

**PROTOKÓŁ**  
**z Zebrania Osiedlowego członków MSM „ENERGETYKA”**  
**zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba”**  
**7 maja 2011 r.**

Zebranie Osiedlowe członków MSM „Energetyka” zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba” rozpoczęło się o godzinie 10:00, a zakończyło o godzinie 18:10.

W zebraniu wzięło udział 147 członków MSM „Energetyka” mieszkańców Osiedla „Sadyba”.

W zawiadomieniu o zebraniu zaproponowano następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania i wybór: przewodniczącego, sekretarza i asesorów tworzących skład Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji: Mandatowej, Skrutacyjnej, Wnioskowej.
4. Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2010 r. oraz omówienie spraw, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka”.
5. Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności za okres od czerwca 2010 r. do marca 2011 r.
6. Przedstawienie sprawozdań z:
  - a) działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 r.,
  - b) działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r.
7. Podjęcie uchwał w sprawach dotyczących Osiedla „Sadyba”.
8. Dyskusja.
9. Zatwierdzenie sprawozdań Administracji Osiedla „Sadyba” i Rady Osiedla „Sadyba”.
10. Odwołanie i wybór członków Rady Osiedla.
11. Wybór kandydatów do Rady Nadzorczej.
12. Sprawozdanie Komisji Mandatowej.
13. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – przyjęcie uchwał i wniosków.
14. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
15. Zamknięcie obrad.

### **Ad 1**

#### **Otwarcie Zebrania i wybór: przewodniczącego, sekretarza i asesorów tworzących skład Prezydium.**

Zebranie otworzyła dotychczasowa Przewodnicząca Rady Osiedla – **Maria Rosołowska (mandat 1745)**. Powitała mieszkańców Osiedla, członków Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni oraz Kierownika Administracji. Poinformowała, że zawiadomienie o zwołaniu, terminie i miejscu Zebrania Osiedlowego wraz z projektem porządku obrad zostało wywieszone w budynkach mieszkalnych, biurze Administracji Osiedla i zamieszczone na stronie internetowej AO „Sadyba” w dniach 27 i 29 kwietnia 2011 r. – zgodnie z obowiązującym terminem. Stwierdziła, że zebranie jest prawomocne bez względu na liczbę obecnych członków.

**Pani M. Rosołowska** poinformowała, że aktualnie na zebraniu jest obecnych 65 członków Spółdzielni, zamieszkałych w Osiedlu „Sadyba”. Stwierdziła, że zgodnie z § 5 ust. 5, 6 i 7 Regulaminu Zebrań Osiedlowych zebranie zostało zwołane prawidłowo.

Zarządziła wybór Prezydium Zebrania, tj.: Przewodniczącego, Sekretarza i 1-2 Asesorów. Przypomniała, że w skład Prezydium Zebrania nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Kierownictwa Administracji Osiedla. Poinformowała, że zabierający głos powinni podać do protokołu imię, nazwisko oraz nr karty do elektronicznego głosowania.

Zgłoszono następujących kandydatów do Prezydium Zebrania:

- na Przewodniczącego Zebrania: Adama Przybylskiego (mandat 2572) – wyraził zgodę,

- na Sekretarza Zebrania: Wiesława Nowaka (mandat 6025) – wyraził zgodę,
- na Asesorów Zebrania: Wojciecha Czapskiego (mandat 2116) – wyraził zgodę,  
Marię Kaszyńską (mandat 1602) – wyraziła zgodę,  
Bogdana Szurmaka (mandat 3135) – wyraził zgodę.

Wobec braku innych kandydatur, p. M. Rosołowska poddała pod głosowanie wnioski o zamknięcie listy kandydatów do Prezydium Zebrania oraz jawne głosowanie w sprawie wyboru Przewodniczącego, Sekretarza i Asesorów Zebrania.

W wyniku głosowania: większością głosów za, **p. Adam Przybylski** został wybrany na **Przewodniczącego Zebrania**, **p. Wiesław Nowak** został wybrany na **Sekretarza Zebrania**, a **p.p.: Wojciech Czapski, Maria Kaszyńska i Bogdan Szurmak** zostali wybrani na Asesorów Zebrania.

Dziękując za wybór, **Przewodniczący Zebrania – p. Adam Przybylski**, w imieniu Prezydium Zebrania zapewnił, iż dołoży wszelkich starań, aby to zebranie przebiegło sprawnie, prawidłowo i zgodnie z przepisami statutu. Następnie poinformował, że zgodnie z § 6 pkt 3 Regulaminu Zebrań Osiedlowych, głos będzie udzielany w kolejności zgłoszeń, a poza kolejnością udziela się głosu osobom zgłaszającym wnioski formalne oraz członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, Rady Osiedla i kierownictwu Administracji Osiedla.

Zawnioskował o ustalenie 3 minutowego limitu czasu w dyskusji.

Wniosek został przyjęty większością głosów za, przy 4 głosach przeciwnych.

Następnie **Przewodniczący Zebrania** poinformował, że zabierający głos podają do protokołu imię i nazwisko oraz nr mandatu/karty do głosowania elektronicznego. Głosowania jawne odbywają się przez podniesienie karty do głosowania; głosowania tajne odbywają się za pomocą elektronicznego urządzenia do głosowania i liczenia głosów; w jednym głosowaniu nie powinno się przedstawiać rozwiązań alternatywnych. Zgodnie z § 11 Regulaminu Zebrania Osiedlowego w sprawach dotyczących trybu obradowania, nieuregulowanych w regulaminie, rozstrzyga Prezydium Zebrania, zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania. Przewodniczący Zebrania dokonuje podsumowania prowadzonych dyskusji i w razie potrzeby zarządza głosowanie.

## **Ad 2**

### **Przyjęcie porządku obrad.**

Do proponowanego porządku obrad **p. Magdalena Szeller (mandat 1805)** zgłosiła wniosek o zmianę kolejności, tj. zmianę kolejności pkt. 10 i 11: „Odwołanie i wybór członków Rady Osiedla” oraz „Wybór kandydatów do Rady Nadzorczej” – jako pkt. 4 i 5. Wniosek uzasadniła tym, iż liczba osób obecnych na Zebraniu maleje wraz z upływem czasu.

**Pan Bogdan Szurmak (mandat 3135)** zgłosił wniosek o zmianę kolejności pkt 8 „Dyskusja” jako pkt 7 oraz dodanie pkt. 5a pt. „Dyskusja nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej”. Zawnioskował również o zmianę kolejności pkt. 12 „Sprawozdanie Komisji Mandatowej” – jako pkt 4.

Jednocześnie p. Szurmak opowiedział się przeciwko wnioskowi zgłoszonemu przez p. Szeller.

**Pani M. Szeller (mandat 1805)** poprosiła o opinię prawną w kwestii sposobu głosowania nad ww. wnioskami.

**Pan W. Czapski (mandat 2116)** zaproponował, aby w pierwszej kolejności poddać pod głosowanie wnioski najdalej idący, tj. o przyjęcie przedstawionego w zawiadomieniu porządku obrad. Jeżeli wniosek ten nie zostanie przyjęty, to wówczas należy poddać kolejno pod głosowanie zgłoszone uprzednio wnioski.

W toku dyskusji, **p. Michał Łytko (mandat 1125)** poparł wniosek zgłoszony przez p. Szeller; nie poparł wniosku p. Szurmaka, ponieważ są to drobne zmiany – nie dotyczące najważniejszych spraw.

Biorąc pod uwagę emocje związane z ewentualną zmianą porządku obrad, **p. Bogdan Szurmak (mandat 3135)** wycofał swój wniosek.

Wobec braku innych uwag, **Przewodniczący Zebrania** zarządził głosowanie jawne (poprzez elektroniczny czytnik do głosowania) w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad – bez zmian. Jednocześnie p. A. Przybylski poinformował, że w przypadku nieprzyjęcia tego wniosku – pozostaje przyjęcie wniosku zgłoszonego przez p. M. Szeller.

W związku z awarią jednego czytnika, **Przewodniczący Zebrania** zarządził ponowne głosowanie jawne (poprzez elektroniczny czytnik do głosowania) w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad – bez zmian.

W głosowaniu udział wzięło 121 członków Spółdzielni; za przyjęciem wniosku głosowały 44 osoby, przeciw 77 osób.

Wniosek nie został przyjęty.

**Radca Prawny Spółdzielni – p. Bogusław Zawadzki**, stwierdził, że istnieje pewna wątpliwość, gdyż podczas głosowania Przewodniczący Zebrania poinformował, iż w przypadku nieprzyjęcia proponowanego porządku obrad, będzie przyjęta propozycja porządku obrad – zgłoszona przez p. M. Szeller. Nie było wyraźnie powiedziane, że jeżeli zaproponowany porządek obrad nie zostanie przyjęty, to automatycznie zostanie przyjęta propozycja porządku obrad zgłoszona przez p. Szeller. Radca Prawny wyraził opinię, aby przyjąć porządek obrad wraz ze zmianami proponowanymi przez p. Szeller.

**Zebranie Osiedlowe przyjęło porządek obrad wraz ze zmianami proponowanymi przez p. Magdalenę Szeller.**

*Zawiadomienie z porządkiem obrad stanowi załącznik do niniejszego protokołu.*

Następnie **Przewodniczący Zebrania** odczytał porządek obrad wraz ze zmianami wniesionymi przez p. M. Szeller:

1. Otwarcie Zebrania i wybór: przewodniczącego, sekretarza i asesora tworzących skład Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji: Mandatowej, Skrutacyjnej, Wnioskowej.
4. Odwołanie i wybór członków Rady Osiedla.
5. Wybór kandydatów do Rady Nadzorczej.
6. Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2010 r. oraz omówienie spraw, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka”.
7. Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności za okres od czerwca 2010 r. do marca 2011 r.
8. Przedstawienie sprawozdań z:
  - c) działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 r.,
  - d) działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r.
9. Podjęcie uchwał w sprawach dotyczących Osiedla „Sadyba”.
10. Dyskusja.
11. Zatwierdzenie sprawozdań Administracji Osiedla „Sadyba” i Rady Osiedla „Sadyba”.
12. Sprawozdanie Komisji Mandatowej.
13. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – przyjęcie uchwał i wniosków.
14. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
15. Zamknięcie obrad.

### Ad 3

#### **Wybór Komisji: Mandatowej, Skrutacyjnej, Wnioskowej.**

**Przewodniczący Zebrania** zapoznał uczestników z zadaniami Komisji Mandatowej, Skrutacyjnej oraz Wnioskowej.

Następnie Przewodniczący Zebrania zawnioskował o połączenie Komisji Mandatowej i Skrutacyjnej.

Wniosek został przyjęty większością głosów za.

Następnie p. A. Przybylski poprosił o zgłaszanie kandydatur do składu poszczególnych Komisji.

**Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** zgłoszono następujące kandydatury:

p. Marka Potkańskiego (mandat 6107) – nie wyraził zgody,

p. Andrzeja Szwaranowicza (mandat 4312) – wyraził zgodę,

p. Zbigniewa Mordasewicza (mandat 7235) – wyraził zgodę,

p. Krzysztofa Pawłowskiego (mandat 6546) – wyraził zgodę,

p. Jana Biedę (mandat 3781) – wyraził zgodę.

Wobec braku innych kandydatur Przewodniczący Zebrania zaproponował zamknięcie listy i poddał pod głosowanie (jawne - przez podniesienie kart do głosowania) wniosek w sprawie wyboru ww. osób do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

W wyniku głosowania (większością głosów za, przy 2 głosach wstrzymujących się), **do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** wybrani zostali:

**Andrzej Szwaranowicz** (mandat 4312),

**Zbigniew Mordasewicz** (mandat 7235),

**Krzysztof Pawłowski** (mandat 6546),

**Jan Bieda** (mandat 3781).

**Do Komisji Wnioskowej** zgłoszono następujące kandydatury:

p. Małgorzatę Chojnacką (mandat 1831) – wyraziła zgodę,

p. Magdalenę Szeller (mandat 1805) – wyraziła zgodę,

p. Janusza Gajdę (mandat 7742) – wyraził zgodę,

p. Katarzynę Skibę-Gomułkę (mandat 2814) – nie wyraziła zgody,

p. Antoniego Jasnorzewskiego (mandat 5197) – nie wyraził zgody,

p. Michała Łytko (mandat 1125) – nie wyraził zgody.

Wobec braku innych kandydatur Przewodniczący Zebrania zaproponował zamknięcie listy i poddał pod głosowanie (jawne - przez podniesienie kart do głosowania) wniosek w sprawie wyboru ww. osób do Komisji Wnioskowej.

W wyniku głosowania (większością głosów za, przy 1 głosie wstrzymującym się), **do Komisji Wnioskowej** wybrani zostali:

**Małgorzata Chojnacka** (mandat 1831),

**Magdalena Szeller** (mandat 1805),

**Janusz Gajda** (mandat 7742).

**Przewodniczący Zebrania** poprosił o ukonstytuowanie się komisji. Jednocześnie poinformował, że przy wejściu do sali obrad znajdują się druki wniosków; zwrócił się z prośbą do zebranych o zgłaszanie wniosków na piśmie (na jednym druku - jednego wniosku).

### Ad 4

#### **Odwołanie i wybór członków Rady Osiedla.**

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, że Zebranie Osiedlowe będzie wybierało do Rady Osiedla 8 członków – w tym: 6 osób na czteroletnią kadencję, 1 osobę na 3 lata (na dokończenie

kadencji p. Andrzeja Cieplińskiego), 1 osobę na 1 rok (na dokończenie kadencji p. Gabrieli Koziarskiej) oraz – jeśli Zebranie Osiedlowe odwoła któregoś z członków Rady Osiedla – na dokończenie jego kadencji.

Następnie **Przewodniczący Zebrania** zwrócił się z pytaniem, czy ktoś chce zgłosić członka Rady Osiedla do odwołania?

Zebranie Osiedlowe nie zgłosiło członków Rady Osiedla do odwołania.

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, jakie wymagania muszą spełniać kandydaci do Rady Osiedla oraz zapoznał zebranych z zasadami wyboru członków Rady Osiedla.

**Pan Andrzej Szwaranowicz** poinformował, że **Komisja Mandatowo-Skrutacyjna** ukonstytuowała się w składzie:

Przewodniczący – Andrzej Szwaranowicz,

Sekretarz – Zbigniew Mordasewicz,

Członkowie: Jan Bieda i Krzysztof Pawłowski.

Po sprawdzeniu list obecności, Komisja stwierdziła, że na Zebraniu jest obecnych 147 członków, ważność mandatów nie budzi zastrzeżeń.

Następnie Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poinformował zebranych o sposobie głosowania w sprawie wyboru członków Rady Osiedla.

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, że kadencję w Radzie Osiedla zakończyły następujące osoby:

Małgorzata Chojnacka (mandat 1831),

Janusz Gajda (mandat 7742),

Jan Garbarczyk (mandat 4970),

Maria Kaszyńska (mandat 1602),

Maria Rosołowska (mandat 1745),

Zdzisław Rothe (mandat 4286).

**Pani Magdalena Szeller** poinformowała, że **Komisja Wnioskowa** ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący – Magdalena Szeller

Sekretarz – Janusz Gajda

Członek – Małgorzata Chojnacka

Jednocześnie Przewodnicząca Komisji Wnioskowej zwróciła się z prośbą do zebranych, aby wnioski były składane do godz. 13.00 oraz osoby składające wnioski były obecne na sali do końca Zebrania.

**Przewodniczący Zebrania** poprosił o zgłaszanie kandydatów celem dokonania wyboru 6 członków Rady Osiedla na czteroletnią kadencję oraz 1 członka na 3 letnią kadencję i 1 członka na 1 roczną kadencję, z tym że na 3 i 1 roczną kadencję (za p. A. Cieplińskiego i p. G. Koziarską) zostaną wybrane osoby, które otrzymają najmniejszą liczbę głosów spośród osób wybranych do Rady Osiedla.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przyjęła zgłoszenia kandydatów do Rady Osiedla:

1. Aksan-Kruczek Emilia (mandat 1630) – wyraziła zgodę,
2. Chojnacka Małgorzata (mandat 1832) – wyraziła zgodę,
3. Gajda Janusz (mandat 7742) – wyraził zgodę,
4. Garbarczyk Jan (mandat 4970) – wyraził zgodę,
5. Kaszyńska Maria (mandat 1602) – wyraziła zgodę,
6. Kieszek Maciej (mandat 3006) – wyraził zgodę,
7. Pieńkowska Grażyna (mandat 2100) – wyraziła zgodę,

8. Rosołowska Maria (mandat 1745) – wyraziła zgodę,
9. Rothe Zdzisław (mandat 4286) – wyraził zgodę,
10. Szeller Magdalena (mandat 1805) – wyraziła zgodę,
11. Szurmak Bogdan (mandat 3135) – wyraził zgodę,
12. Michajłowicz Jerzy (mandat 7053) – nie wyraził zgody.

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, że kandydaci do Rady Osiedla powinni złożyć przed głosowaniem pisemne oświadczenia dotyczące zamieszkania w danym Osiedlu, niezatrudnienia w Spółdzielni, nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, niepozostawiania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych oraz liczby kadencji pełnionych w Radzie Osiedla. Jeśli Rada Osiedla stwierdzi niezgodność tego oświadczenia ze stanem faktycznym, to wówczas stwierdza utratę mandatu przez danego członka Rady Osiedla.

Następnie odbyła się prezentacja kandydatów do Rady Osiedla. W toku prezentacji zebrani zadawali pytania kandydatom do Rady Osiedla.

Po prezentacji Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przeprowadziła tajne głosowanie (za pomocą urządzeń elektronicznych) w sprawie wyboru członków Rady Osiedla.

Następnie Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, **p. Andrzej Szwaranowicz**, ogłosił wyniki głosowania.

1. Aksan-Kruczek Emilia (mandat 1630) – oddano 135 głosów; 71 głosów za, 35 – przeciw, 29 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
2. Chojnacka Małgorzata (mandat 1832) – oddano 135 głosów; 85 głosów za, 25 – przeciw, 25 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
3. Gajda Janusz (mandat 7742) – oddano 134 głosy; 71 głosów za, 36 – przeciw, 27 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
4. Garbarczyk Jan (mandat 4970) – oddano 134 głosy; 64 głosy za, 36 – przeciw, 34 wstrzymujące się, nieważnych – 0.
5. Kaszyńska Maria (mandat 1602) – oddano 134 głosy; 69 głosów za, 41 – przeciw, 24 wstrzymujące się, nieważnych – 0.
6. Kieszek Maciej (mandat 3006) – oddano 134 głosy; 65 głosów za, 29 – przeciw, 40 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
7. Pieńkowska Grażyna (mandat 2100) – oddano 134 głosy; 89 głosów za, 19 – przeciw, 26 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
8. Rosołowska Maria (mandat 1745) – oddano 134 głosy; 95 głosów za, 24 – przeciw, 15 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
9. Rothe Zdzisław (mandat 4286) – oddano 132 głosy; 59 głosów za, 35 – przeciw, 38 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
10. Szeller Magdalena (mandat 1805) – oddano 132 głosów; 79 głosów za, 28 – przeciw, 24 wstrzymujących się, nieważnych – 0.
11. Szurmak Bogdan (mandat 3135) – oddano 132 głosy; 45 głosów za, 32 – przeciw, 53 wstrzymujące się, nieważnych – 2.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdziła, że w wyniku głosowania **do Rady Osiedla „Sadyba” wybrani zostali:**

1. **Rosołowska Maria (mandat 1745)** – 95 głosów za, kadencja 2011-2015,

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 2. <b>Pieńkowska Grażyna (mandat 2100)</b>   | – 89 głosów za, kadencja 2011-2015, |
| 3. <b>Chojnacka Małgorzata (mandat 1832)</b> | – 85 głosów za, kadencja 2011-2015, |
| 4. <b>Szeller Magdalena (mandat 1805)</b>    | – 79 głosów za, kadencja 2011-2015, |
| 5. <b>Aksan-Kruczek Emilia (mandat 1630)</b> | – 71 głosów za, kadencja 2011-2015, |
| 6. <b>Gajda Janusz (mandat 7742)</b>         | – 71 głosów za, kadencja 2011-2015, |
| 7. <b>Kaszyńska Maria (mandat 1602)</b>      | – 69 głosów za, kadencja 2011-2014, |
| 8. <b>Kieszek Maciej (mandat 3006)</b>       | – 65 głosów za, kadencja 2011-2012. |

*Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.*

## **Ad 5**

### **Wybór kandydatów do Rady Nadzorczej.**

**Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** poinformował, że Walne Zgromadzenie będzie wybierało do Rady Nadzorczej trzech członków z Osiedla „Sadyba” na 3-letnią kadencję. Zebranie Osiedlowe może wybrać kilku kandydatów, z których Walne Zgromadzenie wybierze tylko trzech. Poinformował, że Rada Nadzorcza liczy 24 członków, w tym 6 mandatów przypada dla Osiedla „Sadyba”.

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, że w Radzie Nadzorczej z Osiedla „Sadyba” są następujące osoby:

1. Janusz Gajda,
2. Maria Rosołowska,
3. Adam Przybylski.

Kadencję w Radzie Nadzorczej z Osiedla „Sadyba” zakończyli:

1. Anna Dmowska,
2. Barbara Szymańska,
3. Zdzisław Rothe.

**Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** poinformował, że kandydaci do Rady Nadzorczej powinni złożyć przed głosowaniem pisemne oświadczenia dotyczące zamieszkania w danym Osiedlu, niezatrudnienia w Spółdzielni, nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, niepozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych oraz liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

Następnie **Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** poprosił o zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przyjęła zgłoszenia **kandydatów do Rady Nadzorczej:**

**Czapski Wojciech** (mandat 2116) – wyraził zgodę,

**Potkański Marek** (mandat 6107) – wyraził zgodę,

**Rothe Zdzisław** (mandat 4886) – wyraził zgodę,

**Szymańska Barbara** (mandat 3376) – wyraziła zgodę,

**Szwaranowicz Andrzej** (mandat 4312) – nie wyraził zgody.

Następnie przystąpiono do prezentacji kandydatów do Rady Nadzorczej.

### **Pan Wojciech Czapski (mandat 2116)**

Poinformował, że jest członkiem Spółdzielni od 37 lat. Nie był członkiem Rady Nadzorczej. Z wykształcenia jest projektantem w dziedzinie wzornictwa przemysłowego małej architektury i również pedagogiem; kształcił doktorantów, współpracował z Polską Akademią Nauk oraz z kilkoma uczelniami. Obecnie kieruje stowarzyszeniem, które liczy ok. 30.000 członków (głównie twórców, artystów). Ostatnio kierował zespołem, który wprowadził w 2009 roku w

polskiej szkole nowe podstawy programowe (udało się wprowadzić muzykę i plastykę od pierwszej klasy). Zdaniem p. Czapskiego, jeżeli nie zastanowimy się nad kosztami Spółdzielni, to obawia się, że w przyszłym roku przy stale rosnących cenach (energia wzrośnie co najmniej o 20%) będzie trudno zapłacić czynsze. Mieszkańcy w czynszach wnoszą opłaty na fundusz remontowy oraz na eksploatację – ok. 10 zł/m<sup>2</sup>. W mieszkaniu o metrażu 50 m<sup>2</sup> czynsz wynosi średnio 500,00 zł/miesięcznie; z tego 400,00 zł kosztuje administrowanie osiedlem, a 100,00 zł jest przeznaczane na utrzymanie zasobów. Zdaniem p. Czapskiego należy wprowadzić działalność gospodarczą, która przejmie część kosztów administrowania tej spółdzielni i to jest jego zadanie. Jeżeli zostanie członkiem Rady Nadzorczej, to będzie dążył do powołania Komisji Samorządowej (która dotychczas nie funkcjonuje, ponieważ została zlikwidowana). Rady Domów-Nieruchomości są podstawową siłą w tej spółdzielni, ponieważ członkowie są jej właścicielami.

#### **Pan Marek Potkański (mandat 6107)**

Poinformował, że kandyduje do Rady Nadzorczej po raz pierwszy. Od 6 lat jest członkiem Rady Osiedla. M.in. wspólnie z p. A. Paradowską przygotował zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji, które otrzymały Rady Domów-Nieruchomości jesienią ub. roku. Koszty, jakie ponoszą mieszkańcy, są najważniejszą sprawą, którą należy się zająć. Od roku pełni funkcję Przewodniczącego Komisji ds. Wniesionych Rady Osiedla „Sadyba”, która przede wszystkim zajmuje się sprawami wynajmu lokali użytkowych. Ustalono nowe wyższe stawki czynszu najmu i w ciągu 2010 roku udało się je podnieść w części lokali użytkowych. Dzięki temu Osiedle „Sadyba” zyskało dodatkowo kwotę ok. 80.000 zł. Jeżeli uda się wprowadzić w ciągu najbliższych 3 lat stawki czynszu, przyjęte przez Radę Osiedla, i zgłoszą się chętni na niewynajęte do tej pory powierzchnie, to pożytki z wynajmu lokali użytkowych zwiększą wpływy osiedla o kilkaset tysięcy złotych, co będzie miało wymierne znaczenie dla wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

#### **Pan Zdzisław Rothe (mandat 4886)**

Poinformował, że jest ekonomistą, pracuje w banku. Do tej pory działał w Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej (1 kadencja). Głównym zadaniem Komisji Rewizyjnej jest spowodowanie poprawy jakości obsługi mieszkańców, zmiany organizacyjne w Zarządzie i w Administracji oraz zmiany w systemie motywacyjnym wynagradzania pracowników Spółdzielni. Komisja Rewizyjna zajmuje się przede wszystkim finansami Spółdzielni; przejęła również częściowo funkcję Komisji Samorządowej, zajmując się rozpatrywaniem skarg i wniosków.

#### **Pani Barbara Szymańska (mandat 3376)**

Poinformowała, że pracowała w Radzie Nadzorczej jedną kadencję. Dotychczas pracowała, jako sekretarz, w Komisji Statutowej oraz w Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, a także w Komisji Rewizyjnej Rady Osiedla „Sadyba”. Jako członek Komisji Rewizyjnej RN pracowała przy systemie motywacyjnym wynagradzania pracowników Spółdzielni, jak również zajmowała się kontrolą finansów Spółdzielni.

W toku prezentacji zebrani zadawali pytania kandydatom do Rady Nadzorczej.

M.in. p. **Barbara Biedka (mandat 6212)** zapytała p. W. Czapskiego, czy prowadzone przez niego Stowarzyszenie EURUS przeprowadza szkolenia dla pracowników Spółdzielni? Ponadto zwróciła uwagę, że lokal zajmowany przez to Stowarzyszenie przy ul. Bonifacego 92 płaci czynsz po minimalnych kosztach.

**Pan Wojciech Czapski (mandat 2116)** poinformował, że Europejski Ruch Samorządowy założyli członkowie MSM „Energetyka” 3 lata temu. Stowarzyszenie płaci za zajmowany lokal stawkę komercyjną (obowiązującą na Osiedlu Sadyba) w wysokości ok. 1.200 zł/miesięcznie. Stowarzyszenie ma na celu pozyskiwanie środków unijnych, których Spółdzielnia nie może otrzymać, jako osoba prawna. Nie ma tam osób zatrudnionych na etat; pracują one społecznie (oficjalnie jest zapisanych ok. 1000 członków). Jeżeli udałoby się współdziałanie z partnerami strategicznymi takimi jak: Rada Osiedla Sadyba Jednostka niższego rzędu m.st. Warszawy



Dzielnicy Mokotów, którą zainicjował w 1998 roku i której obecnie należy pomóc, Spółdzielnia i Stowarzyszenia – to ma nadzieję, że wówczas będzie można się uporać ze zmniejszeniem kosztów osiedla. Stowarzyszenie nie zajmuje się szkoleniem pracowników Spółdzielni.

**Pan J. Bieda (mandat 3781)** skierował zapytanie do p. Czapskiego, czy to prawda, że umowa pomiędzy EURUS a Spółdzielnią została zawarta w 2005 roku? Poza tym zwrócił uwagę, że w ramach tej umowy Rada Nadzorcza liczyła na pomoc dla Spółdzielni i zgodziła się być członkiem tego Stowarzyszenia. W związku z powyższym umowa została zawarta na korzystniejszych warunkach finansowych, niż w przypadku innych lokali użytkowych na osiedlu. Z zapisów tej umowy wynika, że stawka czynszu powinna być co roku waloryzowana; zapytał czy ta stawka jest waloryzowana?

**Pan Wojciech Czapski (mandat 2116)** poinformował, że działania w Stowarzyszeniu podejmują członkowie Spółdzielni. Stawka jest waloryzowana i w tym roku została zwaloryzowana; nie jest to stawka niższa, tylko komercyjna, płacona ze składek członków. Stwierdził, iż albo będziemy wspierać działalność społeczną na osiedlu, albo doprowadzimy do tego, że nie będzie żadnych szans na odnowienie spółdzielczości. Musimy zupełnie inaczej zacząć myśleć o Spółdzielni – jako właściciele. Dzięki Stowarzyszeniu rozpoczęto tzw. FORADY, to stamtąd wyszedł ten pomysł. W listopadzie br. zostanie zorganizowane forum Rad Domów-Nieruchomości. Zgłosiło się 200 osób. Właśnie to forum powinno zdecydować, czym ma się zajmować Spółdzielnia.

Po prezentacji Komisja Mandatowo-Skrutacyjna poinformowała o sposobie głosowania i przeprowadziła tajne głosowanie (za pomocą urządzeń elektronicznych) w sprawie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej.

Następnie Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, **p. Andrzej Szwaranowicz**, ogłosił wyniki głosowania.

**Czapski Wojciech** (mandat 2116) – oddano 126 głosów; 51 głosów za, 53 – przeciw, 22 wstrzymujące się, nieważnych – 0.

**Potkański Marek** (mandat 6107) - oddano 125 głosów; 96 głosów za, 19 – przeciw, 10 wstrzymujących się, nieważnych – 0.

**Rothe Zdzisław** (mandat 4886) - oddano 125 głosów, 74 głosy za, 29 – przeciw, 22 wstrzymujące się, nieważnych – 0.

**Szymańska Barbara** (mandat 3376) – oddano 121 głosów, 60 głosów za, 27 – przeciw, 33 wstrzymujące się, nieważnych – 1.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdziła, że w wyniku głosowania **na kandydatów do Rady Nadzorczej wybrano:**

**p. Marka Potkańskiego** (mandat 6107) - głosów 96,

**p. Zdzisława Rothe** (mandat 4886) – głosów 74,

**p. Barbarę Szymańską** (mandat 3376) – głosów 60.

*Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.*

## **Ad 6**

### **Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2010 r. oraz omówienie spraw, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka”.**

Informację Zarządu o działalności Spółdzielni w 2010 r. przedstawił **Prezes Piotr Kłodziński**. Przypomniał, że sprawozdanie było dostępne w biurze Administracji – w dziale samorządowym oraz było wyłożone przed wejściem na salę obrad; omówił główne zagadnienia:

1. Poinformował, że liczba członków MSM „Energetyka” wynosi 18403 członków – w okresie sprawozdawczym ubyłoby 2300 członków Spółdzielni; obecnie nie ma wymogu, aby właściciel lokalu był członkiem Spółdzielni.
2. Aktualnie największym osiedlem, w związku z oddaniem do użytku nowej inwestycji, jest Osiedle „Stegny Południe”.
3. Saldo w skali Spółdzielni zamknęło się wynikiem dodatnim 257,1 tys. zł, przy czym jest ono wynikiem sumy sald dodatnich w poszczególnych osiedlach oraz sald ujemnych. Każda nieruchomość jest rozliczana indywidualnie; w niektórych nieruchomościach występują niedobory. Stawki opłat w danych budynkach są zróżnicowane, w zależności od tego, czy właściciel mieszkania jest członkiem Spółdzielni, ponieważ z pożytków mogą korzystać tylko członkowie Spółdzielni. Osoby niebędące członkami ponoszą wyższe opłaty na fundusz remontowy.
4. Spółdzielnia w związku ze zmianą przepisów wypracowuje dwa wyniki finansowe: dochód z pozostałej działalności gospodarczej oraz wynik GZM. Dochód uzyskany na pozostałej działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu, niezależnie od jego przeznaczenia. Podatek ten pomniejszył w roku 2010 możliwości finansowe Spółdzielni o ok. 1.500 tys. zł. Podział nadwyżki bilansowej następuje w wyniku uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.
5. W skali całej Spółdzielni w 2010 r. nakłady na remonty wykonane i zafakturowane wynoszą ok. 19.000 tys. zł. Dzięki temu zasoby Spółdzielni są utrzymane w przyzwoitym stanie technicznym. W Osiedlu „Sadyba” wykonanie planu remontów uległo znacznej poprawie w stosunku do roku poprzedniego. Zarząd uznaje ten kierunek za dobry i życzyłoby, aby tak było nadal.
6. W skali Spółdzielni fundusz plac nie został w pełni wykorzystany; uległo zmniejszeniu zatrudnienie oraz koszty zarządzania ogólnego. Zarząd dokłada starań, aby minimalizować koszty. Jednakże większość kosztów wnoszona w opłatach za lokale jest niezależna od Spółdzielni (media, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, wywóz śmieci). Największy udział w opłatach stanowią koszty zużycia ciepła, pomimo tego, że podzielniki kosztów prowadzą do oszczędności.
7. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra; odnotowano wysoki wskaźnik płynności finansowej. Spółdzielnia terminowo reguluje wszystkie faktury; jest postrzegana, jako bardzo dobry płatnik. Spółdzielnia w ubiegłych latach zadbała o gromadzenie kapitału. Jest to fundusz zasobowy oraz środki Centralnego Funduszu Remontowego, które umożliwiają wspomaganie nieruchomości w finansowaniu kosztów remontów i służą przejściowemu wspomaganianiu osiedli w regulowaniu bieżących zobowiązań, np. za użytkowanie wieczyste.
8. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną. W roku ubiegłym Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2010-2020. Rada Nadzorcza kontroluje, aby poszczególne elementy tych kierunków rozwoju stanowiły część planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na dany rok. Rozpoczęto kolejną inwestycję w Osiedlu „Stegny Południe (121 mieszkań). Każda budowa jest finansowa z wpłat tytułem wkładu mieszkaniowego przez osoby kupujące.

9. Odnośnie zmiany statutu – wyjaśnił, że zmiany te można uchwalić (dot. sposobu rozliczenia opłat za wywóz śmieci i windy), gdy na Walnym Zgromadzeniu jest obecna 1/40 członków Spółdzielni, tj. 461 osób. Zasygnalizował, że zdania mieszkańców odnośnie tej kwestii są podzielone.
10. Zadłużenia w opłatach za lokale wyniosły 5,9% rocznego wymiaru opłat. Wskaźnik zadłużeń nieznacznie się pogorszył, ale nie wpłynął na płynność finansową osiedli, ponieważ dostają one doraźną pomoc z Zarządu Spółdzielni (CFR).
11. Spółdzielnia, jako jedna z nielicznych, prowadzi działalność społeczno-wychowawczą, kulturalną i sportową. Część kosztów Ośrodka Edukacji Kulturalnej pokrywana jest z nadwyżki bilansowej, a część z wpłat mieszkańców Osiedla „Sadyba”.
12. Zarząd Spółdzielni uważa, że w najbliższym okresie należy skierować wysiłki na poprawę jakości obsługi mieszkańców poprzez m.in. podnoszenie kwalifikacji i zwiększenie kompetencji pracowników administracji osiedli, zapewniając profesjonalną obsługę mieszkańców. Wielu pracowników Spółdzielni posiada licencję zarządcy nieruchomości; jest to istotny element, ponieważ Spółdzielnia przygotowuje się do dodatkowego zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.
13. Sejm zamierza uchwalić w tym roku przepisy zmieniające w kwestii wykupu gruntów na własność, przy maksymalnej bonifikacie. Miasto jest przeciwnikiem przekształcania gruntów, ponieważ opłaty za użytkowanie wieczyste stanowią znaczną część budżetu miasta.
14. Przeprowadzono badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2010; biegli rewidenci zweryfikowali sprawozdania na osiedlach oraz w biurze Zarządu. Było to przedmiotem obrad Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, która zarekomendowała przyjęcie sprawozdania. Rada Nadzorcza na ostatnim posiedzeniu przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 rok.

*Informacja Zarządu MSM „Energetyka” o działalności Spółdzielni w 2010 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.*

Następnie **Prezes Piotr Kłodziński** omówił sprawy, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 18 czerwca 2011 r., tj. oprócz stałych punktów będą rozpatrywane następujące sprawy:

1. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany statutu – dot. rozliczenia kosztów wywozu nieczystości i eksploatacji dźwigów oraz umożliwienia legalnego funkcjonowania Radom Domów i Zebraniom Domowym na obszarach, które nie mają uregulowanego statusu prawnego gruntów (dot. osiedli: Stegny Północ i Idzikowskiego).
2. Informacja o wynikach lustracji problemowej w Osiedlu „Stegny Rożek”.
3. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od czerwca 2010 r. do maja 2011 r.
4. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności MSM „Energetyka” w 2010 roku.
5. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od czerwca 2010 r. do maja 2011 r.,
  - b) sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2010,
  - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 rok,
  - d) podziału nadwyżki bilansowej za rok ubiegły,

- e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2010 (p. Piotrowi Kłodzińskiemu, p. Grzegorzowi Engelbrechtowi i p. Leszkowi Kaczmarowskiemu).
  - f) nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Zwierzynieckiej i ul. Nehru - w celu budowy nowych mieszkań,
  - g) nabycia działki w Osiedlu „Stegny Południe” – przy ul. Bonifacego – w celu budowy pawilonów handlowych.
6. Rozpatrzenie odwołań członków od decyzji Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia lub wykluczenia ze Spółdzielni – na dzień dzisiejszy nie ma żadnych odwołań.

Jednocześnie **Pan Prezes** poinformował, że ostateczny porządek obrad będzie rozesłany do członków Spółdzielni w dniach 26-27 maja br. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszania wniosków do tego porządku w terminie do dwóch tygodni - przed Walnym Zgromadzeniem; na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem członkowie Spółdzielni mają prawa zgłaszania uwag do projektów uchwał.

Proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia może ulec zmianie, gdyż Zarząd umieści w nim wszystkie prawidłowo złożone wnioski z poszczególnych Osiedli i będą one głosowane.

## **Ad 7**

### **Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności za okres od czerwca 2010 r. do marca 2011 r.**

Informację Rady Nadzorczej o działalności za okres od czerwca 2010 do marca 2011 r. przedstawił **Przewodniczący RN – p. Janusz Gajda**. Informacja ta była dostępna w biurze Administracji – w dziale samorządowym oraz wyłożona przed wejściem na salę obrad. W związku z tym, że była opracowana na koniec marca br., p. Janusz Gajda omówił główne zagadnienia oraz sprawy, które uległy zmianie:

1. Na przedostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej wysłuchano pozytywnej opinii biegłych rewidentów o sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2010, opinii Komisji Rewizyjnej RN oraz specjalnej Komisji, która została powołana do wysłuchania opinii biegłych rewidentów. Sprawozdanie to zostało pozytywnie zaopiniowane i będzie rekomendowane do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie. Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra.
2. Jednym z bardzo istotnych zagadnień jest kwestia zadłużeń czynszowych. Wskaźnik zadłużenia kształtuje się na poziomie jednomiesięcznego wymiaru opłat. Egzekwowanie zadłużeń jest wciąż przedmiotem wspólnych działań pracowników w administracjach osiedli i Zarządzie oraz organów samorządowych. W stosunku do członków systematycznie uchylających się od płacenia należności wynikających z obowiązków statutowych, jak również niekorzystających z propozycji zamiany mieszkania na mniejsze w celu likwidacji zadłużenia, Zarząd występuje z wnioskami o wykluczenie ze Spółdzielni.
3. Zagadnienia terenowo-prawne były przedmiotem szczególnej troski Rady Nadzorczej, szczególnie dotyczy to osiedli: Stegny Północ (nie mogą przeprowadzać remontów, nie mając na to zgody Miasta) i Idzikowskiego. Cały czas obserwujemy aktywną działalność deweloperów przy stacji ORLEN, w rejonie parku St. Dygata. Okazuje się również, że są niezgodności w mapach opracowanych przez Urząd Miasta, np. w przypadku nieruchomości Powsińska 23/Bonifacego 92, gdzie teren, na którym jest położona ta nieruchomość - o szerokości ok. 1 m - należy do Miasta. Wstrzymuje to wiele kroków prawnych, np. ustanowienie odrębnej własności lokali.

4. Rada Nadzorcza nie wypracowała jeszcze stanowiska w sprawie oceny pracy Zarządu Spółdzielni; opinia w tej sprawie będzie zamieszczona w pełnym sprawozdaniu z działalności Rady Nadzorczej – przygotowanym na Walne Zgromadzenie. W stosunku do niektórych członków Zarządu premie nie zostały przyznane w proponowanej wysokości, lecz zmniejszone.
5. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra; prawidłowo są wykorzystywane środki z Centralnego Funduszu Remontowego, który pozwala uzyskać większą płynność finansową poszczególnym osiedlom. Są jednak aspekty, które wymagają poprawy.

*Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności za okres od czerwca 2010 r. do marca 2011 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.*

## **Ad 8**

### **Przedstawienie sprawozdań z:**

- a) działalności Administracji Osiedla Sadyba w 2010 r.,**
- b) działalności Rady Osiedla Sadyba za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011r.**

**Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 roku przedstawił Kierownik Administracji – p. Krzysztof Kuciński.** Ze względu na fakt, iż sprawozdanie wraz z załącznikami, zawierającymi szczegółowe rozliczenie kosztów w rozbiciu na poszczególne nieruchomości, było dostępne w biurze Administracji – w dziale samorządowym, zamieszczone na stronie internetowej Administracji Osiedla (bez załączników), a część opisowa sprawozdania została wyłożona przed salą obrad - omówił główne zagadnienia. Pan Kierownik dokonał prezentacji sprawozdania na slajdach, do których przedstawił następujący komentarz:

1. Administracja Osiedla gospodaruje powierzchnią użytkową mieszkalną o wielkości 237.283 m<sup>2</sup> oraz powierzchnią lokali użytkowych o wielkości 9.978 m<sup>2</sup>. Powierzchnia terenu Osiedla to 36,2 ha.
2. Porównując koszty z roku 2009 do roku 2010 obserwujemy nieznaczne ich odchylenie. Koszty utrzymują się na zbliżonym poziomie. W stosunku do planu koszty zostały wykonane w 101%. Przychody, tak jak koszty, kształtują się na zbliżonym poziomie w stosunku do 2009 roku. W stosunku do planu przychody zostały wykonane na poziomie 101%. Wynik finansowy brutto z działalności administracji ukształtował się na poziomie 2 157 000 zł. Wynik finansowy netto z działalności ukształtował się na poziomie 1 811 620zł.
3. Administracja, realizując Uchwałę nr 6/10/2009 Rady Osiedla „Sadyba” w sprawie regulacji i podwyższania stawek z tytułu użytkowania lokali użytkowych w najmie, dokonała podwyżek czynszu najmu w 44 lokalach. Niższy, niż planowano, wynik na pozostałej działalności w 2010 r. między innymi wynika z niezawarcia umowy służebności przesyłu z dostawcami mediów, jak również niesfinalizowania w 2010 r. wynajęcia powierzchni w pawilonie handlowym przy ul. Sobieskiego 70B dla sklepu sieci „Biedronka” z powodu konieczności wniesienia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W 2011 r. uwagi zostały uwzględnione. Wobec powyższego, po przeprowadzeniu ostatecznych negocjacji, przedłożona zostanie Zarządowi do podpisu umowa najmu. W przypadku zawarcia tej umowy roczny przychód dla Osiedla „Sadyba” wyniósłby prawie 300 000 zł rocznie. W przypadku niezrealizowania tego projektu alternatywą jest wynajęcie powierzchni w tym pawilonie

najemcy o zbliżonym charakterze świadczonych usług przy tym samym poziomie przychodu tj. 300 000 zł rocznie.

Ponadto udało się Administracji we wrześniu 2010 r. pozyskać nowego najemcę na duży lokal użytkowy w pawilonie handlowym przy ul. Sobieskiego 74/78, który od 2008 r. nie był wynajmowany. W lokalu tym rozpoczęło swoją działalność Centrum Sztuk i Sportów Walki.

4. Wypracowane przychody z pozostałej działalności przez nieruchomości zasilają bezpośrednio daną nieruchomość.

Wypracowane przychody z nieruchomości wspólnych będących w zasobach Spółdzielni są rozdysponowane dla członków spółdzielni wszystkich nieruchomości budynkowych według p.u.m. W zależności od wyniku finansowego nieruchomości nadwyżka ta zasila eksploatację lub fundusz remontowy oraz działalność społeczno- kulturalną. Administracja proponuje wypracowaną nadwyżkę przeznaczyć:

- 1 235,67 tys. zł na fundusz remontowy budynkowy,
- 381,32 tys. zł na pokrycie niedoboru na GZM w nieruchomościach budynkowych, które zamknęły się na koniec 2010 r. niedoborem,
- 250,00 tys. zł na działalność społeczno – kulturalną Ośrodka Edukacji Kulturalnej „Sadyba”.

5. Kierownik AO zaprezentował zestawienie wyników finansowych na GZM w każdej nieruchomości za lata 2008-2010. W roku 2010 niedobór na GZM wyniósł 565.772 zł. Nadwyżka ukształtowała się na poziomie 510.339 zł. Wynik ogólny Osiedla wyniósł -55.383 zł.

6. Zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz czynszowe zostały zaprezentowane na slajdach.

7. Bilans środkami na remonty za 2010 r. – przedstawia się następująco: bilans otwarcia ukształtował się na poziomie 6 251 070 zł. W 2010 r. zaplanowano nakłady na remonty w wysokości 6 531 910 zł – wykonano na poziomie 5 584 300 zł, tj. 85 % planowanych kosztów. Ogółem wydatki z uwzględnieniem spłat pożyczek z CFR wraz z odsetkami wyniosły 7 540 180 zł. Bilans zamknięcia wyniósł 6 604 180 zł, z uwzględnieniem nadwyżki bilansowej za 2009 r. w wysokości 1 986 610 zł.

8. Kierownik Administracji przedstawił wykaz robót branżowych wykonanych w 2010 r. w stosunku do planowanych. W związku ze zwróceniem uwagi przez Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, jak również członka Komisji Rewizyjnej Rady Osiedla „Sadyba” na niewspółmierne odchylenia w poszczególnych branżach, Kierownik przybliżył to zagadnienie w odniesieniu do sposobu planowania, jak i sposobu rozpatrywania i oceny tematu.

Poinformował, że jedną z głównych przyczyn powstania tych odchyleń jest trudność oszacowania robót w planie, biorąc pod uwagę zaprezentowane rozbieżności cenowe ofert w przeprowadzonych przetargach w 2010 r. W planie uwzględnia się koszty robót na podstawie sporządzanych kosztorysów uwzględniających średnie ceny, narzuty ujęte w SEKOCENBUD-dzie oraz warunki rynkowe. Z zaprezentowanych na slajdzie przykładowych pozycji wynika, że wskaźnik odchyleń cenowych kształtuje się w granicach 115% do 384%.

9. Kierownik AO, na przykładzie wykonania planu rzeczowo – finansowego remontów w 2010 r. zaprezentował skalę poruszanego problemu odchyleń w odniesieniu do zrealizowanego planu remontów. Przykłady zostały zaprezentowane na slajdzie, m.in.:

- budynek Bonifacego 75 miał zaplanowane wykonanie ścianki nadproża piwnic na kwotę 250 zł, a wykonanie na poziomie 431 zł, co stanowi wskaźnik 173%,

- budynek Bonifacego 71 miał zaplanowane wykonanie remontów WLZ na kwotę 142 000 zł, a wykonanie na 211 000 zł, co stanowi wskaźnik 149%, przy czym mieszkańcy tego budynku zgłosili akces wymiany oświetlenia. Administracja nie widziała przeciwwskazań do uwzględnienia wniosku mieszkańców.
10. Kierownik AO zwrócił uwagę, że realizacja planu remontów w Osiedlu „Sadyba” nie polega na wypracowywaniu wskaźnika 100% planu, tylko na zachowaniu zasad remontowych przy zmieniających się warunkach zewnętrznych i wewnętrznych, co również zostało potwierdzone stanowiskiem Zarządu ze stycznia 2008 r., który zaleca stosowanie metody uproszczonej polegającej na szacowaniu kosztów w większych grupach składników z wykorzystaniem uśrednionych wskaźników.
  11. Pomimo tak intensywnej krytyki prowadzonych remontów w 2010 r. na Osiedlu „Sadyba”, Pan Kierownik zaprezentował efekty pracy Administracji (slajdy ze zdjęciami wyremontowanych balkonów, zrealizowanych placów zabaw itp.)
  12. W związku z tym, że Rada Nadzorcza w 2010 r. poświęciła bardzo dużo uwagi wykonywanym remontom w Osiedlu „Sadyba”, traktując wykonanie remontów jako wskaźnik procentowy realizacji planu, Kierownik zaprezentował wykonanie remontów w osiedlu „Sadyba” w okresie od 2008 do 2010 r., tj. od objęcia przez niego funkcji Kierownika Administracji. Kierownik poinformował, że zaprezentowany wykres przedstawia wykorzystanie środków finansowych w omawianych latach. Należy podkreślić, iż nakłady finansowe w kolejnych latach zwiększały się prawie dwukrotnie tj. 1 400 000 zł. w 2008 r., 2 900 000 zł. w 2009 r., 5 500 000 zł. w 2010 r.
  13. Kierownik AO poinformował, że przeprowadzono analizę, poczynszyszy od 2004 r., dotyczącą wykonywanych remontów i sposobu ich wykonywania w odniesieniu do obowiązujących przepisów. Z analizy tej wynika, że poruszane problemy nie dotyczyły tylko lat 2008 – 2010, ale również sięgają kilku lat wcześniej. Tymi problemami były:
    - konieczność przeprowadzania ustaleń z organami samorządowymi na etapie sporządzania planu,
    - braki kadrowe w pionie technicznym zgłoszone już w 2007 r.,
    - zgłoszenie obaw o realizację planu remontów w latach 2004 do 2006 r.,
    - zwrócenie uwagi na zbyt niskie wykonanie planu remontów w latach 2004 do 2006.
 Z analizy wynika również, że jedynie w 2007 r. uznano wykonanie remontów na poziomie wysokim zadawalającym. Sytuacja ta, jak wynika z badanej korespondencji, była możliwa do osiągnięcia przy rozpoczynaniu robót bez podpisanych umów. Sygnalizowano, że wyniki realizacji planu remontów od 2008 roku mogą doprowadzić do dekapitalizacji zasobów, a w konsekwencji do spadku wartości rynkowej mieszkań. Z zaprezentowanych przez Kierownika tabel, zawierających porównanie cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań w osiedlach MSM „Energetyka” wynika, że ceny mieszkań na Osiedlu „Sadyba”, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, nie są cenami minimalnymi w rynkowym obrocie nieruchomości w stosunku do mieszkań będących w zasobach Spółdzielni MSM „Energetyka”. Następnie Kierownik AO poinformował, że wypracowany wskaźnik 1,96 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie świadczy, że nakłady na remonty były wyższe niż odpisy na remonty od lokali mieszkalnych w roku 2010 miesięcznie średnio o 0,60 zł.
  14. Pan Krzysztof Kuciński zaprezentował analizę dotyczącą rozliczenia funduszu remontowego w osiedlach MSM „Energetyka” w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u.m., przygotowaną przez Przewodniczącego Komisji Techniczno–Eksploatacyjnej Rady Osiedla „Sadyba” – p. Adama Przybylskiego – który zwrócił uwagę na to, że, *dominującym pozostało Osiedle „Stegny Południe” z realizacją 217,4 % planu remontów, a Osiedle „Sadyba” zamyka listę z najmniejszym procentem realizacji tych planów, tj. 30,3 %.*

*Według nakładów na remonty odniesionych do metra kwadratowego powierzchni użytkowej w osiedlu „Sadyba” jest 1,023 PLN/m<sup>2</sup>, zaś w osiedlu „Stegny Południe” 1,088 PLN/m<sup>2</sup>. Różnica w poniesionych wydatkach na remonty w obu osiedlach wynosi więc zaledwie 6,07%, natomiast różnica we wskaźnikach procentowych wykonania planów to 217,4 % (Stegny Południe) i 30,5 % (Sadyba). Gdyby w osiedlu „Sadyba” zaplanowano remonty wg takiego samego wskaźnika, jak w osiedlu „Stegny Południe” (0,501 PLN/m<sup>2</sup>), to wskaźnik wykonania planu byłby równy 204,2% i A.O. „Sadyba” byłaby chwalona, tak jak na „Stegnach Południe”. Stosowanie wskaźnika wykonania remontów w odniesieniu do powierzchni użytkowej jest najbardziej racjonalnym wskaźnikiem, gdyż odpisy na remonty egzekwowane są właśnie z jednostki powierzchni użytkowej i jest to wskaźnik w planach. Również w sprawozdaniach Zarządu na Zebrania Przedstawicieli Członków, a następnie na Walne Zgromadzenia wskaźnik taki był podawany w odniesieniu do nakładów na konserwację (vide materiały na Walne Zgromadzenie Członków w maju 2009 r., str.55). Dopiero w materiałach z maja 2010 r. nie podano po raz pierwszy tego wskaźnika (str.70), a jedynie wskaźnik procentowy”.*

15. Kierownik Administracji Osiedla stwierdził, iż nie bez powodu poświęcił tyle uwagi na zagadnienia związane z wykonywanymi remontami w 2010 r., a także w latach 2008 – 2009. Od lat mieszkańcy Osiedla „Sadyba” oraz organy statutowe spółdzielni zauważają niezadowolające wykonanie remontów, niegospodarność, braki w nadzorze, braki kadrowe w pionie technicznym Administracji oraz nieprecyzyjne zapisy w regulaminach, które mogą stanowić utrudnienie w realizacji remontów. Od 2008 r. główny nacisk pracy Administracji ukierunkowano na: zdiagnozowanie przyczyn zaistniałej sytuacji w realizacji remontów, uzupełnienie dokumentacji technicznych, wyprowadzenie ujemnych sald na funduszu remontowym dla zadłużonych budynków ( ujemne salda spowodowane remontami w 2007 r.). Przedstawiono wnioski i propozycje w zakresie: przyspieszenia procedur dotyczących obiegu dokumentów, hierarchizacji zadań, dostosowania przepisów i zmian w regulaminach pozwalających na szybsze wprowadzenie wykonawców na roboty i zabezpieczenie interesów mieszkańców Osiedla. Na dzień dzisiejszy nie zostały uwzględnione propozycje złożone przez Administrację, ale wierzymy, że będą wzięte pod uwagę. Administracja nie chciałaby popełniać błędów z poprzednich lat w kwestii remontów na osiedlu „Sadyba” i uważa, że wymaga to zrozumienia i współpracy ze wszystkich zainteresowanych stron.
16. W związku ze wzrostem liczby zaangażowanych w pracę społeczną mieszkańców tzn. Rady Osiedla i Rad Domów-Nieruchomości, została zwiększona obsada działu samorządowego, który w ostatnim czasie ma dużo więcej zadań do realizacji, niż w latach ubiegłych. Zadania, jakie realizuje dział samorządowy, zostały zaprezentowane na slajdzie.

**Kierownik Ośrodka Edukacji Kulturalnej – p. Małgorzata Sarzyńska – przedstawiła sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej Ośrodka Edukacji Kulturalnej Osiedla „Sadyba” w 2010 roku.**

1. Poinformowała, że plan kosztów na 2010 r. został zrealizowany w 100% w kwocie 495,623 tys. zł, natomiast plan przychodów zrealizowano na poziomie wskaźnika 0,96 w kwocie 495,623 zł.
2. W 2010 r. wykonano prace remontowe na terenie placówki i była to: wymiana podłogi w sali widowiskowej, zakupiono sprzęt i materiały do działalności merytorycznej oraz wykonano konserwację i naprawę sprzętów i urządzeń.
3. W ramach poniesionych kosztów zrealizowano program imprez artystycznych i zajęć zgodnie z przyjętym kalendarzem imprez. W 2010 r. w ofercie programowej OEK znalazły się następujące zajęcia stałe: nauka gry na instrumentach muzycznych, zajęcia plastyczne dla dzieci, warsztaty plastyczne dla seniorów, taniec, rytmika, warsztaty wokalne, teatrzyk malucha, gimnastyka dla dorosłych i seniorów, fitness, gry strategiczne, logopedia, zajęcia



psychoedukacyjne, kursy komputerowe, klub „seniora”, klub „malucha”, klub „mam”. Z powyższej oferty programowej skorzystali mieszkańcy Osiedla „Sadyba” oraz innych osiedli MSM „Energetyka”.

4. W 2010 r. w pomieszczeniach klubowych odbyły się liczne imprezy artystyczne i okolicznościowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych, np. bal przebierańców, atrakcyjny wypoczynek dla dzieci w czasie ferii zimowych i wakacji, podczas którego zorganizowano wycieczki, imprezy rekreacyjne, pokazy, turnieje. Odbywały się również turnieje sportowe, prelekcje i spotkania.
5. W 2010 r. zorganizowano cztery duże imprezy plenerowe:
  - osiedlowy turniej piłki nożnej dla dzieci i młodzieży w Parku St. Dygata, w którym wzięło udział 12 drużyn,
  - festyn z programem artystycznym i sportowo-rekreacyjnym z okazji Dnia Dziecka w Parku St. Dygata. Podczas festynu zorganizowana została zbiórka na rzecz powodzian. Mieszkańcy Osiedla „Sadyba” czynnie włączyli się w tą akcję. Na festynie zorganizowano również konkurencje sportowo-rekreacyjne i konkursy z wręczeniem nagród rzeczowych dla uczestników, dzięki m.in. pozyskaniu sponsorów: firma księgarsko-wydawnicza „BUCHMAN” sp. z o.o. oraz firma „ELART”,
  - uroczyste otwarcie placów zabaw poprzedzone odsłonięciem pamiątkowego kamienia w Parku St. Dygata,
  - impreza choinkowa pt. „Wesoła podróż do krainy Św. Mikołaja” w Parku St. Dygata.
6. Dużym wydarzeniem artystycznym był koncert z okazji Święta Niepodległości pt. „ Bóg Honor Ojczyzna” zorganizowany w Kościele pod wezwaniem Św. Jana Dukli.
7. Ogółem w zajęciach cyklicznych w grupach stałych uczestników oraz w formach uzupełniających stałą działalność Ośrodka Edukacji Kulturalnej „Sadyba” uczestniczyło 1217 osób, a w 53 imprezach wzięło udział 3496 osób.  
W 2010 r. z klubu internetowego korzystało średnio 15 osób, a z czytelnicy prasy – 20 osób.
8. W 2010 roku OEK pozyskał darowiznę w wysokości 3.000 zł od firmy Instalatorstwo Sanitarne i Ogrzewania Usługi Budowlane Stanisław Grzelak.
9. W 2010 r. Ośrodek Edukacji Kulturalnej „Sadyba” współpracował z:
  - placówkami oświatowymi,
  - Biurem Sportu i Rekreacji Urzędu m.st. Warszawy – w ramach akcji „Zima w mieście” i „Lato w mieście”, od którego otrzymano karty bezpłatnego przejazdu środkami lokalnego transportu, możliwość bezpłatnego korzystania z basenu w Szkole Podstawowej nr 307, bezpłatne wejścia do muzeum i na warsztaty edukacyjne,
  - Wydziałem Spraw Społecznych i Zdrowia dla Dzielnicy Mokotów,
  - Dzielnicową Wypożyczalnią Kompletów Książek Warszawa-Śródmieście.
10. Ośrodek Edukacji Kulturalnej w 2010 r. uruchomił stronę internetową klubu [www.oeksadyba.msmenergetyka.pl](http://www.oeksadyba.msmenergetyka.pl) i rozszerzył na większą skalę akcję promującą placówkę. Informacje o działalności placówki umieszczono:
  - na stronie internetowej AO „Sadyba” ([www.aosadyba.msmenergetyka.pl](http://www.aosadyba.msmenergetyka.pl)) oraz Dzielnicy Mokotów ([www.mokotow.waw.pl](http://www.mokotow.waw.pl))
  - w Osiedlowej Telewizji Kablowej
  - w prasie: „Południe”, „Pasma” i „Passa”,
  - w folderach,
  - na portalach informacyjnych.

**Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r. przedstawiła dotychczasowa Przewodnicząca Rady Osiedla – p. Maria Rosołowska.**

Ze względu na fakt, iż sprawozdanie było dostępne w biurze Administracji – w dziale samorządowym oraz zostało zamieszczone w Osiedlowej Gazecie „Sadyba”, doręczonej do wszystkich lokali Osiedla Sadyba, p. Maria Rosołowska przedstawiła tylko zagadnienia, którymi Rada Osiedla zajmowała się w ostatnim okresie:

1. Rada Osiedla „Sadyba” przyjęła przedstawione przez Administrację Osiedla „Sadyba” sprawozdanie pod warunkiem uzupełnienia przez Administrację Osiedla tego sprawozdania w ciągu 2 miesięcy o:

- pisemne wyjaśnienia do wszystkich uwag do sprawozdania zgłoszonych w materiale opracowanym przez członków Rady Osiedla,
- przedstawienia zestawienia kosztów i przychodów eksploatacji za 2010 rok na poszczególne nieruchomości,
- wyjaśnienia przyczyn dużych rozbieżności w saldach GZM poszczególnych nieruchomości za 2010 rok.

Rada Osiedla nie wyraziła zgody na uzupełnienie ujemnych sald nieruchomości z nadwyżki bilansowej do czasu przedstawienia przez Administrację Osiedla wyjaśnień w ww. sprawach. W związku z powyższym, Rada Osiedla powołała zespół ds. weryfikacji zapisów księgowych na poszczególne nieruchomości w 2010 roku na podstawie materiałów źródłowych (faktur).

2. Plan na rok 2010 został wykonany z bardzo dużą dokładnością, natomiast w przeliczeniu na poszczególne nieruchomości są różnice ok. + - 500 tys. zł. Jest to bardzo duży rozrzut kosztów, który Rada Osiedla musi zbadać.

Pani M. Rosołowska wyjaśniła rozbieżności na przykładzie rozliczenia kosztów za energię elektryczną dźwigów. W piśmie, które wpłynęło do Rady Osiedla w dniu wczorajszym, wyjaśniono, że koszty te są rozliczane odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi i są wyliczane na podstawie obliczenia zużycia kWh dokonanego przez inspektora ds. elektrycznych, tj. wg mocy silników w kW, zużycia dobowego i miesięcznego w kWh i aktualnej stawki opłat obowiązującej wg faktur. Pani M. Rosołowska wyjaśniła tę kwestię na przykładzie dwóch budynków: 10 kondygnacyjnego, który ma największą liczbę mieszkańców (273 osoby) i 9 kondygnacyjnego, który ma zgłoszonych 78 osób zamieszkałych. Budynek, który ma 273 osoby był obciążony w 2009 roku kosztem w wysokości prawie 8.000 zł. Drugi budynek, w którym zamieszkuje 78 osób – został obciążony kwotą 8.877 zł. Rocznie trzyosobowa rodzina w budynku większym obciążona jest kosztem 81,00 zł; w budynku mniejszym koszt przypadający średnio na trzyosobową rodzinę wyniósł 341,00 zł. Według wyjaśnień Głównej Księgowej, jest to zgodne z zasadami rozliczania obowiązującymi na osiedlu. Rada Osiedla nie zgadza się z taką metodą rozliczania kosztów i będzie żądać wyjaśnień w tej sprawie. Tego typu nieprawidłowości są w wielu pozycjach kosztowych. Dodatkowo, do Rady Osiedla wpłynęło wyjaśnienie, że Rada Osiedla źle interpretuje i rozlicza koszty jednostkowe. Przewodnicząca RO zasygnalizowała, że koszty globalne w Osiedlu są zgodne; problemem jest rozliczanie kosztów na poszczególne nieruchomości.

## **Ad 9**

### **Podjęcie uchwał w sprawach dotyczących Osiedla „Sadyba”.**

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, że wszyscy mieszkańcy mieli możliwość zapoznania się z projektami uchwał, gdyż były zamieszczone w Gazecie Osiedlowej „Sadyba”. Proponowane są dwie uchwały:

- w sprawie zmiany sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy,
- w sprawie Centrum Integracji Społecznej na Sadybie.

Następnie **Przewodniczący** odczytał projekt uchwały w przedmiotowej sprawie:

*„Zebranie Osiedlowe członków MSM „Energetyka” zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba” zwraca się do Walnego Zgromadzenia MSM „Energetyka” o zmianę Statutu MSM „Energetyka” w zakresie dotyczącym sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy, tak aby opłaty te rozliczane były od osoby, a nie proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej”.*

W toku dyskusji nad uchwałą głos zabrali: p. Barbara Biedka (mandat 6212), p. Kazimierz Kostecki (mandat 2612), Prezes Piotr Kłodziński, p. Michał Łytko (mandat 1125), p. Jadwiga Trzaskowska (mandat 0720), p. Ludmiła Bahdaj (mandat 0297).

Na zapytanie zebranych, **Mecenas Bogusław Zawadzki** wyjaśnił, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych koszty są rozliczane według udziałów w nieruchomości. Jedyną możliwością, aby zmienić sposób naliczania opłat za wywóz śmieci i wind jest dokonanie zmiany w § 60 Statutu MSM „Energetyka”.

Po dyskusji, **Przewodniczący Zebrania** poddał pod głosowanie jawne (za pomocą urządzeń elektronicznych) powyższą uchwałę.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 79 członków Spółdzielni. Za przyjęciem uchwały głosowały 52 osoby, przeciw – 14, wstrzymało się od głosu 13 osób.

**Zebranie Osiedlowe podjęło uchwałę w sprawie zmiany sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy.**

*Uchwała w sprawie zmiany sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy + protokół z głosowania stanowią załącznik do niniejszego sprawozdania.*

Następnie **Przewodniczący Zebrania** odczytał projekt uchwały w sprawie Centrum Integracji Społecznej na Sadybie:

### **§ 1**

*Zebranie Osiedlowe członków MSM „Energetyka” zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba” zwraca się do Rady Nadzorczej i Zarządu MSM „Energetyka” o podjęcie działań zmierzających do powstania Centrum Integracji Społecznej z lokalizacją na terenie Osiedla Sadyba.*

### **§ 2**

*Zebranie zwraca się również do organów wymienionych w § 1 niniejszej uchwały o poczynienie starań w zakresie pozyskania środków z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy na realizację tego przedsięwzięcia.*

W toku dyskusji Prezes P. Kłodziński stwierdził, że Zarząd został zaskoczony tym projektem uchwały, ponieważ mogą z tego wyniknąć skutki finansowe dla członków Spółdzielni. Zwrócił się o wyjaśnienie, gdyż Zarząd nie widzi podstawy w statutowej działalności Spółdzielni do tego rodzaju przedsięwzięcia, ale jest przygotowany do dyskusji.

**Pani M. Rosołowska (mandat 1745)** wyjaśniła, że projekt uchwały był zamieszczony w Gazecie Osiedlowej Sadyba, więc Zarząd nie powinien być nim zaskoczony. Uchwała była przygotowana przez Komisję Samorządową Rady Osiedla „Sadyba”. Od lat pojawiają się wnioski, aby na Sadybie lub w okolicy powstał Dom Kultury. Rada Osiedla badała tę sprawę; Spółdzielni nie stać na finansowanie takiej inwestycji z własnych środków. Rada Osiedla powołała zespół w celu zbadania możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ten cel. Cztery lata temu z budżetu Dzielnicy Mokotów wykreślony został Dom Kultury na Sadybie, który wcześniej był wprowadzony do wieloletniego planu inwestycyjnego. Od tego czasu ze względu na ograniczone środki, jakimi dzielnice dysponują, nie było możliwości wprowadzenia tego zadania do Wieloletniego Programu Inwestycyjnego. Natomiast pojawiła się możliwość, aby na Mokotowie powstało tzw. Centrum Integracji Społecznej; są na to pieniądze w budżecie

Dzielnicy Mokotów i powinno się poczynić starania, aby ten ośrodek powstał na Sadybie lub w okolicy. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest taka możliwość. Takie centrum współpracuje m.in. ze stowarzyszeniami prowadzącymi działalność społeczną, jest centrum spotkań i integracji różnego rodzaju grup ludzi. Jeżeli chcemy, aby ww. placówka funkcjonowała na osiedlu Sadyba, to należy wystąpić do Urzędu Dzielnicy z tą inicjatywą.

**Prezes P. Klodziński** wyjaśnił, czym zajmuje się centrum integracji społecznej; podopiecznymi CIS mogą być osoby, które zostały skierowane przez Ośrodek Pomocy Społecznej, osoby bezdomne, które realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności, uzależnione od alkoholu po zakończeniu leczenia odwykowego, uzależnione od narkotyków po zakończeniu terapii w zakładzie opieki zdrowotnej, chore psychicznie, niepełnosprawne, długotrwale bezrobotne itp. – zgodnie z ustawą o zatrudnieniu socjalnym, która obowiązuje w Polsce od 2003 roku. Pan Prezes zwrócił uwagę, że jest to program trudny i Spółdzielnia się tym nie zajmuje.

W toku dyskusji nad uchwałą głos zabrali: p. Barbara Biedka (mandat 6212), p. Maria Rosołowska (mandat 1745), p. Marek Potkański (mandat 6107), p. Michał Łytko (mandat 1125). Po dyskusji, **Przewodniczący Zebrania** poddał pod głosowanie jawne (za pomocą urządzeń elektronicznych) powyższą uchwałę.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 74 członków Spółdzielni. Za przyjęciem uchwały głosowało 31 osób, przeciw – 26, wstrzymało się od głosu 17 osób.

Zebranie Osiedlowe podjęło uchwałę w sprawie Centrum Integracji Społecznej na Sadybie.

*Uchwała w sprawie Centrum Integracji Społecznej na Sadybie + protokół z głosowania stanowią załącznik do niniejszego sprawozdania.*

## **Ad 10**

### **Dyskusja.**

**Przewodniczący Zebrania – p. Adam Przybylski** zaprosił zebranych do dyskusji.

**Pan Michał Łytko (mandat 1125)** zgłosił wniosek formalny, aby wypowiedzi w dyskusji ograniczyć do 5 minut.

Za przyjęciem wniosku głosowało 26 osób, przeciw – 19.

Wniosek został przyjęty.

W toku dyskusji głos zabrali:

### **Pan Michał Łytko (mandat 1125)**

Pozytywnie ocenił działalność Administracji Osiedla; w ostatnim okresie można zaobserwować poprawę we współpracy z organami samorządowymi oraz w gospodarności; poprawę działalności sekretariatu i kontaktów z Kierownikiem Administracji; kierunek zmian jest prawidłowy. Skierował zapytanie dlaczego, w związku z nieprawidłowościami w działaniu pionu księgowego, Zarząd nie przeprowadził kontroli i nie podjął żadnych działań w tej sprawie? Pan Łytko podzielił stanowisko Rady Osiedla o zatrudnieniu Radcy Prawnego w Administracji Osiedla. Następnie zapytał, dlaczego roboty drogowe są wykonywane np. w listopadzie, kiedy są niesprzyjające warunki atmosferyczne. Zdaniem p. Łytko należy coś zmienić w tej kwestii, np. wprowadzić dwuletnie plany remontowe.

### **Pani Zofia Zwolińska (mandat 1665)**

Zgodziła się z wypowiedzią swojego przedmówcy odnośnie nieprawidłowości w działaniu pionu finansowego oraz w sprawie zatrudnienia radcy prawnego na osiedlu. Stwierdziła poprawę w działaniach i pracy Kierownika Administracji. Wyraziła zaskoczenie oceną Zarządu dotyczącą pracy Kierownika Administracji. W związku z tym zwróciła się do Zarządu o zajęcie stanowiska

w sprawie oceny pracy Kierownika. Poza tym p. Zwolińska zwróciła uwagę na fakt, że po raz pierwszy od wielu lat zostały przedstawione mieszkańcom zestawienia dotyczące kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości, a jest to ogromna praca i zasługa Kierownika Administracji. Dzięki temu można było wykryć pewne nieprawidłowości i nie ma większej zasługi, którą można by wykonać dla dobra mieszkańców. Następnie p. Zwolińska zwróciła się z zapytaniem do Zarządu Spółdzielni, czy jest skłonny przyjąć Ośrodek Edukacji Kulturalnej, jako reprezentacji działalności kulturalnej dla całej Spółdzielni.

#### **Pan Jan Bieda (mandat 3781)**

Jest wiele pozytywów w działaniu Administracji Osiedla; nie byłoby takiego pozytywnego działania bez zaangażowania wielu pracowników Administracji oraz działaczy samorządowych, w tym Przewodniczącej Rady Osiedla i Przewodniczących Rad Domów-Nieruchomości. Jednakże nie wszystkie sprawy udaje się załatwić pozytywnie. Jako przykład podał sprawę zawarcia umowy z Elartem. Przypomniał, że w latach 90-tych z funduszu remontowego (na który odpis wnoszą mieszkańcy osiedla) wybudowano osiedlową sieć TV kablowej. Z małej firmy powstała prężna i znana na rynku firma ELART, która nieźle prosperuje. Natomiast do dnia dzisiejszego, mimo licznych spotkań i wielu projektów umów, nie udało się uzyskać rekompensaty za udział Spółdzielni w budowie tej sieci oraz sprawy zawarcia umowy najmu na lokale i powierzchnie zajmowane przez Elart. Należy tę sprawę niezwłocznie uregulować.

#### **Pan Janusz Chmielewski (mandat 3471)**

Zwrócił uwagę na relacje pomiędzy Zarządem i Radą Osiedla. Przypomniał, że kilka lat temu działała przy Zarządzie komisja oceniająca działalność Osiedla Sadyba; oceniono wówczas bardzo negatywnie działalność na osiedlu. Przyczyną tego było, iż Rada Osiedla chciała wówczas ustalić optymalny wzorzec zarządzania osiedlem. Rada Osiedla sygnalizowała, że ówczesny Kierownik Osiedla źle funkcjonuje i jest złym gospodarzem dla osiedla. Wobec tego twierdzono, że to Rada Osiedla źle funkcjonuje, steruje ręcznie itp.; Rada była oceniana negatywnie przez Zarząd. Obecnie jest sytuacja odwrotna, tj. ostatnio p. G. Engelbrecht ocenił negatywnie pracę Kierownika Administracji. Natomiast opinie Rady Osiedla i Rad Domów-Nieruchomości w tej kwestii są odmienne. W sprawozdaniu Rady Osiedla zawarto wiele zarzutów odnośnie działalności Zarządu Spółdzielni. Jak można komuś zarzucać błędy, skoro samemu nie wywiązuje się z pracy. Jako przykład podał niezałatwienie sprawy dot. Elartu. Były spotkania w tej sprawie z p. G. Engelbrechtem, które nie przyniosły żadnych efektów. Pan Chmielewski stwierdził, że p. Engelbrecht nie pracuje, tylko przychodzi do pracy. Mieszkańcy nie będą ponosić kosztów zatrudnienia pracownika, który tylko przychodzi do pracy. Tacy ludzie przeszkadzają w pracy i nie powinno się ich zatrudniać. Jeżeli Zarząd będzie postępował w ten sposób, to nic nie działo.

#### **Pan Janusz Sobótka (mandat 2539)**

Zwrócił uwagę na brak oceny pracy Kierownictwa Administracji Osiedla w sprawozdaniu Rady Osiedla. Ze sprawozdania wynika, że wszystko co się dzieje, to za sprawą Rady Osiedla, a Zarząd i Administracja nie mają żadnych zasług w działaniu. Brak współpracy pomiędzy Radą Osiedla a Zarządem. Jako przykłady podał: sprawę umowy z Elartem, od roku nie można uzgodnić spraw związanych z prawami autorskimi projektantów budynku Konstancińska 3a i 3b – w zakresie wymiany pokrycia dachu. Rada Domu Konstancińska 3b pod koniec 2010 r. domagała się wymiany drzwi aluminiowych – prace zostały rozpoczęto w grudniu 2010 r. i zakończone dopiero w kwietniu 2011 r. Pan J. Sobótka zaproponował, aby Zarząd przekazał do Administracji wszystkie umowy na lokale użytkowe oraz aby Radca Prawny Spółdzielni współpracował z Administracją w tym zakresie. Pochwalił i podziękował Kierownikowi Administracji za realizację placów zabaw na osiedlu Sadyba.

**Pani Wanda Soboń (mandat 6888)**

Zwróciła uwagę na niedopilnowanie spraw dotyczących zawarcia umowy na najem lokali i powierzchni zajmowanych przez Elart, wymiany WLZ, zawarcia umowy dzierżawy z Orlenem, który od lat użytkuje bezumownie teren będący w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. W tej ostatniej sprawie Rada Osiedla ponad rok temu zwróciła się do Zarządu i do chwili obecnej nie została załatwiona. Zarząd zwrócił się pisemnie do ORLEN-u o przedstawienie propozycji stawek opłat za dzierżawę terenu. Zarząd uważał, że jeżeli firma zajmuje teren bezumownie, to ma prawo sama określić, na jakich warunkach zostanie uregulowana ta sprawa. Przez rok trwała korespondencja między Administracją a Zarządem, kto ma się tą sprawą zająć. Zarząd ustalił, że stawka opłat za dzierżawę terenu (649 m<sup>2</sup>) powinna wynosić 30,00 zł/m<sup>2</sup>, tj. 19.200 zł/miesięcznie. Ponadto wyliczył odszkodowanie za dotychczasowe bezumowne użytkowanie terenu. W grudniu 2010 r. ORLEN odpowiedział, że stawka jest zbyt wysoka. Pani W. Soboń zwróciła się z zapytaniem, czy zawarto już umowę dzierżawy z ORLEN, czy też w dalszym ciągu mieszkańcy pokrywają koszty użytkowania wieczystego tego terenu? Następnie p. Soboń zwróciła uwagę, że najwięcej środków z funduszu remontowego wydano na roboty budowlane, pawilony osiedlowe, roboty elektryczne, sanitarne, a najmniej na prace dekarские (tylko 180 zł), a przecieków jest bardzo dużo. Poza tym p. Soboń zapytała, czy odbywają się przeglądy roczne dachów?

**Pani Barbara Biedka (mandat 6212)**

Skierowała zapytanie do Prezesa Zarządu, kto odpowiada za wymianę WLZ i naprawę ciągnika? Poza tym zwróciła uwagę, że w sprawozdaniu Administracji za 2010 rok brakuje rozliczenia kosztów GZM na poszczególne nieruchomości i zapytała, czy będzie umieszczone w Internecie. Zwróciła się z zapytaniem do Kierownika AO, jakie są koszty parku i ogródków znajdujących na terenie dzierżawionym od Gminy i dlaczego są rozliczane w GZM według m<sup>2</sup> p.u.m.? Poza tym zapytała, czy zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 r., gdyż są w nim pewne nieścisłości?

**Pan Kazimierz Kostecki (mandat 2612)**

Odnosił się do funduszu remontowego; co roku w sprawozdaniach zawarta jest informacja, że wykonano tylko 30% remontów. Skierował zapytanie, co się dzieje z niewykorzystanymi środkami na funduszu remontowym? Wyraził zadowolenie, że jest członkiem takiej Spółdzielni, która ma dobrą płynność finansową. Poza tym skierował zapytanie, kto podejmuje decyzje o obciążaniu mieszkańców Osiedla Sadyba kosztami działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej? Zdaniem p. Kosteckiego działalność OEK powinna być finansowana tylko i wyłącznie z nadwyżki bilansowej; obciążanie mieszkańców kosztami OEK, jego zdaniem, jest wbrew prawu. Pan K. Kostecki podniósł sprawę opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, na których znajdują się placówki oświatowe m.st. Warszawy, tj. szkoła i przedszkole, którymi są obciążani w opłatach mieszkańcy osiedla, zamiast Urząd Dzielnicy Mokotów. Natomiast w przypadku studni oligoceńskiej, Urząd Dzielnicy Mokotów nie jest zainteresowany sfinansowaniem uruchomienia tej studni. Jego zdaniem było to celowe zaniechanie działań. Następnie p. Kostecki przypomniał, że w lokalu na ul. Konstancińskiej 3 mieściła się placówka Straży Miejskiej oraz Policji. Miasto wносиło opłaty za ten lokal i zostało to zlikwidowane przez Radę Osiedla dla innych celów. Podobna sytuacja jest z placówką Poczty Polskiej przy ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie, która również ma być zlikwidowana.

**Pani Maria Rosołowska (mandat 1745)**

Ustosunkowała się do wypowiedzi przedmówcy, stwierdzając że padły nieprawdziwe informacje. Poinformowała, że Rada Osiedla, na wniosek Administracji, uchwała plany gospodarczo-finansowe i wysokości stawek opłat – ponieważ ma taki statutowy obowiązek. Gdyby mieszkańcy nie wnosili w opłatach kwoty 0,07 zł/m<sup>2</sup> na działalność społeczno-kulturalną, to Ośrodek Edukacji Kulturalnej Sadyba nie mógłby funkcjonować. Nie może zrozumieć, jak z

jednej strony jej przedmówca chwali Ośrodek Edukacji Kulturalnej za działalność, a jednocześnie krytykuje, że Rada Osiedla przeznaczyła 0,07 zł/m<sup>2</sup> na dofinansowanie kosztów Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Corocznie Rada Osiedla przygotowuje projekty uchwał na Walne Zgromadzenie tak, aby OEK był finansowany ze środków wszystkich osiedli MSM „Energetyka”. Inne osiedla nie są zainteresowane, aby jakkolwiek część nadwyżki bilansowej była przeznaczana na dofinansowanie kosztów Ośrodka Edukacji Kulturalnej. Jednocześnie p. Rosołowska zaznaczyła, że gdyby Rada Osiedla nie przygotowała projektu uchwały Walnego Zgromadzenia o dofinansowanie placów zabaw z nadwyżki bilansowej, to nie byłaby możliwa ich realizacja w takim zakresie. Odnośnie studni oligoceńskiej – nie zgodziła się ze stwierdzeniem, iż to jest zaniechanie działań. Jest bardzo dużo korespondencji w tej sprawie, z którą można się zapoznać (część jest umieszczona na stronie internetowej Administracji Osiedla). Wyjaśniła, że ujęcie studni oligoceńskiej znajduje się na terenie Spółdzielni i w związku z tym jest problem z dofinansowaniem przez Miasto; natomiast odwiert mieści się na terenie Miasta (w Pogotowiu Opiekuńczym). Pozwolenie wodno-prawne skończyło się 31 grudnia 2010 r. i mógł się o nie ubiegać tylko Dyrektor Pogotowia Opiekuńczego. Teraz okazało się, iż przy takiej wydajności źródła, jaka będzie potrzebna (poniżej 5 m<sup>3</sup>), pozwolenie wodno-prawne nie jest wymagane i dalsze działania w tej sprawie są podejmowane. Odnośnie terenu zajmowanego przez szkołę i przedszkole, wyjaśniła że Osiedle Sadyba od kilkadziesiąt lat wnosi opłaty za użytkowanie wieczyste tego terenu. Pani M. Rosołowska poinformowała, że to właśnie ona to wykryła. Rada Osiedla zwracała się kilkakrotnie do Zarządu Spółdzielni o rozwiązanie tego problemu oraz przeprowadzała rozmowy z Zarządem Dzielnicy Mokotów, aby doprowadzić do zawarcia umowy na dzierżawę tego terenu. Tak więc twierdzenie, iż jest to zaniechanie działań przez Radę Osiedla jest niezasadne. Gdyby Rada Osiedla nie badała tak wnikliwie wyników finansowych osiedla, to nie byłoby wiadomo, że mieszkańcy w opłatach ponoszą koszty użytkowania wieczystego terenu zajmowanego przez szkołę i przedszkole. Następnie p. Rosołowska stwierdziła, iż nieprawdą jest, że decyzją Rady Osiedla zlikwidowana została placówka Straży Miejskiej i Policji przy ul. Konstancińskiej 3; została zlikwidowana ze względu na cięcia budżetowe. Rada Osiedla zwracała się w tej sprawie o wyjaśnienie. Wyjaśnienia odnośnie poczty rozwieszane są na klatkach schodowych budynków w rejonie ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie oraz zamieszczone na stronie internetowej Administracji Osiedla. W tej sprawie Przewodnicząca Rady Osiedla zwracała się do Dyrekcji Poczty o wyjaśnienie. Umowa z pocztą została zawarta na czas określony 10 lat z dobrze wynegocjowaną stawką opłat. Ze strony jednej z Rad Domów padł już pisemny zarzut, że Administracja i Rada Osiedla są zachłanne i dlatego ta placówka ma być zlikwidowana, ponieważ płaci zbyt wysoki czynsz najmu. Decyzja o ewentualnej likwidacji poczty nie zależy od wysokości stawki czynszu najmu. Obecnie nie ma żadnej decyzji o jej likwidacji.

#### **Pani Katarzyna Skiba-Gomułka (mandat 2814)**

Złożyła podziękowania działaczom społecznym, którzy są zaangażowani i działają na korzyść mieszkańców-członków Spółdzielni. Z przykrością stwierdziła, że istnieje konflikt interesów pomiędzy Radą Osiedla, Administracją Osiedla a Zarządem. Skierowała zapytanie, kto komu podlega, kto za co odpowiada i kto kogo rozlicza? Skierowała zarzut, iż Administracja nie odpowiada na pisma mieszkańców. Następnie p. Skiba-Gomułka stwierdziła, że Walne Zgromadzenie nie wyraziło zgody na zaciągnięcie kredytu w wysokości 7.000.000 zł na budowę inwestycji przy ul. Bonifacego. Nie wyrażono również zgody na angażowanie na tę inwestycję środków z Centralnego Funduszu Remontowego. Jest zaskoczona dzisiejszą wypowiedzią Pana Prezesa, który stwierdził, iż ta inwestycja będzie na pewno wspólnotą mieszkaniową. Zapytała, czy Zarząd podjął decyzję odnośnie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie ww. inwestycji? Następnie p. Skiba-Gomułka zwróciła uwagę, że nie są uregulowane sprawy pustostanów na osiedlu; zapytała, ile jest takich pustostanów? Zdaniem p. Skiby-Gomułki należy powołać zespół, która zajęłby się obniżeniem kosztów eksploatacji.

**Pan Władysław Bira (mandat 1092)**

Poruszył sprawę segregacji śmieci; stwierdził że zostały zabrane z terenu osiedla kontenery na plastiki; pozostały tylko kontenery na papier i na szkło. Pobierane są od mieszkańców zaliczki z tytułu opłat za wywóz nieczystości i nie są potem rozliczane. Zdaniem p. Biry należy uchylić podjętą w dniu dzisiejszym uchwałę w sprawie zmiany sposobu rozliczania opłat za wywóz śmieci i windy, ponieważ jego zdaniem jest wadliwa. Następnie p. Bira przytoczył artykuł październikowego M6, w którym wyjaśniono, jakie opłaty powinny być pobierane. Wyraził nieusatisfakcjonowanie treścią uchwały w sprawie zmiany sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy.

**Pan Zbigniew Mordasewicz (mandat 7235)**

Zwrócił uwagę na brak odpowiedzi od Członka Zarządu ds. GZM - p. G. Engelbrechta - na trzy pytania, które zadał na poprzednim Zebraniu Osiedlowym. Podniósł sprawę wymiany WLZ w 14 budynkach, gdzie zostały wykonane niewłaściwie. Czy mieszkańcy mają ponownie płacić za te roboty? Decyzję w tej sprawie powinien podjąć Zarząd. Pan Mordasewicz poruszył również sprawę wadliwego ciągnika, jednocześnie stwierdzając, iż ciągnik jest potrzebny na osiedlu. Dlaczego Zarząd nie podejmuje decyzji odnośnie skierowania tej sprawy na drogę postępowania sądowego. Następnie skierował zapytanie, dlaczego Zarząd nie wyraża zgody na obsługę prawną w osiedlu, bądź oddelegowanie jednego prawnika do obsługi Administracji Osiedla „Sadyba”, który będzie załatwiał wszystkie sprawy dotyczące osiedla.

**Pan Bogusław Rapp (mandat 1632)**

Zapytał, dlaczego do chwili obecnej nie została wynajęta powierzchnia w pawilonie przy ul. Sobieskiego 70B po sklepie BAM? Następnie zwrócił się z zapytaniem, kiedy będzie uporządkowana instalacja elektryczna (są wymontowane czujniki)? Zwrócił uwagę na zły stan śmietników (są otwarte) oraz brak podjazdu dla inwalidów od strony między parkingiem a apteką przy ul. Konstancińskiej. Ponadto p. Rapp skierował zapytanie, ile kosztują posiedzenia Rady Nadzorczej i czy są płatne?

**Pan Michał Łytko (mandat 1125)**

Wyraził uznanie dla działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej Sadyba.

**Pani Zofia Zwolińska (mandat 1665)**

Skierowała zapytanie, czy Zarząd, po tym wszystkim co usłyszał na dzisiejszym zebraniu, podtrzymuje opcję, aby zabrać Kierownika Administracji Osiedla „Sadyba”?

**Pani Maria Rosołowska (mandat 1745)**

Wyjaśniła, że na Osiedlu Sadyba są dwa rodzaje pojemników do segregacji: na szkło oraz na papier + pet, które są przeznaczone również na plastik. Odnośnie uchwały w sprawie zmiany sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy wyjaśniła, iż nie ma innego sposobu na zmianę systemu rozliczania tych opłat, jak zmiana w statucie – uchwalona przez Walne Zgromadzenie. Odnośnie wolnej powierzchni po sklepie BAM, wyjaśniła że nie było chętnych na ten lokal, ponieważ jest w złym stanie technicznym i wymaga modernizacji. Zgłosiła się firma, która zechciałaby na własny koszt zmodernizować i rozbudować ten pawilon. Jest problem związany z procedurą uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ modernizacja wymaga uzyskania warunków zabudowy, a następnie pozwolenia na budowę. W związku z powyższymi warunkami zabudowy nie będą wydane do czasu uchwalenia planu. Dodatkowo proponowany zapis w mpzp uniemożliwił rozbudowę pawilonu. Rada Osiedla doprowadziła do tego, że została złożona uwaga do planu, dotycząca możliwości modernizacji pawilonu; uwaga została rozpatrzona pozytywnie; pawilon będzie mógł być



zmodernizowany i rozbudowany. Jest zainteresowany najemca i zostały przeprowadzone negocjacje.

**Pan Bogusław Rapp (mandat 1632)**

Stwierdził, iż jego zdaniem nie ma potrzeby wymiany okienek piwnicznych w budynku przy ul. Sobieskiego 62; raczej należy wyremontować cokół.

**Kierownik Administracji** udzielił odpowiedzi na pytania zadawane podczas dyskusji:

1. Odnośnie wyceny robót związanych z wymianą WLZ – wyjaśnił, że wykonawcy zostali wyłonieni w drodze przetargu nieograniczonego; są to ceny rynkowe.
2. Odnośnie robót ogólnosiedlowych – wyjaśnił, że w roku 2011 zaplanowano niewiele robót ze względu na konieczność dopilnowania procedur formalno-prawnych związanych z wymianą oświetlenia terenu. Przedłuża się procedura uzyskania warunków zabudowy, ze względu na to, iż część lokali posiada status odrębnej własności. Administracja wystąpi do właścicieli tych lokali o wyrażenie zgody. Proces uzyskania pozwolenia na budowę jest długotrwały. Alternatywą jest zgłoszenie tych robót jako remontu; być może urząd to zaakceptuje, ale na dzień dzisiejszy nie ma takiej pewności.
3. Odnośnie wymiany dachu i wymiany drzwi aluminiowych w budynkach: Konstancińska 3a i Konstanciński 3b – poinformował, że Rada Domu-Nieruchomości dopiero na jesieni ubiegłego roku zgłosiła się do Administracji o wybór wykonawcy na wymianę drzwi; z tego powodu remont był przeprowadzany w grudniu ub. roku. Dodał, że wykonawca wystosował pismo do Administracji informujące o awarii linii produkcyjnej, co spowodowało przedłużenie terminu zakończenia prac. Sprawa remontu dachu nie ciągnie się od roku, tylko od powstania tego budynku. Pan Kierownik oznajmił, że o ile dobrze pamięta, to w tym okresie p. Sobótka był Prezesem ds. technicznych.
4. Umowy najmu lokali użytkowych znajdują się w Administracji Osiedla i nie ma potrzeby, aby Zarząd je przekazywał.
5. Odnośnie zawarcia umowy na dzierżawę terenu z ORLEN-em – wyjaśnił, iż w tej sprawie jest obszerna korespondencja z Zarządem; została ustalona hierarchia zadań, tj. jakie działania ma podjąć Administracja oraz, kiedy Zarząd włączy się do prowadzenia tej sprawy. Zaproponowana stawka czynszu w wysokości 30,00 zł/m<sup>2</sup> nie została przyjęta przez ORLEN, który proponował dużo niższą stawkę. Administracja nie wyraziła na to zgody. Zgodnie z zestawieniem dot. stawek opłat, przekazanych z Gminy, stawki za dzierżawę na tym terenie kształtują się na poziomie ok. 20,00 zł/m<sup>2</sup>. Sprawa jest w toku.
6. Odnośnie robót dekarских – poinformował, że w prezentowanym wykazie robót kwoty podane są w tys. zł., a więc nie wydano 181zł lecz 181.000 zł. Drobne zalewania lokali poprzez balkony mają miejsce od kilkunastu lat. Administracja w 2010 r. wykonała inwentaryzację w tym zakresie i dąży do wykonania napraw. Aktualnie jest problem z pozyskaniem firmy, ponieważ wykonawcy nie zgadzają się z wyceną Administracji w kosztorysach, twierdząc iż stawki są zbyt niskie.
7. Odnośnie terenu Parku Stanisława Dygata – wyjaśnił, że jest dzierżawiony od Miasta; według informacji uzyskanych od Głównej Księgowej AO, za dzierżawę tego terenu wnoszone są opłaty w wysokości 55.000 zł/rocznie.
8. Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla było wyłożone do wglądu w siedzibie Administracji wraz z załącznikami. Załączniki do sprawozdania nie zostały udostępnione na Zebraniu oraz nie zostały umieszczone na stronie internetowej Administracji, ze względu na tajemnicę handlową (są tam umieszczone szczegółowe dane dot. kosztów, faktur oraz nazw firm wykonujących roboty). Przekazywane są członkom Rady Osiedla przy zatwierdzeniu

sprawozdania, a także zainteresowanym członkom Rad Domów-Nieruchomości. Materiały dotyczące rozliczenia kosztów poszczególnych nieruchomości są dostępne na wniosek zainteresowanych członków Spółdzielni.

9. Środki funduszu remontowego są gromadzone na lokatach. Według informacji uzyskanych od Głównej Księgowej AO, w 2010 roku pozyskano z odsetek od lokat kwotę 425.000 zł.
10. Odnośnie remontów – stwierdził, iż są wykonywane, ale przepisy obowiązujące w spółdzielni paraliżują wykonywanie remontów ze względu na bardzo długie procedury. O wykonywaniu remontów, pomimo zatwierdzenia planu, nie decyduje tylko Kierownik i Zarząd, lecz również członkowie Rady Osiedla, Rady Domów-Nieruchomości bądź Zebrania Domowe.  
Pan Kierownik poinformował, że na posiedzeniu Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej RO ustalono zakres tematów, które będą omawiane na najbliższych posiedzeniach z udziałem Członka Zarządu ds. GZM – p. G. Engelbrechta. M.in. będzie omawiana sprawa procedur dot. wykonywania remontów.  
Pan Kierownik wyraził nadzieję, że coś się zmieni w tym zakresie, gdyż w przeciwnym przypadku należałoby obniżyć stawkę opłat na fundusz remontowy np. do wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup> i wykonywać o wiele mniej remontów. Należy rozważyć, czy niewykonanie remontów wynika z opieszałości Administracji, czy z innych przyczyn proceduralnych, niezależnych od Administracji.
11. Odnośnie placówki Poczty Polskiej przy ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie – poinformował, że umowa najmu ww. lokalu została zawarta w lutym 2000 roku ze stawką za najem w wysokości 12,21 zł/m<sup>2</sup>, waloryzowanego raz w roku wg wskaźnika GUS; w lutym 2010 roku ponownie przeprowadzono negocjacje i uzyskano stawkę czynszu najmu 55,00 zł/m<sup>2</sup>. Kierunki rozwoju Poczty Polskiej przewidywały likwidację tego typu placówek i utworzenie agencji. Aktualnie zrezygnowano z tej koncepcji. Obecnie nie jest planowana likwidacja placówki Poczty Polskiej przy ul. Przy Bernardyńskiej Wodzie.
12. Odnośnie wynajęcia powierzchni użytkowej w pawilonie handlowym przy ul. Sobieskiego 70b – wyjaśnił, że są prowadzone negocjacje z przedstawicielem „Biedronki”; planowane wpływy z tytułu wynajmu tej powierzchni wyniosą ok. 300.000 zł/rocznie. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione, a więc będzie możliwa modernizacja i rozbudowa ww. pawilonu; w ciągu najbliższych kilku miesięcy powinna być sfinalizowana umowa z najemcą. W przypadku, gdy „Biedronka” nie uzyska warunków zabudowy i pozwolenia na budowę, jest chętny kolejny najemca, która prowadzi działalność podobną do Biedronki” i jest skłonny do wynajęcia całej powierzchni pawilonu – bez rozbudowy.
13. Odnośnie kosztów działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej – wyjaśnił, iż zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na rok 2011, mieszkańcy Osiedla „Sadyba”, zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na 2011 rok, wnoszą opłaty na OEK w wysokości 0,07 zł/m<sup>2</sup>. Z uwagi na sprzeczności formułowane na Walnym Zgromadzeniu przez członków innych osiedli MSM „Energetyka” wobec dofinansowania działalności ośrodka z nadwyżki bilansowej – nie przewiduje się w drugim półroczu br. zawieszenia opłat na OEK – wnoszonych przez mieszkańców Osiedla „Sadyba”. Zostanie przeprowadzona analiza, jak pozyskać środki na działalność tego ośrodka.
14. Odnośnie studni oligoceńskiej – wyjaśnił, że ujęcie wody znajduje się na terenie Pogotowia Opiekuńczego, które podlega Zarządowi Dzielnicy Mokotów. Dyrektor ww. placówki nie był zainteresowany inwestowaniem w uruchomienie tej studni. Niektórzy twierdzili, iż istnieje możliwość dofinansowania z Urzędu Dzielnicy, ale okazało się, że nie jest to możliwe; tak więc sprawa przeciągnęła się do bieżącego roku. Aktualnie Dyrektor Pogotowia Opiekuńczego podtrzymuje stanowisko, że jeżeli Administracja pokryje koszty, to studnia

oligocieńska zostanie uruchomiona. Wszystkie urządzenia są sprawne, z wyjątkiem urządzenia uzdatniającego wodę; koszt jego wymiany szacuje się na ok. 60.000 zł – 100.000 zł.

15. Odnośnie zarzutów dotyczących nieodpowiadania na pisma – wyjaśnił, że na wszystkie pisma są udzielane odpowiedzi, lecz do Administracji wpływa bardzo liczna korespondencja, co powoduje znaczne wydłużenie czasu na odpowiedź. Nie oznacza to, że mieszkańcy są lekceważeni przez pracowników Administracji. Panią, która poruszała ten temat, Kierownik zaprosił do zapoznania się z ilością korespondencji, jaka jest w Administracji.
16. Odnośnie wymiany okienek piwnicznych w budynku Sobieskiego 62 – stwierdził, iż powinny być wymienione, ponieważ spowoduje to mniejsze straty ciepła.

Następnie Pan Prezes Piotr Kłodziński udzielił odpowiedzi na pytania zadawane w toku dyskusji:

1. Odnośnie struktury organizacyjnej Spółdzielni – wyjaśnił, że Zarząd jest powoływany przez Radę Nadzorczą w wyniku konkursu. Kierownik Osiedla jest powoływany również w wyniku konkursu; w skład komisji konkursowej wchodzi przedstawiciele Zarządu, Rady Osiedla i Kierownictwa AO. Rada Osiedla opiniuje kandydaturę na Kierownika; Zarząd, uznaje pozytywną opinię Rady Osiedla i powołuje Kierownika. Pan K. Kuciński został powołany na wniosek Rady Osiedla i Zarządu i jest pełnomocnikiem Zarządu. Nie można przeciwstawiać Kierownika Zarządowi, ponieważ Spółdzielnia jest jedna - a czasami są takie sytuacje. Kierownik Administracji w roku ubiegłym miał kłopoty ze swoimi zastępcami ds. technicznych. Narastały konflikty i nieporozumienia; z dwiema paniami pełniącymi funkcję zastępcy kierownika ds. technicznych rozwiązano umowę o pracę; co do pierwszej Zarząd nie stawiał sprzeciwów, co do drugiej – był przeciwny. Zarząd faktycznie w styczniu 2011 r. stawiał wniosek o rozwiązanie umowy z p. K. Kucińskim, ale Zarząd przyjął stanowisko Rady Osiedla w tej kwestii i postanowił działać w kierunku załatwiania spraw, a nie formułowania zarzutów. Pan Prezes zwrócił się z prośbą, aby mieszkańcy traktowali 3-osobowe kierownictwo osiedla jako całość, gdyż Administracja Osiedla odpowiada za to osiedle. Zarząd oczekuje, aby to kierownictwo ściśle ze sobą współpracowało. Wszystkie sprawy można wyjaśnić.
2. Zarząd nie ma przesłanek, że jakiegokolwiek koszty w osiedlu są źle księgowane. Główna Księgowa AO posiada odpowiednie kwalifikacje i przenosi do ewidencji księgowej wartościowo wszystkie zdarzenia gospodarcze. Podlega wyjaśnieniu, czy są w tym błędy. Pan Prezes przyjął do wiadomości, iż powstało szereg zarzutów. Zarząd wystąpił do Rady Osiedla o wyrażenie zgody na przeprowadzenie lustracji i do Rady Nadzorczej o wykonanie lustracji dot. poprawności ewidencji księgowej. Była burzliwa dyskusja na forum Rady Nadzorczej i przyjęto taki kierunek działania, aby współpracować i jak najszybciej sfinalizować niezakończonych spraw.
3. Odnośnie pracy Radcy Prawnego Spółdzielni – stwierdził, iż mogą być różne zastrzeżenia; jeżeli prawnik wyda opinię zgodnie z oczekiwaniami, to mówi się, że jest dobry, natomiast w przeciwnym przypadku mówi się, że jest zły. Pan Prezes przyjął zastrzeżenia, co do toku postępowania Radcy Prawnego. Poinformował, że jest prowadzona dokładna ewidencja spraw wpływających do zespołu radców prawnych oraz załatwienia tych spraw (data i godzina). Zarząd będzie dążył do usprawnienia tej procedury.
4. Kierownictwo Administracji i Zarząd współdziałają coraz lepiej. Po półroczu 2011 r. zostanie dokonana ocena pracy Kierownika Administracji. Pan K. Kuciński miał dużo niewykorzystanego urlopu (w 2010 r. Zarząd polecił wykorzystanie ok. 50 dni urlopu, ponieważ Zarząd odpowiada za to przed Inspekcją Pracy); Pan Kierownik dopiero w zeszłym roku wykorzystał urlop za rok 2008 i 2009; w 2011 roku również dużo przebywał na urlopie,

gdyż miał zaległy za rok 2010. Jeżeli Kierownik Administracji przebywa na urlopie wypoczynkowym ok. 2 miesięcy w roku – to ma istotne znaczenie dla działalności Administracji Osiedla, zwłaszcza w świetle dużej fluktuacji kadr w zakresie służb technicznych. Pan K. Kuciński przygotował program naprawczy, który chciałby realizować.

5. Odnośnie zatrudnienia Radcy Prawnego w osiedlu – stwierdził, iż Zarząd nie sprzeciwia się temu, aby Osiedle zatrudniło prawnika. Natomiast stanowisko Radcy Prawnego jest w strukturze organizacyjnej biura Zarządu.
6. Zakres pełnomocnictwa, które Zarząd formułuje kierownikowi osiedla, daje mu prawo zarządzania osiedlem. Kierownik ma obowiązek ściśle współpracować z Zarządem, ma obowiązek konsultować ważne decyzje związane z funkcjonowaniem osiedla. Umowy muszą być podpisywane przez kierownika osiedla bądź jego zastępcę i przez jednego członka Zarządu. Jest to często przyczyną sporów. Przekazanie tych wszystkich kompetencji do osiedla praktycznie wyłącza osiedle ze Spółdzielni.
7. Odnośnie Centralnego Funduszu Remontowego – wyjaśnił i zagwarantował, że ze środków tego funduszu nie są finansowane inwestycje; środki z tego funduszu są pożyczane poszczególnym osiedlom i wracają wraz z oprocentowaniem w wysokości stopy inflacji. Pod koniec ubiegłego roku, za zgodą Rady Nadzorczej, zaangażowano przejściowo pewną kwotę z CFR-u na przygotowanie i początkową realizację procesu inwestycyjnego i na koniec roku te pieniądze wróciły na konto Centralnego Funduszu Remontowego –z wpłat osób inwestujących tytułem wkładu budowlanego. Zarząd nie zaciągał żadnego kredytu na inwestycje. W 2010 roku Walne Zgromadzenie, na wniosek Zarządu, wyraziło zgodę na określenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na kwotę 7.000.000 zł. Nie oznacza to, że Zarząd zaciągnął kredyt na taką kwotę; uchwała ta umożliwia zaciągnięcie kredytu, ale decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza. Spółdzielnia ma dobrą kondygnację finansową i nie ma potrzeby zaciągania kredytu bankowego. Poza tym Pan Prezes wyjaśnił, że każde osiedle wyraża stanowisko, czy chce partycypować w kosztach inwestycji na terenie danego osiedla, która przyniesie przyszły dochód na działalności gospodarczej.

**Członek Zarządu ds. GZM – p. Grzegorz Engelbrecht – ustosunkował się do spraw technicznych, podnoszonych podczas dyskusji:**

Stwierdził, że była poruszana sprawa Elartu, WLZ oraz wykonywania remontów. Wyjaśnił, iż są procedury, z których wynika, że za pewne rzeczy można się wziąć dopiero w połowie roku. Zgodnie z kierunkami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie w 2010 roku, w tym roku ma powstać program remontowy do roku 2020. Plany wieloletnie, które będą realizowane w poszczególnych latach na pewno usprawnią procedurę remontową. Faktycznie tak jest, że jedną z przyczyn niewykonywania planu remontów, jest to że w Osiedlu „Sadyba” jest bardzo rozbudowana demokracja mieszkańców (Rady Domów-Nieruchomości). Jest to dobre, gdyż warunkuje, że sprawy będą uczciwie załatwiane.

Odnośnie Elartu – p. G. Engelbrecht stwierdził, iż nie chciałby wypowiadać się w tej sprawie szczegółowo, ze względu na obecność przedstawiciela tej firmy na sali obrad.

Sprawa Elartu i WLZ – są to tematy złożone. Według p. Engelbrechta wszystkie dokumenty i projekty decyzji są opracowane. Zarząd uzgodnił, że tematy złożone wymagają wspólnych decyzji. Tryb podejmowania decyzji po kolei przez poszczególne organy - nie zdał egzaminu. Jako przykład p. G. Engelbrecht podał procedurę dotyczącą zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego. Administracja pozyskuje przyszłego najemcę, Pan Kierownik pracuje przy tej sprawie np. przez pół roku, ale procedura przewiduje, że umowa musi być uzgodniona z zespołem radców prawnych, zatwierdzona przez Zarząd, następnie przez Radę Osiedla. Procedura się wydłuża, a klient może w końcu zrezygnować. W związku z powyższym została przyjęta przez Zarząd metoda wspólnego podejmowania decyzji, w celu rozwiązania najważniejszych problemów.

Następnie p. G. Engelbrecht poinformował, że został wyznaczony przez Zarząd do uzgodnienia wspólnego stanowiska w sprawie Elartu i WLZ oraz innych ważnych spraw dotyczących Osiedla „Sadyba”.

#### **Główna Księgowa Spółdzielni – p. Danuta Pisarczyk**

Przypomniała, że rozliczenie funduszu remontowego na budynki jest prowadzone od 2003 roku i w tym zakresie już doszliśmy do perfekcji. Wyjaśniła, że zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r., koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości. Do tego czasu koszty były ewidencjonowane w ramach jednego osiedla; nie było podziału na nieruchomości i była jedna stawka opłat, z tym że media zawsze były rozliczane na budynki. Po nowelizacji ustawy, która obowiązuje od 31 lipca 2007 r., podjęto decyzję, że wynik na GZM do końca 2007 roku w każdym osiedlu zostanie pokryty z pozostałej działalności, aby wejść w rok 2008 i rozpocząć szacowanie kosztów na poszczególne nieruchomości; nie mając wiedzy, ile te koszty mogą wynosić w poszczególnych nieruchomościach. Koszty są tak ewidencjonowane, ale to wcale nie oznacza, że tak powinno być. Ważne są podpisywane umowy, koszty ponoszone na różne czynniki. Trzeba przeanalizować te koszty; może są mniej lub lepiej przypisane merytorycznie do danej nieruchomości, ale należy do tego dochodzić; sprawdzać w stosunku do planu i zastanawiać się, czy tak powinno być, czy też nie. Dopiero w 2010 roku można było już coś więcej zrobić w tym zakresie, co nie oznacza, że nie należy czynić postępu w analizowaniu kosztów (być może w innej klasyfikacji merytorycznej). Jest to praca całego zespołu Administracji (dozorców, inspektorów nadzoru, administratorów itp. – którzy wiedzą, co się dzieje w danej nieruchomości.) Pani D. Pisarczyk nie twierdzi, że nie może być pomyłek; wszystko można poprawić, tylko należy analizować, co z czego wynika. Główna Księgowa zwróciła uwagę, że nieruchomości, które posiadają dodatkowe wpływy, mają lepsze wyniki finansowe. Należy dążyć do tego, aby było jak najlepiej i współpracować, a nie szukać winnych.

#### **Pani Maria Rosołowska (mandat 1745)**

Podziękowała za deklarację p. D. Pisarczyk o współpracy i dochodzeniu do rozwiązań i szukaniu błędów, gdyż dotychczas mówiło się o nieuzasadnionych wnioskach i mylnej interpretacji. W związku z powyższym należy uznać, że powołanie przez Radę Osiedla zespołu ds. weryfikacji zapisów księgowych było jak najbardziej zasadne. Jednocześnie p. Rosołowska podziękowała Panu Prezesowi za ocenę Rady Osiedla i jej dotychczasowej Przewodniczącej, jako silnej, ale stwierdziła, że bez pomocy kolegów z Rady, nie byłaby w stanie tak działać. Wszyscy członkowie Rady pracują na rzecz osiedla i jego mieszkańców, a ta ocena jest bardzo cenna.

#### **Pan Michał Łytko (mandat 1125)**

Zwrócił uwagę, że wyniki pracy administracji zależą od jej wysiłku i współpracy z Zarządem. Jednocześnie zwrócił uwagę, że w roku 2010 Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium p. G. Engelbrechtowi, a jednak nadal pracuje w tej Spółdzielni, sprawując funkcję Członka Zarządu ds. GZM - co nie jest zgodne z wolą mieszkańców. Skoro Rada Osiedla stwierdziła, że są błędy w księgowaniu, to ma pełne zaufanie do tego, że one wystąpiły. Zdaniem p. Łytko nie było dostatecznej współpracy w tym zakresie; była próba narzucania rozwiązań ze strony Zarządu, a nie uwzględniania wniosków Rady Osiedla.

#### **Pan Janusz Sobótka (mandat 2539)**

Odnosząc się do wypowiedzi Kierownika Administracji, poinformował że pracował w Zarządzie Spółdzielni 20 lat temu i nie brał udziału w odbiorze budynku Konstancińska 3a oraz Konstancińska 3b. Pod nieobecność p. K. Kucińskiego stwierdził, że jeżeli Pan Kierownik będzie przekazywał nieprawdziwe informacje, to poda go do sądu.

Po wyczerpaniu dyskusji, **Przewodniczący Zebrania** zgłosił wniosek formalny o zamknięcie listy dyskutantów.

Wniosek został przyjęty większością głosów za.

Następnie **Przewodniczący Zebrania, p. Adam Przybylski**, w podsumowaniu dyskusji stwierdził, że głos zabrało 13 mieszkańców-członków Spółdzielni, przedstawiciele Zarządu oraz Administracji. Podczas dyskusji dominował temat dotyczący modelu współpracy pomiędzy Administracją Osiedla, Zarządem Spółdzielni i Radą Osiedla. Głównie poruszono sprawy dotyczące: Elartu, WLZ, ciągnika, ORLEN-u, wnoszenia przez mieszkańców Osiedla opłat za tereny zajmowane przez placówki Urzędu m.st. Warszawy, tj. przedszkole i szkołę, roli zespołu radców prawnych, indywidualnego rozliczania poszczególnych nieruchomości, remontów oraz relacji pomiędzy mieszkańcami a administracją. Godne podkreślenia jest to, że nastąpiła poprawa pracy Administracji Osiedla.

## **Ad 11**

### **Zatwierdzenie sprawozdań Administracji Osiedla „Sadyba” i Rady Osiedla „Sadyba”.**

**Przewodniczący Zebrania** poinformował, że Rada Osiedla na posiedzeniu w dniu 26 kwietnia 2011r. podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Administracji z wykonania planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Sadyba” w 2010 roku, pod warunkiem uzupełnienia przez Administrację Osiedla tego sprawozdania w ciągu 2 miesięcy o pisemne wyjaśnienie do wszystkich zgłaszanych przez Radę Osiedla uwag, przedstawienia zestawienia kosztów i przychodów eksploatacji za 2010 rok na poszczególne nieruchomości oraz wyjaśnienia przyczyn dużych rozbieżności w saldach GZM poszczególnych nieruchomości za 2010 rok.

Rada Osiedla nie wyraziła zgody na uzupełnienie ujemnych sald nieruchomości z nadwyżki bilansowej do czasu przedstawienia przez Administrację Osiedla ww. wyjaśnień.

Następnie p. Adam Przybylski odczytał treść powyższej uchwały, proponując aby Zebranie Osiedlowe zajęło takie samo stanowisko.

**Prezes P. Kłodziński** zwrócił uwagę, że podjęta przez Radę Osiedla ww. uchwała budzi wątpliwości, czy sprawozdanie zostało zatwierdzone, czy nie zostało zatwierdzone. Według opinii prawnej – sprawozdanie nie zostało zatwierdzone. Wprawdzie w pierwszym akapicie tej uchwały jest zapisane, że Rada Osiedla przyjmuje sprawozdanie, ale dopiero za dwa miesiące okaże się, czy to sprawozdanie ostatecznie zostanie przyjęte. W tej sytuacji Pan Prezes zaproponował, aby Zebranie Osiedlowe przyjęło sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla i jednocześnie zobowiązało Administrację do wykonania czynności wymienionych w uchwale Rady Osiedla.

W kwestii rozdzielenia nadwyżki bilansowej, Pan Prezes zaproponował, aby Zebranie Osiedlowe przesądziło o podziale nadwyżki bilansowej, ale jej podział na poszczególne nieruchomości pozostawiło do decyzji Rady Osiedla. W przeciwnym przypadku trzeba będzie poczekać z decyzją dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej do następnego Walnego Zgromadzenia.

Po dyskusji, w której udział wzięli: p. Adam Przybylski (mandat 2572), p. Kazimierz Kostecki (mandat 2612), p. Maria Rosołowska (mandat 1745), p. Michał Łytko (mandat 1125) - Przewodniczący Zebrania Osiedlowego p. Adam Przybylski poddał pod głosowanie uchwałę w powyższej sprawie:

***Zebranie Osiedlowe przyjmuje Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” za 2010 rok i zobowiązuje Administrację Osiedla do uzupełnienia tego sprawozdania w ciągu 2 miesięcy o pisemne wyjaśnienie do wszystkich zgłoszonych przez Radę Osiedla uwag, przedstawienia zestawienia kosztów i przychodów eksploatacji za 2010 rok na poszczególne***

*nieruchomości oraz wyjaśnienia przyczyn dużych rozbieżności w saldach GZM poszczególnych nieruchomości za 2010 rok.*

***Zebranie Osiedlowe uchwala podział nadwyżki bilansowej bez podziału na poszczególne nieruchomości.***

***Decyzję w sprawie uzupełnienia ujemnych sald nieruchomości z nadwyżki bilansowej podejmie Rada Osiedla „Sadyba”.***

W głosowaniu jawnym nad powyższą uchwałą (za pomocą urządzeń elektronicznych) udział wzięło 56 członków Spółdzielni. Za przyjęciem uchwały głosowały 32 osoby, przeciw – 7, wstrzymało się od głosu 17 osób.

**Zebranie Osiedlowe podjęło uchwałę w sprawie sprawozdania z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” za 2010 rok.**

*Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 roku, uchwała w tej sprawie oraz protokół z głosowania nad sprawozdaniem z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 roku stanowią załączniki do niniejszego protokołu.*

Wobec braku uwag, **Przewodniczący Zebrania** poddał pod głosowanie jawne (za pomocą urządzeń elektronicznych) wniosek o przyjęcie Sprawozdania z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r.

W głosowaniu nad wnioskiem udział wzięło 56 członków Spółdzielni. Za przyjęciem wniosku głosowały 34 osoby, przeciw – 6, wstrzymało się od głosu 16 osób.

**Zebranie Osiedlowe przyjęło Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r.**

*Osiedlowa Gazeta Sadyba + protokół z głosowania nad sprawozdaniem z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r. stanowią załącznik do niniejszego protokołu.*

## **Ad 12**

### **Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.**

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący – Andrzej Szwaranowicz

Sekretarz – Zbigniew Mordasewicz

Członkowie – Jan Bieda i Krzysztof Pawłowski

Po sprawdzeniu list obecności, Komisja stwierdza, że wydano mandaty 147 członkom. Ważność mandatów nie budzi zastrzeżeń. Komisja przeprowadziła wybory do Rady Osiedla oraz wybory kandydatów do Rady Nadzorczej. Stosowne protokoły zostały załączone do niniejszego protokołu.

*Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.*

**Pani M. Rosołowska** ogłosiła konkurs dotyczący spraw i fotografii zamieszczonych w Osiedlowej Gazecie Sadyba. Zwycięzcy otrzymali nagrody w postaci roślin ozdobnych.

## **Ad 13**

### **Sprawozdanie Komisji Wnioskowej – przyjęcie uchwał i wniosków.**

Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący – Magdalena Szeller

Sekretarz – Janusz Gajda

Członek – Małgorzata Chojnacka

**Sekretarz Komisji Wnioskowej, p. Janusz Gajda** poinformował, że do Komisji Wnioskowej wpłynęło 50 wniosków. Komisja dokonała uporządkowania zgłoszonych wniosków i podzieliła je na następujące grupy:

- wnioski do odrzucenia – w liczbie 5 sztuk; Zebranie Osiedlowe w wyniku głosowania odrzuciło dodatkowo 6 wniosków.
- wnioski do rozpatrzenia – w liczbie 14 sztuk (w tym 6 wniosków dotyczących monitoringu na Osiedlu); jeden wniosek nie został poddany pod głosowanie, ponieważ nie ma charakteru wniosku.
- wnioski do przyjęcia – w liczbie 31 sztuk.

Treść wniosków przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca, adres	Stanowisko Komisji	Adresat
<b>Do odrzucenia</b>					
1	15	Proszę o obniżenie progów zwalniających, tzw. "leżących policjantów", w celu umożliwienia przejazdu samochodu bez konieczności uszkodzenia podwozia. Wzorcowym progiem jest próg ułożony z kostki brukowej na przejściu dla pieszych pomiędzy Jaszowiecką 12 a parkiem St. Dygata.	Michał Zdunewski,	Odrzucony	
2	17	Ponawiam już chyba 5-ty raz wniosek w sprawie zanieczyszczenia parku i St. Dygata przez psy. Uszanujmy Jego imię.	Zofia Przybylak,	Odrzucony	
3	20	Rozliczenie c.o. nie skłania do oszczędności ciepła. Oszczędni płacą za ciepło niewykorzystane.	Bogumiła Łęcka,	Odrzucony	
4	24a	W związku ze znikomym wykorzystywaniem planów remontowych od wielu lat istnieje potrzeba rozliczenia tych środków i podanie do wiadomości członków Spółdzielni.	Kazimierz Kostecki,	Odrzucony przez Z.O.	
5	25a	Wniosek - zapytanie: dlaczego jesteśmy jedną z najdroższych spółdzielni?! Np. w spółdzielni "Służew nad Dolinką" czy "Osiedle Młodych" czynsz wynosi za 60 m <sup>2</sup> mieszkanie tyle ile u nas za 38 m <sup>2</sup> ?! Dlatego m.in. gaz rozliczają z centralnego licznika, c.o. również z centralnego licznika - mniej jest administracji! <u>Wnioskuje</u> wyrzucić podzielniki - będzie taniej.	Zdzisław Morszyński,	Odrzucony przez Z.O.	
6	13	Proszę o przedstawienie przez AO Sadyba alternatywnego rozliczenia c.o. przy ewentualnym zastosowaniu indywidualnych liczników ciepła (kcal) w mieszkaniach.	Marek Męczyński,	Odrzucony przez Z.O.	
7	19	Inwalidzi powinni być zwolnieni z opłaty (chyba od nieruchomości) za parkowanie samochodu uprawnionego (inwalidzkiego).	Bogumiła Łęcka,	Odrzucony przez Z.O.	
8	25b	Jakim prawem Rada Nadzorcza naszej spółdzielni anulowała ulgę dot. rozliczeń c.o. dla mieszkań szczytowych? Szczyty są źle izolowane! Administracje są do obrony lokatorów, a nie ich oziębienia! Jest to relikw PRL-u! Wnioskuje o przywrócenie w/w Uchwały - będzie to bardziej sprawiedliwe, bo mieszkania środkowe są ogrzewane kosztem szczytowych - i będzie to zgodne ze sztuką inżynierską.	Zdzisław Morszyński,	Odrzucony przez Z.O.	



9	34b	Wniosek w celu obniżenia kosztów opłat czynszowych w Spółdzielni proponujemy powołanie "Zespołu szukającego oszczędności środków finansowych w MSM "Energetyka". <u>Cel</u> - analiza zbędnych i niezgodnych z przepisami wydatków wpływających na podwyższenie opłat czynszowych spółdzielców i mieszkańców w siedmiu osiedlach oraz racjonalne ich wykorzystanie. <u>Przedmiot analizy kosztów</u> : 1) środki i wydatki gromadzone na CFR (podwójnie %), tzw. pożyczki i angażowanie ich na inne cele a nie remonty i modernizację starej substancji mieszkaniowej, 2) kredytowanie osób nieplacących czynszów oraz pustostanów z CFR-u, 3) źródła uzyskiwanej płynności finansowej spółdzielni kosztem spółdzielców i mieszkańców oraz angażowanie funduszy CFR w tym celu, 4) finansowanie nowych inwestycji z CFR-u wbrew woli spółdzielców, 5) inne źródła dochodu spółdzielni mające wpływ na wyniki finansowe. <u>W skład zespołu należy powołać</u> n/w przedstawicieli z 7 min. osiedli: a) Sadyba - 2 osoby, b) pozostałe osiedla po 1 osobie - razem 8 osób. <u>c.d. w oryginale</u>	Katarzyna Skiba-Gomułka, Wanda Soboń,	Odrzucony przez Z.O.	
10	40d	Dziękujemy AO "Sadyba" oraz Radzie Osiedla za rzetelną współpracę.	Joanna Krajewska,	Nie rozpatrywany	
<b>Do rozpatrzenia</b>					
11	3	Proszę o monitoring osiedlowy budynków w kwartale ulicy Jaszowiecka 9, 10, 11 i 12	Monika Dominiewska,	<b>Monitoring</b>	<b>RO i AO</b>
12	6	Instalacja monitoringu (Ulice PBW, Korczyńska, Urle), aby uniknąć graffiti	Maciej Zakrzewski,		<b>RO i AO</b>
13	10	Wprowadzenie monitoringu (ludzkiego) na os. Sadyba w liczbie proporcjonalnej do ilości mieszkań (biorąc pod uwagę os. Idzikowskiego). Monitoring tylko w godzinach nocnych po zmroku.	Magdalena Szeller,		<b>RO i AO</b>
14	14	Zabezpieczyć ochronę placów zabaw. Zamontować furtki zamykane po zmierzchu. Ustanowić osobę odpowiedzialną za ich zamykanie.	Anna Marcinkiewicz,		<b>RO i AO</b>
15	22	O założenie monitoringu na osiedlu Sadyba-Fosy, szczególnie w świetle ostatnich wydarzeń (napisy na nowoodnowionych budynkach) oraz częstych kradzieży.	Honorata Rohozińska,		<b>RO i AO</b>
16	40b	Zgłaszam wniosek o całkowity monitoring osiedla "Sadyba Fosy". Sprawa była już poruszana na wielu spotkaniach.	Joanna Krajewska,		<b>RO i AO</b>
17	23	Ponawiam wniosek już jedenastoletni, budowy parkingu na poziomie (-1) między przedszkolem a budynkiem przy ul. Urle 13. Pozwoli to na rozwiązanie problemów parkingowych w tej części osiedla.	Ryszard Szymczak,		<b>RO i AO</b>
18	41	Już ponad 10 lat zgłaszam wniosek dotyczący ogrodzenia naszego osiedla i wprowadzenia 24-godzinnej dozorochrony. Pozwoli to uniknąć dewastacji naszych elewacji, placów zabaw nowych - kosztownych. Naprawy elewacji są dość kosztowne, a place zabaw z ławkami służą już pijakom i nie pozwalają na nocny spokój. Wnioskuje jak wyżej: ogrodzenie osiedla i wprowadzenie 24-godzinnej ochrony osiedla.	Ryszard Szymczak,		<b>RO i AO</b>
19	28	Zatrudnić i przeszkolić pracownika do rozliczenia ciepła za sezon 2010-11 i wypowiedzieć umowę firmie ISTA. <u>Uzasadnienie</u> : Pomimo zapewnień Kierownika Osiedla, że po założeniu wodomierzy na ciepłą wodę opłaty za c.o. zmaleją, dopłaty za c.o. po sezonie 2009-10 wzrosły o około 300%. Pracownik Administracji nie wie dlaczego. Firma ISTA nie odpowiada na pisma w sprawie wzrostu opłat. Za rozliczenie ciepła za sezon 2009-10 Administracja zapłaciła 111 000,- PLN. Kierownik Osiedla stwierdza, że tak drastyczny wzrost dopłat w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego spowodowała Uchwała Rady i nowy regulamin rozliczania ciepła, pomimo że SPEC nie podniósł opłat za c.o.	Janusz Sobótka,	do rozpatrzenia alternatywne rozwiązanie	<b>AO</b>

<b>Wnioski przyjęte do rozpatrzenia i realizacji</b>					
20	40c	Zgłaszam wniosek o zatrudnienie radcy prawnego w naszej AO "Sadyba"	Joanna Krajewska,	<b>Radca Prawny</b>	<b>Zarząd, AO,RO</b>
21	43	Zebranie Osiedlowe Członków MSM "Energetyka" na terenie osiedla Sadyba zwraca się do Zarządu MSM "Energetyka" o wyrażenie zgody na zatrudnienie radcy prawnego obsługującego AO i RO. Szczegółowy zakres jego kompetencji powinien być wspólnie ustalony przez Zarząd, AO i RO.	Marek Potkański,		<b>Zarząd, AO,RO</b>
22	4	Wniosek, by RO skierowała do RN wniosek o zmianę sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci. Z m <sup>2</sup> na proporcjonalną od ilości osób.	Władysław Bira,	<b>Oplata za śmieci</b>	<b>RN</b>
23	18	Ponowne rozpatrzenie sprawy odpłatności za wywóz śmieci. Gospodarstwa jednoosobowe nie powinny płacić tyle ile wieloosobowe. Administracja może sprawdzać np. po zużyciu wody.	Bogumiła Łęcka,		<b>RN</b>
24	5	Wniosek o powstanie rekreacyjnego placu dla dorosłych	Łucja Gogolińska,	<b>Zagospodarowanie terenu</b>	<b>RO i AO</b>
25	26	Zagospodarowanie parku między Konstancińską i Sobieskiego: a) ogrodzenie boiska do piłki nożnej, przygotowanie go do korzystania przez młodzież osiedla Sadyba, b) zagospodarowanie stojącego obok i ogrodzonego kortu tenisowego zbudowanego społecznie kilkanaście lat temu przez mieszkańców spółdzielni "Energetyka", a obecnie niszczonego oraz stworzenie szatni i przebieralni dla korzystających z tego obiektu. Zlikwidowanie obok stojących baraków i składu starych ławek parkowych i mebli, które zanieczyszcza środowisko, c) postawienie ławek przed każdym budynkiem należącym do spółdzielni "Energetyka", a głównie przy piaskownicach dla matek z dziećmi i osób starszych.	Iwona Trautsolt,		<b>RO i AO</b>
26	8	W obowiązującym Regulaminie Porządku Domowego w części "Obowiązki Administracji" określić procedury dotyczące korespondencji z mieszkańcami i RD - określić nieprzekraczalny termin udzielenia odpowiedzi.	Izabella Sawińska,	<b>Poprawa pracy AO</b>	<b>AO</b>
27	9	Wdrożenie w formie dokumentów procedur, które AO realizuje w planowaniu, wyliczaniu stawek czynszowych, rozliczeniach budynkowych. Uzasadnienie: błędy i niejasności w dokumentacji przekazywanej mieszkańcom i przedstawicielom RD i RO.	Izabella Sawińska,		<b>AO</b>
28	16	Wdrożenie systemu informatycznego, który pozwoli na wiarygodne i szybsze od obecnie realizowanego rozliczenia kosztów i przychodów budynkowych.	Izabella Sawińska,		<b>AO</b>
29	27	Zobowiązać Administrację Osiedla do udzielenia odpowiedzi w ciągu 2 tyg. od daty złożenia pisma dla osób zainteresowanych Rad Domu-Nieruchomości.	Teresa Kamińska,		<b>AO</b>
30	38	Zobowiązanie Kierownictwa AO do zdefiniowania zakresu obowiązków i odpowiedzialności pracowników AO	Izabella Sawińska,	<b>AO</b>	
31	7	Uchwały wnioskowane przez członków RN uzupełniać przez uzasadnienie ich wprowadzenia z odwołaniem do uregulowań obowiązujących w MSM "Energetyka" i uregulowań wyższego urzędu (ustawy, zarządzenia, itp.)	Izabella Sawińska,	<b>Ogólne</b>	<b>RN</b>

32	11	Podjąć intensywne działania w celu wsparcia zgłoszonych przez mieszkańców Konstancińska 9 uwag/zastrzeżeń do projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Sadyby Płn. (dot. bud. Konstancińska 11A oraz budowy garażu podziemnego przy bud. Konstancińska 9). Konieczny kontakt z Radą Warszawy, radnymi klubów PO, PiS i SLD.	Jerzy Michajłowicz,		RN, Zarząd i RO
33	12	Prośba o zapoznanie członków spółdzielni z zasadami przekształcenia użytkownika wieczystego w prawo własności gruntowej i związanych z tym kosztami.	Bogdan Rybarczyk,		RN, Zarząd
34	24b	Działalność społeczno-wychowawcza, kulturalna i sportowa zgodnie z zapisami Statutu powinna być finansowana z nadwyżki finansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia - dot. Ośrodka Edukacji Kulturalnej Spółdzielni na terenie osiedla Sadyba.	Kazimierz Kostecki,		RN, Zarząd i RO
35	24c	Co spowodowało, że zaniechano naprawę studni wody oligoceńskiej, budowę w szkole Sali gimnastycznej oraz systemu monitoringu wizyjnego, który działa mało skutecznie.	Kazimierz Kostecki,		AO
36	34a	Wnoszę o interpretację § 60 Statutu dot. wywozu śmieci	Katarzyna Skiba-Gomułka,		Zarząd
37	37	Wnioskują o równe traktowanie poszczególnych nieruchomości, ponieważ w tych, w których mieszkają działacze Rady traktowane są na każde zawołanie, np. Jaszowiecka 8, 14.	Łucja Gogolińska,		Zarząd, AO
38	39	Wyjaśnienie spraw związanych z samowolnym zdemontowaniem instalacji odgromowych z budynków osiedla Sadyba. Zgłoszenie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.	Maciej Kieszek,		Zarząd, RO i AO
39	40a	Zgłaszam wniosek, aby zebrania osiedlowe odbywały się w dni powszednie. Niską frekwencję na zebraniach w weekendy powodują wyjazdy rodzin (działki i inne)	Joanna Krajewska,		RO i AO
40	1	Remont dachu - zacieki - klatka schodowa i mieszkanie 19. Topole - są bardzo wysokie, przy silnych wiatrach są zagrożenia dla budynków i mieszkańców. Jeżeli nie można wyciąć, to proszę przyciąć o 1/3 wysokości. Wywóz śmieci - §60 pkt.2 wyraźnie mówi, że śmieci liczy się od osób.	Wanda Soboń,	Indywidualne budynekowe	AO
41	2	Proszę o nasadzenie żywopłotu od budynku ul. Korczyńska 3, zainstalowanie instalacji odgromowej i zająć się zabezpieczeniem kominów ul. Korczyńska 1, 3, 5	Henryk Wyrozębski,		AO
42	21	Prawo Spółdzielcze a nie Prawo o spółdzielniach mieszkaniowych (tak jak to jest napisane w sprawozdaniu RN) umożliwiło stworzenie organów innych niż WZ, RN, Zarząd - to Komisja Statutowa wprowadziła organ Rady Domu. W ten sposób zwykły mieszkaniec - członek Spółdzielni został "odgrodzony" od Administracji. Brak procedury (!!) kontaktu członka zamieszkałego w danym budynku. We wrześniu 2010 została "odfajkowana" Rada Domu. Do dnia dzisiejszego nie ma żadnej informacji co zostało uzgodnione (remonty), natomiast po cichu, bez uzgodnienia z mieszkańcami podpisuje się zgody, np. na TKKF Spartakus. Nie ma również żadnego ogłoszenia dla mieszkańców składu Rady Domu, bo nie wszyscy byli z różnych względów na zebraniu.	Barbara Biedka,		RN, RO i AO

43	29	Pilny remont instalacji elektrycznej WLZ w budynku przy ul. Spalskiej	Maria Chmielewska,		AO
44	30	O zajęcie się budynkiem Konstancińska 3b: rozpadająca się elewacja, problem z dachem, itd.	Dorota Paradowska,		AO
45	31	O wyjaśnienie dlaczego do rozliczenia podgrzania wody zastosowano koszt m <sup>3</sup> obowiązujący od 1.01.2011r. A rozliczenie dot. sezonu 2009/10. Dlaczego występuje różnica (ogromna) między kosztem podgrzania w budynku Spalska 6 i Jaszowiecka 8. Proszę o odpowiedź na piśmie.	Irena Kunicka,		AO
46	32	Pilny remont instalacji elektrycznej WLZ w budynku Spalska 6	Emilia Aksan-Kruczek,		AO
47	33	Pilny remont instalacji elektrycznej WLZ w budynku Spalska 6	Irena Kunicka,		AO
48	35	Rada Domu-Nieruchomości Konstancińska 7b wnioskuje o pilne wykonanie następujących prac finansowanych z funduszy ogólnoośiedlowych: 1) stworzenie warunków dla bezkolizyjnego dojazdu wozów odbierających odpady z komór zrypkowych budynków: Konstancińska 7b, Konstancińska 5b oraz altany śmietnikowej za budynkiem Konstancińska 3b. Parkujące wzdłuż drogi wewnątrzosiedlowej samochody, szczególnie na zakręcie przy parkingu ogólnodostępnym skutecznie uniemożliwiają dojazd wozów odbierających odpady, 2) rekultywacja terenu parku na północ od naszego budynku. Ten teren parku wyglądający dzisiaj jak klepisko jest szczególnie uczęszczany przez mieszkańców Osiedla korzystających z punktów handlowych zlokalizowanych w Sadyba Best Mall oraz Centrum Sadyba. 3) wyrównanie podłoża i odwodnienie ogólnie dostępnego parkingu samochodowego zlokalizowanego na terenach parkingów Konstancińska 9. Obecnie po każdym opadzie na tym terenie stoją przez kilka dni ogromne kałuże w praktyce uniemożliwiające korzystanie z miejsc parkingowych.	Rada Domu-Nieruchomości Konstancińska 7b		AO
49	36	O kontrolę sprawowanego nadzoru nad budynkiem Konstancińska 3b i wyciągnięcia odpowiedzialności za zaniechania przyczyniające się do systematycznego niszczenia tejże nieruchomości, a co za tym idzie do wzrostu wydatków przez wszystkich członków spółdzielni z osiedla Sadyba	Hubert Kuran,		Zarząd, RO i AO
50	42	Samochody nie powinny robić sobie parkingu przy ul. Konstancińskiej 7b, ponieważ ludzie nie mogą otworzyć okien przez zanieczyszczenia. Proszę o znalezienie im jakiegoś innego "lokum".	Zofia Przybylak,		AO

Komisja Wnioskowa zaproponowała, aby:

- wnioski do odrzucenia (5 sztuk) rozpatrywać indywidualnie,
- wnioski do rozpatrzenia – 6 sztuk dot. monitoringu na Osiedlu rozpatrywać łącznie, a pozostałe 8 wniosków rozpatrywać indywidualnie,
- wnioski do przyjęcia – 31 sztuk – rozpatrywać łącznie.

W pierwszej kolejności **Sekretarz Komisji Wnioskowej** odczytał wnioski proponowane do odrzucenia.

Wobec braku uwag, **Przewodniczący Zebrania** poddał pod głosowanie wniosków o poparcie stanowiska Komisji Wnioskowej o odrzuceniu wniosków nr: 15, 17, 20, 25a, 40d.

Za odrzuceniem wniosku nr 15 – oddano większość głosów za,

Za odrzuceniem wniosku nr 17 – oddano większość głosów za,

Za odrzuceniem wniosku nr 20 – oddano większość głosów za,  
Za odrzuceniem wniosku nr 25a – oddano większość głosów za.  
Wniosek nr 40d odrzucono bez głosowania – ponieważ nie ma charakteru wniosku

Następnie **Sekretarz Komisji Wnioskowej** odczytał wnioski proponowane do rozpatrzenia. Zaproponował, aby 6 wniosków dot. monitoringu na osiedlu przegłosować łącznie. Są to wnioski nr: 3, 6, 10, 14, 22, 40b.

Wobec braku uwag, **Przewodniczący Zebrania** poddał pod głosowanie wnioski o poparcie stanowiska Komisji Wnioskowej o skierowanie do rozpatrzenia przez Administrację Osiedla i Radę Osiedla wniosków nr: 3, 6, 10, 14, 22, 40b.

Za skierowaniem ww. wniosków do rozpatrzenia przez Administrację i Radę Osiedla – oddano większość głosów za.

Następnie **Sekretarz Komisji Wnioskowej** przedstawiał indywidualnie kolejne wnioski – kierowane przez Komisję do rozpatrzenia:

#### **Wniosek nr 23**

Ponawiam wniosek już jedenastoletni, budowy parkingu na poziomie (-1) między przedszkolem a budynkiem przy ul. Urle 13. Pozwoli to na rozwiązanie problemów parkingowych w tej części osiedla.

Wniosek został przyjęty w głosowaniu: 18 głosów za, 11 głosów przeciw

#### **Wniosek nr 41**

Już ponad 10 lat zgłaszam wniosek dotyczący ogrodzenia naszego osiedla i wprowadzenia 24-godzinnej dozoru-ochrony. Pozwoli to uniknąć dewastacji naszych elewacji, placów zabaw nowych - kosztownych. Naprawy elewacji są dość kosztowne, a place zabaw z ławkami służą już pijakom i nie pozwalają na nocny spokój. Wnioskuje jak wyżej: ogrodzenie osiedla i wprowadzenie 24-godzinnej ochrony osiedla.

Wniosek został przyjęty w głosowaniu: 22 głosy za, 15 głosów przeciw

#### **Wniosek nr 13**

Proszę o przedstawienie przez AO Sadyba alternatywnego rozliczenia c.o. przy ewentualnym zastosowaniu indywidualnych liczników ciepła (kcal) w mieszkaniach.

Przewodniczący Zebrania zaproponował odrzucenie ww. wniosku, ponieważ nie jest możliwy do zrealizowania.

Za odrzuceniem wniosku nr 13 – oddano większość głosów za

#### **Wniosek nr 19**

Inwalidzi powinni być zwolnieni z opłaty (chyba od nieruchomości) za parkowanie samochodu uprawnionego (inwalidzkiego).

Przewodniczący Zebrania zaproponował odrzucenie ww. wniosku, ponieważ jest niezrozumiały.

Za odrzuceniem wniosku nr 19 – oddano większość głosów za

#### **Wniosek nr 24a**

W związku ze znikomym wykorzystywaniem planów remontowych od wielu lat istnieje potrzeba rozliczenia tych środków i podanie do wiadomości członków Spółdzielni.

Przewodniczący Zebrania zaproponował odrzucenie ww. wniosku, ponieważ rozliczenie jest dostępne w Administracji.

Za odrzuceniem wniosku nr 24a – oddano większość głosów za

#### **Wniosek nr 25b**

Jakim prawem Rada Nadzorcza naszej spółdzielni anulowała ulgę dot. rozliczeń c.o. dla mieszkań szczytowych? Szczyty są źle izolowane! Administracje są do obrony lokatorów, a nie ich oziębienia! Jest to relikw PRL-u! Wnioskuje o przywrócenie w/w Uchwały - będzie to bardziej sprawiedliwe, bo mieszkania środkowe są ogrzewane kosztem szczytowych - i będzie to zgodne ze sztuką inżynierską.

Przewodniczący Zebrania zaproponował odrzucenie ww. wniosku, ponieważ jest niezasadny.

Za odrzuceniem wniosku nr 25b – oddano większość głosów za

#### **Wniosek nr 28**

Zatrudnić i przeszkolić pracownika do rozliczenia ciepła za sezon 2010-11 i wypowiedzieć umowę firmie ISTA. Uzasadnienie: Pomimo zapewnień Kierownika Osiedla, że po założeniu wodomierzy na ciepłą wodę opłaty za c.o. zmaleją, dopłaty za c.o. po sezonie 2009-10 wzrosły o około 300%. Pracownik Administracji nie wie dlaczego. Firma ISTA nie odpowiada na pisma w sprawie wzrostu opłat. Za rozliczenie ciepła za sezon 2009-10 Administracja zapłaciła 111 000,- PLN. Kierownik Osiedla stwierdza, że tak drastyczny wzrost dopłat w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego spowodowała Uchwała Rady i nowy regulamin rozliczania ciepła, pomimo że SPEC nie podniósł opłat za c.o.

Wniosek został przyjęty w głosowaniu: większością głosów za

#### **Wniosek nr 34b**

Wniosek w celu obniżenia kosztów opłat czynszowych w Spółdzielni proponujemy powołanie "Zespołu szukającego oszczędności środków finansowych w MSM "Energetyka". Cel - analiza zbędnych i niezgodnych z przepisami wydatków wpływających na podwyższenie opłat czynszowych spółdzielców i mieszkańców w siedmiu osiedlach oraz racjonalne ich wykorzystanie. Przedmiot analizy kosztów: 1) środki i wydatki gromadzone na CFR (podwójnie %), tzw. pożyczki i angażowanie ich na inne cele a nie remonty i modernizację starej substancji mieszkaniowej, 2) kredytowanie osób nieplacących czynszów oraz pustostanów z CFR-u, 3) źródła uzyskiwanej płynności finansowej spółdzielni kosztem spółdzielców i mieszkańców oraz angażowanie funduszy CFR w tym celu, 4) finansowanie nowych inwestycji z CFR-u wbrew woli spółdzielców, 5) inne źródła dochodu spółdzielni mające wpływ na wyniki finansowe. W skład zespołu należy powołać n/w przedstawicieli z 7 min. osiedli: a) Sadyba - 2 osoby, b) pozostałe osiedla po 1 osobie - razem 8 osób. c.d. w oryginale.

Przewodniczący Zebrania zaproponował odrzucenie ww. wniosku, ponieważ jest niezasadny.

Za odrzuceniem wniosku nr 34b – oddano większość głosów za

Następnie **Sekretarz Komisji Wnioskowej** przedstawił i odczytał wnioski nr: 40c, 43, 4, 18, 5, 26, 8, 9, 16, 27, 38, 7, 11, 12, 24b, 24c, 34a, 37, 39, 40a, 1, 2, 21, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 42 – które Komisja Wnioskowa proponuje przyjąć do rozpatrzenia.

Wobec braku uwag, **Przewodniczący Zebrania** poddał pod głosowanie łącznie ww. wnioski.

Wnioski nr: 40c, 43, 4, 18, 5, 26, 8, 9, 16, 27, 38, 7, 11, 12, 24b, 24c, 34a, 37, 39, 40a, 1, 2, 21, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 42 – zostały przyjęte większością głosów za.

Zgodnie z decyzją Zebrania Osiedlowego, przyjęte wnioski powinny być przeanalizowane przez organy, do których zostały zadekretowane, a następnie - w przypadku uznania za zasadne –

zrealizowane. Przyjęcie wniosku przez Zebranie Osiedlowe nie oznacza jego bezwzględnej realizacji.

*Protokół Komisji Wnioskowej wraz ze zgłoszonymi wnioskami stanowią załącznik do niniejszego protokołu.*

## **Ad 14**

### **Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.**

Ten punkt został zrealizowany w punkcie 12.

## **Ad 15**

### **Zamknięcie obrad.**

**Przewodniczący Zebrania** stwierdził wyczerpanie przyjętego porządku obrad i podziękował wszystkim zebrany za przybycie i uczestnictwo do końca w obradach.

Na tym Przewodniczący zakończył zebranie.

### **Załączniki:**

- |              |  |
|--------------|--|
| Załącznik 1  | Zawiadomienie z porządkiem obrad,  |
| Załącznik 2  | Protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z wyboru członków Rady Osiedla oraz kandydatów do Rady Nadzorczej,  |
| Załącznik 3  | Informacja Zarządu MSM „Energetyka” o działalności Spółdzielni w 2010 r.,  |
| Załącznik 4  | Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności za okres od czerwca 2010 r. do marca 2011 r.,   |
| Załącznik 5  | Uchwała w sprawie zmiany sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci i windy + protokół z głosowania nad uchwałą,                                       |
| Załącznik 6  | Uchwała w sprawie Centrum Integracji Społecznej na Sadybie + protokół z głosowania nad uchwałą,  |
| Załącznik 7  | Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 roku   |
| Załącznik 8  | Uchwała w sprawie sprawozdaniem z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” w 2010 roku, + protokół z głosowania                                   |
| Załącznik 9  | Osiedlowa Gazeta Sadyba + protokół z głosowania nad sprawozdaniem z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2010 r. do kwietnia 2011 r., |
| Załącznik 10 | Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej,   |
| Załącznik 11 | Protokół Komisji Wnioskowej + zgłoszone wnioski.   |

Sekretarz  
Zebrania Osiedlowego  
/-/Wiesław Nowak

Przewodniczący  
Zebrania Osiedlowego  
/-/Adam Przybylski

*Protokołowała: -/ Anna Szustak*