

PROTOKÓŁ nr 11/10/2011
z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba”
w dniu 24 października 2011 roku.

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

W posiedzeniu udział wzięło 17 członków Rady Osiedla, Przewodniczący RN - p. Z. Rothe, przedstawiciele Rad Domów, Kierownictwo AO, Kierownik OEK oraz pracownicy AO.

Posiedzeniu przewodniczył p. Marek Potkański – Z-ca Przewodniczącej Rady Osiedla – który zaproponował następujący porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Stanowisko w sprawie projektu zmian Statutu Spółdzielni.
3. Przyjęcie protokołu z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla w dniu 19 września 2011 r.
4. Informacja Administracji Osiedla o realizacji wniosków z poprzedniego posiedzenia plenarnego.
5. Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.
6. Założenia do planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” na 2012 rok i zaopiniowanie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów.
7. Centrum Integracji Społecznej.
8. Informacja o wynikach działania Administracji Osiedla w zakresie zmian zapisów umów zawieranych z firmami świadczącymi usługi na Osiedlu.
9. Wolne wnioski.

Ad 1 - Przyjęcie porządku obrad.

Pan M. Potkański zaproponował zmianę kolejności punktów; tj. pkt 3 jako pkt 2, a pkt 2 jako pkt 3 oraz skreślenie pkt 7 „Centrum Integracji Społecznej”, ponieważ ten temat nie jest przygotowany.

Wobec braku innych uwag, Z-ca Przewodniczącej RO poddał pod głosowanie wniosek o przyjęcie zaproponowanego porządku obrad – wraz ze zgłoszonymi zmianami.

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

Ad 2 - Przyjęcie protokołu z plenarnego posiedzenia Rady Osiedla w dniu 19 września 2011 r.

Z-ca Przewodniczącej RO poinformował, że uwagi zgłoszone przez kilku członków Rady Osiedla zostały uwzględnione w protokole.

Wobec braku innych uwag do ww. protokołu, Z-ca Przewodniczącej RO poddał pod głosowanie wniosek o jego przyjęcie.

Rada Osiedla przyjęła protokół z plenarnego posiedzenia w dniu 19 września 2011 r. (w głosowaniu udział wzięło 15 członków Rady Osiedla; za przyjęciem protokołu głosowało 14 osób, przeciw – 1, wstrzymało się od głosu 0 osób).

Pan M. Potkański ogłosił minutę ciszy, aby uczcić pamięć zmarłej p. Barbary Szymańskiej – członka Rady Osiedla „Sadyba” oraz członka Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”.

Ad 3 – Stanowisko w sprawie projektu zmian Statutu Spółdzielni.

Pan M. Potkański przypomniał, że członkowie Rady Osiedla w materiałach na dzisiejsze posiedzenie otrzymali propozycję stanowiska RO w sprawie projektu zmian Statutu Spółdzielni opracowaną przez p. Potkańskiego na podstawie uwag otrzymanych od kilku członków RO (załącznik nr 1 do protokołu). Dodatkowo wpłynęła jeszcze opinia p. J. Gajdy popierająca stanowisko RO w 99%; odmienne zdanie p. Gajdy dotyczy jedynie kwestii automatycznego odwołania członka Zarządu. Zdaniem p. Gajdy, w takiej sytuacji, na Walnym Zgromadzeniu nie może być głosowana uchwała o odwołaniu, czyli nie dopuszcza sytuacji, że można nie uzyskać absolutorium, a jednocześnie nie być odwołanym. Już po opracowaniu propozycji stanowiska RO wpłynęła jeszcze uwaga Rady Domu-Nieruchomości Bonifacego 71 zwracająca uwagę na brak konkretnej formuły mówiącej o zmianie opłat za wywóz śmieci i windy od osoby oraz uwagi od p. Łukasza Kowalskiego – Przewodniczącego RD-N Sobieskiego 72a – dotyczące m.in. głównie nieścisłości prawnych oraz popierające niektóre uwagi zgłoszone przez Radę Osiedla. Ze względu na brak czasu na przeanalizowanie tych uwag,

Z-ca Przewodniczącej zaproponował, aby uwagi zgłoszone przez p. Kowalskiego stanowiły załącznik nr 2 do stanowiska Rady Osiedla w sprawie projektu zmian Statutu Spółdzielni.

W toku dyskusji, **p. K. Skiba-Gomulka** zaproponowała powołanie specjalnego zespołu do opracowania zmian Statutu, złożonego z członków Spółdzielni z poszczególnych osiedli MSM „Energetyka”.

Pan A. Szwaranowicz zwrócił uwagę, że nie powołano się na żaden akt prawny, który obligowałby do zmiany Statutu. Zaproponowana koncepcja poprawionego Statutu, polegająca na zlikwidowaniu wielu szczegółowych zapisów i odwołaniu się do ustaw jest nie do przyjęcia. Rada Osiedla nie otrzymała informacji dotyczącej celów oraz powodów wprowadzania zmian w Statucie. Rada Osiedla uważała, że powodem konieczności wprowadzania zmian w obowiązującym Statucie są problemy związane z dokonaniem zmian dotyczących zasad ponoszenia opłat za korzystanie z dźwigów i wywozu śmieci oraz wprowadzenie możliwości odwołania na Walnym Zgromadzeniu członków Zarządu, którzy nie uzyskają absolutorium. Zdaniem p. Szwaranowicza, Statut powinien być jedynym dokumentem, na jakim ma działać Spółdzielnia i z jakiego mają korzystać spółdzielcy. Odsyłanie do aktów wyższego rzędu utrudnia wykorzystywanie zapisów Statutu członkom niemającym w danej chwili dostępu do ustawy. Według p. Szwaranowicza, niepotrzebnie wykreślono zapisy dotyczące kadencyjności członków Rady Osiedla i wymiany części jej członków co roku.

Pani L. Bahdaj uważa, iż prawnicy świadomie nie proponują żadnych ustaw, ponieważ wiedzą, że Rząd poprzedniej kadencji Sejmu przygotowywał zmiany ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych. Zdaniem p. L. Bahdaj wprowadzanie obecnie zmian do Statutu jest niezasadne. Można powrócić do sprawy po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pan W. Nowak zwrócił uwagę na nieprecyzyjne zapisy odnośnie prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej.

Pan Ł. Kowalski poparł stanowisko prezentowane przez p. L. Bahdaj. Jednocześnie zwrócił uwagę na rozbieżności z prawem występujące w niektórych proponowanych zapisach. Zdaniem p. Kowalskiego, jak spółdzielnią będą rządzić wszyscy członkowie poprzez swoich przedstawicieli, tj. Rady Domu-Nieruchomości, to spółdzielnia pozostanie bez władz.

Pani A. Dmowska zgodziła się z poglądem p. L. Bahdaj i p. Ł. Kowalskiego, iż aktualnie wprowadzanie zmian do Statutu, przed wejściem w życie nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest niezasadne, aczkolwiek te zmiany są potrzebne, ponieważ od uchwalenia Statutu w 2007 r. następowały zmiany niektórych aktów prawnych. W związku z tym część zapisów w Statucie jest niezgodna z obecnymi przepisami prawnymi. Zdaniem p. Dmowskiej powoływanie się na szczegółowe zapisy aktów prawnych jest zbędne, gdyż ciągle następują zmiany różnych aktów prawnych i Statut nigdy nie będzie zgodny na bieżąco z tymi przepisami. W Statucie należy określić główne zasady działania. Zdaniem p. Dmowskiej należy zastanowić się nad tym, czy nadal ma być prowadzona działalność kulturalna; w tym celu można przeprowadzić referendum wśród mieszkańców. Pani A. Dmowska opowiedziała się za utrzymaniem 1/40 obligatoryjnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu niezbędnej dla przyjęcia uchwał o zmianach Statutu. Zdaniem p. Dmowskiej, Rady Domów-Nieruchomości lub Zebrania Domowe mogą mieć tylko wgląd w dokumenty finansowe dotyczące danej nieruchomości, np. związane z remontami. Zaproponowała likwidację zapisu, iż mają prawo do otrzymywania tych materiałów.

Pani Z. Zwolińska poinformowała, że nie podejmuje się opiniowania zmian Statutu, ponieważ wiele osób z Rady Domu-Nieruchomości i mieszkańców Konstancińska 9 pracuje nad opinią w sprawie zmian Statutu. Zwróciła uwagę na wykreślenie zapisu dotyczącego, czym jest spółdzielnia; w związku z tym dzieje się bardzo wiele różnych rzeczy. Nie zgadza się z niektórymi zapisami uwag do projektu zmian Statutu, opracowanymi przez p. Potkańskiego – z ramienia Rady Osiedla. Pani Z. Zwolińska opowiedziała się przeciwko propozycji zgłoszonej przez p. A. Dmowską, aby Rady Domów-Nieruchomości nie otrzymywały kserokopii dokumentów finansowych, tylko miały możliwość wglądu w te dokumenty. Zdaniem p. Zwolińskiej, są to materiały, na których opiera się praca Rady Domu-Nieruchomości; brakuje czasu na wizyty w administracji i sporządzanie odpisów dla potrzeb Rady Domu-Nieruchomości; Rady Domów-Nieruchomości mają prawo do otrzymywania tych dokumentów. Pani Z. Zwolińska nie zgodziła się również z wypowiedzią p. Ł. Kowalskiego, gdyż jej zdaniem Rady Domów-Nieruchomości odgrywają ważną rolę w działalności Spółdzielni. Zebranie Domowe ma większe umocowanie w strukturach Spółdzielni, niż Rada Osiedla. Jednocześnie p. Zwolińska poinformowała, że Zebranie Domowe Konstancińska 9 przygotuje opinię (protest) przeciwko proponowanym zmianom w Statucie.

Pani M. Szeller opowiedziała się przeciwko propozycji zgłoszonej przez p. A. Dmowską. Jednocześnie zwróciła uwagę, że proces w sprawie zmian Statutu już się toczy; Zarząd i tak zwoła Walne Zgromadzenie w celu uchwalenia zmian w Statucie. Pani M. Szeller poparła uwagi do projektu zmian Statutu, opracowane przez zespół osób z ramienia Rady Osiedla.

W podsumowaniu dyskusji, **p. M. Potkański** zaproponował przyjęcie opracowanych przez Radę Osiedla uwag wraz z pismem przewodnim, kierowanym do Rady Nadzorczej oraz uwagami p. Ł. Kowalskiego – jako załącznik nr 2. Jednocześnie p. M. Potkański zawnioskował o uzupełnienie treści pisma na końcu, o pkt. 11 w brzmieniu: *„Rada Osiedla Sadyba zwraca uwagę, że w Sejmie trwają prace nad nową ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i w tej sytuacji wprowadzanie obecnie zmian w aktualnie obowiązującym Statucie może okazać się zbędne”*.

Pani Z. Zwolińska oświadczyła, że nie będzie głosowała nad tymi uwagami, ponieważ ma zastrzeżenia do kilku punktów i wyraziła głos odrębny.

Pan A. Przybylski zwrócił uwagę, że powodem konieczności wprowadzania zmian w obowiązującym Statucie miały być tylko problemy związane z dokonaniem zmian dotyczących zasad ponoszenia opłat za korzystanie z dźwigów i wywozu nieczystości. Obecnie proponuje się również wiele innych zmian. Zdaniem p. A. Przybylskiego należy ograniczyć się tylko do zasadniczych postulatów zgłaszanych przez członków Spółdzielni, które padły u podstaw idei zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Pan M. Potkański poinformował, że 15 listopada br. odbędzie się specjalne posiedzenie Rady Nadzorczej w celu omówienia zmian Statutu. Podobne dyskusje odbywają się również na innych osiedlach oraz na poziomie Rady Nadzorczej. Zaproponował przekazanie do Rady Nadzorczej uwag do projektu zmian Statutu, nie traktując iż są ostateczne oraz konieczne i niezbędne do wprowadzenia do Statutu.

Po dyskusji, **Z-ca Przewodniczącej RO** poddał pod głosowanie wnioski o przyjęcie stanowiska Rady Osiedla w sprawie projektu zmian Statutu Spółdzielni, tj. pisma przewodniego wraz ze zgłoszonymi poprawkami, uwag do projektu zmian Statutu – jako załącznik nr 1 oraz uwag zgłoszonych przez p. Ł. Kowalskiego – jako załącznik nr 2.

W głosowaniu udział wzięło 15 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem stanowiska głosowało 13 osób, przeciw – 0, wstrzymały się od głosu 2 osoby; p. Z. Zwolińska nie wzięła udziału w głosowaniu - wyraziła głos odrębny.

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

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

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

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że wyremontowano klatki schodowe w dwóch budynkach: Bonifacego 73 i Powsińska 15; planowano jeszcze remont na Bonifacego 75 oraz Konstancińskiej 5, ale prace te zostały przełożone na rok 2012.

2. Pani M. Kaszyńska zwróciła się o dostarczenie na piśmie szczegółowego pisemnego wyjaśnienia nt. rozliczenia i ujemnego salda na GZM występującego na funduszu nieruchomości Jaszowiecka 8.

Główna Księgowa AO poinformowała, że wszystkim Radom Domów-Nieruchomości przekazano rozliczenia za 2010 rok, w tym również dla budynku Jaszowiecka 8.

Pani M. Kaszyńska potwierdziła, że Rada Domu-Nieruchomości Jaszowiecka 8 otrzymała ww. rozliczenie. Jednakże nadal oczekuje na wyjaśnienie odnośnie ujemnego salda na GZM na funduszu nieruchomości Jaszowiecka 8.

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

Z-Kierownika ds. technicznych poinformowała, że Administracja zwracała się do Urzędu Dzielnicy Mokotów o naprawę tego ubytku. Naprawy nie dokonano, więc Administracja wykonała tę pracę we własnym zakresie oraz wystąpiła do Urzędu o refundację kosztów.

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

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że schody zostały naprawione.

5. Na następnym posiedzeniu plenarne RO przygotować informację na temat remontu podjazdu dla niepełnosprawnych do budynku Korczyńska 6.

Z-ca Kierownika ds. technicznych poinformowała, że prace te ujęto do wykonania w planie na 2011 rok.

Zdaniem **p. Bombały** roboty te powinny być wykonane w ramach gwarancji.

Kierownik AO uzupełnił, że remont podjazdu dla niepełnosprawnych był wykonywany przed rokiem 2008 i nie jest już objęty gwarancją. Remont podjazdu zostanie wykonany przez firmę (...), a kosztami tych robót zostanie obciążona nieruchomość Korczyńska 6.

Ad 5 – Sprawy wniesione przez Administrację Osiedla.

Administracja Osiedla „Sadyba” w okresie od ostatniego posiedzenia Rady Osiedla „Sadyba” przekazała Komisji ds. Wniesionych RO łącznie 9 spraw wniesionych do zaopiniowania przez Radę Osiedla. 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 zgody na wydzierżawienie terenu o pow. 10,00 m², przy ul. Konstancińskiej 3 (w pobliżu wjazdu do garażu) z przeznaczeniem na sprzedaż choinek w okresie od 17.12.2011 r. do 24.12.2011 r. (8 dni) p. (...).

Z p. (...) na dzierżawę w/w gruntu pod sprzedaż choinek była zawarta umowa na okres 7 dni w grudniu 2010 r. (...). Wobec powyższego Administracja wnioskuje o pozytywną opinię (...).

Uwagi do wniosku:

Wniosek jest powtarzany corocznie, ostatnio w dniu 29.11.2010 r. Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek p. (...) na sprzedaż choinek w okresie przedświątecznym ze stawką (...).

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 1

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na zawarcie umowy z p. (...) na dzierżawę 10 m² terenu przy ul. Konstancińskiej 3 (w pobliżu wjazdu do garażu) z przeznaczeniem na sprzedaż choinek w okresie od 17.12.2011 r. do 24.12.2011 r. (...).

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

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na zawarcie umowy z p. (...) na dzierżawę 10 m² terenu przy ul. Konstancińskiej 3 (w pobliżu wjazdu do garażu) z przeznaczeniem na sprzedaż choinek w okresie od 17.12.2011 r. do 24.12.2011 r. (...).

W głosowaniu udział wzięło 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem powyższego stanowiska głosowało 16 osób, przeciw – 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Wniosek nr 2

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na zawarcie umowy z p. (...), na zamontowanie banera reklamowego o wymiarach 80cm x 210cm tj 1,68 m², który byłby umieszczony na barierce przy pawilonie handlowym Powsińska 25.

(...)

Pan (...) od 21.07.1998 r. jest najemcą lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Sobieskiego 74/78, w którym prowadzi usługi szewskie, dodatkowo 17.12.2002 r. z p. (...) została zawarta umowa na reklamę o pow. 0,90 m x 0,60 m tj. 0,54 m², za którą wnosi opłaty (...). Obecnie w/w reklama, która była umieszczona na elewacji pawilonu przy ul. Sobieskiego 74/78, została zdemontowana. Rozwiązanie umowy na powyższą tablicę reklamową skutkuje na dzień 30.10.2011 r.

Pan (...) nie zalega w opłatach czynszowych.

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię.

Uwagi do wniosku:

Załączona do wniosku wizualizacja podaje jedynie treść banera, natomiast nie wskazuje miejsca jego umieszczenia. Ponieważ na barierce przy ul. Powsińskiej 25 jest już umieszczonych kilkanaście banerów reklamowych konieczne jest przedstawienie na posiedzeniu Komisji wizualizacji miejsca umieszczenia banera p. (...).

Wyjaśnienia Administracji Osiedla:

Na posiedzeniu Komisji przedstawiono zdjęcie zawierające zarówno treść banera jak i miejsce jego umieszczenia, które zostało przez członków Komisji zaakceptowane.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 2

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na zawarcie umowy z p. (...) na zamontowanie banera reklamowego o wymiarach 80cm x 210cm tj. 1,68 m² umieszczonego na barierce przy pawilonie handlowym Powsińska 25, (...).

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

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na zawarcie umowy z p. (...) na zamontowanie banera reklamowego o wymiarach 80cm x 210cm tj. 1,68 m², umieszczonego na barierce przy pawilonie handlowym Powsińska 25, (...).

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

Wniosek nr 3

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na przepisanie z dniem 1 listopada 2011 r. umowy najmu lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Konstancińskiej 3 o pow. 26,10 m², zawartej w dniu 01.07.2009 r. z p. (...), który w w/w lokalu prowadzi małą gastronomię (...), na p. (...), która kontynuowałaby tę działalność, z zachowaniem dotychczasowej stawki czynszu (...).

Pan (...) nie zalega w opłatach czynszowych.

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię.

Uwagi do wniosku:

- 1. Nie ma formalnych przeszkód w przepisaniu umowy najmu na nowego najemcę.*
- 2. Dotychczasowy najemca w swoim piśmie informuje, że wpłaconą przez niego kaucję przeznacza na rzecz nowego najemcy, natomiast w § 11 załączonego projektu umowy wymaga się wpłacenia przez nowego najemcę kaucji; sprawa przekazania lub ponownego wpłacenia kaucji powinna być jednoznacznie ustalona przed podpisaniem umowy z nowym najemcą.*
- 3. W pkt. 2 § 14 załączonego projektu umowy powinno się skreślić słowa „W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony”, gdyż w pkt.1 tego paragrafu zapisano, że „Umowa zawarta jest na czas nieokreślony”, a więc powtórzenie takiego zapisu jest zbędne.*

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 3

1. Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na zawarcie z dniem 1 listopada 2011 r. umowy najmu lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Konstancińskiej 3 o pow. 26,10 m², z p. (...), która w w/w lokalu będzie prowadziła działalność małej gastronomii (...), pod warunkiem nie prowadzenia sprzedaży alkoholu i nie zainstalowania w lokalu automatów do gier.

(...)

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

1. Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na zawarcie z dniem 1 listopada 2011 r. umowy najmu lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Konstancińskiej 3 o pow. 26,10 m², z p. (...), która w w/w lokalu będzie prowadziła działalność małej gastronomii (...), pod warunkiem nieprowadzenia sprzedaży alkoholu i nieinstalowania w lokalu automatów do gier.

(...)

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

Wniosek nr 4

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na wydzierżawienie od dnia 1 listopada 2011 r. terenu przy ul. Limanowskiego/Sobieskiego o pow. 37,00 m², na którym usytuowany jest kiosk będący własnością p. (...), p. (...), z przeznaczeniem na sprzedaż art. spożywczych z przewagą wyrobów piekarniczo-cukierniczych.

Na dzierżawę w/w terenu była zawarta umowa na czas określony od dnia 1.10.2008 r. do 30.09.2011 r. z p. (...), który w dniu 6.04.2011 r. wystąpił z prośbą o przedłużenie umowy.

W dniu 30.05.2011 r. na plenarnym posiedzeniu Rada Osiedla „Sadyba” pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji i wyraziła zgodę na przedłużenie umowy (...).

W dniu 12.09.2011 r. p. (...) poinformował, że z dniem 30.09.2011 r. kończy działalność gospodarczą, w dniu 3.10.2011 r. sprzedał kiosk p. (...).

Za październik 2011 r. p. (...) będzie obciążony notą księgową za bezumowne korzystanie z gruntu.

(...)

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię i proponuje stawkę za dzierżawę gruntu w wysokości (...).

Uwagi do wniosku:

Brak jest informacji, dlaczego dotychczas nie została zawarta nowa umowa z p. (...) na warunkach określonych przez Radę Osiedla w dniu 30 maja 2011 r.

Wyjaśnienia Administracji Osiedla:

Umowa z p. (...) nie została dotychczas podpisana z powodu niedostarczenia przez dzierżawcę aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, co jest warunkiem koniecznym do podpisania umowy.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 4

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla na zawarcie umowy z p.(...) na wydzierżawienie od dnia 1 listopada 2011 r. terenu przy ul. Limanowskiego/Sobieskiego o pow. 37,00 m², na którym usytuowany jest zakupiony przez p. (...) kiosk handlowy z przeznaczeniem na sprzedaż art. spożywczych (bez sprzedaży alkoholu, bez automatów do gry) z przewagą wyrobów piekarniczo-cukierniczych.

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

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla na zawarcie umowy z p. (...) na wydzierżawienie od dnia 1 listopada 2011 r. terenu przy ul. Limanowskiego/Sobieskiego o pow. 37,00 m², na którym usytuowany jest zakupiony przez p. (...) kiosk handlowy z przeznaczeniem na sprzedaż art. spożywczych (bez sprzedaży alkoholu, bez automatów do gry) z przewagą wyrobów piekarniczocukierniczych.

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

Wniosek nr 5

Administracja Osiedla „SADYBA” wnioskuje o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy nr 9/96 z dnia 1.08.1996 r. z firmą (...), świadcząca usługi konserwacyjne dźwigów w budynkach mieszkalnych na Osiedlu „Sadyba”.

Uzasadnienie:

Firma (...) wykonuje wiele prac wychodzących poza zakres prac ujętych w umowie, co generuje dodatkowe koszty wpływające na bezpośredni stan funduszy budynkowych. Obecnie umowa konserwacyjna z firmą (...) zawarta jest na czas nieokreślony (...).

Wnioski

Z uwagi na zwiększenie efektywności zawieranych umów na konserwację, Administracja Osiedla „Sadyba” proponuje zawrzeć umowę na konserwację dźwigów z firmą (...) na czas określony 1 roku (...).

Firma (...) utrzymuje w sprawnej i bezpiecznej pracy dźwigi, w przypadku awarii stara się przede wszystkim naprawiać istniejące urządzenia i tylko w sytuacjach koniecznych wymienia, co ogranicza do minimum generowanie dodatkowych kosztów budynkowych. Stosowanie takiej polityki konserwacyjnej dźwigów sprawdziło się na budynkach Jaszowiecka 2, 12, które firma (...) konserwuje od 1.06.2010 r. zgodnie z umową 23/T/2010 z dnia 1.06.2010 r.

Uwagi do wniosku:

- 1. Nie przedstawiono umowy z firmą (...) działającą na terenie Osiedla od 15 lat oraz projektu nowej umowy konserwacyjnej na pozostałe dźwigi na Osiedlu z firmą (...).*
- 2. Postawiony we wniosku firmie (...) jedyny zarzut, że wykonuje szereg napraw spoza zakresu umowy i tym samym powoduje dodatkowe koszty w wysokości ok. 55% podstawowej kwoty ryczałtu konserwacyjnego można również postawić Administracji Osiedla, że dopuściła do takiej sytuacji.*
- 3. Komisja Techniczno - Eksploatacyjna Rady Osiedla powinna dokonać rozszerzonej analizy dotychczasowej współpracy zarówno z firmą (...) jak i z firmą (...) oraz sprecyzować wnioski będące podstawą do poparcia wniosku Administracji Osiedla.*

Wyjaśnienia Administracji Osiedla:

Przekazano umowę z firmą (...) oraz projekt nowej umowy konserwacyjnej dźwigów na Osiedlu z firmą (...).

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 5

Wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy nr 9/96 z dnia 1.08.1996 r. z firmą (...) świadcząca usługi konserwacyjne dźwigów w budynkach mieszkalnych na Osiedlu „Sadyba”, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej RO.

Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej, **p. A. Przybylski**, poinformował że Komisja Techniczno-Eksploatacyjna po dokonaniu analizy, pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla w powyższej sprawie i zarekomendowała jego przyjęcie na zebraniu plenarnym Rady Osiedla. Jednocześnie KT-E rekomenduje zawarcie umowy na konserwację dźwigów z firmą (...) na czas określony 1 roku (...).

- 1. Rada Osiedla wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy nr 9/96 z dnia 1.08.1996 r. z firmą (...), świadcząca usługi konserwacyjne dźwigów w budynkach mieszkalnych na Osiedlu „Sadyba”, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej RO.**
- 2. Rada Osiedla wyraziła zgodę na zawarcie umowy na konserwację dźwigów z firmą (...) na czas określony 1 roku na kwotę (...).**

W głosowaniu brało udział 17 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 16 osób, przeciw - 0, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Wniosek nr 6

Administracja Osiedla wnioskuje o wyrażenie zgody na zmianę stawek opłat za użytkowanie schowków, nisz okiennych i energii elektrycznej.

Administracja proponuje stawkę od 01.01.2012 r. w wysokości:

- za schowki 5,00 zł/m² + 23% VAT
- za niszę okienną 2,50 zł/m² + 23% VAT
- za energię elektryczną (ryczałt) 4,00 zł/m-c + 23% VAT

Pomimo wzrastających kosztów eksploatacji informujemy, że od 2000 r. nie były podnoszone opłaty za najem schowków i energii elektrycznej, a od 2001 r. za najem nisz okiennych.

Kwoty tych opłat wynoszą:

- za schowki 3,20 zł/m² brutto
- za energię elektryczną (ryczałt) 2,00 zł/m-c brutto
- za niszę okienną 1,60 zł/m² brutto

Uwagi do wniosku:

Zmiany stawek opłat zależnych od Spółdzielni można wprowadzać z 3 miesięcznym wyprzedzeniem, czyli w tym przypadku dopiero od 1 lutego 2012 roku.

Wyjaśnienia Administracji Osiedla:

Schowki i nisze okienne wynajmowane są na podstawie indywidualnych umów najmu, a więc nie dotyczy ich przepis o opłatach zależnych od Spółdzielni.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 6

1. Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i ustalić następujące stawki opłat za najem obowiązujące od 1 stycznia 2012 r.:

- za schowki 5,00 zł/m² + 23% VAT
- za niszę okienną 2,50 zł/m² + 23% VAT
- za energię elektryczną (ryczałt) 4,00 zł/m-c + 23% VAT

2. Wpływy za energię elektryczną uzyskane z wynajmowanych schowków powinny obniżać koszty energii elektrycznej w danym budynku.

Do proponowanego stanowiska Komisji ds. Wniesionych **Główna Księgowa AO** zgłosiła poprawkę, aby Rada Osiedla nie rozpatrywała zmiany stawek opłat za użytkowanie nisz okiennych, ponieważ nie występuje pojęcie „niszy okiennej”.

Kierownik AO zaproponował ustalenie jednakowej stawki dla nisz okiennych oraz schowków, tj. 5,00 zł/m² i ujęcie tych opłat w jednej pozycji „schowki”.

1. Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i ustaliła następujące stawki opłat za najem obowiązujące od 1 stycznia 2012 r.:

- za schowki 5,00 zł/m² + 23% VAT
- za energię elektryczną (ryczałt) 4,00 zł/m-c + 23% VAT

2. Wpływy za energię elektryczną uzyskane z wynajmowanych schowków powinny obniżać koszty energii elektrycznej w danym budynku.

W głosowaniu brało udział 17 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 13 osób, przeciw - 1, wstrzymały się od głosu 3 osoby.

Wniosek nr 7

Administracja Osiedla „Sadyba” zwraca się z uprzejmą prośbą o wyrażenie opinii w sprawie przedłużenia na okres jednego roku umowy najmu na lokal służbowy (...) przy ul. Korczyńskiej 8 z p. (...) zatrudnioną w charakterze gospodarza domu w budynku przy ul. Korczyńskiej 8.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 7

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu na lokal służbowy (...) przy ul. Korczyńskiej 8 z p. (...) zatrudnioną w charakterze gospodarza domu w budynku przy ul. Korczyńskiej 8 na okres 1 roku do 31.10.2012 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. Korczyńskiej 8 z p. (...) zatrudnioną w charakterze gospodarza domu w budynku przy ul. Korczyńskiej 8 na okres 1 roku do 31.10.2012 r.

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

Wniosek nr 8

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie opinii w sprawie wydania zgody Panu (...), na namalowanie graffiti promującego klub Legia Warszawa na murkach naprzeciwko bloku przy ul. Korczyńskiej 6 i Korczyńskiej 8.

Powyższe graffiti jest realizacją projektu w ramach akcji „Malujemy Syreni Gród”, której celem jest umieszczanie na murach grafiki o nieprzeciętnej estetyce z wyeliminowaniem jakichkolwiek motywów wulgarnych lub związanych z przemocą.

Uwagi do wniosku:

- 1. Nie ma przeszkód w wyrażeniu zgody na namalowanie graffiti promującego klub Legia Warszawa na murku naprzeciwko budynku przy ul. Korczyńskiej 8. Natomiast przy ul. Korczyńskiej 6 planowane jest rozebranie murku, a więc malowanie tam graffiti jest niezasadne.*
- 2. Wniosek powinien być jednak uzupełniony o pozytywne stanowisko Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 8.*
- 3. Do wniosku załączono listę zawierającą imiona i nazwiska oraz podpisy 9 osób bez wyjaśnień czemu mają służyć te podpisy; celowym byłoby przygotowanie nowej listy osób popierających wnioski o namalowanie tych graffiti zawierającej ich podstawowe dane (co najmniej nazwisko i imię, adres zamieszkania).*
- 4. Konieczna jest opinia Komisji Ładu Rady Osiedla.*

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 8

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na namalowanie graffiti promującego klub Legia Warszawa na murku naprzeciwko budynku przy ul. Korczyńskiej 8 przez grupę kibiców tego klubu pod kierownictwem p. (...) pod warunkiem wcześniejszego zrealizowania czynności omówionych w pkt. 2 i 3 uwag do wniosku oraz uzyskania pozytywnej opinii Komisji Ładu Rady Osiedla.

W toku dyskusji **p. Z. Mordasewicz** zaproponował rozszerzenie lokalizacji graffiti promującego klub Legia o rejon przy ul. Bonifacego 73 oraz ul. Bonifacego 75.

Pani A. Dmowska wyraziła głos przeciwny, ponieważ jest to graffiti; przypomniała, że niedawno Komisja Ładu wnioskowała o usunięcie graffiti, co wiązałoby się z poniesieniem pewnych kosztów ogólnosiedlowych. Po pozytywnym zaopiniowaniu powyższego wniosku, może się okazać, że Komisja Ładu będzie wnioskować o likwidację tego graffiti, a osiedle będzie ponosiło koszty wykonania tych prac.

Pan M. Potkański nadmienił, że namalowanie tego graffiti nie obciąży w żaden sposób mieszkańców osiedla, ponieważ będzie wykonane we własnym zakresie oraz na koszt osób wnioskujących – kibiców klubu Legia.

Przewodnicząca Komisji Ładu zwróciła uwagę, że wniosek o wyrażenie zgody na namalowanie graffiti dotyczy tylko murków, nie budynków. Poinformowała, że Komisja Ładu pozytywnie zaopiniowała powyższy wniosek, pod warunkiem uzyskania zgody Rady Domu-Nieruchomości Korczyńska 8.

Pan A. Przybylski wyraził obawę, że napis promujący klub Legia nie będzie emocjonalnie obojętny. Wobec powyższego mogą się pojawić na osiedlu, na ścianach budynków inne napisy np. przeciwników klubu Legia.

Po dyskusji Rada Osiedla zajęła następujące stanowisko do wniosku nr 8:

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na namalowanie graffiti promującego klub Legia Warszawa na murku naprzeciwko budynku przy ul. Korczyńskiej 8 przez grupę kibiców tego klubu pod kierownictwem p. (...), pod warunkiem wcześniejszego zrealizowania czynności omówionych w pkt. 2 i 3 uwag do wniosku.

W głosowaniu brało udział 16 członków Rady Osiedla; za przyjęciem ww. stanowiska głosowało 8 osób, przeciw - 6, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Wniosek nr 9

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o wyrażenie zgody na uruchomienie punktu przyjęć odzieży do pralni chemicznej w lokalu użytkowym przy ul. Sobieskiego 74/78, którego najemcą jest p. (...) oraz na zamontowanie nad w/w lokalem szyldu o wymiarach 2 m x 0,50 m tj. 1 m².

Z Panią (...) w dniu 27.01.2004 r. została zawarta umowa najmu na lokal użytkowy o pow. 32,07 m² z przeznaczeniem na magiel.

(...).

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię i proponuje stawkę za 1m² w wysokości (...).

Uwagi do wniosku:

- 1. Wniosek Administracji Osiedla nie wyjaśnia za co proponowana jest stawka (...), można chyba przyjąć, że ta stawka dotyczy opłaty za wywieszenie szyldu reklamowego.*
- 2. Wydaje się, że z uwagi na rodzaj prowadzonej w tym lokalu działalności nie ma potrzeby podwyższać stosunkowo niskiej opłaty za wywóz śmieci(...).*
- 3. Wynajmowany przez p.(...)lokal kat. III nie ma okien i usytuowany jest w piwnicy pawilonu, a aktualna stawka czynszu(...)przekracza ustaloną stawkę dla lokali III kategorii (...).*

Wyjaśnienia Administracji Osiedla:

Wniosek dotyczy zgody na umieszczenie szyldu reklamowego i ustalenia opłat za jego wywieszenie.

Rekomendacja Komisji ds. Wniesionych do wniosku nr 9

Pozytywnie zaopiniować wniosek Administracji Osiedla i wyrazić zgodę na wprowadzenie w lokalu wynajmowanym przez p. (...) nowego typu działalności – punktu przyjęć odzieży do pralni chemicznej - oraz umieszczenie nad lokalem szyldu reklamowego ze stawką opłat (...).

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

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na wprowadzenie w lokalu wynajmowanym przez p. (...) nowego typu działalności – punktu przyjęć odzieży do pralni chemicznej - oraz umieszczenie nad lokalem szyldu reklamowego ze stawką opłat (...).

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

Kierownik AO przedstawił dodatkowy wniosek Administracji Osiedla „Sadyba”, który nie był rozpatrywany na posiedzeniu Komisji ds. Wniesionych, o wyrażenie zgody na rozwiązanie za porozumieniem stron z dniem 30.10.2011 r. umowy najmu na lokal użytkowy w pawilonie handlowym przy ul. Sobieskiego 74/78 o pow. 35,00 m², zawartej w dniu 01.08.2009 r. ze Spółką Cywilną (...), która w ww. lokalu prowadzi małą gastronomię (...) z jednoczesnym zawarciem umowy na ww. lokal od dnia 1.11.2011 r. z Panem (...), który kontynuowałby tą samą działalność na dotychczasowych warunkach.

Spółka Cywilna (...) zmuszona była rozwiązać umowę z przyczyn od niej niezależnych.

(...)

Administracja Osiedla „Sadyba” wnioskuje o pozytywną opinię.

Pan M. Potkański zaproponował pozytywne zaopiniowanie powyższego wniosku, o ile p. (...) posiada wymaganą przepisami zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej.

Rada Osiedla pozytywnie zaopiniowała wniosek Administracji Osiedla i wyraziła zgodę na rozwiązanie za porozumieniem stron z dniem 30.10.2011 r. umowy najmu na lokal użytkowy w pawilonie handlowym przy ul. Sobieskiego 74/78 o pow. 35,00 m², zawartej w dniu 01.08.2009 r. ze Spółką Cywilną (...), która w ww. lokalu prowadzi małą gastronomię (...) z jednoczesnym zawarciem umowy na ww. lokal od dnia 1.11.2011 r. z Panem (...), który kontynuowałby tę samą działalność na dotychczasowych warunkach.

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

Ad 6 – Założenia do planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” na 2012 rok i zaopiniowanie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów.

Członkowie Rady Osiedla w materiałach na dzisiejsze posiedzenie otrzymali projekt planu rzeczowo-finansowego remontów na 2012 rok. Projekt tego planu był omawiany na posiedzeniach Komisji. Jest to propozycja planu rzeczowo-finansowego remontów na budynki.

Pan M. Potkański przypomniał, że zgodnie z zapisami § 97 ust. 1 pkt. 1 Statutu, Rada Osiedla jest zobowiązana do uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na kolejne lata. Zgodnie z zapisami § 99 Statutu, Zebraniu Domowemu Nieruchomości powierza się decydowanie o pracach remontowych nieruchomości, ich realizacji oraz kosztach z tym związanych. Jeśli w danej nieruchomości istnieje Rada Domu, to Rada Osiedla do tego nic nie ma. Zgodnie z zapisami § 101 Statutu, Administracja Osiedla jest zobowiązana do uzgadniania z Radami Domów-Nieruchomości rocznych planów remontowych nieruchomości.

Następnie **p. M. Potkański** zaproponował, aby Rada Osiedla wypowiedziała się tylko na temat robót ogólnosiedlowych i nie wstrzymywała prac Administracji nad przygotowaniem całego planu.

Z-ca Przewodniczącej RO przedstawił następujący projekt opinii Rady Osiedla w sprawie projektu planu robót ogólnosiedlowych na 2012 rok:

1. *W wyniku dyskusji na posiedzeniach Komisji RO i posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla w dniu 24.10.2011 r., Rada Osiedla Sadyba wnioskuję do Administracji Osiedla o uwzględnienie w planie rzeczowym robót ogólnosiedlowych na 2012 r. następujących pozycji:*
 - *modernizacja i wymiana latarni na terenie Osiedla, w pierwszej kolejności należy wymieniać te latarnie i obwody, których stan techniczny nie zapewnia wymaganego oświetlenia terenów Osiedla lub zagraża bezpieczeństwu mieszkańców,*
 - *modernizacja i naprawa chodników, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, których stan techniczny tego wymaga,*
 - *dalsza modernizacja placów zabaw,*
 - *odmalowanie pawilonu handlowego Sobieskiego 74/78.*
2. *Opracowany przez Administrację Osiedla Sadyba szczegółowy wykaz prac ogólnosiedlowych wraz z ich lokalizacją, o których mowa w pkt. 1, zostanie zaopiniowany przez Radę Osiedla Sadyba łącznie z planem gospodarczo-finansowym Osiedla Sadyba na 2012 r. i będzie stanowić załącznik do tego planu.*
3. *W przypadku uzgodnienia zakresów remontów nieruchomości (budynków) na 2012 r. z Radą Domu-Nieruchomości, Administracja Osiedla Sadyba może jeszcze przed uchwaleniem planu gospodarczo-finansowego Osiedla Sadyba na 2012 r. uruchomić procedurę zlecenia dokumentacji lub robót w ramach posiadanych przez Dom-Nieruchomość środków finansowych”.*

Pan A. Szwaranowicz omówił stanowisko Komisji Rewizyjnej w sprawie planu rzeczowo-finansowego remontów na 2012 rok. Przypomniał, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 77 w sprawie podstawowych założeń i wskaźników do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2012 rok, w której zawarto kalendarium sporządzania planów, m.in. najpóźniej do 28 października 2011 r. – Rady Osiedli winny ustalić i przyjąć zakres remontów o charakterze ogólnosiedlowym do wykonania. W materiałach w sprawie planu rzeczowo-finansowego remontów, które zostały dostarczone członkom Komisji Rewizyjnej, podano tylko jedną pozycję: „roboty ogólnosiedlowe” na kwotę 100.000 złotych. Nie ma żadnej informacji, jaki będzie zakres robót ogólnosiedlowych.

Zdaniem **p. A. Szwaranowicza**, Administracja powinna przedstawić do zaopiniowania plan remontów w zakresach zależnych od Administracji Osiedla, tj. remonty ogólnosiedlowe oraz propozycje remontów w budynkach, w których nie powołano Rad Domów-Nieruchomości oraz w pawilonach handlowo-usługowych. Komisja Rewizyjna przyjęła zakres rzeczowy robót ogólnosiedlowych na kwotę 100.000 zł, tj.: naprawa chodników i asfaltów (ok. 1000 m²), naprawa uszkodzonych kilku latarni, które zagrażają bezpieczeństwu, realizacja jednego placu zabaw, pomalowanie pawilonu Sobieskiego 74/78.

Kierownik AO przypomniał, że zgodnie z § 97 ust. 1 pkt. 1 Statutu, „Do zakresu działania Rady Osiedla należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej” itd. Zwrócił uwagę, że plan remontów jest integralną częścią planu gospodarczego. Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej szczegółowo omawiano roboty ogólnosiedlowe, Administracja przedstawiła swoje stanowisko odnośnie robót

ogólnoosiedlowych, sygnalizując brak możliwości przedstawienia szczegółowej lokalizacji robót drogowych z uwagi na konieczność modernizacji oświetlenia oraz analizy projektu wykonania dróg p.poż. - ze względu na zmianę przepisów w tym zakresie.

Jednocześnie **Pan Kierownik** podkreślił, że Administracja nie będzie mogła spełnić warunku zawartego w pkt. 2 ww. opinii RO, tj. opracować szczegółowego wykazu prac ogólnoosiedlowych wraz z ich lokalizacją (z powodów wymienionych powyżej) – zarówno obecnie jak i przedstawić wraz z planem gospodarczo-finansowym osiedla w m-cu grudniu br.; tak więc nic nie stoi na przeszkodzie, aby Rada Osiedla w dniu dzisiejszym zaopiniowała plan remontów na 2012 rok. Roboty na budynkach, wyszczególnione w planie, są pracami wynikającymi z konieczności zabezpieczenia substancji budynkowej oraz dla których obowiązek ich natychmiastowej realizacji nakładają przepisy prawa, bądź decyzje administracyjne. Plany remontów budynkowych są omawiane z Radami Domów-Nieruchomości w ciągu roku i nic nie stoi na przeszkodzie, aby je zrealizować, jeśli dana nieruchomość posiada środki na funduszu remontowym w danym budynku. Z regulaminów wewnątrz spółdzielczych również wynika, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane remonty, które zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców i zostały one ujęte w planie rzeczowo-finansowym remontów na 2012 rok. Administracja Osiedla do dnia 18 listopada br. będzie oczekiwała na propozycje remontowe od Rad Domów-Nieruchomości. Opierając się na doświadczeniu z lat ubiegłych należy się spodziewać, że nie wszystkie Rady Domów-Nieruchomości wypowiedzą się w tym terminie w sprawie remontów. Przy zatwierdzaniu planu gospodarczo-finansowego Osiedla, w grudniu br., prawdopodobnie jeszcze nie wszystkie Rady Domów-Nieruchomości prześlą swoje propozycje odnośnie remontów budynkowych. **Kierownik Administracji** zwrócił uwagę na fakt, że niezatwierdzenie przez Radę Osiedla planu remontów w dniu dzisiejszym spowoduje wstrzymanie dalszych prac Administracji w zakresie remontów; tj. Dział Techniczny Administracji Osiedla nie będzie mógł przystąpić do sporządzania materiałów przetargowych, ponieważ nie będzie pewności, jakie roboty należy wykonać.

Jednocześnie **Pan Kierownik** nadmienił, że Komisja Techniczno-Eksploatacyjna RO przyjęła plan remontów na 2012 rok w całości, nie zgłaszając zastrzeżeń do strony rzeczowej. Komisja Rewizyjna nie zgłaszała zastrzeżeń do strony finansowej planu remontów. W tej sytuacji, Kierownik AO wyraził zaskoczenie takim projektem opinii Rady Osiedla, z którym zapoznał się dopiero przy omawianiu tego punktu porządku obrad.

Pan A. Szwaranowicz zwrócił uwagę, że zgodnie z zapisami uchwały nr 77 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” w pkt. 8 *„Administracje Osiedli w terminie do 3 października 2011 r. prześlą Radom Osiedli proponowany zakres remontów i innych prac o charakterze ogólnoosiedlowym oraz ich wymiar finansowy (remontów dróg, chodników, instalacji zewnętrznych, placów zabaw, itp.). Rady Osiedla winny najdalej do 28 października 2011 r. ustalić i przyjąć zakres remontów o charakterze ogólnoosiedlowym. Jest to niezbędny warunek dla określenia ostatecznych wielkości obowiązkowych udziałów poszczególnych budynków w finansowaniu tych prac i bezzwłocznego przekazania informacji Radom Domów-Nieruchomości”*. W związku z powyższym, p. A. Szwaranowicz zaproponował, aby Rada Osiedla przyjęła tylko zakres rzeczowo-finansowy remontów ogólnoosiedlowych.

Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej, **p. A. Przybylski**, poinformował że Komisja Techniczno-Eksploatacyjna przyjęła do aprobowanej wiadomości plan rzeczowo-finansowy remontów na budynki na 2012 rok - prace zaplanowane przez Administrację Osiedla w związku z nakazami prawa budowlanego lub nakazami organów kontrolnych. Komisja Techniczno-Eksploatacyjna zwróciła uwagę, że nie zostały wyszczególnione roboty ogólnosiedlowe i oczekiwała, że zakres tych robót zostanie przedstawiony na dzisiejszym posiedzeniu. Komisja określiła priorytety robót ogólnosiedlowych, tj. dalsza naprawa dróg i chodników oraz remont instalacji oświetlenia (awaryjny) na terenach ogólnosiedlowych.

Zdaniem **p. J. Chmielewskiego**, należy przeanalizować i wydzielić remonty prawem nakazane w zakresie ppoż., ponieważ są pilne i związane z poniesieniem dużych nakładów finansowych; będą kontynuowane w kolejnych latach. Na przykład w przypadku budynku Jaszowiecka 14 nie są realizowane inne prace (np. remont klatek schodowych), tylko są kumulowane środki na wykonanie prac ppoż. Zdaniem p. Chmielewskiego ten temat jest nieprzygotowany; należy to jeszcze przedyskutować.

Pani L. Bahdaj była zdania, aby w pierwszej kolejności ustalić wymiar finansowy robót ogólnosiedlowych (np. 25% środków z danej nieruchomości), a potem będzie dopiero wiadomo, ile poszczególnym budynkom pozostanie środków na remonty.

Kierownik AO nie zgodził się z częścią wypowiedzi p. J. Chmielewskiego, że materiały w sprawach pionów ppoż. nie są przygotowywane. Zdaniem Pana Kierownika w pierwszej kolejności należy określić potrzeby remontowe na budynkach, a dopiero później ogólnosiedlowe. Jednocześnie Kierownik AO zwrócił uwagę, że takie plany remontów były przedstawiane Radzie Osiedla od lat i nie było żadnych problemów. Jeżeli Rada Osiedla ma inną propozycję uzgadniania planów, to wskazane byłoby wcześniejsze poinformowanie o tym Administracji Osiedla. Jeśli Rada Osiedla w dniu dzisiejszym nie będzie rozpatrywać planu remontów na budynki, to należy to rozumieć, iż Rada nie będzie miała pretensji do prac remontowych w budynkach, ujętych w planie gospodarczo-finansowym na 2012 rok. Skoro w porządku obrad dzisiejszego posiedzenia plenarnego umieszczono zaopiniowanie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów na 2012 rok, to Rada Osiedla powinna wyrazić swoją opinię w drodze głosowania.

Pan M. Potkański ponownie zaproponował, aby członkowie Rady Osiedla wypowiedzieli się na temat przedstawionego projektu opinii Rady Osiedla w sprawie projektu planu robót ogólnosiedlowych na 2012 rok.

Kierownik AO ponownie zasygnalizował, że Administracja Osiedla nie będzie mogła spełnić warunku zawartego w pkt. 2 ww. projektu opinii RO, tj. opracować szczegółowego wykazu prac ogólnosiedlowych wraz z ich lokalizacją.

Pan A. Szwaranowicz zaproponował, aby przyjąć plan finansowy w zakresie robót ogólnosiedlowych, bez wykazu lokalizacji tych robót oraz zaakceptować wysokość całego funduszu remontowego; natomiast pozostawić otwartą sprawę zakresu rzeczowego remontów budynkowych – do uzgodnienia z Radami Domów-Nieruchomości.

Reasumując, **p. A. Szwaranowicz** zaproponował, aby Rada Osiedla przyjęła wysokość funduszu remontowego dla całego Osiedla „Sadyba” oraz zakres rzeczowy prac ogólnosiedlowych na kwotę 100.000 zł.

Kierownik AO ponownie skierował zapytanie, czy Rada Osiedla zajmuje się uchwalaniem planu rzeczowego remontów na budynki oraz co robi Rada Osiedla przy uchwalaniu planu gospodarczo-finansowego Osiedla w grudniu br., gdy poszczególne Rady Domów-Nieruchomości nie wypowiedzą się w sprawie remontów.

Pan M. Potkański wyjaśnił, że Rada Osiedla nie zajmuje się i nie będzie się zajmowała uchwalaniem planów remontów budynkowych, ponieważ jest to w gestii Zebrania Domowego i Rad Domów-Nieruchomości. Jeśli do 18 listopada 2011 r. Rady Domów-Nieruchomości nie wypowiedzą się na temat remontów budynkowych, to wówczas Rada Osiedla ma obowiązek zająć się tym tematem, ale tylko w stosunku do tych budynków, w których nie zajęto żadnego stanowiska w sprawie remontów. Wówczas prawdopodobnie Rada Osiedla zgodzi się z propozycjami remontów przedstawionymi przez Administrację Osiedla.

Kierownik AO przypomniał, że zgodnie z zapisami uchwały nr 77 Rady Nadzorczej, *„Rady Domów-Nieruchomości mają prawo wyrażenia opinii w sprawach hierarchii ważności poszczególnych robót do 18 listopada 2011 r., natomiast ostateczny zakres robót ustali kierownictwo osiedla, dostosowując wielkość nakładów do możliwości finansowych każdego budynku”*.

Po dyskusji, **Z-ca Przewodniczącej RO** poddał pod głosowanie wnioski o przyjęcie opinii w sprawie projektu planu robót ogólnosiedlowych na 2012 rok w wersji przedstawionej na dzisiejszym posiedzeniu RO.

W głosowaniu udział wzięło 16 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem głosowało 14 osób, przeciw – 0, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Kierownik AO po raz kolejny poinformował, że Administracja Osiedla nie będzie mogła spełnić warunku zawartego w pkt. 2 ww. opinii, tj. opracować szczegółowego wykazu prac ogólnosiedlowych wraz z ich lokalizacją.

Ad 7 – Informacja o wynikach działania Administracji Osiedla w zakresie zmian zapisów umów zawieranych z firmami świadczącymi usługi na Osiedlu.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, **p. A. Szwaranowicz** poinformował, że Komisja Rewizyjna w lutym br. dokonała kontroli przedmiotowej umów z wykonawcami usług na rzecz

Osiedla i wniosła uwagi do tych umów. Komisja dokonała wówczas analizy trzech umów na konserwację, tj. dźwigów, sanitarną i domofonów; m.in. stwierdziła, że konserwacja praktycznie nie istnieje i polega na usuwaniu awarii. Ponadto Komisja Rewizyjna uważa, że w umowach należy określić szczegółowo zakres konserwacji, a także rejestrować wykonane konserwacje i naprawy oraz potwierdzać ich wykonanie. Komisja ustaliła, aby przygotowano wzory nowych umów, a do starych umów sporządzono aneksy i przedstawiono Komisji Rewizyjnej do zapoznania się. Administracja odniosła się do trzech umów kontrolowanych przez Komisję Rewizyjną. Na podstawie uwag zgłoszonych przez Komisję, Administracja sporządziła dwa aneksy do umów (na konserwację sanitarną oraz domofonów) i rozwiązała jedną umowę (na konserwację wind).

Komisja Rewizyjna oczekuje, aby Administracja Osiedla przygotowała wzorcowy projekt umowy, który będzie uwzględniał wszystkie uwagi zgłoszone przez Komisję Rewizyjną – w styczniu 2012 .

Pan A. Szwaranowicz zwrócił się o udostępnienie Komisji Rewizyjnej nowej umowy na konserwację wind.

Rada Osiedla przyjęła do wiadomości informację Komisji Rewizyjnej w powyższej sprawie.

Ad 8 – Wolne wnioski.

1. **Pan M. Potkański** przedstawił projekt pisma RO, kierowanego do Rady Dzielnicy Mokotów z prośbą o umożliwienie dostępu dla dzieci i młodzieży z osiedla do terenów obiektów sportowych na terenie Osiedla „Sadyba”, w tym na terenie zespołu szkół. Następnie odczytał treść tego pisma.

Jednocześnie **p. Potkański** wyjaśnił, że powyższe pismo podyktowane jest tym, iż do Rady Osiedla dotarła informacja, że od dłuższego czasu dochodzą sygnały, że młodzież na boisku w szkole przy ul. Sobieskiego 68 po godzinach pracy szkoły zachowuje się hałaśliwie, jeździ na deskorolkach, co jest uciążliwe dla mieszkańców. Według uzyskanych w Administracji informacji, skarga w tej sprawie została skierowana nawet do Premiera D. Tuska.

Z-ca Przewodniczącej RO poinformował, że p. M. Rosołowska rozmawiała w tej sprawie z Dyrektorką Szkoły, która nie ma nic przeciwko takiej inicjatywie, ale musi mieć na to zgodę władz nadrzędnych.

Pani Z. Zwolińska poinformowała, że jest zainteresowana tą sprawą, ponieważ jest w Radzie Szkoły, o której mowa. Stwierdziła, iż jest przekonana, że Rada Szkoły nie wyrazi zgody na taką inicjatywę, ponieważ w tym czasie obiekt szkoły musiałby być dozorowany, a kto poniesie koszty tej ochrony. Nie wiadomo, czy szkoła będzie mogła zapewnić w czasie pozaszkolnym bezpieczeństwo dzieciom i młodzieży. Jednocześnie p. Z. Zwolińska zasygnalizowała, że według posiadanych przez nią informacji, dzieci i młodzież jeżdżąca na deskorolkach zachowuje się niewłaściwie i niekulturalnie wobec osób starszych, które przechodzą obok; często mają miejsce interwencje do Straży Miejskiej. Istnieje problem, kto będzie dozorował tę młodzież.

Pan M. Potkański stwierdził, że nie wyobraża sobie, żeby tam nie było dozoru, ale to jest sprawa wtórna. Zaproponował, aby obecnie nie dyskutować nad szczegółowymi

rozwiązaniami organizacyjnymi, gdyż nie wiadomo, czy zostanie w ogóle umożliwiony dostęp dla dzieci i młodzieży do terenu zespołu szkół.

Wobec braku innych uwag, Rada Osiedla przyjęła przez akklamację treść ww. pisma.

2. **Pan A. Szwaranowicz** zawnioskował, aby powrócić do punktu dot. zaopiniowania planu rzeczowo-finansowego remontów na 2012 rok, ponieważ Rada Osiedla nie przyjęła wysokości funduszu remontowego dla całego Osiedla „Sadyba” w kwocie 10.922.673 zł, w tym na prace ogólnosiedlowe na kwotę 100.000 zł. Zdaniem p. Szwaranowicza, jeśli będzie taka potrzeba, to można ten plan remontów jeszcze zmienić.

Wobec powyższego, **Z-ca Przewodniczącej RO** zwrócił się do p. Szwaranowicza o przedstawienie konkretnych poprawek do tekstu opinii RO.

3. **Pan J. Chmielewski** odniósł się do pisma skierowanego do członków Rady Osiedla, w którym Kierownictwo Administracji zwraca się o wyrażenie opinii o jakości pracy poszczególnych pracowników AO. Pan J. Chmielewski oświadczył, że nie będzie wyrażał opinii o pracy pracowników, „ponieważ epoka donosów już dawno minęła”. Do żadnego z pracowników nie ma osobistych pretensji. Natomiast może mieć uwagi do Kierownictwa Administracji, że nie potrafi zorganizować pracy. Trzeba doprowadzić do tego, aby administracja działała prawidłowo, a wówczas nie będzie problemów.

Pani Z. Zwolińska nie zgodziła się z opinią p. Chmielewskiego, ponieważ w Regulaminie Zebrań Domowych jest zapis dotyczący oceny pracowników. Na temat pracy administratorów i poszczególnych osób zatrudnionych w administracji wypowiada się zarówno Rada Domu-Nieruchomości jak i Zebranie Domowe. Jeżeli jest wyrażona pozytywna, bądź negatywna opinia o pracy, to zdaniem p. Zwolińskiej nie jest to donosem.

Kierownik AO zwrócił się z prośbą do p. Chmielewskiego, aby zapoznał się z pismem, które zostało skierowane do Prezydium Rady Osiedla. Zdaniem Kierownika, p. Chmielewski wykazał się nieznajomością w zakresie zarządzania zasobami ludzkimi. Wyraził zdziwienie stwierdzeniem p. Chmielewskiego, który zawsze miał uwagi do pracowników administracji. Czy wobec tego należy rozumieć, że od dnia dzisiejszego p. Chmielewski nie ma już żadnych uwag do konkretnych pracowników.

Pan Z. Mordasewicz uważa, że takie zachowanie nie jest donoszeniem, tylko opinią członka Rady Osiedla na temat pracy poszczególnych pracowników, czy są jakiegokolwiek zastrzeżenia.

Kierownik AO zwrócił uwagę, że na stronie internetowej Administracji Osiedla „Sadyba” jest zakładka, w której kierownictwo AO zwraca się o wyrażenie opinii na temat pracy administracji. Wystąpienie z pismem do członków RO miało na celu uzyskanie opinii i ewentualnych zastrzeżeń do pracy administracji. Odbędzie się rozmowa z pracownikami i wówczas Kierownictwo Administracji dołoży wszelkich starań, żeby wyeliminować błędy, których być może nie dostrzega.

Pan M. Potkański potwierdził, że Prezydium Rady Osiedla otrzymało pismo od Kierownika AO, na które udzieliło odpowiedzi. Następnie do Prezydium RO wpłynęło kolejne pismo Pana Kierownika w tej sprawie. W piśmie Prezydium RO była wyrażona opinia, że Rada Osiedla nie zamierza dokonywać oceny indywidualnych pracowników. Jednocześnie p. Potkański zwrócił uwagę, że w pierwszym piśmie Pan Kierownik zwrócił

się z prośbą o zgłoszenie ewentualnych uwag w stosunku do konkretnych pracowników administracji. Natomiast w drugim piśmie Pan Kierownik wyraził się, iż miał nadzieję na uzyskanie od Rady Osiedla merytorycznych uwag w zakresie przedmiotu szeroko pojętego obszaru działalności administracji, a nie indywidualnej podmiotowej oceny poszczególnych pracowników.

Kierownik AO zadeklarował przekazanie członkom Rady Osiedla całej korespondencji w tej sprawie, ponieważ jego zdaniem, p. Potkański dokonał częściowej manipulacji.

Odpowiadając, **p. M. Potkański** stwierdził, że nie będzie się ustosunkowywał do plotek i insynuacji.

Pani M. Kaszyńska, w świetle przebiegu dzisiejszego zebrania i wymiany poglądów, jako członek Spółdzielni, zaapelowała do wszystkich działaczy społecznych o zachowanie kultury i umiaru w dyskusjach. Stwierdziła, iż w toku tych dyskusji odnosi wrażenie, jakby była na sali sądowej. Jednocześnie p. Kaszyńska wyraziła oburzenie formą wypowiedzi, jakie miały miejsce podczas dzisiejszego posiedzenia oraz na wcześniejszych spotkaniach. Zwróciła się z prośbą, aby każdy z działaczy społecznych zastanowił się nad swoimi wypowiedziami, a przede wszystkim nad tonem tych wypowiedzi, gdyż odnosi wrażenie, że pracownicy administracji są lekceważeni.

Następnie **p. M. Kaszyńska** zwróciła uwagę na zły stan garażu podziemnego przy ul. Konstancińskiej 3. Skierowała zapytanie, w jaki sposób Administracja ma zamiar nadal eksploatować ten garaż w takim stanie technicznym, w jakim jest obecnie?

4. **Pan A. Przybylski** przypomniał, że na poprzednim posiedzeniu plenarnym zwracał się do Rady Osiedla o opinię w sprawie wniosku Zarządu o zmianę w *Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych, na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w MSM „Energetyka”*. Zarząd proponuje, aby w przypadku rozliczeń odpisów na remonty, zwiększyć p.u.m. o 50% powierzchni balkonów i loggii.
5. Jednocześnie **p. A. Przybylski** przypomniał, że Rada Osiedla zobowiązała Komisję Techniczno-Eksploatacyjną do przygotowania opinii w tej sprawie.
Przewodniczący KT-E poinformował, że wniosek Zarządu w powyższej sprawie był rozpatrywany na ostatnim posiedzeniu Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej RO. Komisja Techniczno-Eksploatacyjna opowiedziała się przeciwko zmianie zasad naliczania odpisów na remonty, polegającej na powiększeniu powierzchni użytkowej lokali o 50% powierzchni loggii i balkonów, wyłącznie dla celów obliczenia odpisów na remonty.
Rada Osiedla przez aklamację poparła stanowisko Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej w przedmiotowej sprawie.
6. **Sekretarz RO, p. W. Nowak**, poinformował, że p. Emilia Aksan-Kruczek zgłosiła akces do pracy w Komisji Ładu.
Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej poinformował, że p. Aksan-Kruczek zrezygnowała z pracy w Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej, a więc w pierwszej kolejności należy przegłosować skreślenie ww. osoby ze składu tej Komisji.

Wobec powyższego **Z-ca Przewodniczącej RO** poddał pod głosowanie wniosek o skreślenie p. Emilii Aksan-Kruczek ze składu Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej. Rada Osiedla jednogłośnie przyjęła powyższy wniosek.

Przewodnicząca Komisji Ładu poinformowała, że Komisja Ładu zaakceptowała kandydaturę p. E. Aksan-Kruczek do Komisji Ładu.

Następnie **Z-ca Przewodniczącej RO** poddał pod głosowanie wniosek o przyjęcie kandydatury p. Emilii Aksan-Kruczek do Komisji Ładu.

Rada Osiedla większością głosów za przyjęła kandydaturę p. Emilii Aksan-Kruczek do Komisji Ładu.

7. Wracając do sprawy zaopiniowania planu rzeczowo-finansowego remontów na 2012 rok, **p. A. Szwaranowicz** zawnioskował o uzupełnienie opinii Rady Osiedla o pkt.1 w następującym brzmieniu: *„Rada Osiedla opiniuje pozytywnie proponowane wielkości osiedlowego funduszu remontowego na 2012 rok w wysokości ok. 11.000.000 zł na dzień dzisiejszy wraz z funduszem na prace ogólnosiedlowe w zakresie, jak w pkt. 2, w wysokości 100.000 zł”*. Wszystkie pozostałe punkty zmieniają odpowiednio kolejność.

W głosowaniu nad wnioskiem udział wzięło 17 członków Rady Osiedla. Za przyjęciem wniosku głosowało 13 osób, przeciw – 3, wstrzymała się od głosu 1 osoba.

Na tym posiedzenie zakończono.

Do protokołu dołączono:

- | | |
|----------------|---|
| Załącznik nr 1 | - Stanowisko RO w sprawie projektu zmian Statutu Spółdzielni |
| Załącznik nr 2 | - plan rzeczowo-finansowy remontów na 2012 rok |
| Załącznik nr 3 | - opinia RO w sprawie projektu planu robót ogólnosiedlowych na 2012 rok |
| Załącznik nr 4 | - pismo RO do Rady Dzielnicy Mokotów |

**Sekretarz
Rady Osiedla „Sadyba”**

Wiesław Nowak

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

Marek Potkański

Sporządziła: (...)