

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „SADYBA”

KADENCJI 2010/2011

W skład Rady Osiedla Sadyba MSM „Energetyka” kadencji 2010/2011 wchodziły 24 osoby: Ludmiła Bahdaj (2010-2014), Stanisława Bąk (2009-2013), Jan Bieda (2009-2013), Ryszard Bombała (2008-2012), Janusz Chmielewski (2010-2014), Małgorzata Chojnacka (2008-2011), Andrzej Ciepłiński (2010-2014) - w Radzie Osiedla był do lipca 2010 r., Wojciech Czapski (2009-2013), Anna Dmowska (2008-2012), Janusz Gajda (2007-2011), Jan Garbarczyk (2007-2011), Maria Kaszyńska (2007-2011), Gabriela Koziarska (2008-2012) - w Radzie Osiedla była do września 2010 r., Zbigniew Mordasewicz (2008-2012), Wiesław Nowak (2010-2013), Krzysztof Pawłowski (2009-2013), Marek Potkański (2010-2014), Adam Przybylski (2008-2012), Maria Rosołowska (2007-2011), Zdzisław Rothe (2007-2011), Andrzej Szwaranowicz (2010-2014), Barbara Szymańska (2009-2013), Ryszard Szymczak (2009-2012), Zofia Zwolińska (2010-2014).

W skład Prezydium Rady weszli:

- Maria Rosołowska – przewodnicząca,
- Zbigniew Mordasewicz – zastępca przewodniczącej,
- Wojciech Czapski – zastępca przewodniczącej,
- Gabriela Koziarska – sekretarz (do września 2010 r.),
- Wiesław Nowak – sekretarz (od listopada 2010 r.).

Powołane zostały następujące komisje, których przewodniczący weszli również w skład Prezydium Rady Osiedla:

- Komisja Rewizyjna – przewodniczący – Andrzej Szwaranowicz,
- Komisja Techniczno-Eksploatacyjna – przewodniczący Adam Przybylski,
- Komisja Zagospodarowania Przestrzennego – przewodnicząca Maria Kaszyńska,
- Komisja Samorządowa – przewodniczący Wiesław Nowak,
- Komisja Kultury – przewodniczący Krzysztof Pawłowski,
- Komisja Windykacyjna - przewodniczący Jan Bieda,
- Komisja ds. Wniesionych – przewodniczący Marek Potkański.

W Radzie Nadzorczej MSM „Energetyka” z ramienia Osiedla Sadyba w okresie 2010/2011 pracowali:

Anna Dmowska (2008-2011) - II kolejna kadencja, Janusz Gajda (2009-2012) - II kolejna kadencja, Barbara Szymańska (2008-2011) - I kadencja, Maria Rosołowska (2010-2013) - II kolejna kadencja, Adam Przybylski (2009-2012) - I kadencja, Zdzisław Rothe (2007-2011) - I kadencja.

ZADANIA REALIZOWANE PRZEZ RADĘ OSIEDLA KADENCJI 2010/2011

W kadencji Rady Osiedla odbyło się 11 zebrań plenarnych, poprzedzonych zebraniem prezydium i komisji, na których przygotowywane były materiały i tematy do omówienia.

Najważniejszymi tematami, którymi zajmowała się Rada Osiedla kadencji 2010/2011 w ramach obowiązków statutowych, były:

- ocena wykonania przez Administrację Osiedla planu gospodarczo-finansowego za poszczególne kwartały 2010 r.;

- uchwalenie planu gospodarczo - finansowego Osiedla Sadyba na 2011 rok;
- społeczna kontrola w zakresie eksploatacji zasobów lokalowych terenów i majątku Spółdzielni w Osiedlu;
- opiniowanie struktury organizacyjnej, a także kandydatów na stanowiska kierownicze w Administracji Osiedla;
- inspirowanie działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej na terenie Osiedla;
- ocena wykonania przetargów na roboty osiedlowe.
- kontrola prawidłowości ustalania opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, a także współpraca z Administracją Osiedla i Zarządem Spółdzielni w zakresie działań windykacyjnych;
- ocena realizacji wybranych umów zawartych przez Administrację Osiedla w okresie sprawozdawczym;
- opiniowanie zagospodarowanych pomieszczeń gospodarczych, lokali użytkowych, a także terenów osiedlowych;
- ocena i sposób realizacji wniosków z Zebrania Osiedlowego i Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;

W ramach działalności statutowej Rada Osiedla podjęła 9 uchwał. Zaopiniowała 91 wniosków oraz przyjęła 4 stanowiska. Do najważniejszych należą:

- w sprawie sprawozdania z wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2010 r.;
- w sprawie działania władz MSM „Energetyka” wobec Osiedla Sadyba;
- w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej (w załączeniu);
- w sprawie rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości na Osiedlu Sadyba.

Stanowiska, uchwały oraz protokoły Rady Osiedla Sadyba MSM Energetyka umieszczone są w internecie na stronie **www.aosadyba.msmenergetyka.pl**.

Do Rady Osiedla wpłynęły 903 pisma, głównie w sprawach remontów i rozliczeń kosztów.

Rada wystosowała 346 pism, w ponad 60 przypadkach udzielono wyczerpujących wyjaśnień merytorycznych. Rada Osiedla zwracała się do Rad Domów-Nieruchomości m.in. o opinię w sprawie poprawy bezpieczeństwa i estetyki, w sprawie uwag do planu miejscowego. Pisma dotyczyły również spraw konfliktowych i in. Pozostałe pisma związane były z koniecznością podejmowania działań interwencyjnych, a także uzyskania wyjaśnień. W sprawach skierowanych do wiadomości Rady Osiedla, poszczególne komisje merytorycznie sprawowały nadzór nad realizacją postulatów zawartych w pismach lub nad udzieleniem wyczerpującej odpowiedzi przez Administrację Osiedla.

Nadal niezadowolenie mieszkańców powoduje sposób rozliczania opłaty za użytkowanie wind i wywóz śmieci, (§ 60 pkt 2 Statutu Spółdzielni). Mieszkańcy domagają się zmiany tego

zapisu i powrotu do poprzedniego sposobu rozliczania. **Aby tego dokonać konieczny jest aktywny udział 1/40 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania członków spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu Członków i głosowanie za taką zmianą.** Już rok temu Rada Osiedla przygotowała w tej sprawie projekt uchwały do przedyskutowania na Zebraniu Osiedlowym. Niestety, z powodu zbyt niskiej frekwencji uchwały w tej sprawie na Walnym Zgromadzeniu Członków nie można było poddać pod głosowanie.

Inne działania Rady Osiedla to m.in. udział w posiedzeniach i debacie publicznej, poświęconych powtórnie wyłożonemu miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej. Rada Osiedla zgłosiła w imieniu mieszkańców uwagi do tego planu, a także aktywnie uczestniczyła w zbieraniu podpisów mieszkańców pod uwagami, pod którymi podpisały się 744 osoby! Uwagi te zostały przekazane na ręce Prezydenta m.st. Warszawy. Do czasu przyjęcia sprawozdania nie ogłoszono sposobu rozpatrzenia zgłoszonych przez nas uwag. O dalszych działaniach w tej sprawie Rada Osiedla będzie informować na bieżąco.

Inne działania Rady Osiedla to:

Nadzór nad gospodarowaniem finansami Osiedla

Uchwałą nr 6/12/2010 Rada Osiedla przyjęła plan gospodarczo – finansowy na 2011 rok.

Określa on podstawowe zadania w wymiarze finansowym, ustala zmiany stawek miesięcznych opłat za lokale, obowiązujących od 1 stycznia 2011 roku i opiniuje strukturę organizacyjną Administracji Osiedla. Plan rzeczowy obejmuje remonty w 2011 roku w rozbiciu na poszczególne budynki.

Stały nadzór nad rozliczaniem kosztów, a także prawidłowością zawieranych umów sprawują z ramienia Rady Osiedla Komisja Rewizyjna i Komisja Techniczno – Eksploatacyjna. Niestety, mimo nieprzyjęcia przez Radę Osiedla poprzedniej kadencji sprawozdania z działalności Administracji Osiedla za 2009 rok, spowodowanego m.in. licznymi błędami księgowymi, co znalazło również potwierdzenie w materiałach otrzymanych przez Rady Domów-Nieruchomości na spotkaniach zorganizowanych przez Radę Osiedla, Administracja do dnia oddania materiałów do druku błędów tych nie poprawiła. Również na stanowisko Rady Osiedla w tej sprawie Administracja do dnia dzisiejszego nie odpowiedziała.

W związku z błędami księgowania, w poprzedniej kadencji Rady Osiedla Kierownik Osiedla złożył do Zarządu Spółdzielni wniosek o przeprowadzenie kontroli księgowi. Wniosek ten nie został do dnia dzisiejszego zrealizowany. Kolejny wniosek Kierownika Osiedla skierowany do Zarządu Spółdzielni dotyczył odwołania ze stanowiska głównej księgowej Osiedla Sadyba, wniosek ten również nie został przez Zarząd Spółdzielni zrealizowany. W piśmie Zarząd stwierdził: „(...) Zarząd uznał przedłożone wnioski za niezasadne i pochopne, a ich ewentualną realizację jako mogącą stworzyć zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania Osiedla „Sadyba”, a co za tym idzie dla całej Spółdzielni”.

Przeszkodą w sprawnym funkcjonowaniu Osiedla Sadyba nie tylko w ostatnim okresie, ale i w latach ubiegłych, była jakość obsługi prawnej. Zastrzeżenia w tej sprawie zgłaszane są od lat nie tylko na szczeblu osiedlowym, ale również przez członków Rady Nadzorczej. Obsługa prawna Osiedla Sadyba jest niewystarczająca i niedoskonała, opinie prawne są często przygotowywane bez przeprowadzania rzetelnej analizy dokumentów. W większości

nie zawierają one propozycji rozwiązań do ewentualnego rozważenia i wyboru przez Osiedle najlepszego rozwiązania. Potwierdzeniem negatywnej oceny współpracy Osiedla z Zespołem Radców Prawnych Zarządu MSM Energetyka są poniższe przykłady:

- W sprawie nieprawomocnego wyroku sądowego o stwierdzenie niezasadności podwyżek opłat czynszowych Radca Prawny Zarządu Spółdzielni zwrócił się pismem do Kierownika Administracji Osiedla „o zajęcie stanowiska w sprawie, a w szczególności o decyzję w sprawie składania apelacji.” Sąd orzekł, że podwyżka była niezasadna, ponieważ Spółdzielnia nie potrafiła udowodnić wysokości podwyżki i dostarczyła dokument niepodpisany przez osoby upoważnione do reprezentacji Spółdzielni. Czy decyzję w sprawie oczywistej apelacji usuwającej wytknięte przez Sąd błędy ma podjąć Kierownik Administracji Osiedla ?
- W sprawie ciągnika „*Zespół Radców Prawnych Zarządu wyjaśnia, że należy złożyć sprzedawcy oświadczenie o odstąpieniu od umowy*”. Tekst oświadczenia przygotował na podstawie materiałów z internetu inspektor ds. zieleni Administracji Osiedla. Zespół Radców w swojej opinii zapomniał dodać, że oświadczenie to powinien złożyć Zarząd Spółdzielni, ponieważ to on reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz. Administracja Osiedla przekazała Zarządowi gotowy tekst do podpisania przez dwóch członków Zarządu Spółdzielni.
- W sprawie remontu dachu Konstancińska 3a i 3b Zarząd Spółdzielni w piśmie do Kierownika Administracji Osiedla zwraca się o przeprowadzenie analizy opinii prawnej sporządzonej przez zewnętrzną kancelarię. Opinia prawna powinna dotyczyć ewentualności naruszenia praw autorskich. W kolejnym piśmie Zarząd Spółdzielni wyjaśnia, że miał na myśli wypracowanie stanowiska co do rodzaju pokrycia dachu. Korespondencja trwa, dach nadal przecieka, a sprawą zajął się inspektorat nadzoru budowlanego.
- W sprawie bezumownego zajęcia terenu przez stację paliw Orlenu Zarząd Spółdzielni zwraca się w piśmie do Kierownika Administracji Osiedla „*o dokonanie wspólnie z Radą Osiedla Sadyba analizy możliwych rozwiązań. Analiza ta winna obejmować możliwą do przyjęcia weryfikację warunków finansowych związanych z dzierżawą rozpatrywanych terenów ale także ewentualną kwestię warunków na jakich dopuszczalne byłoby ustanowienie na tych terenach służebności gruntowej*”. Czy problem bezumownego korzystania z terenów, za które koszty ponoszą mieszkańcy naszego Osiedla, powinien być wyjaśniany przez Administrację Osiedla wspólnie z Radą Osiedla ?
- Urząd Dozoru Technicznego ponad 3 miesiące temu wyłączył z eksploatacji windę w budynku Bonifacego 89. W wyniku pomiarów stwierdzono, że w trakcie remontu zamontowano niewłaściwą część, która musi być wymieniona. Wykonawca stwierdził, że nie wymieni części, dopóki nie otrzyma zwrotu kaucji gwarancyjnej. W piśmie Radcy Prawnego Zarządu Spółdzielni do Kierownika Administracji Osiedla napisano, że „*W tej sytuacji proszę o wyjaśnienie przyczyny braku zwrotu wszystkich kwot zabezpieczenia należytego wykonania umowy.*”
- Innym przykładem jakości obsługi prawnej jest **opinia w sprawie usunięcia przedmiotów zastawiających drogi komunikacyjne**: „*Natomiast w przypadku przedmiotów pozostawionych na drogach komunikacyjnych proponuję włączyć do działania Radę Domu i ostrzec zarówno Radę Domu jak i mieszkańców, że w przypadku ukarania Administracji karą grzywny, grzywną tą zostaną obciążeni mieszkańcy odpowiedzialni za niewykonanie poleceń*

Administracji.” Czy według Działu Prawnego Zarządu Spółdzielni, jeżeli Administracja Osiedla nie radzi sobie z zastawionymi korytarzami, to Rady Domów-Nieruchomości mają wynieść to wszystko na własnych plecach?

W tej sytuacji przyjęty przez Radę Osiedla na posiedzeniu w dniu 13 grudnia 2010 r., z udziałem Prezesa Zarządu Spółdzielni, wniosek Administracji Osiedla o zatrudnienie na Osiedlu radcy prawnego był całkowicie uzasadniony. Rada Osiedla nadal uważa, że zatrudnienie radcy prawnego na Osiedlu jest konieczne. Na posiedzeniu w dniu 7 marca 2011 r. ponownie poparła wniosek Administracji Osiedla.

Jednak Zarząd MSM Energetyka w piśmie z 18 marca 2011 r. nie wyraził zgody na świadczenie pomocy prawnej Osiedlu Sadyba, argumentując m.in. że obsługa prawna Spółdzielni, a więc należy rozumieć, że również Osiedla Sadyba, jest przypisana do Biura Zarządu.

Jak wygląda ta obsługa i jakie są jej efekty wykazaliśmy powyżej na kilku przykładach.

Od blisko dwóch lat, zdaniem Rady Osiedla, występują również **problemy z działalnością pionu finansowo – księgowego Administracji Osiedla Sadyba**. Rada Osiedla zeszłej kadencji nie przyjęła sprawozdania z wykonania zadań gospodarczych za 2009 rok ze względu na zastrzeżenia co do sposobu księgowania kosztów. We wrześniu ub. roku Administracja Osiedla Sadyba, realizując po raz pierwszy w historii, obowiązek nałożony w art.4 ust.4.1 pkt.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z aktywnym udziałem Rady Osiedla opracowała dla każdego budynku zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji w 2009 roku. Zestawienia te zostały omówione i przekazane Radom Domów-Nieruchomości na zorganizowanych przez Radę Osiedla Sadyba spotkaniach pod koniec 2010 roku. Już w trakcie tych spotkań zgłaszano uwagi i prośby o wyjaśnienia niektórych, zdaniem zgłaszających, nieprawidłowo wyliczonych kosztów.

Przeprowadzona przez Radę Osiedla Sadyba analiza danych zawartych w tych zestawieniach wykazała, że np. w grupie tzw. **pozostałych kosztów zarządzania ogólnego Osiedlem**, przypadających na metr kwadratowy powierzchni lokalu, występują znaczne różnice. Chociaż ze względu na stosowane zasady rozliczeń, koszty te **powinny być identyczne we wszystkich nieruchomościach**, to koszty te w 2009 roku wynosiły od **0,33 zł/m²** miesięcznie (Korczyńska 5) do **0,58 zł/m²** miesięcznie (Sobieskiego 66 i 66a). Porównując dwa przykładowe budynki o identycznej powierzchni użytkowej: Bonifacego 87 (2505,0 m² pum), gdzie koszt ten wynosił 0,42 zł/m² miesięcznie i Sobieskiego 66 (2505,0 m² pum) gdzie koszt ten wyniósł 0,58 zł/m² miesięczne, widzimy również istotne różnice.

Nieprawidłowości w księgowaniu występują również, zdaniem Rady Osiedla Sadyba, w innych pozycjach:

- **koszty energii elektrycznej dźwigów**: poszczególne nieruchomości w 2009 roku obciążone zostały kosztami energii elektrycznej dźwigów niezależnie od liczby osób, które z tych wind korzystały i powyższe koszty generowały. Po stronie kosztów w poszczególnych budynkach występują trzy kwoty: 8 887,50 zł; 8 812,61 zł i 7 998,75 zł. W związku z powyższym, koszt za energię elektryczną za dźwigi przypadający na 1 osobę wahał się **od 2,27 zł do 9,50 zł** miesięcznie.

- **koszty firm sprzątających tereny ogólne:** koszt wynosił od **0,01 zł/m² do 0,21 zł/m²** miesięcznie; przykładowo budynki Sobieskiego 66 i Sobieskiego 66a o tej samej powierzchni (2505,0 m² pum) zostały obciążone odpowiednio kwotami: 6 332,83 zł i 6 392,68 zł, co daje 0,21 zł/m² miesięcznie. Porównywalny budynek Konstancińska 7a (2543,0 m² pum) został obciążony za to samo sprzątanie kwotą 770,12 zł, co daje 0,03 zł/m² miesięcznie.
- **koszty energii elektrycznej budynku Urle 7:** budynek został obciążony ujemnym (!!!) kosztem energii elektrycznej **minus 215,87 zł**, czy to oznacza, że w budynku zainstalowano baterie słoneczne?
- **koszty ochrony budynku Konstancińska 3b:** budynek został obciążony kwotą **5 976,00 zł** za ochronę nieruchomości, chociaż nie posiadał i do dnia dzisiejszego **nie posiada ochrony**.

Wyjaśnienia wymaga również informacja o przekroczeniu zaplanowanych kosztów za 2010 rok w pozycji **konserwacja dźwigów** w nawiązaniu do ujemnego stanu na GZM Osiedla Sadyba, zawarta w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni w 2010 r.

W związku ze stwierdzonymi rozbieżnościami pomiędzy dekreacją kosztów a stanem w systemie finansowo-księgowym indywidualnie dla budynków, Kierownik Administracji Osiedla Sadyba pismem z dnia 22 lutego 2010 r. zwrócił się do Zarządu Spółdzielni o przeprowadzenie kontroli księgowości. Kontrola ta jednak do dnia dzisiejszego nie została przeprowadzona.

W sprawie powyższych nieprawidłowości Rada Osiedla przyjęła stanowisko, jednak do dnia oddania materiału do druku nie zostały one poprawione i wyjaśnione. Chociaż w przyjętym stanowisku skontrolowanie i skorygowanie rozliczenia kosztów za 2009 rok było warunkiem bezwzględny przyjęcia przez Radę Osiedla sprawozdania finansowego za 2010 rok, do dnia dzisiejszego ani Zarząd ani Administracja Osiedla na stanowisko Rady Osiedla nie zareagowały.

Dodatkowo, w ostatnim czasie zaniepokojenie Rady Osiedla wzbudził fakt, że w 2010 roku, na naszym osiedlu wzrosło do ponad 500 tysięcy złotych saldo nieruchomości z ujemnym saldem – saldo ujemne mają 23 nieruchomości na 50. Oznacza to, że te nieruchomości mają za niskie przychody na pokrycie swoich kosztów. Wyrwykowa analiza danych dla nieruchomości z największym saldem ujemnym doprowadziła do wniosku, że przyczyną najprawdopodobniej są m.in. błędy w księgowaniu kosztów na poszczególne nieruchomości.

Przekazane Radzie Osiedla kolejne wyjaśnienia zawierają nadal niezgodności w porównaniu z materiałami źródłowymi.

W sprawozdaniu za 2010 rok pojawiły się kolejne nieścisłości konieczne do wyjaśnienia przed przyjęciem sprawozdania przez Radę Osiedla. Wyjaśnienia wymagają np. różnice pomiędzy zestawieniami faktur a zaksięgowanymi w kosztach liczbami lub większy niż wynikający z wartości gruntu koszt użytkowania wieczystego.

Niewyjaśnione i niezataśnione sprawy z lat ubiegłych

Konstancińska 3a, 3b

To dobitny przykład korespondencyjnego ping-ponga, który sprawy nie załatwia, a koszty takiego działania, a właściwie jego braku, w konsekwencji ponoszą mieszkańcy.

Już w 1998 roku (pismo AO-4/2510/TR/MN/98 z dnia 17.12.1998 roku) Administracja Osiedla pisała do Rady Domu Konstancińska 3a: „ustalenia związane z przeciekającym stropem garażu, poszyciem dachu, wadliwymi obróbkami blacharskimi oraz pęknięciami elewacji podejmowane są w dalszym ciągu na forum Zarządu MSM „Energetyka” i zdecydowano o dalszym usuwaniu usterek przez Wykonawcę budynku”. Minęło 13 lat i jakieś 5 segregatorów pism, a w sprawie przeciekających obróbek, pękającej elewacji itd.,... nic się nie zmieniło, oprócz jednego. W międzyczasie zamieniono się kompetencjami. Tym razem rolę Biura Prawnego Zarządu pełni Administracja Osiedla. Zarząd Spółdzielni pisze do Administracji Osiedla: „czy administracja (...) poddała analizie opinię prawną dotyczącą ryzyka naruszenia praw autorskich projektantów budynku”.

W jednym z kolejnych pism: „Zarząd stwierdza, że przyjęte na spotkaniu ustalenia zmierzające do negocjacji i podpisania umowy z projektantami budynku na opracowanie projektu technicznego remontu dachów są właściwymi działaniami”. Nasuwa się pytanie: jaka jest w tym wszystkim rola Zarządu Spółdzielni?

Nadal pozostaje nierozstrzygnięta sprawa **wymiany wewnętrznych linii zasilających** (tzw. WLZ). Mimo wielu pism Rady Osiedla o przedstawienie jednoznacznego stanowiska - sprawa pozostaje niewyjaśniona i nierozstrzygnięta do dzisiaj, a stanowiska Zarządu Spółdzielni i Administracji Osiedla są ze sobą sprzeczne.

Wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ) została wykonana w latach 2006-2007 ogółem w 17 budynkach Osiedla „Sadyba”, a łączny koszt tych robót wyniósł **727 805,42 zł**.

Wykonane prace polegały głównie na zastąpieniu instalacji przewodów aluminiowych przewodami miedzianymi, bez istotnego zwiększenia obciążalności instalacji, a także bez zainstalowania wymaganych wówczas obowiązującymi przepisami wyłączników pożarowych. Nie sporządzono także dokumentacji powykonawczej, wymaganej przez warunki umowy, a mimo to prace zostały odebrane. To, że prace zostały wykonane niezgodnie z obowiązującymi wówczas normami oraz warunkami technicznymi, zostało stwierdzone dopiero w trakcie **pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznych**, które zostały przeprowadzone w poszczególnych budynkach w lutym i marcu 2009 r.

Zarząd MSM „Energetyka” był informowany przez Administrację Osiedla „Sadyba” o nieprawidłowościach wykonania wymiany WLZ (np. w budynku Korczyńska 6, pismo AO-4/497/wT/WK/10 z dnia 15.04.2010 r.).

Istota problemu polega na tym, że:

- mieszkańcy budynków, w których w latach 2006-2007 dokonano wymiany WLZ- według Administracji Osiedla w sposób niezgodny z przepisami, a kosztami

obciążono mieszkańców, nie godzą się na ponowne ich obciążanie kosztami kolejnej wymiany WLZ;

- koszty wymiany WLZ (łącznie, szacunkowe) we wspomnianych 17 budynkach wyniosą 1 880 000 zł, przy czym koszt wymiany w poszczególnych budynkach sięga 200 000 zł, co przekracza odpisy remontowe w okresie 3-4 lat.

Problemem jest również zaciągnięcie na ponowną wymianę WLZ w 17 budynkach pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego, gdyż aktualnie obowiązujące przepisy wymagają spłaty pożyczki w okresie 3 lat.

Konieczne jest uzgodnienie pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Administracją Osiedla jednoznacznego i ostatecznego stanowiska oraz ewentualne podjęcie dalszych działań w sprawie. Dalsze przedłużanie rozstrzygnięcia tej sprawy oraz przrzucanie decyzji na Rady Domów-Nieruchomości, na których wymusza się podjęcie decyzji w sprawie ponownego sfinansowania robót już wykonanych i sfinansowanych przez mieszkańców w latach ubiegłych, jest zdaniem Rady Osiedla niedopuszczalne.

Działalność komisji powołanych przez Radę Osiedla kadencji 2010/2011

Komisja Rewizyjna

Komisja zajmowała się przede wszystkim oceną działalności finansowej Administracji Osiedla, zgłaszając odpowiednie wnioski na posiedzeniach plenarnych Rady Osiedla.

Głównymi tematami prac Komisji była działalność wynikająca ze zobowiązań statutowych:

- ocena planu remontów Osiedla na 2011 rok ze zwróceniem uwagi, że podane terminy realizacji dotyczą jej zakończenia;
- ocena planu gospodarczo-finansowego Osiedla na 2011 rok i uchwalenie stawek czynszowych;
- ocena wykonania finansowego i rzeczowego planu Osiedla w poszczególnych kwartałach roku 2010 i w całym roku 2010 z uwzględnieniem faktur za wykonane prace;
- ocena korekty planu prac ogólnosiedlowych;
- analiza kosztów własnych działalności Administracji Osiedla z uwzględnieniem kosztów działania Rady Osiedla i Rad Domów-Nieruchomości;
- ocena umów pod kątem zabezpieczenia interesów członków Osiedla przez odpowiednie sformułowanie umów z podwykonawcami usług na rzecz Osiedla oraz ich egzekwowanie;
- ocena postępu spłat zadłużeń w funduszu remontowym przez budynki;
- analiza stawek czynszowych dla lokali usługowych oraz określenie stawek dla lokali „non profit” według kosztów własnych;
- opiniowanie wniosków Administracji Osiedla dla Rady Osiedla;
- bieżąca kontrola realizacji uchwał Rady Osiedla.

Ponadto zajmowano się analizą następujących zagadnień:

- zasady współpracy między Administracją Osiedla i Zarządem Spółdzielni;
- zasady współpracy Rad Domów-Nieruchomości z Administracją Osiedla;
- priorytety ogólnosiedlowych prac remontowych;
- wnioski mieszkańców na Zebraniu Osiedlowym oraz postęp w ich realizacji;
- uporządkowanie zasad działania parkingów społecznych na Osiedlu;
- stan zaawansowania umowy z firmą Elart;
- uruchomienie ponownego ujęcia wody oligoceńskiej;
- wykorzystanie Centralnego Funduszu Remontowego i zasadność jego wykorzystania do celów inwestycyjnych.

Nadal wymagają wyjaśnienia poniższe zagadnienia:

- zharmonizowanie współpracy z Zarządem Spółdzielni;
- weryfikacja rozliczeń budynkowych kosztów eksploatacji, poprawa błędów z lat ubiegłych;
- uporządkowanie zasad działania parkingów społecznie strzeżonych na osiedlu;
- uporządkowanie współpracy z firmą ELART;
- określenie realnych stawek czynszowych non profit, niezbędne do analizy rentowności najmu poszczególnych lokali użytkowych.

W konkluzji oceniono dobrze stan finansów Osiedla, chociaż krytycznie odniesiono się do rozliczeń przedstawianych Radzie Osiedla w materiałach sprawozdawczych Administracji Osiedla w 2010 roku. W związku z tym, Komisja Rewizyjna zgłaszała liczne uwagi i wnioski. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, konieczne jest rozliczanie indywidualne nieruchomości, i to nie tylko remontów, ale również kosztów eksploatacji. Niestety, mimo licznych uwag, zgłaszanych przez Radę Osiedla podczas posiedzeń komisji i plenum, nadal wnioski Rady Osiedla dotyczące błędnych rozliczeń za 2009 i 2010 rok nie zostały uwzględnione. Nadal brak jest rzetelnego rozliczenia kosztów poszczególnych nieruchomości, w tym kosztów garaży. Nie wyjaśniono różnic w rozliczeniach kosztów, które dla wszystkich nieruchomości powinny być jednakowe.

W związku z powyższym, Komisja wniosowała o poprawę organizacji pracy w pionie Głównego Księgowego.

Komisja zajmowała się również dokonaną przez Zarząd Spółdzielni surową oceną Kierownika Administracji Osiedla Sadyba, szczególnie dotyczącą wykonania planów remontów w latach poprzednich. Komisja nie zgodziła się z tą oceną z uwagi na czynniki obiektywne takie jak: brak możliwości uzgodnień zakresu remontów z Radami Domów-Nieruchomości we właściwym czasie, a także sposobu ich finansowania. Komisja uważa więc, że ocena obecnej pracy Kierownika będzie racjonalna po rozliczeniu remontów za pierwsze półrocze 2011 roku.

Komisja Techniczno-Eksploatacyjna

W okresie sprawozdawczym główne tematy pracy Komisji to:

- analizy porównawcze skutków (głównie finansowych) wprowadzenia w życie od sezonu grzewczego 2009/2010 nowego regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania;
- krytyczne uwagi opracowywane w trakcie dyskusji i zgłoszone do sprawozdań z wykonania planu gospodarczo-finansowego za pierwsze półrocze 2010 roku oraz za 3 kwartały 2010 roku, a także ustalenie priorytetów prac ogólnosiedlowych w planie roku 2011 oraz dalsza dyskusja krytyczna nad planem na rok 2011;
- udział członków Komisji w pracach komisji przetargowych;
- remonty chodników - przesunięcie planowanych terminów ich wykonania;
- kompleksowy projekt oświetlenia osiedla – nadzór nad kolejnymi etapami opracowania. Na 2011 rok zaplanowano uzyskanie koniecznych, wymaganych prawem zgód i zezwoleń;
- uruchomienie studni oligoceńskiej – stałe monitorowanie działań Administracji Osiedla;
- opracowanie dodatkowej informacji dla mieszkańców o głównych zmianach w regulaminie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania. Informacja ta została umieszczona na stronie internetowej Osiedla;
- opracowanie algorytmu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wg nowego regulaminu dla potrzeb firmy „ISTA”. Materiał ten został przesłany przez Administrację Osiedla firmie „ISTA” i rozliczenie sezonu grzewczego 2009/2010 zostało dokonane według tego algorytmu;
- przegląd realizacji wniosków z Zebrania Osiedlowego z 15 maja 2010 roku.

Komisja podjęła również pracę dotyczącą polepszenia gospodarki cieplnej w budynkach, w tym zakresie dokonano analizy wysokości średnich opłat za centralne ogrzewanie według liczby budynków i liczby mieszkań.

Komisja zajmowała się również zarzutami stawianymi przez Zarząd Spółdzielni w związku z niskim wykonaniem planu remontów.

W ocenach wykonania planów remontów w osiedlach MSM Energetyka stopień wykonania remontów odnoszony jest procentowo jako stosunek nakładów finansowych wydatkowanych na remonty do kwoty nakładów zawartych w planach gospodarczo-finansowych osiedli. Ten sposób wyliczania wskaźnika wykonania planów remontów prowadzi do błędnej oceny rzeczywistego stanu wykonania remontów w odniesieniu do zasobów danego osiedla, ponieważ nie odzwierciedla on stopnia wykorzystania wpływów rocznych na remonty, które w planach wyliczane są wg wskaźnika zł/m² powierzchni użytkowej. Najbardziej racjonalne wydaje się **stosowanie wskaźnika wykonania remontów w odniesieniu do powierzchni użytkowej**, gdyż odpisy na remonty egzekwowane są właśnie z jednostki powierzchni użytkowej. Potwierdzeniem słuszności tego rozumowania może być również fakt, że w sprawozdaniach Zarządu Spółdzielni na Zebrania Przedstawicieli Członków, a następnie na Walne Zgromadzenia wskaźnik taki był podawany w odniesieniu do nakładów na konserwację (materiały na Walne Zgromadzenie Członków w maju 2009 r., str.55). Zestawienie wykonania planu remontów w osiedlach MSM Energetyka przedstawiono np. w materiałach na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2010 r. Analiza danych

zawartych w tym zestawieniu wskazuje, że dominującym jest Osiedle Stegny Południe z realizacją 217,4% planu remontów, natomiast Osiedle Sadyba zamyka listę z najmniejszą realizacją tych planów wynoszącą 30,3%. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że wg nakładów na remonty odniesionych do metra kwadratowego powierzchni użytkowej w osiedlu „Sadyba” jest **1,024 zł/m²/m-c**, zaś w osiedlu „Stegny Południe” **1,088 zł/m²/m-c**. Różnica w poniesionych wydatkach na remonty w obu osiedlach wynosi jedynie **5,98%**. Gdyby w Osiedlu Sadyba zaplanowano remonty wg takiego samego wskaźnika jak w Osiedlu Stegny Południe (0,501 zł/m²/m-c), to wskaźnik wykonania planu na Sadybie byłby równy 204,2% !

Jak wynika z analizy danych zawartych w zestawieniu oraz powyższego komentarza stosowanie wskaźnika procentowego (wykonanie w stosunku do planu) nie potwierdza zagrożenia dekapitalizacją zasobów, wynikającego ze zbyt niskiego wskaźnika procentowego wykonania planu. Jest to o tyle istotne, że posłużono się procentowymi wskaźnikami wykonania planu do umotywowania zarzutów o niegospodarność i postępującą dewastację zasobów mieszkalnych w Osiedlu „Sadyba” obarczając winą za ten stan rzeczy Kierownika Administracji Osiedla Sadyba, zaś Radzie Osiedla Sadyba oraz członkom Rady Nadzorczej z naszego Osiedla zarzucono brak odpowiedzialności i brak kontroli nad realizacją planów remontów. **Zarzuty te sformułowano bez głębszej analizy stanu rzeczy, w tym także i obiektywnych przyczyn zaniechania wykonania niektórych pozycji planu remontów.**

Według danych księgowych, w 2010 roku na remonty wykonane na Osiedlu Sadyba wydatkowano ogółem 5 584 289 zł, co stanowiło 85,49% realizacji skorygowanego w lipcu 2010 roku planu remontów na ten rok. Rzeczywiste wykonanie remontów wyniosło 1,96 zł/m²/m-c - wobec odpisów na remonty wynoszących na osiedlu średnio 1,37 zł/m²/ m-c.

Komisja Zagospodarowania Przestrzennego

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się:

- opiniowaniem planów gospodarczo-finansowych i sprawozdań Administracji Osiedla,
- sprawami zieleni i małej architektury w Osiedlu,
- wyborem opraw oświetleniowych do latarni, które będą instalowane w Osiedlu,
- wymianą chodników,
- ułożeniem płyt EKO,
- drogami przeciwpożarowymi,
- nadzorem nad realizacją wniosków z Zebrania Osiedlowego dotyczących komisji,
- tematem parkingów pod kątem przeprowadzenia możliwości modernizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego, uwzględniającego dostosowanie do potrzeb liczby miejsc parkingowych na Osiedlu. Omawiano projekt opracowany na zlecenie Zarządu Spółdzielni dla Rady Nadzorczej. Komisja zwróciła uwagę, na fakt, że w kalkulacji kosztów nie wzięto pod uwagę konieczności wycięcia licznych, okazałych drzew. Ze względu na liczne błędy zawarte w tym dokumencie, a także propozycje rozwiązań sprzeczne z wnioskami i oczekiwaniami mieszkańców zgłaszane przez Rady Domów-Nieruchomości, komisja zwróciła się o zweryfikowanie zawartych w nim danych i rozwiązań.
- przygotowaniem nowych placów zabaw dla dzieci,

- problemem ochrony Parku Stanisława Dygata przed grożącą zabudową:
 - a) dosadzenie drzew;
 - b) zorganizowaniem posadowienia kamienia upamiętniającego pamięć pisarza, jako element działań chroniący park przed zabudową;
 - c) w ramach dalszych działań w przyszłej kadencji rada Osiedla powinna podjąć działania zmierzające do uzyskania dla tego terenu statusu parku miejskiego;
- opracowaniem uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej oraz przekazaniem ich do Prezydenta m.st. Warszawy; w załączeniu stanowisko Rady Osiedla w tej sprawie;
- pilotowanie działań inwestycyjnych wokół Osiedla Sadyba (w tym na terenie działki na Konstancińskiej 11) jako mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców Osiedla Sadyba; Zarządowi Spółdzielni w ostatnim czasie odmówiono prawa strony w postępowaniu w sprawie o wydanie warunków zabudowy na działce przy ulicy Konstancińskiej 11, oczekujemy na złożenie przez Zarząd Spółdzielni odwołania w tej sprawie.

Komisja monitorowała harmonogram prac ogrodniczych. Na terenie i wokół Parku Stanisława Dygata dosadzono wiele drzew i krzewów iglastych. Komisja zajmowała się również modernizacją placów zabaw dla dzieci. We wrześniu 2010 roku z udziałem Wiceburmistrza Zarządu Dzielnicy Mokotów, p. Wojciecha Turkowskiego oraz Zarządu Spółdzielni i mieszkańców, otwarto pięć zmodernizowanych, w pełni wyposażonych placów zabaw. Dalsze prace w tym zakresie będą kontynuowane w roku 2011.

W minionej kadencji, w związku z uwagami zgłaszanymi przez mieszkańców, komisja wielokrotnie zwracała się również do Dzielnicy Mokotów w sprawach dotyczących terenów wokół Osiedla. Zgłaszane sprawy były realizowane lub są w trakcie załatwiania.

Komisja Samorządowa

Komisja Samorządowa po raz pierwszy po wyodrębnieniu z Komisji ds. Samorządowych i Kultury pracowała samodzielnie od 22 czerwca 2010 roku. Komisja na pierwszym posiedzeniu przyjęła i zatwierdziła plan i harmonogram pracy obejmujący:

- Cykliczne spotkania członków Komisji z Radami Domów-Nieruchomości.
- Powoływanie Rad Domów-Nieruchomości.
- Opracowanie materiałów informacyjnych dla Rad Domów-Nieruchomości.
- Zainicjowanie budowy ośrodka kultury i rekreacji dla mieszkańców Osiedla Sadyba umiejscowionego zgodnie z zatwierdzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Sadyby.
- Nawiązanie współpracy z organami Policji i Straży Miejskiej w zakresie bezpieczeństwa na Osiedlu Sadyba.

Odbyło się 6 spotkań (bloków) ze wszystkimi Radami Domów-Nieruchomości, gdzie prezentowano zasady obliczania kosztów jednostkowych eksploatacji na poszczególne budynki Osiedla. Wnioski i uwagi zgłaszane przez przedstawicieli mieszkańców podczas spotkań przekazano Administracji Osiedla do wyjaśnienia i realizacji.

W okresie sprawozdawczym zwołano kilkanaście Zebrań Domowych Nieruchomości, podczas których wybrano 11 Rad Domów-Nieruchomości.

Kontynuowano opracowanie materiałów informacyjnych dla Rad Domów - Nieruchomości wraz z koncepcją przygotowania I Forum Rad Domów na jesieni 2011 roku.

Odbyło się wspólne spotkanie trzech Komisji: Samorządowej, Kultury i Zagospodarowania Przestrzennego, podczas którego powołano 3-osobowy zespół z zakresu kultury, który miał zbadać możliwości budowy domu kultury na Sadybie.

W zakresie poprawy bezpieczeństwa Komisja Samorządowa zorganizowała spotkanie z przedstawicielami Policji i Straży Miejskiej z udziałem przedstawiciela Delegatury Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Na spotkaniu omówiono możliwość poprawy bezpieczeństwa, a także w ramach programu „Bezpieczne Osiedle” powołano Osiedlową Grupę Bezpieczeństwa, z udziałem członków Rady Osiedla Sadyba MSM Energetyka. Zadaniem tego programu jest ujawnianie zagrożeń o charakterze kryminogennym, zjawisk patologicznych oraz poprawa infrastruktury na terenie poszczególnych osiedli, mającej wpływ na poziom i poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Działalność grupy polega na comiesięcznych spotkaniach, podczas których zgłaszane są problemy mieszkańców do realizacji w najbliższym czasie, tj. dotyczące: braków i nieprawidłowości w infrastrukturze (oświetlenie, zakrzaczenia, miejsca zaśmiecone i inne), negatywnych zjawisk (grupy agresywnej młodzieży, narkomani, zakłócanie ciszy nocnej, osoby spożywające alkohol w miejscach publicznych, niebezpieczne psy, graficiarze, handel uliczny, sklepy sprzedające alkohol), oraz problemów dotyczących ruchu drogowego (oznakowanie, urządzenia spowalniające, miejsca parkingowe, nieprawidłowe parkowanie, stan nawierzchni dróg i chodników, blokowanie dróg pożarowych).

Koordinatorowi z ramienia Urzędu Dzielnicy dotychczas zgłoszono sprawy dotyczące miejsc występowania zagrożeń na terenie i wokół Osiedla Sadyba (związane również z uszkodzeniami chodników, niedrożnymi studzienkami, brakiem odwodnienia terenów, itd., umieszczenia kamer miejskich w newralgicznych punktach wokół naszego Osiedla, zgłoszone przez Rady Domów-Nieruchomości propozycje ewentualnych zmian organizacji ruchu na ulicy Konstancińskiej w związku ze zmianami wprowadzonymi w zeszłym roku. Uzyskano zapewnienie o tzw. patrolach ponadnormatywnych na terenie naszego Osiedla.

Komisja Kultury

Celem Komisji Kultury było realizowanie szeroko pojętych zadań w obszarze kultury na terenie Osiedla Sadyba, dostosowanych do potrzeb i obejmujących wszystkie grupy wiekowe naszej lokalnej społeczności.

W ramach wytyczonych celów, podstawowym zadaniem Komisji w okresie sprawozdawczym było sprawowanie kontroli nad działalnością Ośrodka Edukacji Kulturalnej (OEK), działającego na Osiedlu w strukturze Administracji Osiedla. Komisja opiniowała plany dotyczące działalności społeczno-wychowawczej, sprawozdania finansowe i ich wykonanie. Zajmowała stanowisko w odniesieniu do preliminarzy obejmujących część tak merytoryczną, jak i finansową poszczególnych imprez i festynów organizowanych zgodnie z planem na rok 2010/2011. Brała udział w bezpośrednim tworzeniu strony internetowej OEK, a także przedstawiła swoje stanowisko w sprawach kierunku rozwoju internetowego. Jednym z ważnych tematów było wypracowanie przez Komisję stanowiska dotyczącego wybudowania na terenie naszego Osiedla domu kultury. W ramach współpracy, razem z

Komisjami Samorządową i Zagospodarowania Przestrzennego powołano zespół, którego prace powinny być kontynuowane.

Komisja Windykacyjna

Podstawowym zadaniem Komisji Windykacyjnej było podejmowanie działań, które prowadziłyby do zmniejszenia zadłużeń czynszowych zarówno mieszkańców Osiedla, jak i podmiotów wynajmujących lokale użytkowe. Komisja między innymi opiniowała wnioski Administracji Osiedla o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni tych osób, które permanentnie nie reagowały na wezwania o uregulowanie zadłużenia czynszowego.

Komisja dokonywała analiz zadłużeń czynszowych ponad sześć miesięcy, odbywając rozmowy z tymi dłużnikami. Rozmowy te miały charakter profilaktyczny i dopingowały do spłaty zadłużenia. W przypadkach, kiedy dłużnik nie rokuje spłaty długu, Komisja wyrażała swoje stanowisko, które przedstawiała do zatwierdzenia Radzie Osiedla. Można zaobserwować, że działania Komisji skutkują wzrostem spłaty zadłużeń przez mieszkańców. Ogólnie odnotowano zmniejszenie zadłużeń czynszowych, a w szczególności tych o kwotach powyżej 10 tysięcy złotych. Zdarza się, że wśród dłużników znajdują się osoby w dobrej sytuacji materialnej, a jednak nie płacą. Egzekwowanie przez Spółdzielnię należności od dłużników jest bardzo złożone, bowiem obecne przepisy są bardziej korzystne dla dłużników. Zdaniem Komisji Windykacyjnej, Administracja Osiedla zbyt mało korzysta z możliwości zgłaszania dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

Reasumując, Komisja uważa, iż należy podjąć działania związane z nowelizacją przepisów o prawach i obowiązkach lokatorów mieszkań spółdzielczych, aby zaostrzyć przepisy wobec dłużników znajdujących się w dobrej sytuacji materialnej, a nie regulujących zobowiązań czynszowych wobec Spółdzielni.

Komisja ds. Wniesionych

Podstawowym zadaniem Komisji była szczegółowa analiza wszystkich spraw przekazywanych przez Administrację Osiedla Sadyba do zaopiniowania przez Radę Osiedla oraz przygotowywanie propozycji stanowiska w odniesieniu do każdej z tych spraw na plenarne posiedzenia Rady Osiedla.

Komisja w stosunku do spraw wnoszonych przez Administrację Osiedla zajęła następujące stanowiska:

- 57 wniosków przedstawiła Radzie Osiedla z rekomendacją zgodną z propozycjami Administracji Osiedla Sadyba,
- 8 wniosków - przedstawiła pozytywne rekomendacje, zawierające dodatkowe warunki ich realizacji przez Administrację Osiedla,
- 9 wniosków - Komisja zaproponowała odmienny od Administracji Osiedla sposób ich załatwienia,
- 7 wniosków - Komisja wstrzymała ich opiniowanie przez Radę Osiedla do czasu wyjaśnienia uwag zgłoszonych na posiedzeniach Komisji i podjęcia przez Administrację Osiedla działań sugerowanych przez Komisję,
- 9 wniosków - Komisja zajęła w stosunku do propozycji Administracji Osiedla negatywne stanowisko,

- 1 wniosek, po dyskusjach na posiedzeniu Komisji, został przez Administrację Osiedla wycofany.

Oprócz analizowania spraw wnoszonych przez Administrację Osiedla Komisja sprawowała również bieżący nadzór nad wprowadzaniem przez Administrację Osiedla Sadyba nowych minimalnych stawek miesięcznych opłat za wynajem lokali użytkowych.

Mimo wielu działań interwencyjnych podejmowanych przez Radę Osiedla Sadyba w ciągu ostatnich lat, nadal nie jest rozwiązana docelowo sprawa korzystania przez firmę Elart z sieci osiedlowej telewizji kablowej wybudowanej i eksploatowanej przy znacznym udziale środków finansowych z funduszu remontowego Osiedla, czyli praktycznie z wpłat mieszkańców.

Jak poważnym problemem finansowym dla mieszkańców Osiedla Sadyba jest sprawa dotychczas nieuregulowanych rozliczeń finansowych z firmą Elart mogą świadczyć m.in. następujące fakty:

- Administracja Osiedla, a więc praktycznie mieszkańcy, tylko w okresie lat 1996 – 2005 poniosła na rzecz OTVK wydatki w kwocie łącznej 4 763 547,15 zł (wg zestawienia przygotowanego w dniu 8.08.2006 r. przez Administrację Osiedla Sadyba) uszczuplając w sposób istotny środki niezbędne na realizację innych istotnych dla Osiedla Sadyba przedsięwzięć, w tym szczególnie na roboty remontowe - nie otrzymując dotychczas żadnej rekompensaty finansowej od firmy Elart, która dzięki emisji programów telewizyjnych w sieci OTVK prowadzi przez okres kilkunastu lat działalność zarobkową.
- Firma Elart od początku swojej działalności na Osiedlu korzysta bezpłatnie z tej sieci dla potrzeb najpierw OTVK, a później również Internetu, natomiast od początku 2009 roku również bezumownie, pobierając jednocześnie opłaty od odbiorców. Wg posiadanego przez Radę Osiedla Sadyba rozoznania, z sieci OTVK korzysta większość mieszkańców Osiedla Sadyba.
- Radzie Osiedla Sadyba nie są znane środki poniesione przez firmę Elart na działalność OTVK i Internetu.
- Firma Elart wynajmuje na terenie Osiedla dla swoich potrzeb łącznie 7 lokali użytkowych, 8 powierzchni na dachach budynków na zamontowanie anten oraz dróg dojazdu do anten i 10 miejsc w budynkach, na których zamontowane są skrzynki naścienne o łącznej powierzchni 305,70 m² płacąc za ich wynajem miesięcznie kwotę łączną 2 193,96 zł. Zgodnie z zasadami opłat przyjętymi uchwałą Rady Osiedla nr 6/10/2009 z 26.10.2009 r. opłaty te powinny wynosić miesięcznie 18 982,35 zł. Wynajem tych powierzchni w większości nie jest uregulowany umową.
- Ostatnio, Zarząd pismem z 18 lutego 2011 r. polecił Kierownikowi Administracji Osiedla Sadyba przedstawienie Radzie Osiedla Sadyba do akceptacji ostatecznych warunków finansowych najmu lokalu użytkowego, pomieszczeń wspólnych oraz części dachu w budynku Jaszowiecka 8. Powstaje pytanie dlaczego Zarząd Spółdzielni nadal upiera się przy podpisaniu umowy najmu na powierzchnie zajmowane przez firmę Elart jedynie w tym budynku, gdy wiadomo, że firma Elart wykorzystuje do swojej działalności również powierzchnie w dziesięciu innych budynkach na terenie Osiedla Sadyba.

Reasumując, można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że z powodu nieuregulowania zasad współpracy z firmą Elart Osiedle ponosi corocznie straty szacowane na

ok. 180 000,00 zł (przyjmując 1 000,00 zł opłaty miesięcznej za korzystanie z sieci oraz 14 000,00 zł opłaty miesięcznej za wynajem lokali i powierzchni).

Komisja zajmowała się również sprawą zawarcia umowy z firmą Orlen. Od wielu lat stacja paliw należąca do firmy Orlen zajmuje bezumownie teren należący do Osiedla Sadyba. Wymagane przepisami opłaty za użytkowanie tego terenu ponoszą mieszkańcy Osiedla, nie uzyskując żadnych dochodów z tytułu bezumownego korzystania z tego terenu przez stację Orlen.

Uznając, że sprawa jest istotna dla mieszkańców Osiedla przedstawiamy poniżej krótką historię podejmowanych przez organy Spółdzielni działań w celu rozwiązania problemu.

Ponad rok temu Rada Osiedla zwróciła się do Zarządu MSM Energetyka i Administracji Osiedla z prośbą o zajęcie się sprawą zgodnie z posiadanymi kompetencjami.

W piśmie z 8 kwietnia 2010 r. Zarząd Spółdzielni zwrócił się do firmy Orlen z prośbą o przedstawienie propozycji stawek opłat za dzierżawę terenu, przy czym Zarząd uważał, że firma zajmująca bezumownie teren ma sama określić, na jakich warunkach życzy sobie uregulowania prawnego tej sytuacji.

W piśmie z 13.09.2010 r. skierowanym do Zarządu Spółdzielni Administracja Osiedla podała ponownie wielkości działek zajmowanych bezumownie przez Orlen oraz określiła następujące warunki finansowe dzierżawy terenu: stawka opłat za dzierżawę 649 m² po 30,00 zł/m²/m-c (zgodna ze stawkami za dzierżawę terenu obowiązującymi na Osiedlu „Sadyba”) czyli 19 200,00 zł/m-c netto + umowne wynagrodzenie za dotychczasowe korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w wysokości 900.000,00 zł netto.

W piśmie tym AO zwróciła się również do Zarządu o określenie podstawy prawnej do obciążenia Orleu za bezumowne posadowienie tablicy reklamowej na naszym terenie.

W odpowiedzi pismem z dnia 8 grudnia 2010 r. Zarząd MSM Energetyka poinformował, że:

- negocjacje w sprawie „powierzchni zajmowanego rzeczywiście terenu” oraz inne powinien prowadzić Kierownik Administracji Osiedla;
- Orlen w piśmie z 1 grudnia poinformował, że stawka przesłana przez Administrację Osiedla jest zbyt wygórowana.

W piśmie nie wskazano również podstawy prawnej, o którą Administracja Osiedla zwróciła się do Zarządu Spółdzielni oraz zaproponowano, aby Administracja Osiedla wspólnie z Radą Osiedla wypracowała rozwiązanie problemu oraz dokonała analizy tych rozwiązań.

Należy tutaj zwrócić uwagę, że Zarząd MSM Energetyka:

- zajął stanowisko, zresztą stanowisko mocno dyskusyjne, dopiero po upływie ponad pół roku zajmowania się sprawą.
- nie wskazał podstawy prawnej do obciążenia Orleu za bezumowne posadowienie tablicy reklamowej na naszym terenie.
- nie zajmując żadnego stanowiska w odniesieniu do stwierdzenia Orleu, że stawka opłat proponowana przez Administrację Osiedla jest zbyt wygórowana w istocie z nim się zgodził.

- zasugerował, aby Administracja Osiedla wspólnie z Radą Osiedla wypracowała propozycje rozwiązania problemu oraz dokonała analizy tych rozwiązań.

Jest co najmniej zdumiewające, że społeczni działacze Rady Osiedla mają dokonywać analizy rozwiązań prawnych. Zarząd Spółdzielni nie wskazuje w swoim piśmie żadnych propozycji, nie wskazuje wad proponowanego przez Orlen rozwiązania – służebności gruntowej. Tutaj należy przypomnieć, że w podobnej sprawie czyli dzierżawy terenów pod przedszkolem i szkołą Zarząd Spółdzielni nie tylko przygotował projekty umów, ale również proponował naliczenie opłat za bezumowne użytkowanie 10 lat wstecz od biednych placówek oświatowych. W tej sytuacji mogą pojawiać się pytania: dlaczego Zarząd Spółdzielni nie broni interesu mieszkańców Osiedla, dlaczego Zarząd Spółdzielni gra na zwłokę, dlaczego rozwiązanie problemu mają wypracować społeczni działacze Rady Osiedla ?

Wśród działań na przyszłą kadencję, oprócz rozwiązania opisanych powyżej problemów komisja widzi potrzebę dokonania analizy zasad dzierżawy terenów będących w wieczystym użytkowaniu MSM Energetyka na Osiedlu Sadyba pod kioski usługowo- handlowe, nośniki reklamowe oraz wprowadzenia nowych, jednolitych zasad wynajmu tych terenów i stawek opłat za ich wynajem.

Działalność informacyjna Rady Osiedla

W celu zapewnienia jak największej liczbie mieszkańców dostępu do informacji na temat funkcjonowania Osiedla prowadzone są transmisje obrad plenarnych **pod numerem adresu: 10.1.39.250.8000**. Wszystkie istotne informacje umieszczane są na stronie internetowej: **www.aosadyba.msmenergetyka.pl**. Ważniejsze informacje i ogłoszenia wywieszane są na tablicy ogłoszeń Rady Osiedla. Bieżące informacje dotyczące działania Rady Osiedla i jej komisji, podejmowanych uchwał i obowiązujących regulaminów można uzyskać w Dziale Samorządowym Administracji Osiedla. Dodatkowo, w wybrane poniedziałki członkowie Rady Osiedla pełnią dyżury, na których mieszkańcy mogą zgłaszać nurtujące ich problemy. Informacja o dyżurach umieszczana jest na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych. Sporządzone arkusze interwencyjne przekazywane są na bieżąco do Administracji Osiedla, a ich realizacja jest nadzorowana przez Radę Osiedla. W obecnej kadencji odbyło się 21 dyżurów i sporządzono 22 arkusze interwencyjne.

Podsumowanie i wnioski

W kadencji 2010/2011 nastąpiły kolejne zmiany w Kierownictwie Administracji Osiedla, a także w służbach nadzoru technicznego.

W ramach swoich kompetencji statutowych i regulaminowych Rada Osiedla podejmowała działania w celu poprawy jakości funkcjonowania naszego Osiedla. Jednak bez pełnej współpracy z organami statutowymi spółdzielni i Administracją Osiedla dalsza poprawa sytuacji w tym zakresie na naszym Osiedlu nie będzie możliwa.

Na podkreślenie zasługuje fakt kontynuowania współpracy z Radami Domów-Nieruchomości poprzez zorganizowanie w okresie sprawozdawczym sześciu bloków spotkań ze wszystkimi Radami na Osiedlu w celu omówienia jednostkowych kosztów eksploatacyjnych poszczególnych budynków. Nadal oczekujemy jednak na poprawienie nieścisłości i błędów w przekazanych Radom Domów-Nieruchomości materiałach. Spotkania te miały również charakter szkoleniowy dla członków Rad Domów-Nieruchomości.

W minionej kadencji Rada Osiedla powołała 11 nowych Rad Domów-Nieruchomości. Obecnie na Osiedlu istnieje 47 Rad Domów-Nieruchomości (grupujących 83 budynki) na ogólną liczbę 50 nieruchomości na Osiedlu Sadyba.

W przyszłej kadencji intensywnych działań ze strony Rady Osiedla będą wymagały następujące sprawy:

- konieczne jest jak najszybsze doprowadzenie do zakończenia spraw spornych i niezakończonych z lat ubiegłych (umowa z firmą Elart, sprawa ponownego wykonania WLZ, umowa z firmą Orlen, rozliczenie z robót, za które osiedle zapłaciło, a które nie zostały wykonane);
- konieczne jest dokonanie analizy stawek za dzierżawy terenów (pod kioski, tablice reklamowe i inne) oraz wprowadzenie jednolitych zasad ustalania wysokości stawek na całym osiedlu;
- nadal, podobnie jak w latach ubiegłych, pozostaje nierozwiązana sprawa egzekwowania gwarancji od wykonawców, mamy nadzieję, że sytuacja ulegnie zmianie w związku z zatrudnieniem nowego kierownika ds. technicznych;
- uporządkowanie przepisów dotyczących montowania i użytkowania anten;
- kontynuowanie prac nad porządkowaniem układu komunikacyjnego na osiedlu;
- porządkowanie i dalsze urządzenie terenów zielonych na Osiedlu;
- poprawa monitoringu osiedlowego;
- kontynuacja działań w kierunku poprawy bezpieczeństwa we współpracy z Osiedlową Grupą Bezpieczeństwa (m.in. wprowadzenie na Osiedlu mobilnego posterunku Policji we współpracy z Delegaturą Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w Dzielnicy Mokotów);
- kontynuacja współpracy z organami samorządowymi Dzielnicy Mokotów.

W najbliższym czasie konieczne będzie podjęcie działań w celu poprawy współpracy Osiedla z Zarządem Spółdzielni, ponieważ powyżej podane przykłady wskazują, że współpraca ta jest daleka od oczekiwań. W większości przypadków dotyczących tzw. trudnych problemów występujących na Osiedlu Sadyba rola Zarządu MSM Energetyka sprowadza się do funkcji kontrolnej - bez wskazywania propozycji ich rozwiązania. Wymiana korespondencji niczego nowego do spraw nie wnosi, a tylko przedłuża okres ostatecznego rozwiązania problemów. Taka sytuacja powoduje, że koszty braku lub przedłużania czasu podejmowania decyzji ponoszą w efekcie mieszkańcy.

Na zakończenie, w imieniu Rady Osiedla pragniemy podziękować wszystkim członkom Spółdzielni i mieszkańcom, którzy wspomagali swoją pracą Radę Osiedla, za poświęcenie czasu i zaangażowanie w pracę społeczną.

RADA OSIEDLA SADYBA

Warszawa, 7 maja 2011 r.