

PROTOKÓŁ nr 10/12/2010
z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba”
w dniu 13 grudnia 2010 roku.

Posiedzenie rozpoczęło się o godzinie 18.⁰⁰, a zakończyło o godzinie 21.³⁰.

W posiedzeniu udział wzięło 19 członków Rady Osiedla, przedstawiciele Zarządu: p. P. Kłodziński, p. L. Kaczmarski i p. D. Pisarczyk, przedstawiciele Rad Domów oraz Kierownictwo i pracownicy Administracji Osiedla.

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

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołów z plenarnych posiedzeń Rady Osiedla w dniu 25 października br. oraz 29 listopada br.
3. Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzedniego posiedzenia plenarnego.
4. Anulowanie uchwały nr 5/10/2010 Rady Osiedla „Sadyba” z dnia 25 października 2010 r. w sprawie wniosków o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka” osób zalegających z opłatami za mieszkanie – podjęcie uchwały.
5. Przyjęcie planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok – podjęcie uchwały.
6. Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.
7. Przyjęcie „Informacji dla Rad Domów/Nieruchomości”.
8. Wolne wnioski.

Ad 1 - Przyjęcie porządku obrad.

Wobec braku uwag, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wnioski o przyjęcie zaproponowanego porządku obrad.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie proponowany porządek obrad (w głosowaniu udział wzięło 15 członków Rady Osiedla).

Ze względu na to, iż na to posiedzenie został zaproszony Zarząd Spółdzielni, w związku z uchwalanym w dniu dzisiejszym planem gospodarczo-finansowym Osiedla na 2011 rok, Przewodnicząca zgłosiła autopoprawkę, aby zmienić kolejność pkt. 5 porządku obrad – jako pkt 2.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie porządek obrad wraz z wniesioną poprawką (w głosowaniu udział brało 15 członków Rady Osiedla).

Ad 2 – Przyjęcie planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok – podjęcie uchwały.

Przewodnicząca RO zwróciła się do przedstawicieli Administracji o omówienie planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok.

Kierownik AO poinformował, że plan gospodarczo-finansowy Osiedla na 2011 rok został przygotowany w oparciu o wykonanie 3 kwartałów 2010 r., przeprowadzonej prognozy dot. kształtowania kosztów i przychodów w IV kw. 2010 r. oraz przy uwzględnieniu wzrostu opłat

kosztów niezależnych od Administracji, a także wzrostu opłat zależnych od Administracji (zgodnie z wytycznymi Uchwały nr 58 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” z dnia 28.09.2010 r.). Wszystkie planowane stawki na 2011 rok dla Osiedla „Sadyba” praktycznie pozostały na niezmiennym poziomie w stosunku do obowiązujących w roku 2010, z wyjątkiem:

- stawka podatku od nieruchomości – wzrosła z 0,08 zł/m² miesięcznie na 0,10 zł/m² miesięcznie. Wzrost stawki podatku od nieruchomości podyktowany był obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 30.07.2010 r. w sprawie górnych stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych planowanych na 2011 rok.
- stawka opłat za wywóz śmieci – wzrosła z 0,46 zł/m² miesięcznie na 0,48 zł/m² miesięcznie. Wzrost stawki opłat za wywóz śmieci podyktowany był obwieszczeniem Ministra Środowiska z dnia 4.10.2010 r. w sprawie wysokości opłat za korzystanie ze środowiska na 2011 rok. Nastąpiło zrównoważenie stawki dla wszystkich budynków w osiedlu na 0,48 zł/m².
- stawka opłat za wodę i kanalizację w lokalach opomiarowanych - wzrosła z 7,60 zł/m³ miesięcznie na 7,68 zł/m³ miesięcznie. We wzroście stawki uwzględniono zmianę podatku VAT o jeden punkt procentowy oraz założono wzrost o wskaźnik 0,03 pomimo braku informacji MPWiK S.A. dotyczącej planowanych cen na 2011 rok (MPWiK planuje ogłoszenie wzrostu cen na koniec grudnia 2010 r.).
- stawka opłat za wodę i kanalizację w lokalach nieopomiarowanych – wzrosła z 82,84 zł/osobę miesięcznie na 83,71 zł/osobę miesięcznie. We wzroście stawki uwzględniono czynniki – jak wyżej.
- stawka opłat za parkingi społeczne na terenie Osiedla „Sadyba” - wzrosła z 10,48 zł/stanowisko miesięcznie na 12,75 zł/stanowisko miesięcznie. Wzrost stawki wynika z wysokości kosztów, jakie ponosi osiedle z tego tytułu.

W zakresie podatku od nieruchomości od stycznia 2011 r. nie przewidujemy żadnej podwyżki. Ze względu na rozbieżności wynikające z ustalenia stawki, ustalono z Główną Księgową, że zostanie to wyliczone i przedstawione do zatwierdzenia przez Radę Osiedla. Podwyżka będzie uruchomiona prawdopodobnie od kwietnia 2011 r.

Na str. 10 planu – należy wykreślić dwa akapity dotyczące opłat za wieczyste użytkowanie gruntów nieruchomości i gruntów wspólnych.

Na str. 13 – w opisie należy zamienić słowa; „Kierownik Administracji” na „Kierownictwo Administracji”.

Wystąpiły zmiany w opisie dotyczącym planu rzeczowo-finansowego remontów – wyjaśniono kwestie dotyczące zaciągania pożyczek z Centralnego Funduszu Remontowego oraz dotyczące robót ogólnosiedlowych.

Na str. 19, w trzecim akapicie od końca – należy wykreślić słowa: „z jednoczesnym ograniczeniem wielkości nowych nasadzeń w stosunku do zrealizowanych w 2010 roku”.

Następnie **Przewodnicząca RO** poprosiła o opinię poszczególnych Komisji Rady Osiedla „Sadyba”.

Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej, **p. Adam Przybylski**, poinformował że Komisja omawiała i przyjęła do wiadomości plan gospodarczo-finansowy Osiedla na 2011 rok, uwagi zgłaszane przez Komisję Techniczno-Eksploatacyjną zostały uwzględnione. Komisja Techniczno-Eksploatacyjna rekomenduje zatwierdzenie tego planu.

Przewodnicząca Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, **p. Maria Kaszyńska**, poinformowała, że Komisja zaopiniowała pozytywnie plan gospodarczo-finansowy Osiedla na 2011 rok w tematach dotyczących tej Komisji.

Przewodniczący Komisji Kultury, **p. Krzysztof Pawłowski**, poinformował, że Komisja pozytywnie zaopiniowała plan gospodarczo-finansowy Osiedla na 2011 rok –w zakresie dotyczącym Ośrodka Edukacji Kulturalnej.

Przewodniczący Komisji Samorządowej, **p. Wiesław Nowak**, poinformował, że Komisja Samorządowa nie zajmowała się tą sprawą.

Przewodniczący Komisji Windykacyjnej, **p. Jan Bieda**, poinformował, że Komisja Windykacyjna nie opiniowała planu. W kwestii dot. zadłużeń Komisja podejmie wspólnie z Zarządem stosowne działania (w styczniu 2011 r. planowane jest spotkanie w Zarządzie w przedmiotowej sprawie).

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, **p. Andrzej Szwaranowicz**, poinformował, że Komisja rozpatrywała plan gospodarczo-finansowy na 2011 rok. Przewidywane nakłady, w porównaniu do roku 2010, wzrosną o 37%. Robót ogólnosiedlowych prawie się nie przewiduje; natomiast przewidywane są remonty pawilonów użytkowych; odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych nie ulega zmianie. W zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wystąpiło zrównoważenie wpływów i wydatków z wykorzystaniem środków pozostających z roku 2010 i nie ma zagrożeń w tym zakresie w roku 2011. Dochód netto od lokali użytkowych wynosi ok. 2.000.000 zł. Wynagrodzenia pracowników pozostają na zbliżonym poziomie, tj. planuje się wzrost płac o 4% - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 58 w sprawie wskaźników do planu na rok 2011. Komisja zgłosiła wątpliwość, czy oszczędności na funduszu płac są opłacalne. Pan A. Szwaranowicz zwrócił uwagę na wysokie koszty związane z niewłaściwym nadzorem remontów w osiedlu. Jako przykład niewłaściwego nadzorowania podał remont WLZ wykonywany w latach ubiegłych, za który zapłacono kwotę ok. 700.000 zł; został wykonany niezgodnie z obowiązującymi przepisami; roboty te należy wykonać ponownie, a ich koszt wyniesie ok. 1.000.000 zł. W porównaniu do kosztów prac remontowych prowadzonych na osiedlu, wskaźnik wzrostu płac w wysokości 4% jest dyskusyjny. Stawki opłat pozostają właściwie na tym samym poziomie (różnice wynoszą ok. 1%). Koszty działalności społeczno-wychowawczej wzrosną o ok. 23% - ze względu na planowany w 2011 r. remont lokalu Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Stan finansowy Osiedla „Sadyba” w 2011 roku powinien być zadowalający; nie ma żadnych zagrożeń finansowych.

Reasumując, p. A. Szwaranowicz, stwierdził że Komisja Rewizyjna przyjęła plan gospodarczo-finansowy Osiedla na 2011 rok, uwagi zgłaszane przez Komisję zostały uwzględnione. Komisja Rewizyjna rekomenduje zatwierdzenie tego planu i podjęcie stosownej uchwały.

W toku dyskusji **Przewodnicząca RO** stwierdziła, że podczas rozmowy z Prezesem oraz podczas posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej padło sformułowanie, że są różne wersje planu. Okazało się, że Rada Osiedla otrzymała plan w wersji z programu Word, natomiast Zarząd otrzymał wersję z Excela. W związku z tym, w przypadku niektórych stawek opłat wystąpiły zmiany związane z zaokrągleniami. Zapytała, czy tylko na tym polegały te różnice?

Prezes P. Kłodziński poinformował, że aktualnie Zarząd posiada plan gospodarczo-finansowy Osiedla „Sadyba” na rok 2011 w takiej wersji, jaka została przekazana członkom Rady Osiedla i wszystko się zgadza.

Pan W. Czapski zapytał, jaka była średnia stawka opłat za wywóz nieczystości w roku 2010 i jaką zaplanowano na rok 2011?

Kierownik AO wyjaśnił, że stawka opłat za wywóz śmieci w roku 2011 będzie wynosiła 0,48 zł/m². W roku 2010 stawki opłat w poszczególnych budynkach były zróżnicowane.

Przewodnicząca RO zwróciła się o poinformowanie, czy w czynszu najmu za lokale użytkowe są skalkulowane opłaty za wywóz śmieci?

Główna Księgowa Spółdzielni, **p. Danuta Pisarczyk**, wyjaśniła, że są różne zapisy w umowach najmu. W umowach podpisywanych wiele lat temu skalkulowany był cały ponoszony koszt, w tym również świadczenia dodatkowe. Aktualnie dąży się do tego, żeby była określona stawka za wynajmowaną powierzchnię + świadczenia zmierzalne. W zależności od charakteru prowadzonej działalności można określić stawkę opłat za świadczenia dodatkowe. Nie ma takiej możliwości, żeby wywóz nieczystości nie był uwzględniany w stawkach opłat za lokale użytkowe. Aczkolwiek można rozważyć, czy dana stawka opłat jest wystarczająca.

W toku dalszej dyskusji **p. B. Szurmak** stwierdził, że wysokość podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów nie jest zmieniana przez Ministra Finansów, tylko przez Burmistrza Dzielnicy. Na dzień dzisiejszy te opłaty nie uległy zmianie. Zdaniem p. Szurmaka, Rada Osiedla nie powinna uchwalać średnich miesięcznych stawek opłat na Osiedlu, tylko indywidualne stawki dla poszczególnych nieruchomości (opłata eksploatacyjna i odpis na fundusz remontowy). Ponadto p. Szurmak zwrócił uwagę na zapis § 2 pkt. 3 projektu uchwały, który mówi, że: „*W przypadku wprowadzenia miesięcznych stawek opłat za lokale mieszkalne obowiązujących w 2011 roku przez Administrację Osiedla „Sadyba” w późniejszym terminie stawki te będą odpowiednio zwiększone*”. Zdaniem p. Szurmaka stawki te należy wprowadzić od 1 stycznia 2011 r. Ponadto zwrócił uwagę na różnice występujące w stawkach opłat za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie.

Odnosząc się do wypowiedzi p. Szurmaka, **Przewodnicząca RO** zwróciła uwagę, że Burmistrz Dzielnicy nie określa w formie decyzji administracyjnej wysokości podatku od

nieruchomości. Powyższą opłatę uchwała Rada Miasta na podstawie obwieszczenia Ministra Finansów, a poszczególni podatnicy, otrzymują tylko informację o jej wysokości – i to należy do kompetencji Burmistrza Dzielnicy.

Odnośnie stawek opłat, wyjaśniła że w jednej uchwale nie można zapisać wszystkich stawek opłat (dotyczą 86 budynków), dlatego uchwała się średnie stawki.

Pan B. Szurmak przypomniał, że na Komisji Zagospodarowania Przestrzennego zgłosił postulat, aby wyodrębnić koszty Rady Osiedla „Sadyba”.

Kierownik AO poinformował, że koszty Rady Osiedla będą wykazywane w sprawozdaniach półrocznych i rocznych z wykonania planu gospodarczo-finansowego. Odnośnie opłat za centralne ogrzewanie wyjaśnił, że budynki są rozliczane indywidualnie. Problem wysokich zaliczek i nadpłat z tego tytułu się skończy, jeżeli zaliczki będą indywidualne dla danego lokalu.

W uzupełnieniu wypowiedzi Kierownika AO, **p. A. Przybylski** wyjaśnił, że w przyjętej metodologii planowania operuje się wskaźnikami statystycznymi, a więc średnimi stawkami w osiedlu, a następnie średnimi w budynku. Występują różnice pomiędzy tym, co planuje się w opłatach, a tym co później mieszkańcy płacą. Średnia opłata za ciepłą wodę i centralne ogrzewanie jest skalkulowana według zużycia ciepła w ubiegłym roku. Na wysokość stawki ma wpływ stan techniczny danego budynku pod względem energetycznym, np. budynki przy ul. Powsińskiej, w których jest wiele załomów i wiele ścian szczytowych, mają większe koszty. Uprzywilejowane pod tym względem są budynki wysokie. Zużycie ciepła jest rozliczane według rzeczywiście ponoszonych kosztów, ponieważ w węzłach cieplnych zostały zamontowane dodatkowe ciepłomierze, które określają, ile zużyto na centralne ogrzewanie, a ile na ciepłą wodę.

Pani A. Dmowska zgłosiła uwagę do części opisowej planu, na str. 19, wyrażając sprzeciw wobec planowanego finansowania nowych nasadzeń zieleni w poszczególnych nieruchomościach budynkowych z funduszy tych nieruchomości. Zdaniem p. Dmowskiej, jest to niesprawiedliwe, z tego względu, że nie ma wyrównanego standardu zieleni na osiedlu. W jednej części osiedla jest piękna zieleń, a w drugiej są tzw. „klepiska”. W pierwszej kolejności należy doprowadzić zieleń do jednakowego poziomu, i dopiero od tego momentu można ewentualnie rozliczać koszty nasadzeń zieleni na poszczególne budynki.

Kierownik AO – wyjaśnił, że w następnym akapicie tej części opisowej do planu jest zapis, że: *„Nieruchomości budynkowe, w których nie zostały przeprowadzone nowe nasadzenia w 2010 roku nie będą obciążone indywidualnymi kosztami, natomiast koszt tych nasadzeń obciąży koszty ogólnosiedlowe”*. Poza tym Kierownik poinformował, że Administracja sfotografuje całe Osiedle „Sadyba” i przedstawi stan zieleni na Osiedlu – na posiedzenie Komisji Zagospodarowania Przestrzennego.

W toku dalszej dyskusji nad planem:

Pani M. Szeller zwróciła uwagę, że każdy boryka się ze skutkami remontów w budynkach, gdzie okazuje się, że została wynegocjowana umowa, a po fakcie dopiero widzimy (np. po kilku miesiącach, czy po 1 – 1,5 roku), że nie jesteśmy w stanie nic wyegzekwować od

wykonawcy, bo nie ma takiego zapisu w umowie. Poinformowała, że kilka lat temu próbowała dyskutować na temat jakości umów sporządzanych w Spółdzielni. Zdaniem p. Szeller Administracja powinna skierować wnioski o polepszenie procedur dot. umów, które pośrednio wpływają na jakość wykonywanych robót i na jakość pracy pracowników Administracji. Pani M. Szeller stwierdziła, że w każdym normalnym przedsiębiorstwie na złym przykładzie ludzie się uczą, prawnicy się uczą i poprawiają umowy. Powinno to mieć ślad w działaniu zarówno Administracji jak i Zarządu Spółdzielni, gdyż pewne działania są w gestii Administracji, a pewne w gestii Zarządu. Chciałaby, aby to znalazło się w planie gospodarczo-finansowym – jako akcja, a nie jako konkretna działalność ekonomiczno-gospodarcza.

Pan Z. Rothe zgłosił uwagę do części opisowej planu (na str. 16), i zaproponował, aby nie stosować w planie na rok 2011 metody planowania, określonej w dyscyplinie rachunkowości zarządczej jako metody kroczącej. Zdaniem p. Rothe, przed podjęciem decyzji o tej metodzie planowania, Kierownik AO powinien przedstawić Radzie Osiedla koncepcję tego planowania. Jednocześnie p. Rothe zaproponował, aby spotkać się i omówić ponownie tę kwestię oraz przełożyć ten punkt porządku obrad.

Kierownik AO poinformował, że taka metoda planowania została zaproponowana ze względu na to, że prace remontowe w budynkach są uzgadnianie z Radami Domów/Nieruchomości. W przypadku budynków, w których Rady Domu nie dokonały jeszcze tych uzgodnień, plany remontów będą uzgadniane jeszcze w ciągu 2011 roku. W związku z tym plan będzie jeszcze modyfikowany i przewidywana jest korekta planu w roku 2011. Metoda krocząca polega na badaniu wykonania planu po krótkim okresie czasu i modyfikowaniu planu na bieżąco. Jednocześnie Kierownik podkreślił, że plan był modyfikowany również w 2009 i 2010 roku; takie działania podejmowane są także w innych osiedlach MSM „Energetyka”. Zdaniem Kierownika AO nie ma powodu, aby się ponownie spotykać w celu omówienia tego tematu. Jednocześnie nadmienił, że Administracja rozpatruje wiele innych spraw, np. w dniu dzisiejszym wpłynęło pismo Zarządu o rozliczenie się z awarii wodociągowej przy ul. Bonifacego 75 i Korczyńskiej 6; jeżeli Administracja będzie analizować plan pod względem metody itd., to na faktyczną pracę, która może wykazać wartość dodatnią dla Osiedla, zabraknie czasu.

Pani M. Rosołowska skierowała zapytanie do Zarządu, co zrobić w sytuacji, gdy Rada Domu/Nieruchomości nie uzgodniła remontów w budynku i będą jeszcze jakieś uzgodnienia w ciągu 2011 roku, po zatwierdzeniu tego planu oraz w jaki sposób należy to zapisać w planie?

Główna Księgowa Spółdzielni, **p. D. Pisarczyk**, przypomniała że w Uchwale nr 58 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” określono terminy wykonania poszczególnych prac w procesie tworzenia planu i m.in. określono termin, w jakim Rady Domów/Nieruchomości mają prawo wnoszenia uwag do planu. To przede wszystkim Administracja posiada wiedzę, co w danym budynku należy wykonać. Jeżeli któraś RD/N nie wniosła swoich propozycji do planu remontów budynku, to Administracja powinna podjąć decyzję, jakie remonty są niezbędne do wykonania w danej nieruchomości. Jeżeli Rada Domu wniesie jakieś propozycje do planu remontów w ciągu roku, to oczywiście można to wykonać, o ile środki

na funduszu budynkowym pozwalają na zrealizowanie tych prac. W tym przypadku to nie są nowe roboty, tylko zwiększenie zakresu robót.

Jednocześnie p. Pisarczyk przypomniała, że Walne Zgromadzenie w 2010 r. podjęło uchwałę w sprawie kierunków rozwoju Spółdzielni, która zobowiązuje wszystkie osiedla MSM „Energetyka” do zinwentaryzowania potrzeb remontowych w budynkach i na tej podstawie będzie ustalany wieloletni plan remontów (metodą kroczącą).

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że ustalono takie same terminy uzgadniania planów budynkowych z Radami Domów/Nieruchomości w całej Spółdzielni. Tymczasem na innych osiedlach MSM „Energetyka” uzgadnianie planów remontów jest znacznie łatwiejsze, ponieważ są o wiele mniejsze, a budynki mają podobny lub taki sam stan techniczny. Natomiast w przypadku Sadyby występuje różnorodność budynków, a poza tym jest ich dużo (86 budynków mieszkalnych i 4 pawilony handlowe). Ponownie zwróciła się z zapytaniem, co zrobić w sytuacji, gdy Rady Domów/Nieruchomości nie wyrażają zgody na propozycje remontów w budynkach, przedstawiane przez Administrację Osiedla, a z przeglądów technicznych wynika konieczność ich wykonania (tak jest np. w przypadku wymiany WLZ)?

Prezes P. Kłodziński stwierdził, że z przeglądów technicznych wynikają potrzeby remontowe i jest ustalany program remontów. Jeżeli chodzi o WLZ, to należy rozważyć kwestię, czy muszą być w tej chwili wykonane, czy nie; zależy to od tego, czy wydolność tej instalacji na danym budynku gwarantuje mieszkańcom bezpieczeństwo i swobodne korzystanie z energii elektrycznej. W przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, Administracja musi narzucić te roboty.

Przewodnicząca RO zwróciła uwagę, że jeżeli z przeglądu technicznego budynku wynika konieczność wymiany WLZ, to zgodnie z obowiązującymi przepisami należy to wykonać, a Pan Prezes mówi, że w zależności od tego, czy jest zagrożone bezpieczeństwo mieszkańców.

Pan Z. Rothe stwierdził, że Administracja za mało rozmawia z Radami Domów/Nieruchomości. Jego zdaniem to rolą Administracji jest przekonanie mieszkańców o konieczności wykonania danych robót i trzeba jak najwięcej dyskutować o tym z mieszkańcami oraz ustalić priorytety robót.

Pani M. Szeller, w nawiązaniu do wypowiedzi Prezesa P. Kłodzińskiego i p. Z. Rothe, stwierdziła, iż ma wrażenie, że uczestniczy w dyskusji teoretyków i chyba te osoby nie uczestniczą w spotkaniach Rad Domów. Zdaniem p. Szeller, gdyby Administracja miała przeprowadzać takie rozmowy z mieszkańcami, to powinna dysponować specjalistami, żeby odpowiedzieć na wszystkie pytania mieszkańców, którzy się zgromadzą na spotkaniu. Jej zdaniem, na spotkania przychodzą osoby i załatwiają własne prywatne sprawy. Wymaganie od Administracji zorganizowania 86 spotkań z mieszkańcami (jest 86 budynków mieszkalnych), które trwa ok. 4 godz. i do niczego nie doprowadzi, jest dużym optymizmem i stratą czasu. Pani M. Szeller podzieliła stanowisko Kierownika AO, że albo będzie seria spotkań i unikniemy może 10 awantur, albo będzie praca. Pani Szeller jest za tym, aby Administracja pracowała.

W podsumowaniu powyższej dyskusji, **Przewodnicząca RO** stwierdziła, że zgodnie ze stanowiskiem Głównej Księgowej Spółdzielni, w trakcie danego roku można uzgadniać plany remontów budynkowych z Radami Domów/Nieruchomości – w ramach posiadanych środków budynkowych.

W toku dalszej dyskusji nad planem gospodarczo-finansowym na rok 2011 głos zabrali: p. L. Bahdaj, p. M. Rosołowska (poprosiła o doprecyzowanie zapisu dot. terminu realizacji robót, aby z tekstu jasno wynikało, że są to roboty, które będą się toczyły przez cały rok, a termin ich zakończenia i złożenia faktur przypada na IV kw. 2011), p. B. Szurmak (odniósł się do wypowiedzi p. Pisarczyk).

Przewodnicząca RO zwróciła się z pytaniem, czy zaplanowana na 2011 rok stawka podatku od nieruchomości wystarczy na pokrycie kosztów tego podatku?

Główna Księgowa AO, **p. Grażyna Celińska**, wyjaśniła że w planie ogółem jest zaplanowana zbyt niska kwota na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości (szacunkowo mniejsza o ok. 48.000 zł). Trzeba będzie przeliczyć podatek od nieruchomości według obowiązujących w 2011 roku stawek, wyłączając lokale posiadające odrębną własność. Podjęto próbę przeliczenia tego podatku i okazało się, że będzie znaczny wzrost opłat z tego tytułu w przypadku garaży własnościowych. Sporządzono szczegółową kalkulację stawek opłat za garaże i wyliczono przewidywany koszt 1 miejsca garażowego netto w 2011 roku. Kalkulacja ta uwzględnia niedobór na garażach w 2009 i 2010 roku oraz podwyższoną stawkę podatku od nieruchomości w roku 2011.

Przewodnicząca RO, po przedstawieniu przez Administrację tabeli dot. stawek opłat za garaże, zwróciła uwagę na bardzo wysokie podwyżki za miejsca garażowe (szczególnie w przypadku garażu Powsińska 23/Bonifacego 92). Przypomniała, że już wcześniej, gdy powstał niedobór w roku 2009, zwracała uwagę na konieczność wyjaśnienia wysokości tych stawek opłat w ciągu roku 2010.

Pan A. Szwaranowicz poinformował, że powyższa informacja była przekazywana przez Główną Księgową na ostatnim posiedzeniu Komisji Rewizyjnej. W ciągu I kw. 2011 r. Administracja dokona przeliczenia stawek według wartości obowiązujących w roku 2011 i przedstawi propozycję w korekcie do planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok.

Pani D. Pisarczyk poinformowała, że w całej Spółdzielni są różne koszty 1 miejsca garażowego, a wynika to z różnych czynników kosztowych. Należy się dokładnie przyjrzeć każdemu budynkowi, w którym są usytuowane garaże podziemne i rozpoznać, z czego te koszty wynikają. Zarówno koszty ochrony jak i inne składniki opłat za miejsca postojowe są zróżnicowane w poszczególnych budynkach.

Przewodnicząca RO zwróciła się z zapytaniem, czy w planie na rok 2011 przewidziano, że nadwyżka bilansowa z części wspólnych powinna być rozliczana tylko na członków Spółdzielni.

Główna Księgowa Spółdzielni wyjaśniła, że art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że: „*pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej*”. Środki finansowe z nadwyżki są rozliczane wg p.u.m. należących do członków Spółdzielni. W Osiedlach MSM „Energetyka” nadwyżkę bilansową przeznacza się głównie na remonty. Administracja może

wystąpić do osób niebędących członkami Spółdzielni o dopłaty na fundusz remontowy – zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pani D. Pisarczyk zwróciła uwagę, że w planie na rok 2011 Administracja Osiedla „Sadyba” przewidziała niedobór na funduszu remontowym w przypadku kilku budynków. Wobec powyższego Administracja ma prawo wystąpić do osób, które zamieszkują w tych budynkach i nie są członkami Spółdzielni o wpłacenie tych kwot, którymi zostali uznani członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym budynku. Na pozostałych budynkach są środki na funduszu remontowym i dopiero jak będą poniesione faktyczne koszty, będzie można wystąpić o to, żeby osoby niebędące członkami Spółdzielni płaciły na sfinansowanie tych kosztów. Jednocześnie p. Pisarczyk nadmienila, że wszystkie pozostałe osiedla MSM „Energetyka”, za wyjątkiem „Bernardyńskiej”, występują do osób niebędących członkami Spółdzielni o dopłaty do remontów, ale dopiero wówczas, kiedy są potrzebne środki na pokrycie kosztów remontu.

Reasumując **Przewodnicząca RO** poddała pod głosowanie wnioski, aby w związku z podziałem nadwyżki bilansowej, zgodnie z ustawą członkowie Spółdzielni wnosili mniejszy odpis na fundusz remontowy, a osoby niebędące członkami Spółdzielni wnosili odpisy na fundusz remontowy na dotychczasowym poziomie oraz aby zobowiązać Administrację do wdrożenia tych zmian do końca I kw. 2011 roku.

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

Następnie **Przewodnicząca RO** zwróciła się z zapytaniem, czy w funduszu bezosobowym na 2011 rok przewidziano środki finansowe na dodatkową obsługę prawną Administracji w sprawach dotyczących Osiedla „Sadyba”?

Kierownik AO poinformował, że koszt dodatkowej obsługi prawnej Osiedla może być pokrywany z funduszu bezosobowego – najwyżej nastąpi niewielkie przekroczenie w tej pozycji planu.

Powyższe wyjaśnienia przyjęto przez aklamację.

Przewodnicząca RO zapytała o ofertę firmy (...) na przeprowadzenie badania, którego głównym celem jest określenie obecnej sytuacji Spółdzielni w obszarze kontaktu z mieszkańcami. Podkreśliła, że wątpliwości członków Rady Osiedla budzi fakt, że ta firma zajmuje się badaniem firm typu korporacyjnego i nastawia się na maksymalizację zysków. W przypadku spółdzielni zysk nie jest wypłacany z kieszeni klientów, tylko mieszkańców spółdzielni, którzy są jednocześnie pośrednio pracodawcami. W związku z tym takie badanie nie jest dobrym kierunkiem działania i członkowie Rady Osiedla nie widzą potrzeby zatrudniania tego typu firmy.

Pan A. Przybylski zwrócił uwagę, że w najnowszej wersji planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok ta oferta nie została załączona. Zaproponował zakończenie dyskusji i przystąpienie do głosowania nad uchwałą w sprawie planu na rok 2011.

Członek Zarządu ds. ekonomicznych – **p. L. Kaczmarek** – poinformował, że ta oferta została przekazana do Administracji jako materiał roboczy. Zarząd dysponuje już trzecią wersją tego materiału. Projekt dotyczy opracowania standardów poprawy jakości obsługi mieszkańców. Koszt opracowania tego projektu dla AO „Sadyba” wyniósłby ok. 10.000 zł.

Kierownik AO wyjaśnił, że ta oferta nie została wzięta pod uwagę w najnowszej wersji planu gospodarczo-finansowego na rok 2011 z uwagi na fakt, iż Rada Osiedla „Sadyba” nie widzi konieczności wykonania tego zadania w takim zakresie.

Prezes P. Klodziński zapytał, dlaczego w planie na I-III kw. 2011 przewidziano wydatkowanie tylko ok. 9% funduszu na remonty? Poza tym p. Prezes zwrócił uwagę na wzrost kosztów o 23% na działalności społeczno-kulturalnej i zapytał, czy będą zabezpieczone środki na ich pokrycie?

Kierownik AO wyjaśnił, że są środki na działalność społeczno-kulturalną; jednocześnie przypomniał, że Pan Prezes deklarował zasilenie tej działalności kwotą 30.000 zł ze środków Zarządu.

Pani M. Rosołowska zwróciła się do Prezesa z zapytaniem, czy podtrzymuje tę deklarację?

Prezes P. Klodziński poinformował, że Zarząd posiada taki fundusz i jeżeli Administracja wystąpi do Zarządu z wnioskiem o dofinansowanie OEK na konkretny cel – to otrzyma tę kwotę.

Kontynuując wypowiedź, **p. K. Kuciński** wyjaśnił, że remonty zostały tak zaplanowane, że najpierw są wykonywane projekty techniczne, a następnie odpowiednie roboty, czyli realizacja jest w II i III kw. 2011 r., a IV kw. 2011 r. to termin zakończenia robót.

Pan W. Czapski przypomniał, że w roku 2010 dokonano prezentacji działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Obecni na tym spotkaniu przedstawiciele Zarządu, Rady Nadzorczej i innych Osiedli MSM „Energetyka” wyrazili pogląd, iż jest to Centrum Edukacji i powinno być finansowane ze środków całej Spółdzielni. Z zajęć prowadzonych w tym ośrodku korzystają nie tylko mieszkańcy Osiedla „Sadyba”, ale również z innych osiedli MSM „Energetyka”. Na Walnym Zgromadzeniu składano wnioski, aby ta działalność była finansowana przez całą Spółdzielnię, ale uchwała nie została podjęta. Członkowie z Osiedla „Sadyba” chcą kontynuować tę inicjatywę. Pan W. Czapski przypomniał, że zgodnie z § 60 ust. 4 *„członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi”*.

Prezes P. Klodziński stwierdził, iż jest problem, ponieważ inne osiedla MSM „Energetyka” nie wyrażają zgody na finansowanie działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Działalność ta jest wspomagana środkami z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, ale nie wiadomo, jaką decyzję podejmie Walne Zgromadzenie w 2011 roku. Na najbliższe WZ Zarząd będzie zmuszony zaproponować jakieś rozwiązanie tego problemu.

Po dyskusji **Przewodnicząca RO** zwróciła się z zapytaniem do Zarządu, czy uchwała Rady Osiedla „Sadyba” w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” na rok 2011, wraz ze zgłoszoną poprawką, będzie zgodna z obowiązującym w Spółdzielni prawem?

Prezes P. Klodziński oświadczył, że ta uchwała będzie zgodna z prawem.

Wobec braku innych uwag do planu gospodarczo-finansowego Osiedla na rok 2011, Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie uchwalenia planu

gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” na rok 2011(wg projektu nr 2) - stanowiącą załącznik nr 1 do protokołu – wraz ze zgłoszoną poprawką, aby w § 2 ust. 3 wykreślić zdanie: „*W przypadku wprowadzenia miesięcznych stawek opłat za lokale mieszkalne obowiązujących w 2011 roku przez Administrację Osiedla „Sadyba” w późniejszym terminie stawki te będą odpowiednio zwiększone*”.

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

Uchwała została podjęta.

W związku ze zgłoszonymi poprawkami do części opisowej planu i załączników Rada Osiedla zobowiązała Administrację do naniesienia tych poprawek i przekazania Radzie Osiedla jednolitego tekstu poprawionego planu gospodarczo-finansowego Osiedla na rok 2011.

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

W tym miejscu Przewodnicząca RO ogłosiła 10 minut przerwy. Przedstawiciele biura Zarządu opuścili salę obrad.

Ad 3 - Przyjęcie protokołów z plenarnych posiedzeń Rady Osiedla w dniu 25 października br. oraz 29 listopada br.

Wobec braku uwag do. protokołu z plenarnego posiedzenia w dniu 25 października br., Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wniosek o jego przyjęcie.

Rada Osiedla przyjęła protokół z plenarnego posiedzenia w dniu 25 października 2010 r. (w głosowaniu udział brało 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem głosowało 17 osób, przeciw – 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba).

Do protokołu z 29 listopada br. p. Adam Przybylski zgłosił uwagę i poprawki do swojej wypowiedzi na str. 15. Poprawki te zostały uwzględnione.

Wobec braku innych uwag do. protokołu z plenarnego posiedzenia w dniu 29 listopada br., Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie wniosek o jego przyjęcie wraz ze zgłoszonymi poprawkami.

Rada Osiedla przyjęła protokół z plenarnego posiedzenia w dniu 29 listopada 2010 r. wraz ze zgłoszonymi poprawkami (w głosowaniu udział brało 18 członków Rady Osiedla; za przyjęciem głosowało 17 osób, przeciw – 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba).

Ad 4 -Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzedniego posiedzenia plenarnego.

Kierownik AO poinformował, że na poprzednim posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla zgłoszono 2 wnioski:

- Pani Maria Kaszyńska zwróciła się z prośbą o zorganizowanie ślizgawki dla dzieci na terenie Osiedla „Sadyba”.

- Pan Andrzej Szwaranowicz poprosił o zainteresowanie się i sprawdzenie, dlaczego w telewizji osiedlowej nie ma płatnych ogłoszeń i gazety osiedlowej.
Powyższe wnioski nie zostały jeszcze zrealizowane.

Przewodnicząca RO przypomniała, że w dalszym ciągu nie został zrealizowany wniosek dot. wywieszenia w komorach śmietnikowych ogłoszenia o miejscu składowania elektrośmieci oraz wniosek zgłoszony przez p. Gurnecką dot. niedrożności kratki wentylacyjnych po remoncie kominów.

Przewodnicząca RO poprosiła o sprawdzenie realizacji tych wniosków i załączenie do niniejszego protokołu notatki w tej sprawie.

Ad 5 – Anulowanie uchwały nr 5/10/2010 Rady Osiedla „Sadyba” z dnia 25 października 2010 r. w sprawie wniosków o wykluczenie z członkostwa w MSM „Energetyka” osób zalegających z opłatami za mieszkanie – podjęcie uchwały.

Przewodniczący Komisji Windykacyjnej, **p. Jan Bieda**, poinformował, że Administracja Osiedla zwróciła się do Rady Osiedla o anulowanie uchwały nr 5/10/2010, ponieważ zgodnie z postanowieniami Komisji Windykacyjnej w tej sprawie, z członkami Spółdzielni wymienionymi w załącznikach do ww. uchwały odbyły się stosowne rozmowy, w rezultacie których zostały podpisane przez nich zobowiązania określające termin i sposób spłaty zadłużenia. Jednocześnie Administracja poinformowała, że w przypadku niewywiązania się któregoś z tych dłużników ze złożonego zobowiązania, zostanie wznowiona procedura zmierzająca do wykluczenia z członkostwa w MSM „Energetyka”.

Komisja Windykacyjna przychyliła się do wniosku Administracji.

Do projektu uchwały RO w sprawie anulowania uchwały nr 5/10/2010 z dnia 25 października 2010 r. **p. Z. Rothe** zgłosił poprawkę, aby wyraz: „anulowanie” zastąpić: „uchylenie”.

Wobec braku innych uwag Przewodnicząca RO poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie uchylenia uchwały nr 5/10/2010 z dnia 25 października 2010 r. – stanowiącą załącznik nr 2 do protokołu - wraz ze zgłoszoną poprawką.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie ww. uchwałę wraz ze zgłoszoną poprawką (w głosowaniu udział brało 18 członków Rady Osiedla).

Ad 6 - Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.

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

Wniosek nr 1 – Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie opinii w sprawie przedłużenia umowy najmu na kolejny rok na lokal służbowy nr 1 w budynku przy ul.

Sobieskiego 72A dla (...) gospodarza domu w budynku przy ul. Sobieskiego 72A. Dotychczasowa umowa ważna jest do 31.12.2010 r. Pani (...) uzyskała pozytywną opinię Rady Domu/Nieruchomości.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 1:

Pozytywnie zaopiniować propozycję Administracji Osiedla.

Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko w stosunku do wniosku nr 1:

Rada Osiedla pozytywnie opiniuje wniosek Administracji Osiedla w sprawie przedłużenia umowy najmu na kolejny rok na lokal służbowy (...) w budynku przy ul. Sobieskiego 72A dla (...) gospodarza domu w budynku przy ul. Sobieskiego 72A (w głosowaniu udział brało 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 17 osób, przeciw-0, wstrzymało się od głosu 0 osób).

Wniosek nr 2 – Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuję o przedłużenie umowy (...) na 1 rok tj. do dnia 31.12.2011 r. z firmą KOWBUD (...) wykonującą drobne roboty budowlane od 1996 roku na terenie Administracji Osiedla „Sadyba”(…).

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 2:

Pozytywnie zaopiniować propozycję Administracji Osiedla na przedłużenie umowy z firmą KOWBUD do 31.12.2011 roku.

Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko w stosunku do wniosku nr 2:

Rada Osiedla pozytywnie opiniuje wniosek Administracji Osiedla zgodnie ze stanowiskiem Komisji ds. Wniesionych (w głosowaniu udział brało 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 17 osób, przeciw-0, wstrzymało się od głosu 0 osób).

Wniosek nr 3 – W związku z brakiem Rady Domu/Nieruchomości ul. Jaszowiecka 12, Administracja Osiedla „Sadyba” przekazuje projekt zadaszania wejścia do budynku - w celu uzgodnienia. Zadaszenie tego budynku wykonywane jest w ramach umowy (...) z firmą ALMOS-2 na wykonanie zadaszeń 26 budynków na Osiedlu.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 3:

Pozytywnie zaopiniować przedstawiony projekt zadaszania wejścia do budynku Jaszowiecka 12 oraz zobowiązać Administrację Osiedla do niezwłocznego wykonania zadaszania tego budynku.

W toku dyskusji głos zabrali: p. Adam Przybylski, p. Janusz Chmielewski i p. Maria Rosołowska.

Po dyskusji Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko w stosunku do wniosku nr 3:

Rada Osiedla pozytywnie opiniuje wniosek Administracji Osiedla, zgodnie z rekomendacją Komisji ds. Wniesionych. (w głosowaniu udział brało 19 członków Rady

Osiedla. Za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 17 osób, przeciw – 0, wstrzymały się od głosu 2 osoby).

Kierownik Administracji przedstawił **wniosek dodatkowy nr 4** - Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuję o wyrażenie zgody na przedłużenie umowy z firmą IW-BUD sp. z o.o. na świadczenie usług konserwacyjnych (...) na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania jej z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Firma IW-BUD sp. z o.o. została wyłoniona w przetargu nieograniczonym, w którym to oferta tej firmy była najkorzystniejsza, ponadto wykonuje ona zakres konserwacji zgodnie z zapisami umowy.

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla o przedłużenie umowy z firmą IW-BUD sp. z o.o. na świadczenie usług konserwacyjnych na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania jej z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia (w głosowaniu brało udział 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 16 osób, przeciw – 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba).

Ad 7– Przyjęcie „Informacji dla Rad Domów/Nieruchomości”.

Przewodniczący Komisji Samorządowej przypomniał, że „Informacja dla Rad Domów/Nieruchomości” była przekazana do zaopiniowania przez Komisje Rady Osiedla. Do ww. informacji zgłosiła uwagi Komisja ds. Wniesionych i zostały one uwzględnione. Pozostałe Komisje RO nie zgłaszały uwag.

Do ww. materiały zgłoszono następujące uwagi:

p. Maria Kaszyńska – zwróciła uwagę, że w zakres działania Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej (na str. 2) wpisano: *remonty chodników*, a w zakres działania Komisji Zagospodarowania Przestrzennego wpisano: *wymianę dróg i chodników*. Zdaniem p. Kaszyńskiej powinno to się znaleźć tylko w zakresie działania Komisji Zagospodarowania Przestrzennego. Ponadto zaproponowała modyfikację zapisu odnośnie zakresu działania Komisji Samorządowej, tj. zamiast słów: „w zasadzie naczelnym zadaniem” wpisać: „głównym zadaniem” oraz, aby zamiast: „powoływaniem Rad Domów-Nieruchomości w przypadku upływu kadencji i powoływaniem Rad Domów-Nieruchomości, które dotychczas funkcjonowały” zapisać: „powoływaniem nowych Rad Domów-Nieruchomości”.

p. Adam Przybylski – zwrócił uwagę, że Przewodniczący Komisji Samorządowej ma niepełne informacje, ponieważ ten materiał nie był omawiany na Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej.

Przewodnicząca RO przypomniała, że wszystkie Komisje otrzymały ten materiał, a na ostatnim posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla ustalono, że materiał ten będzie przyjmowany w dniu dzisiejszym.

W związku z powyższym, **Przewodnicząca RO** zgłosiła wniosek o przeniesienie tego punktu porządku obrad na następne posiedzenie plenarne Rady Osiedla. Jednocześnie zawnioskowała, aby tę „Informację dla Rad Domów...” przekazać ponownie do Komisji, celem zaopiniowania. Jeżeli Komisje Rady Osiedla nie zgłoszą uwag na piśmie do Działu Samorządowego w terminie do 15 stycznia 2011 r., to nie będą one uwzględnione.

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

Pan Jan Bieda poprosił, aby nie czekać na uwagi pisemne Komisji Windykacyjnej i zaproponował, aby w pierwszym zdaniu dotyczącym zakresu działania tejże Komisji dopisać: „*oraz użytkowników lokali wynajmowanych na terenie Osiedla*”.

Ad 8 - Wolne wnioski.

Przewodnicząca RO zapytała, w jaki sposób Administracja zamierza zrealizować wniosek dotyczący ewentualnego obniżenia stawki odpisu na fundusz remontowy w związku z rozliczeniem nadwyżki bilansowej z terenów wspólnych oraz rozliczenia podatku od nieruchomości, w świetle informacji, które przekazano podczas dyskusji dotyczącej planu?

Kierownik AO przypomniał, że Główna Księgowa na posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla w kwietniu br. informowała, że jest to praca czasochłonna, gdyż należy dokonać podziału na członków, osoby niebędące członkami oraz właścicieli posiadających odrębną własność lokalu. Kierownik wyda polecenie służbowe na piśmie, aby do końca I kw. 2011 r. Główna Księgowa w uzgodnieniu z informatykiem, wdrożyła taki program. Jednocześnie Kierownik AO zadeklarował, że wyda polecenie służbowe p. G. Celińskiej, aby wyjaśniła na piśmie przyczynę wystąpienia wyniku ujemnego na garażach oraz jakie są koszty (Główna Księgowa przygotowuje noty księgowe, przelewy, deklaracje) i będzie to zestawione oraz sprawdzone z podziałem geodezyjnym Osiedla. Po wykazaniu sald ujemnych i kosztów, jakie powinny być w tym roku, a po przedstawieniu przez Główną Księgową wyjaśnień na posiedzeniu Rady Osiedla - Główny Ekonomista – p. A. Paradowska – ustali stawkę opłat.

Przewodnicząca RO poprosiła, aby ten materiał był przygotowany wcześniej, niż na koniec I kw. 2011 r. Jeśli okaże się, że wystąpił błąd, który należy skorygować, to najpóźniej w lutym 2011 r. Rada Osiedla powinna zatwierdzić korektę planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 (w tym korektę stawek opłat).

Następnie **Przewodnicząca RO** poinformowała, że w dniu dzisiejszym do Rady Osiedla wpłynęło pismo Zarządu w sprawie oceny pracy Kierownika AO – K. Kucińskiego i odczytała fragmenty tego pisma. Zaproponowała, aby Rada Osiedla upoważniła Prezydium RO do przeanalizowania całej korespondencji i zawartych w niej danych dotyczących tej sprawy i przedstawienia stanowiska na najbliższe posiedzenie plenarne Rady Osiedla – w styczniu 2011 r.

W toku dyskusji **p. J. Bieda** przypomniał, że na poprzednim posiedzeniu Rada Osiedla zajęła stanowisko w tej sprawie, odnosząc się do informacji Zarządu dotyczącej przygotowania i realizacji remontów w Osiedlu „Sadyba” w latach 2009-2010, która była analizą kontroli przeprowadzonej przez pracowników biura Zarządu. Dopóki Rada Osiedla nie zapozna się z wynikami tej kontroli, to Komisje RO nie mogą zająć stanowiska w sprawie wniosków kierowanych pod adresem Kierownika Administracji.

Pan M. Potkański stwierdził, że był przygotowany na omówienie współpracy z Zarządem i szkoda, że to pismo nie zostało omówione przy obecności członków Zarządu Spółdzielni. Jednocześnie p. Potkański poinformował, że dotarła do niego informacja, że wspólnie z p. A. Paradowską otrzymał wynagrodzenie za przygotowanie materiałów dotyczących przychodów i kosztów eksploatacji, prezentowanych na spotkaniach z Radami Domów/Nieruchomości. Oświadczył, że nie jest to prawdą, wie kto to powiedział i oczekuje przeprosin.

Przewodnicząca RO wyjaśniła, że poprosiła o rozdanie podczas przerwy pisma Zarządu, ponieważ otrzymała je tuż przed posiedzeniem Rady i nie знаła jego treści.

Pani L. Bahdaj stwierdziła, że Zarząd nie przekazując wniosków pokontrolnych, „robi unik”. Ponadto zwróciła uwagę, że kontrola została przeprowadzona podczas nieobecności Kierownika Administracji, a wnioski pokontrolne nie zostały z nim uzgodnione.

Pan A. Przybylski zgodził się z wnioskiem p. Potkańskiego, że konieczne jest omówienie zasad współpracy z Zarządem.

Po dyskusji **Przewodnicząca RO** ponownie zgłosiła wniosek, aby Prezydium RO w pierwszym tygodniu stycznia 2011 r. przeanalizowało całą korespondencję i zawarte w niej dane dotyczące przedmiotowej sprawy oraz przedstawiło stanowisko na najbliższe posiedzenie plenarne Rady Osiedla – w styczniu 2011 r.

Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie ww. wniosek (w głosowaniu brało udział 18 członków Rady Osiedla).

Pan B. Szurmak zapytał, czy podjęto jakieś działania w sprawie oferty złożonej przez dyrekcję szpitala z ul. Wołoskiej na wynajem lokalu przy ul. Urle, w którym obecnie mieści się Przychodnia Zdrowia? Poza tym zwrócił się z zapytaniem, czy członek Rady Osiedla ma obowiązek udzielenia odpowiedzi, jeśli mieszkaniec zwraca się do niego z jakąś sprawą oraz zapytał, kiedy będzie uporządkowana sprawa dot. parkingu społecznie strzeżonego przy ul. Korczyńskiej 8?

Odnosnie parkingu przy ul. Korczyńskiej 8, **p. Wiesław Nowak**, który jest w zarządzie tego parkingu, poinformował że w dniu dzisiejszym Komitet Parkingowy skierował pismo do Kierownika Administracji, w którym udzielił wyjaśnień dot. funkcjonowania tego parkingu. Parking nie zalega z opłatami na rzecz Miasta, jest rozliczany prawidłowo i sprawa została wyjaśniona. Jednakże powinien być traktowany inaczej, niż pozostałe parkingi na Osiedlu „Sadyba”.

Pan B. Szurmak nie zgodził się ze stanowiskiem p. W. Nowaka.

Odnosnie oferty szpitala przy ul. Wołoskiej, **Kierownik AO** wyjaśnił, że placówka Poczty Polskiej, zlokalizowana przy ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie, rezygnuje z dalszego wynajmowania lokalu użytkowego i istnieje możliwość wynajęcia tego lokalu dla potrzeb szpitala przy ul. Wołoskiej. Przedstawiciele szpitala zostaną umówieni na rozmowę z Kierownikiem na początku przyszłego roku.

Przewodnicząca RO, w odpowiedzi na zapytanie p. Szurmaka, poinformowała, że członek Rady Osiedla powinien udzielać odpowiedzi niezwłocznie lub przekazać wyjaśnienie, dlaczego nie może udzielić odpowiedzi w tym terminie i z jakich powodów. Odnosnie parkingu, Przewodnicząca RO stwierdziła, że na Osiedlu „Sadyba” nie ma parkingów, które byłyby traktowane na specjalnych prawach. Parkingi są zlokalizowane na terenach będących własnością Spółdzielni, bądź na terenach dzierżawionych od Miasta; są parkingi społecznie strzeżone lub dzierżawione przez firmy. Jednocześnie Przewodnicząca RO przypomniała, że sprawami parkingów zajmuje się Komisja Rewizyjna RO.

W nawiązaniu do wypowiedzi p. Szurmaka w sprawie parkingu przy ul. Korczyńskiej 8, **p. J. Bieda** stwierdził, iż jest zaskoczony wypowiedzią p. Nowaka, ponieważ Komisja Rewizyjna

przyjęła stanowisko, że parking przy ul. Korczyńskiej 8 jest traktowany, jak pozostałe parkingi zlokalizowane na terenie Osiedla „Sadyba”. Zawarcie z Gminą umowy dzierżawy terenu pod ten parking nie oznacza, że nie należy w tym przypadku respektować przepisów wewnątrzspółdzielczych i reagować na skargi osób zamieszkałych na tym osiedlu, oraz interesować się, jak jest prowadzona działalność tego parkingu, pobieranie opłat, rozliczanie itp.

Pan B. Szurmak przypomniał, że Komisja Rewizyjna Rady Osiedla stwierdziła nieprawidłowości w rozliczeniu tego parkingu.

Pan W. Nowak odpowiedział, że nie ma żadnych nieprawidłowości na parkingu przy ul. Korczyńskiej 8.

Pan A. Szwaranowicz przypomniał, że Komisja Rewizyjna zajmuje się sprawą parkingów. Jest uchwała Rady Nadzorczej w sprawie funkcjonowania parkingów strzeżonych społecznie, zgodnie z którą nadzór nad parkingami sprawuje Administracja Osiedla. Jednocześnie p. Szwaranowicz zwrócił uwagę, że to Zarząd Spółdzielni zawarł z m.st. Warszawa umowę dzierżawy terenu pod parking przy ul. Korczyńskiej 8, a nie jakaś grupa mieszkańców, użytkujących ten parking. W związku z powyższym, wszystkie przepisy wewnątrzspółdzielcze w sprawie parkingów dotyczą również parkingu przy ul. Korczyńskiej 8. Administracja została zobowiązana przez Komisję Rewizyjną do uporządkowania spraw dotyczących funkcjonowania parkingów, tj. doprowadzenia do opracowania regulaminów parkingowych oraz zawarcia umów użyczenia na korzystanie z parkingów.

Pan W. Czapski zwrócił się, aby Administracja wystąpiła do Zarządu o informację, jakie powinno być naliczenie podatku od nieruchomości w przypadku gruntów o nieuregulowanym statusie prawnym, co do których są roszczenia byłych właścicieli. Jednocześnie zwrócił uwagę, że osoby, które posiadają lokale mieszkalne w budynkach posadowionych na gruntach o nieuregulowanym statusie prawnym, nie zostały o tym poinformowane. W chwili obecnej mają problem, gdyż nie mogą założyć księgi wieczystej, a wartość ich mieszkań spadła o 50%. Byli właściciele tych terenów prawdopodobnie będą mogli wystąpić o te mieszkania, jako własność.

Przewodnicząca RO zwróciła się do Kierownika AO o wyjaśnienie tej sprawy z Zarządem, ponieważ z tym jest związane również pytanie, które kierowała do Zarządu na posiedzeniach Rady Nadzorczej dotyczące rozliczeń stawki za użytkowanie wieczyste, gdyż budynek przy ul. Konstancińskiej 3B, który jest posadowiony częściowo na nieuregulowanym gruncie, do momentu podziału działek wspólnie z Konstancińską 3A wnosił opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, mimo że część budynku jest na nieuregulowanym prawnie gruncie. Jeżeli stan prawny tych gruntów zostanie uregulowany i będzie możliwość przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności, to stosowane są bonifikaty z tego tytułu. W jaki sposób będą rozliczane ewentualne bonifikaty dla obu tych nieruchomości?

Na tym posiedzenie zakończono.

Do protokołu dołączono:

- Załącznik nr 1 - Uchwała nr 6/12/2010 RO „Sadyba” w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” na rok 2011
- Załącznik nr 2 -Uchwała nr 7/12/2010 RO „Sadyba” w sprawie uchylenia uchwały nr 5/10/2010 RO „Sadyba” z dnia 25 października 2010 r.
- Załącznik nr 3 - sprawy wniesione przez Administrację Osiedla „Sadyba”
- Załącznik nr 4 - wniosek AO dodatkowy nr 4

**Sekretarz
Rady Osiedla „Sadyba”**

Wiesław Nowak

**Z-ca Przewodniczącej
Rady Osiedla „Sadyba”**

Zbigniew Mordasewicz

Sporządziła: Anna Szustak