reklama wolnostojąca będzie umieszczona na trawniku przed budynkiem przy ul. Powsińskiej 15, brak jest jednak wizualizacji miejsca umieszczenia reklamy wolnostojącej co jest ważne ze względu na obowiązujące w mieście przepisy dotyczące umieszczania reklam wolnostojących.

2. *Stanowisko Administracji Osiedla, że ze względu na estetykę Osiedla nie wyraża zgody na zamontowanie drugiej tablicy reklamowej przy ul. Powsińskiej 38, na siatce ogrodzeniowej przy przystanku autobusowym jest co najmniej dyskusyjne, na tej siatce ogrodzeniowej znajduje się obecnie kilka reklam.*
3. *Warunkiem niezbędnym dla pozytywnej opinii w sprawie reklamy na terenie przed budynkiem Powsińskiej 15 jest również pozytywne stanowisko Rady Domu-Nieruchomości.*

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 2

1. Nie wyrazić zgody na umieszczenie reklamy o wymiarach 200cm x 150cm tj. 3m², na trawniku przed budynkiem przy ul. Powsińskiej 15 p. (...).
2. Wyrazić zgodę na umieszczenie tablicy reklamowej o wym. 60 cm x 100 cm tj. 0,60 m² przy ul. Powsińskiej 38, na siatce ogrodzeniowej przy przystanku autobusowym pod warunkiem pozytywnej opinii Rady Domu-Nieruchomości Powsińska 38/40.

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

Rada Osiedla Sadyba postanowiła następująco zaopiniować wniosek Administracji Osiedla „Sadyba”:

1. **Nie wyrazić zgody na umieszczenie reklamy o wymiarach 200 cm x 150 cm tj. 3m², na trawniku przed budynkiem przy ul. Powsińskiej 15 p. (...).**
2. **Wyrazić zgodę na umieszczenie tablicy reklamowej o wym. 60 cm x 100 cm tj. 0,60 m² przy ul. Powsińskiej 38, na siatce ogrodzeniowej przy przystanku autobusowym, pod warunkiem pozytywnej opinii Rady Domu-Nieruchomości Powsińska 38/40.**

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

Wniosek nr 3

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywne zaopiniowanie zawarcia umowy dzierżawy gruntu z firmą TEXLAND PL Sp. z o.o. pod ustawienie 3 pojemników na zbiórkę odzieży używanej – umiejscowienie zgodnie z dołączonym szkicem. (...).

Firma TEXLAND PL Sp. z o. o. nawiązała współpracę z Fundacją Dzieci Niczyje. Część środków uzyskanych ze sprzedaży zebranej przez firmę TEXLAND PL Sp. z o.o. odzieży przekazywana ma być Fundacji Dzieci Niczyje.

Uwagi do wniosku:

1. *W piśmie skierowanym do Zarządu MSM Energetyka firma Texland deklaruje, że część środków uzyskanych ze sprzedaży zebranej odzieży zostanie przekazana na rzecz fundacji Dzieci Niczyje na realizację jej zadań statutowych, czyli pomoc psychologiczną, medyczną i prawną dzieciom, które stały się ofiarami przemocy.*
2. *Pojemniki na zbiórkę odzieży używanej byłyby ustawione w miejscach, w których gromadzi się najwięcej mieszkańców Osiedla, a więc przed pawilonami: Sobieskiego 74/78, Sobieskiego 70b i Konstancińska 3.*
3. *Do przedstawionego projektu umowy nie ma uwag.*

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 3

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na zawarcia umowy dzierżawy gruntu z firmą TEXLAND pod ustawienie 3 pojemników na zbiórkę odzieży

używanej przed pawilonami handlowymi: Sobieskiego 74/78, Sobieskiego 70b i Konstancińska 3 (...).

Do proponowanego stanowiska p. M. Potkański zgłosił uwagę, że pojemniki nie powinny być ustawiane przed budynkami mieszkalnymi.

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy gruntu z firmą TEXTLAND pod ustawienie 3 pojemników na zbiórkę odzieży używanej przed pawilonami handlowymi: Sobieskiego 74/78, Sobieskiego 70b i Konstancińska 3 (...). Pojemniki nie powinny być ustawiane przed budynkami mieszkalnymi.

W głosowaniu brało udział 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 17 osób, przeciw - 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Wniosek nr 4

W związku z pismem Zarządu MSM ENERGETYKA w sprawie założeń do programu Spółdzielni w zakresie rozwiązywania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni -gospodarzy domów (pismo CM/AJ/10 z 9 marca 2011 r) Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywne zaopiniowanie przygotowanej przez Radę Nadzorczą propozycji rozwiązania - w odniesieniu do pracowników, którzy przepracowali minimum 10 lat i którym - ze względu na decyzję Zarządu lub zawarcie pierwszej umowy o najem lokalu przed 12 listopada 1994 r - przysługiwało prawo do lokalu zamiennego.

Jak wynika z art. 33 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”

„W razie ustania po 12 listopada 1994r. najmu lokalu zawartego przed tym dniem na czas trwania stosunku pracy były najemca lub osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy zachowują prawo do lokalu zamiennego. Jeżeli przysługiwało im ono na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem ”.

W przypadku nie przedstawienia propozycji lokalu zamiennego, najemcy temu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Z takiej możliwości skorzystało 3 byłych pracowników Spółdzielni - lokale:

Korczyńska 13 (...) - umowa najmu na czas nieokreślony - 19.02.2001r.

Jaszowiecka 7 (...) - umowa najmu na czas nieokreślony - 21.05.2001r.

Jaszowiecka 12 (...) - umowa najmu na czas nieokreślony - 01.04.2005r.

Umowę najmu lub decyzję Zarządu sprzed 12 listopada 1994 r. mieli - obecnie zatrudnieni dłużej pracownicy MSM Energetyka – z 15 lokali:

PBW 1 (...), Powsińska 40 (...), PBW 5 (...), Bonifacego 75 (...), Bonifacego 75 (...), Sobieskiego 70 (...), Sobieskiego 72A (...), Konstancińska 7B (...), Bonifacego 77 (...), Konstancińska 1 (...), Jaszowiecka 10 (...), Konstancińska 5B (...), Powsińska 15 (...), Bonifacego 71 (...), Korczyńska 10(...).

Trzy lokale zajmowane są bezumownie przez byłych pracowników/emerytów, którzy po ustaniu umowy o pracę nie opuścili zajmowanego lokalu - mimo otrzymania propozycji lokali zamiennych: Urle 9 (...); Urle 13 (...); Urle 3 (...).

Zgodnie z definicją lokalu zamiennego wg art.2 ust.1 poz. 6 w/w ustawy:

„Lokal ten powinien znajdować się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy oraz powinien być wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w

jakie był wyposażony lokal używany dotychczas”. Dotychczasowa praktyka dowiodła, że dostęp do ewentualnych lokali zamiennych jest bardzo ograniczony i wiąże się z długotrwałymi działaniami, w które zaangażowani są pracownicy i środki Spółdzielni. Nie mniej jednak należy rozważyć możliwość innej „mniej korzystnej” lokalizacji w ramach Osiedla.

Ze względu na wartość rynkową lokali na rynku warszawskim należy przyjąć taką ewentualność, że nie wszyscy zainteresowani pracownicy złożą wniosek o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu ze względu na stan ich środków finansowych.

Część Rad Domów-Nieruchomości poparła przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu gospodarzy - długoletnich pracowników. Rada Domu – Nieruchomości Konstancińska 7B przyjęła stanowisko:

„Każdy budynek, szczególnie wielokondygnacyjny, powinien dysponować lokalem mieszkalnym do zamieszkania przez gospodarza domu na czas pełnienia swoich obowiązków. Właścicielem takiego lokalu powinna być Spółdzielnia.

Gospodarze domu kończący długoletnią pracę w Spółdzielni (np. min 10-15 lat) powinni mieć pierwszeństwo w przyjęciu na członka Spółdzielni i zakupie mieszkania spółdzielczego lokatorskiego na ogólnie obowiązujących zasadach. Spółdzielnia zawsze dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi, które nie muszą być, w każdym przypadku, sprzedawane na wolnym rynku w drodze przetargów.

Propozycja wyrażenia zgody przez Zebranie Domowe na wykup lokalu mieszkalnego przez gospodarza domu w przypadku rozwiązania umowy o pracę (nieważne z jakich przyczyn), czyli w praktyce zmuszanie mieszkańców budynku do zakupu za własne środki finansowe lokalu mieszkalnego dla nowego gospodarza domu nie uzyska, jak wynika z naszych konsultacji z mieszkańcami budynku, akceptacji członków Spółdzielni. Propozycja ta jest w praktyce próbą przerzucenia rozwiązania tego, niewątpliwie trudnego dla Spółdzielni, problemu na mieszkańców zainteresowanego budynku. Należy zwrócić uwagę na fakt, że koszt zakupu lokalu mieszkalnego dla gospodarza domu o powierzchni ok. 40 m² kształtuje się aktualnie na poziomie ok. 300 tys. zł, co w przypadku naszego budynku (5776,6 m² pum) powoduje, że każdy mieszkaniec musiałby zapłacić za ten zakup po ok. 52 zł/m², czyli przy mieszkaniu np. 40 m² dodatkowo zapłacić ok. 2000 zł. Nawet przy rozłożeniu takiej opłaty na np. 5 lat czynsz miesięczny za lokal ok. 40 m² wrośnie o ok. 35 zł”.

Reasumując, Administracja Osiedla „Sadyba” popiera przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu przez długoletnich pracowników MSM Energetyka – ze względu na ich wieloletnią pracę na rzecz Osiedla Sadyba. Wcześniejsze umożliwienie trzem byłym pracownikom dalszego zajmowania lokalu i jednocześnie nie stworzenie takiej możliwości innym długoletnim pracownikom byłoby w pewnym sensie pogwałceniem zasady sprawiedliwości.

Umowy najmu lokalu – z wprowadzeniem zapisu „ niniejsza umowa uzyskuje skuteczność pod warunkiem, że do dnia..... Najemcałoży przed notariuszem, w trybie określonym w art.777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zwrotu lokalu Spółdzielni” zawarto z najemcami 9 lokali.

Aktualnie jeden lokal (Bonifacego 74 (...)) pozostaje bez najemcy. W przypadku nie zawarcia przez Administrację Osiedla „Sadyba” przez dłuższy okres umowy najmu na lokal zakładowy, Zarząd Spółdzielni MSM Energetyka wystawia dany lokal na przetarg.

Administracja Osiedla „Sadyba” uznaje za zasadne, by dostęp do takich lokali umożliwić zainteresowanym gospodarzom domów. Decyzję o przyjęciu w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do takiego lokalu pracownikowi MSM Energetyka -gospodarzowi domu powinno zaopiniować Zebranie Domowe zainteresowanej Nieruchomości.

Uwagi do wniosku:

1. *We wniosku Administracja Osiedla przedstawiła obszerny materiał informacyjny dotyczący rozwiązywania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni -gospodarzy domów.*
2. *Do wniosku załączono kserokopie 15 podań gospodarzy domów skierowanych do Kierownika Administracji Osiedla Sadyba o wykupienie zajmowanych przez nich mieszkań (w tym do 11 podań załączono opinię Rad Domów-Nieruchomości).*
3. *Przygotowanie jednoznacznego, wspólnego stanowiska Rady Osiedla i Administracji Osiedla dotyczącego rozwiązania trudnego i skomplikowanego problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni - gospodarzy domów wymaga czasu i dlatego może być rozpatrzone najwcześniej na następnym posiedzeniu Komisji ds. Wniesionych po opracowaniu takiego stanowiska.*

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 4

1. Wniosek Administracji Osiedla Sadyba nie może być zaopiniowany ponieważ nie zawiera żadnej propozycji rozwiązania problemu mieszkań dla nowych gospodarzy domów zatrudnianych w miejsce dotychczasowych gospodarzy domów, którzy rozwiązali umowę o pracę w Administracji Osiedla Sadyba niezależnie od trybu jej rozwiązania.
2. Rada Osiedla Sadyba będzie mogła zaopiniować wniosek Administracji Osiedla Sadyba dotyczący programu Spółdzielni w zakresie rozwiązywania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni -gospodarzy domów dopiero po wypracowaniu wspólnego stanowiska Rady Osiedla Sadyba i Administracji Osiedla Sadyba w tej sprawie.

Kierownik AO poinformował, że w rozmowie Prezes P. Kłodziński poprosił, aby Rada Osiedla jak najszybciej zajęła się tym tematem, ponieważ Zarząd niedługo będzie przedstawiał tę sprawę Radzie Nadzorczej.

Pan M. Potkański zwrócił uwagę, że sprawa ciągnie się od marca br., ponieważ Rada Osiedla oczekuje na przygotowanie kompletnych materiałów przez Administrację. Administracja przedstawiła wniosek, że popiera założenia do programu Spółdzielni w zakresie rozwiązywania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni -gospodarzy domów; Rada Osiedla nie zajęła wówczas stanowiska. Ostatnio Administracja przedłożyła kolejny, rozbudowany wniosek w tej sprawie. Na posiedzeniu Komisji ds. Wniesionych Z-ca Kierownika ds. technicznych zadeklarowała przydzielenie merytorycznego pracownika do współpracy z Komisją w celu przygotowania wspólnego stanowiska, ale do tej pory nie ma informacji, który to będzie pracownik. Zdaniem p. Potkańskiego, Zarząd powinien zaproponować sposób rozwiązania tego problemu.

Pan J. Bieda wyraził pogląd, że bez głębszej analizy skutków finansowych wykupu tych mieszkań, nie można zająć stanowiska. Należy rozwiązać problem mieszkań dla nowych gospodarzy domów zatrudnianych w miejsce dotychczasowych gospodarzy domów, którzy

rozwiązali umowę o pracę w Administracji Osiedla Sadyba niezależnie od trybu jej rozwiązania. Pan J. Bieda poparł słuszną ideę umożliwienia wykupu lokali zakładowych gospodarzom domów, ale sprawa musi być załatwiona przyzwoicie zarówno dla gospodarzy domów jak i dla osiedla.

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

- 1. Wniosek Administracji Osiedla "Sadyba" nie może być zaopiniowany, ponieważ nie zawiera żadnej propozycji rozwiązania problemu mieszkań dla nowych gospodarzy domów zatrudnianych w miejsce dotychczasowych gospodarzy domów, którzy rozwiązali umowę o pracę w Administracji Osiedla „Sadyba” niezależnie od trybu jej rozwiązania.**
- 2. Rada Osiedla będzie mogła zaopiniować wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” dotyczący programu Spółdzielni w zakresie rozwiązywania problemu lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników Spółdzielni -gospodarzy domów dopiero po wypracowaniu wspólnego stanowiska Rady Osiedla „Sadyba” i Administracji Osiedla „Sadyba” w tej sprawie.**

W głosowaniu brało udział 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 15 osób, przeciw - 1, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Wniosek nr 5

Administracja Osiedla Sadyba zwraca się z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu na lokal służbowy (...) przy ul. Konstancińskiej 7 (...) na okres jednego roku. Dotychczasowa umowa najmu zawarta jest na okres od 14.12.2010 r. do 09.11.2011 r. P. (...) zatrudniona jest na stanowisku gospodarza domu- nieruchomości Konstancińska 7 i 7A. Rada Domu-Nieruchomości wyraziła pozytywną opinię.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 5

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu na lokal służbowy (...) przy ul. Konstancińskiej 7 z p. (...) zatrudnioną w charakterze gospodarza domu w budynkach Konstancińska 7 i 7A na okres jednego roku do 09.11.2012 r.

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

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na przedłużenie umowy najmu na lokal służbowy (...) przy ul. Konstancińskiej 7 z p.(...) zatrudnioną w charakterze gospodarza domu w budynkach Konstancińska 7 i 7A na okres jednego roku do 09.11.2012 r.

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

Wniosek nr 6 - dodatkowy

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w kiosku handlowym (sklep z artykułami ogólnospożywczymi i przemysłowymi) przy ul. Korczyńskiej 2/6, (...).

Pan (...) jest dzierżawcą terenu o pow. 42 m² pod w/w kiosk od dn. 25.11.1985r. (umowa przedłużana co 3 lata, ostatnia umowa zawarta od dnia 16.01.2011r do 15.01.2014r.), który

obecnie poddzierżawia w/w grunt na rzecz p. (...), posiadającej wszystkie stosowne zezwolenia (koncesje) na sprzedaż alkoholu.

W czerwcu 2011 r., po uzyskaniu koncesji p. (...) wprowadziła do sprzedaży alkohol bez zgody AO „Sadyba”, uważając że posiadając zezwolenia Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, których wydanie poprzedzone było oględzinami punktu, czy jego usytuowanie spełnia zasady określone w ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, zgoda Administracji nie jest konieczna.

Wprowadzenie alkoholu do sprzedaży spowodowanie było bardzo małą rentowością sklepu.

Wniosek w sprawie sprzedaży alkoholu w w/w kiosku był rozpatrywany w dniu 18 lipca 2011r na plenarnym posiedzeniu Rady Osiedla i został zaopiniowany negatywnie.

W dniu 3.11.2011r p. (...) zwrócił się z prośbą o ponowne rozpatrzenie wydanej decyzji, dołączając ankietę przeprowadzoną wśród klientów w/w sklepu. Wśród 153 zebranych podpisów, 91 stanowili mieszkańcy osiedla „Sadyba”, 18 podpisów z innych osiedli, przy 44 podpisach podano tylko imię i nazwisko.

14.11.2011 r. p.(...) złożył kolejne pismo, w którym informuje, że poddzierżawca terenu p.(...) za uzyskanie zgody na sprzedaż alkoholu w w/w kiosku zobowiązała się jednorazowo wspomóc Ośrodek Edukacji Kulturalnej kwotą 3.000,00 zł.

(...)

Biorąc pod uwagę fakt, że ceny alkoholu sprzedawanego w w/w kiosku są wyższe od cen za alkohol w mieszczącym się ok. 100 m dalej sklepie żywnościowym „Hanza”, co eliminuje jego zakup przez ludzi z marginesu społecznego i ewentualne spożywanie alkoholu w pobliżu kiosku przy ul. Korczyńskiej 2/6, Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię.

Pan M. Potkański przypomniał, że ta sprawa była kilkakrotnie rozpatrywana przez Radę Osiedla. W dniu 29 listopada 2010 r. Rada Osiedla jednogłośnie zaopiniowała wniosek o wyrażenie zgody na poddzierżawę ww. pawilonu p. (...) na prowadzenie dotychczasowej działalności: sprzedaż owoców i warzyw, artykułów ogólnospożywczych i przemysłowych. W tym miejscu p. Potkański zwrócił uwagę, że nie było mowy o sprzedaży alkoholu. Kolejny raz Rada Osiedla zajmowała się tą sprawą na posiedzeniu w dniu 18 lipca br., na którym negatywnie zaopiniowała wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu. **Pan M. Potkański** przypomniał, że p. (...) jeszcze przed wystąpieniem do Rady Osiedla i Administracji Osiedla o zgodę na poddzierżawę, podpisał umowę z p. (...), w której był zapis, iż może prowadzić sprzedaż alkoholu. Na posiedzenie w lipcu br. p. (...) dostarczyła 28 dokumentów dotyczących koncesji. Pani (...) uzyskała koncesję, ponieważ otrzymała zgodę właściciela pawilonu, czyli p. (...). Trzeci raz Rada Osiedla zajmowała się tą sprawą we wrześniu br. Przed tym posiedzeniem p. (...) wystąpił z pismem do Administracji, informując o rezygnacji ze sprzedaży alkoholu oraz o przyjęciu tego faktu do wiadomości przez poddzierżawcę. Do wniosku, który jest rozpatrywany na dzisiejszym posiedzeniu, załączono listę z podpisami 153 osób, które opowiedziały się za sprzedażą alkoholu w tym kiosku (większość jest nieczytelna). W dniu 3 listopada br. p. (...) złożył kolejny wniosek z prośbą o rozpatrzenie. Komisja ds. Wniesionych odbyła się 9 listopada br. Ponieważ przed posiedzeniem komisji p. Potkański otrzymał informację, iż w ww. kiosku prowadzona jest sprzedaż alkoholu, na posiedzeniu zapytał, czy Administracja wie o tym. Pani (...) poinformowała, że była w tym kiosku kilka dni temu i nie zaobserwowała sprzedaży alkoholu. W piśmie z 14 listopada br. p. (...) poinformował, że poddzierżawca jest skłonny

dofinansować Ośrodek Edukacji Kulturalnej kwotą 3.000 zł. Po otrzymaniu wniosku Administracji, Przewodnicząca wraz z Z-cą Przewodniczącej RO zwrócili się do okolicznych Rad Domów-Nieruchomości o opinię. Wpłynęły opinie dwóch Rad Domów-Nieruchomości, które są negatywne.

Pan M. Potkański zaproponował, aby odłożyć rozpatrzenie wniosku Administracji Osiedla „Sadyba” do następnego posiedzenia plenarnego Rady Osiedla, po uzyskaniu opinii wszystkich zainteresowanych Rad Domów-Nieruchomości.

W toku dyskusji **p. J. Chmielewski** opowiedział się przeciwko sprzedaży alkoholu w ww. kiosku, uzasadniając to tym, iż będzie zakłócany spokój i porządek poprzez osoby spożywające alkohol w pobliżu tego kiosku.

Po dyskusji Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko do wniosku nr 6:

Rada Osiedla postanowiła odłożyć rozpatrzenie wniosku Administracji Osiedla „Sadyba” do następnego posiedzenia plenarnego Rady Osiedla, po uzyskaniu opinii wszystkich zainteresowanych Rad Domów-Nieruchomości.

W głosowaniu brało udział 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 17 osób, przeciw - 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Wniosek nr 7 - dodatkowy

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na umieszczenie banera reklamowego o wymiarach 0,60 m x 1m tj. 0,60 m², na barierce pawilonu handlowego przy ul. Powsińskiej 25 p. (...).

(...).

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię (...).

Pan M. Potkański zwrócił uwagę, że na barierce podłużnej przy tym pawilonie umieszczono już 10 banerów reklamowych, a na ukośnej (przy schodach) – 3 banery. W celu umieszczenia nowego baneru, należy przesunąć pozostałe. Zaproponował, aby pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla (...).

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na umieszczenie banera reklamowego o wymiarach 0,60 m x 1m tj. 0,60 m², na barierce pawilonu handlowego przy ul. Powsińskiej 25 p. (...).

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

Ad 7 – Ocena sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r.

Administracja Osiedla przedstawiła do zaopiniowania sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r.

Przewodnicząca RO zwróciła się do poszczególnych Komisji RO o przedstawienie stanowisk w sprawie sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r.

Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej, **p. A. Przybylski**, poinformował że Komisja rozpatrywała sprawozdanie; Komisja zwróciła uwagę, że w tabeli nr 2 poz. 13 nie podano kosztów ochrony placów zabaw.

Przewodnicząca RO poinformowała, że te koszty zostały umieszczone w konserwacji.

Kontynuując, **p. A. Przybylski** poinformował, że Komisja zwróciła uwagę, iż jest przestrzegana dyscyplina w zakresie wynagrodzeń; wykonanie planu remontów, w porównaniu do lat ubiegłych jest imponujące i wyniosło 579%; prognozowane wykonanie planu remontów według oceny Zarządu – to ok. 91%. Jednocześnie KT-E zwróciła uwagę na niski procent wykonania planu remontów finansowanych z pożyczek z Centralnego Funduszu Remontowego tj. 170.000 zł, co stanowi 15% całego planu remontów. Komisja Techniczno-Eksploatacyjna rekomenduje przyjęcie sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r. do aprobującej wiadomości.

Przewodniczący Komisji Kulturalno-Samorządowej, **p. K. Pawłowski**, poinformował, że Komisja rozpatrywała sprawozdanie Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r. – w części dotyczącej Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Komisja rekomenduje przyjęcie sprawozdania w tej części.

Przewodnicząca Komisji Ładu, **p. M. Szeller**, poinformowała że Komisji Ładu trudno jest się wypowiedzieć na temat tego sprawozdania, ponieważ nie w nim informacji z zakresu działania tej Komisji. Komisja Ładu nie zajęła stanowiska w sprawie sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r.

Przewodniczący Komisji Windykacyjnej, **p. J. Bieda**, poinformował że Komisja rozpatrywała sprawozdanie w zakresie windykacji zadłużeń. Komisja zwróciła uwagę, że odnotowano spadek zadłużenia; ten stan uległ poprawie dzięki rozmowom z dłużnikami.

Pan J. Bieda, z upoważnienia Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, **p. A. Szwaranowicza**, przedstawił stanowisko Komisji Rewizyjnej w sprawie sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r. Komisja Rewizyjna uznała, że stan finansów jest dobry; współczynnik płynności wyniósł 0.9; plan remontów wykonano w 52%, a przewidywane jest wykonanie 90% planu remontów na koniec bieżącego roku. Odnotowano nieznaczny wzrost zadłużeń, zwłaszcza w przypadku lokali użytkowych. Komisja Rewizyjna rekomenduje przyjęcie tego sprawozdania do wiadomości.

W toku dyskusji, **p. M. Potkański** zawnioskował do Administracji, aby przy każdym sprawozdaniu kwartalnym załączać wykaz faktur.

Przewodnicząca RO skierowała zapytanie, jaki jest powód przekroczenia kosztów konserwacji własnej zieleni; wydaje się, że to konserwacja obca została przekroczona (koszenie trawy) oraz dlaczego w sprawozdaniu nie ma informacji na temat konserwacji obcej zieleni?

Główna Księgowa AO wyjaśniła, że wzrost konserwacji dotyczył wszystkich rodzajów konserwacji, zarówno własnej, jak i obcej (w tym również zieleni).

Następnie **Przewodnicząca** zapytała, dlaczego opłata za wieczyste użytkowanie gruntu występuje w dwóch pozycjach, a wykonanie wyniosło 76% i 79%?

Główna Księgowa AO wyjaśniła, że nie ma odrębnej pozycji, aby wykazać koszty dzierżawy terenów wspólnych.

Przewodnicząca RO skierowała kolejne pytanie: dlaczego koszty dzierżawy terenu pod parking społecznie strzeżony przy ul. Korczyńskiej 8 wykonano w 91%, a nie w 75%?

Główna Księgowa AO wyjaśniła, że przy planowaniu uwzględniono tylko koszty wynikające z zawartej umowy dzierżawy; stawki opłat zostały zwaloryzowane i w planie nie ujęto innych pozycji kosztów związanych z tym parkingiem.

Następnie **Przewodnicząca RO** zapytała, dlaczego w tak niskim stopniu wykonano remonty finansowane pożyczkami z CFR-u?

Z-ca Kierownika ds. technicznych wyjaśniła, że zgodnie z przyjętymi procedurami, w pierwszej kolejności jest składany wniosek o przyznanie pożyczki; dopiero po wykonaniu remontu Administracja przesyła do Zarządu niezbędne dokumenty w celu sfinansowania remontu ze środków Centralnego Funduszu Remontowego. Niektóre remonty są jeszcze w trakcie realizacji, a dokumenty niezbędne do sfinansowania z CFR będą przesłane dopiero po zakończeniu remontu.

Przewodnicząca RO poinformowała, że do Rady Osiedla zgłosiła się Rada Domu-Nieruchomości Konstancińska 7a informując, że w tym budynku wykonano remonty, ale bez udziału pożyczki z CFR, mimo że te środki były zaplanowane w 2011 roku. W planie na 2012 rok nie przewiduje się tej pożyczki. Budynek Konstancińska 7a ma dość duże ujemne saldo na funduszu remontowym. W związku z powyższym, Przewodnicząca zwróciła się do Administracji o rozważenie, co z tym budynkiem.

Po dyskusji, **Przewodnicząca RO** poddała pod głosowanie wniosek o przyjęcie do wiadomości sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r. wraz ze zgłoszonymi uwagami.

W głosowaniu udział wzięło 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem wniosku głosowało 16 osób, przeciw – 1, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Ad 8 – Wniosek Administracji Osiedla o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka” mieszkanki zalegającej z opłatami za mieszkanie, zgodnie z pismem: AO-4/665-w/OS/W/2011.

Administracja Osiedla „Sadyba” przedstawiła do zaopiniowania wniosek o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka” osoby zalegającej z opłatami za mieszkanie i zakłócającej porządek domowy, wymienionej w załączniku do niniejszego protokołu.

Przewodniczący Komisji Windykacyjnej, **p. J. Bieda**, poinformował że wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Windykacyjną Rady Osiedla „Sadyba” oraz Radę Domu-Nieruchomości Korczyńska 8 na posiedzeniu Komisji w dniu 28.09.2011 r.

Wniosek Administracji Osiedla l.dz. AO-4/665-w/OS/W/2011 z dnia 10 listopada 2011 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla „Sadyba” o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka” osoby zalegającej z opłatami za mieszkanie i zakłócającej porządek domowy, wymienionej w załączniku do niniejszego protokołu.

W głosowaniu brało udział 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. wniosku głosowało 18 osób, przeciw - 0, wstrzymało się od głosu 0 osób.

Ad 9 – Wolne wnioski.

1. **Pan W. Czapski** zasygnalizował, że w przypadku budynku Konstancińska 3b wystąpiły wysokie (ok. 100%) dopłaty w wyniku rozliczenia ciepłej wody. W związku z powyższym zwrócił się do Rady Osiedla o poparcie wniosku w sprawie natychmiastowej wymiany liczników wody w tym budynku, w związku ze stwierdzonymi bardzo dużymi różnicami pomiędzy zaliczkami wpłaconymi przez mieszkańców a kosztami zużycia wody.

Zdaniem **p. Czapskiego**, przyczyną takiego stanu są niewłaściwe odczyty wodomierzy lub „ktoś tę wodę wyprowadza”.

Przewodnicząca RO przypomniała, że opiniowanie wymiany liczników nie jest w gestii Rady Osiedla, ponieważ prace te byłyby wykonywane z funduszu remontowego budynkowego. Jeżeli liczniki są zalegalizowane i nie jest to z winy odczytów dokonywanych przez Administrację, to należy wyjaśnić, jaka jest przyczyna tych różnic.

Kierownik AO poinformował, że w jednym z budynków (Konstancińska 3a lub Konstancińska 3b) są rury stalowe i należałoby je wymienić. Na instalacji c.w. występuje kamień kotłowy, a na instalacji z.w. rdza – może to być przyczyną wadliwego działania wodomierzy. Przy wymianie rur należałoby rozkuć ściany w łazienkach, ponieważ są zamurowane w ścianach. Wymiana wodomierzy przy starej stalowej instalacji nie jest zasadna. Jednocześnie Pan Kierownik podkreślił, że priorytetem w tym budynku jest remont dachu.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o wyjaśnienie na posiedzeniu Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej przyczyny wysokich różnic pomiędzy zaliczkami a kosztami zużycia wody (duże dopłaty). Informację w tej sprawie należy przekazać na następnym posiedzeniu plenarnym RO.

2. **Pani G. Pieńkowska** zwróciła uwagę, że usługi w zakresie dezynsekcji, świadczone przez firmę PIF-PAF, są wykonywane niewłaściwie (są nieskuteczne) i nie należy zawierać dalszych umów z tą firmą.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Administracji o przekazanie informacji, w jaki sposób wdrożono kontrolę jakości usług wykonywanych przez firmę PIF-PAF (dezynsekcja).

3. W związku z tym, że zgodnie z uchwałą nr 77 Rady Nadzorczej, do dnia 9 grudnia 2011r. Rady Osiedli mają zatwierdzić plany gospodarczo-finansowe na 2012 rok, **Przewodnicząca** zaproponowała termin kolejnego posiedzenia plenarnego RO na 8 grudnia br.

4. **Pan K. Pawłowski** poinformował, że na posiedzeniu Komisji Kulturalno-Samorządowej omawiano temat Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 6. Prezydium RO przyjęło stanowisko Prezesa Zarządu, że istnieje Rada Domu-Nieruchomości w ww. budynku. Komisja Kulturalno-Samorządowa wnioskuje o załączenie do dokumentacji w tej sprawie drugiej opinii prawnej, na którą powołał się Pan Prezes w swoim piśmie. Administracja Osiedla tej opinii prawnej nie posiada.
- W związku z powyższym, **p. K. Pawłowski** zawnioskował do Rady Osiedla, aby wystąpiła do Prezesa Zarządu o dostarczenie tej opinii.
- W głosowaniu nad wnioskiem udział wzięło 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem wniosku głosowało 14 osób, przeciw – 2, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Na tym posiedzenie zakończono.

Do protokołu dołączono:

- Załącznik nr 1 - zestawienie niezrealizowanych przez AO wniosków
- Załącznik nr 2 -sprawozdanie Administracji Osiedla z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 3 kwartały 2011 r.
- Załącznik nr 3 - Wniosek Administracji Osiedla o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka”

**Sekretarz
Rady Osiedla „Sadyba”**

/-/ Wiesław Nowak

**Przewodnicząca
Rady Osiedla „Sadyba”**

/-/Maria Rosołowska

(...)