

PROTOKÓŁ
z Zebrania Osiedlowego członków MSM „ENERGETYKA”
zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba”
21 kwietnia 2017 r.

Zebranie Osiedlowe członków MSM „Energetyka” zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba” rozpoczęło się o godzinie 18:00, a zakończyło o godzinie 23:15.

Na zebraniu wydano 140 mandatów członkom MSM „Energetyka” mieszkańcom Osiedla „Sadyba”.

W zawiadomieniu o zebraniu zaproponowano następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania, wybór: przewodniczącego, sekretarza i asesorów, tworzących skład Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji: Mandatowej, Skrutacyjnej, Wnioskowej.
4. Przyjęcie Sprawozdania Komisji Mandatowej.
5. Przedstawienie przez administrację informacji nt. realizacji wniosku przyjętego na Zebraniu Osiedlowym w dniu 25 kwietnia 2015r. dot. remontów pawilonów i podjęcie decyzji o dalszym sposobie jego realizacji.
6. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2016r. do kwietnia 2017r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Osiedla.
8. Dyskusja.
9. Odwołanie i wybór członków Rady Osiedla „Sadyba”.
10. Przyjęcie Sprawozdania Komisji Skrutacyjnej.
11. Wybór kandydatów do Rady Nadzorczej.
12. Przyjęcie Sprawozdania Komisji Skrutacyjnej.
13. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” za 2016 rok.
14. Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności w okresie od czerwca 2016r. do marca 2017r.
15. Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2016r. oraz omówienie spraw, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka” .
16. Przyjęcie Sprawozdania Komisji Wnioskowej - przyjęcie wniosków.
17. Zamknięcie obrad.

Ad 1

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

Zebranie otworzył **Przewodniczący Rady Osiedla – Stanisław Wojciech Jakubowski** (mandat 9138). Powitał mieszkańców Osiedla, członków Zarządu Spółdzielni, Główną Księgową Spółdzielni oraz Kierownictwo Administracji Osiedla „Sadyba”. Poinformował, że zgodnie z § 91, 92, 93, 94 Statutu Spółdzielni MSM „Energetyka” oraz § 5 ust. 5, 6 i 7 Regulaminu Zebrań Osiedlowych, zawiadomienie o zwołaniu, terminie i miejscu Zebrania Osiedlowego wraz z projektem porządku obrad zostało wywieszane w budynkach, biurze Administracji Osiedla i zamieszczone na stronie internetowej Osiedla w dniu 12 kwietnia 2017r. Stwierdził, że zgodnie z § 5 ust. 5, 6 i 7 Regulaminu Zebrań Osiedlowych, zebranie zostało zwołane prawidłowo. Obecnie na sali (na godz. 18.08) jest obecnych 87 członków spółdzielni.

Przypomniał, że w skład Prezydium Zebrania nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Kierownictwa Administracji Osiedla.

Następnie **Przewodniczący RO** zarządził wybór Prezydium Zebrania, tj.: Przewodniczącego, Sekretarza i 1-2 Asesorów. Poinformował, że zabierający głos powinni podać do protokołu imię, nazwisko oraz nr mandatu. Ponadto, objaśnił zasady elektronicznego głosowania.

Na Przewodniczącego Zebrania zgłoszono następujące kandydatury:

- p. Bogdana Szurmaka (mandat 2339) - wyraził zgodę,
- p. Stanisława Wojciecha Jakubowskiego (mandat 9138) - wyraził zgodę,
- p. Marka Bryłowskiego (mandat 8476) - nie wyraził zgody.

Przewodniczący RO poinformował o sposobie głosowania elektronicznego.

Następnie zarządził głosowanie według kolejności alfabetycznej.

W głosowaniu nad wyborem p. Stanisława Wojciecha Jakubowskiego na Przewodniczącego Zebrania udział wzięło 85 członków Spółdzielni. Za głosowało 60 osób, przeciw – 25. Obecnych było 106 osób.

Następnie **Przewodniczący RO** zarządził głosowanie w sprawie wyboru p. Bogdana Szurmaka na Przewodniczącego Zebrania.

W głosowaniu udział wzięło 75 członków Spółdzielni. Za głosowało 26 osób, przeciw – 49. Obecne były 102 osoby.

W wyniku głosowania na **Przewodniczącego Zebrania wybrano p. Stanisława Wojciecha Jakubowskiego.**

Arkusze z elektronicznego głosowania nr 1 i nr 2 stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Na Sekretarza Zebrania zgłoszono następujące kandydatury:

- p. Ewę Kostyrę (mandat 1938) – nie wyraziła zgody,
- p. Janinę Nieradkę (mandat 1947) – wyraziła zgodę.

Wobec braku innych kandydatów, **Przewodniczący RO** zarządził jawne głosowanie w sprawie wyboru p. Janiny Nieradki na Sekretarza Zebrania.

Za głosowała większość osób, przeciw – 0 osób.

W wyniku głosowania na **Sekretarza Zebrania wybrano p. Janinę Nieradkę.**

Na Asesora Zebrania zgłoszono następujące kandydatury:

- p. Bogdana Szurmaka (mandat 2339) – nie wyraził zgody,
- p. Artura Jarzębowskiego (mandat 9830) – wyraził zgodę,
- p. Irenę Ewę Oliasz (mandat 7637) - nie wyraziła zgody.

Następnie, **Przewodniczący RO** zarządził jawne głosowanie w sprawie wyboru p. Artura Jarzębowskiego na Asesora Zebrania.

W wyniku głosowania jednogłośnie **na Asesora Zebrania wybrano p. Artura Jarzębowskiego.**

Dalsze prowadzenie obrad objął p. S.W. Jakubowski.

Przewodniczący Zebrania ogłosił, że zgodnie z § 6 ust. 3 Regulaminu Zebrań Osiedlowych:

- a) głos będzie udzielany w kolejności zgłoszeń (poza kolejnością udziela się głosu osobom zgłaszającym wnioski formalne oraz członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, Rady Osiedla i kierownictwu Administracji Osiedla).
- b)) zabierający głos podają do protokołu imię i nazwisko oraz numer mandatu/ karty do elektronicznego głosowania;
głosowania jawne odbywają się przez podniesienie mandatu/karty do elektronicznego głosowania (należy ustalić, czy jawne głosowania mają odbywać się również za pomocą elektronicznego urządzenia do głosowania);
- c) głosowania tajne odbywają się za pomocą elektronicznego urządzenia do głosowania i liczenia głosów;

- d) w jednym głosowaniu nie powinno się przedstawiać rozwiązań alternatywnych.
- e) 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 zaproponował ustalenie 5 minutowego limitu czasu w dyskusji. Zebranie Osiedlowe w głosowaniu jawnym jednogłośnie określiło 5 minutowy limit czasu w dyskusji.

Ad 2

Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Zebrania odczytał proponowany porządek obrad.

Do porządku obrad zgłoszono następujące uwagi:

Pan Aurimas Pranskevicius (mandat nr 2477) zwrócił uwagę, że na ekranie wyświetlono inną kolejność porządku obrad, a inną odczytał Przewodniczący Zebrania.

Przewodniczący Zebrania wyjaśnił, iż prawidłowy porządek obrad to ten, który został odczytany.

Wobec braku uwag, **Przewodniczący Zebrania** zarządził jawne głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad, bez zmian.

Zebranie Osiedlowe większością głosów za, przy 1 głosie przeciw i 2 głosach wstrzymujących się przyjęło proponowany porządek obrad.

Zawiadomienie z porządkiem obrad stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 3

Wybór Komisji: Mandatowej, Skrutacyjnej, Wnioskowej.

Przewodniczący Zebrania poinformował, że w myśl § 7 Regulaminu Zebrania Osiedlowego należy wybrać:

Komisję Skrutacyjną w składzie minimum 3-osobowym, której zadaniem jest:

- poinformowanie o zasadach i trybie głosowania,
- przeprowadzenie głosowania (nadzór nad głosowaniem elektronicznym),
- ogłoszenie wyników głosowania,
- wykonanie innych czynności technicznych związanych z głosowaniem,
- przekazanie wybranym członkom Rady Osiedla oświadczeń zgodnych z uchwałą nr 12 Rady Nadzorczej z 31.03.2009r.
- przyjęcie od wybranych członków Rady Osiedla wypełnionych i podpisanych oświadczeń.

Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach członków Rady Osiedla oraz nie mogą być zgłaszani na kandydatów do Rady Nadzorczej.

Komisję Mandatową w składzie 3-5 osób, której zadaniem jest:

- ustalenie liczby osób biorących udział w Zebraniu,
- ustalenie liczby pobranych mandatów/kart do elektronicznego głosowania,
- przyjmowanie zgłoszeń kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni,
- przekazanie do Komisji Skrutacyjnej listy zgłoszonych kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni,
- przekazanie kandydatom do Rady Osiedla i do Rady Nadzorczej oświadczeń, zgodnie z uchwałą nr 12 Rady Nadzorczej z 31.03.2009r.,
- przyjęcie od kandydatów do Rady Osiedla i Rady Nadzorczej podpisanych oświadczeń zgodnych z uchwałą nr 12 Rady Nadzorczej z 31.03.2009 r.

Komisję Wnioskową w składzie 3-5 osób, której zadaniem jest gromadzenie składanych w trakcie Zebrania wniosków, ich kwalifikacja i przygotowanie projektów uchwał.

Z uwagi na brak chętnych, **p. Irena Ewa Oliasz (mandat 7637)** zgłosiła wniosek formalny o połączenie Komisji Mandatowej i Skrutacyjnej.

Zebranie Osiedlowe w jawnym głosowaniu jednogłośnie ustaliło, aby połączyć Komisję Mandatową z Komisją Skrutacyjną.

Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zgłoszono następujące kandydatury:

p. Grażynę Pieńkowską (mandat 8397)	– nie wyraziła zgody
p. Wiesława Nowaka (mandat 2603)	– nie wyraził zgody
p. Krzysztofa Pawłowskiego (mandat 9096)	– nie wyraził zgody
p. Zbigniewa Paradowskiego (mandat 8881)	- nie wyraził zgody
p. Ryszarda Bombałę (mandat 9741)	- nie wyraził zgody
p. Andrzeja Szwaranowicza (mandat 9233)	- wyraził zgodę
p. Jana Biedę (mandat 1706)	- wyraził zgodę
p. Janusza Gajdę (mandat 9049)	- wyraził zgodę

Przewodniczący Zebrania zgłosił wniosek, aby głosować en bloc na Komisję Mandatowo-Skrutacyjną.

Zebranie Osiedlowe większością głosów za, przy 1 głosie wstrzymującym się przyjęło powyższy wniosek.

Następnie, **Przewodniczący Zebrania** zarządził głosowanie w sprawie wyboru p. Andrzeja Szwaranowicza, p. Jana Biedy i p. Janusza Gajdy do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Zebranie Osiedlowe większością głosów za, przy 1 głosie wstrzymującym się opowiedziało się za wyborem **p. Andrzeja Szwaranowicza, p. Jana Biedy i p. Janusza Gajdy do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.**

Przewodniczący Zebrania poprosił o ukonstytuowanie się komisji.

Do Komisji Wnioskowej zgłoszono następujące kandydatury:

p. Adama Przybylskiego (mandat 8211) - nie wyraził zgody

Wobec braku chętnych do Komisji Wnioskowej, **p. Jan Bieda** (mandat 1706) zgłosił wniosek formalny, aby funkcję Komisji Wnioskowej pełniło Prezydium.

Przewodniczący Zebrania zwrócił się do Radcy Prawnego o opinię.

Radca Prawny stwierdził, iż zgodnie z § 7 pkt. 4 Regulaminu Zebrania Osiedlowego, w przypadku braku chętnych, rolę Komisji Wnioskowej może pełnić Prezydium, o ile jego członkowie wyrażą na to zgodę.

Pan Marek Bryłowski (mandat 8476) poparł wniosek p. Jana Biedy.

Pani Katarzyna Skiba-Gomułka (mandat 6262) zapytała, dlaczego Zebranie Osiedlowe nie zatwierdziło Regulaminu Zebrania Osiedlowego.

Przewodniczący Zebrania zwrócił uwagę, że to nie dotyczy tego punktu porządku obrad.

Członkowie Prezydium wyrazili zgodę na pełnienie funkcji Komisji Wnioskowej.

Wobec powyższego, **Przewodniczący Zebrania** zarządził głosowanie jawne w sprawie wyboru członków Prezydium, tj. Stanisława Wojciecha Jakubowskiego, Janiny Nieradki i Artura Jarzębowskiego do Komisji Wnioskowej.

Zebranie Osiedlowe jednogłośnie opowiedziało się za wyborem **p. Stanisława Wojciecha Jakubowskiego, Janiny Nieradki i Artura Jarzębowskiego do Komisji Wnioskowej.**

Przewodniczący Zebrania poinformował, że w myśl § 7 ust. 4 Regulaminu Zebrań Osiedlowych, Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.

Uchwały poszczególnych Komisji zapadają zwykłą większością głosów (50% + 1).

Komisje spisują protokoły ze swej działalności. Protokół podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza, Przewodniczący Komisji przekazuje Sekretarzowi Zebrania.

Jednocześnie **Przewodniczący Zebrania** zwrócił się do zebranych z prośbą o zgłaszanie na piśmie wniosków.

Wnioski należy wrzucać do urny (przed wejściem na salę obrad) lub składać bezpośrednio do Komisji Wnioskowej – w ciągu najbliższych 2-3 godzin.

Następnie **Przewodniczący Zebrania** poprosił o ukonstytuowanie się komisji.

Ad 4

Przyjęcie Sprawozdania Komisji Mandatowej.

Pan Andrzej Szwaranowicz (mandat 9233) poinformował, że Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący – Andrzej Szwaranowicz

Sekretarz – Janusz Gajda

Członek – Jan Bieda

Na godzinę 19.00 obecnych było 121 członków Spółdzielni.

Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 5

Przedstawienie przez administrację informacji nt. realizacji wniosku przyjętego na Zebraniu Osiedlowym w dniu 25 kwietnia 2015r. dot. remontów pawilonów i podjęcie decyzji o dalszym sposobie jego realizacji.

Przewodniczący Zebrania zwrócił się do Kierownika AO o przedstawienie informacji w powyższej sprawie.

Kierownik AO przedstawił i zaprezentował na slajdach informację o stanie techniczno-funkcjonalnym pawilonów przy ul. Sobieskiego 70B, Sobieskiego 74/78 i Konstancińska 3.

Pawilon Sobieskiego 70 B

Został wybudowany w latach 70-tych, a jego stan techniczny wymaga poniesienia dużych nakładów finansowych w celu zapewnienia 100% funkcjonalności.

Wpływy w latach 2012-2016 wyniosły 465,26 tys. zł, z tym że strata w 2012 i 2013 roku powstała z uwagi na to, iż w tym okresie pawilon nie był wynajmowany.

Lata	Koszty	Przychody	Wynik brutto
2012 r.	70,66	12,14	-58,52
2013 r.	64,62	50,90	-13,72
2014 r.	70,87	136,21	65,34
2015 r.	64,16	132,79	68,63
2016 r.	119,74	133,22	13,48
RAZEM	390,06	465,26	75,20

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część I, przyjętym Uchwałą Nr LIV/1534/2013 Rady Miasta St. Warszawy z dnia 18.04.2013r.(Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 17.06.2013 poz. 6787), teren, na którym

zlokalizowany jest budynek przy ul. Jana III Sobieskiego 70 B w Warszawie znajduje się częściowo w strefie oznaczonej w planie jako:

D1 MWn – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową oraz częściowo w strefie oznaczonej jako **D1 DW/G – teren dróg wewnętrznych parkingów i garaży.**

Przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne, z dopuszczeniem w parterze budynku nieuciążliwych drobnych usług dla ludności z zakresu – rzemiosła usługowego i handlu detalicznego, gastronomii, kultury, obsługi finansowej, lokali biurowych, opieki zdrowotnej.

- maksymalna wysokość budynku – 37 m., 11 kondygnacji,
- minimalna wysokość budynku – 18 m., 5 kondygnacji.

Zostały wykonane dwie ekspertyzy: przez rzeczoznawcę budowlanego oraz rzeczoznawcę majątkowego. Przedmiotem tych ekspertyz była ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej i badań, określenie zużycia technicznego poszczególnych elementów, określenie czasu żywotności obiektu w stanie istniejącym, określenie zakresu remontu pawilonu z uwzględnieniem funkcji użytkowych obiektu, określenie kosztu napraw, określenie czasu żywotności obiektu po wykonaniu prac remontowych, określenie czasu wykonania, określenie czasu wykonywania prac remontowych, określenie kosztu drobnych napraw pawilonu.

Zalecono:

1. Wykonanie naprawy powierzchni tynków wewnętrznych i nowych powłok malarskich.
2. Wymianę uszkodzonych płytek ceramicznych.
3. Wykonanie termomodernizacji.
4. Wymianę całkowita instalacji wodno – kanalizacyjnej.
5. Wymianę wszystkich żeliwnych elementów wchodzących w skład instalacji odwodnienia.
6. Wymianę stolarki okiennej drewnianej.
7. Wymianę istniejącej stolarki stalowej.
8. Wymianę wszystkich elementów stalowych przymocowanych do budynku.
9. Wykonanie robót termomodernizacyjnych dachu.
10. Wykonanie modernizacji całej instalacji wentylacji mechanicznej.
11. Wykonanie nowej opaski wokół budynku.
12. Wykonanie wiaty śmietnikowej.

Na podstawie tych informacji rzeczoznawca majątkowy wykonał operat szacunkowy i określił:

1. Zużycie techniczne budynku – 29,35%.
2. Czas żywotności budynku w stanie istniejącym – 15 -20 lat.
3. Łączny koszt napraw budynku 690 000 zł netto.
4. Łączny koszt robót remontowych dostosowanych do preferencji najemców 370 000 zł netto.
5. Czas żywotności budynku po przeprowadzeniu robót remontowych 20 -25 lat.

Wartość nieruchomości uwzględniająca aktualny na datę wyceny stan techniczny i standard budynków oraz przewidywany dla nich okres eksploatacji, tj. **2 989 000 zł** jest wyższa od wartości nieruchomości uwzględniającej stan techniczny i standard oraz przewidywany okres eksploatacji budynków z założeniem przeprowadzenia ich remontu, tj. **1 534 000 zł**.

Nie zaleca się remontowania budynku, lecz czerpanie z niego korzyści, dopóki nie traci na swojej wartości.

Pawilon Konstancińska 3

Został wybudowany w roku 1977.

Wyniki za lata 2012-2016 kształtują się następująco:

Lata	Koszty	Przychody	Wynik brutto	Wynik netto
2012 r.	240,28	363,89	123,61	100,12
2013 r.	174,87	357,96	183,08	148,30
2014 r.	138,07	355,90	217,83	176,44
2015 r.	123,44	350,17	226,73	183,65
2016 r.	163,41	358,02	194,60	157,63
RAZEM	840,07	1 785,93	945,86	766,14

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część I, przyjętym Uchwałą Nr LIV/1534/2013 Rady Miasta St. Warszawy z dnia 18.04.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 17.06.2013 poz. 6787), teren, na którym zlokalizowany jest budynek przy ul. Konstancińskiej 3 w Warszawie, znajduje się w strefie oznaczonej w planie jako:

D7 UA/UH – teren usług administracji i pracy biurowej oraz handlu oraz częściowo w strefie **13 pu – teren ruchu pieszego**.

Przeznaczenie podstawowe: budynki biurowe, w tym przedstawicielstw różnych instytucji, pracowni projektowych i naukowo – badawczych, administracji, obsługi finansowej i turystycznej.

Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla bezpośredniego sąsiedztwa, np. handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło usługowe.

- maksymalna wysokość budynku – 21 m., 6 kondygnacji,
- minimalna wysokość budynku – 8 m., 2 kondygnacji.

W tym pawilonie największym problemem jest garaż. Zgodnie z ekspertyzą zaleca się :

1. Wyłączenie z użytkowania parkingu podziemnego z uwagi na niespełnianie wymagań odnośnie warunków technicznych.
2. Wykonanie w parkingu podziemnym robót związanych z wymianą skorodowanych przewodów wentylacyjnych i uruchomienie instalacji – zapewnić odpowiednią wymianę powietrza.
3. Wykonanie w parkingu podziemnym obniżenia posadzki o min. 30 cm – usunięcie istniejących warstw posadzkowych wraz z pogłębieniem gruntu.
4. Wykonanie w parkingu podziemnym ekspertyzy technicznej celem ustalenia przyczyn przecieków.
5. Wykonanie w parkingu podziemnym uszczelnienie instalacji sanitarnych, uszczelnienie ścian w rozdzielni następnie wykonać skucie tynków i osuszenie ścian.
6. Wykonanie uszczelnienia przerw dylatacyjnych płyty stropowej nad parkingiem podziemnym.
7. Wykonanie odbudowy brakujących pustaków stropowych, (stanowią wypełnienie stropu).
8. Wykonanie uszczelnienia wszystkich przejść instalacyjnych w stropie.

9. Wykonanie termomodernizacji całego pawilonu.
10. Wykonanie wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej i teletechnicznej.
11. Wykonanie wymiany wszystkich przebarwionych płyt sufitów podwieszanych po uprzednim uszczelnieniu połaci dachowej.
12. Wymianę stolarki stalowej witryn.
13. Wykonanie robót uszczelniających ściany oporowej wraz z nowymi wyprawami tynkarskimi.
14. Wymianę wszystkich świetlików dachowych.
15. Wykonanie oczyszczenia obróbek blacharskich na połaci dachowej.

Na podstawie tych informacji rzeczoznawca majątkowy wykonał operat szacunkowy i określił:

1. Zużycie techniczne budynku – 54,22%.
2. Czas żywotności budynku – 10 lat.
3. Łączny koszt remontu 3 700 000 zł. netto.
4. Łączny koszt robót remontowych celem dostosowania obiektu 1 210 000 zł. netto.
5. Czas żywotności budynku 20-25 lat z zachowaniem systematycznego przeprowadzania prac remontowych.

Obliczono wartość pawilonu w dwóch wariantach:

Wariant I - uwzględniający aktualny na datę wyceny stan techniczny i standard budynku oraz przewidywany dla niego okres eksploatacji - wartość budynku **5 907 223 zł.**

Wariant II - uwzględniający stan techniczny i standard oraz przewidywany okres eksploatacji budynku z założeniem przeprowadzenia jego remontu - wartość budynku **3 278 184 zł.**

Nie zaleca się remontowania budynku, lecz czerpanie z niego korzyści, dopóki nie traci na swojej wartości.

Pawilon Sobieskiego 74/78

Został wybudowany w latach 70-tych.

Wynik w latach 2012-2016 wyniósł:

Lata	Koszty	Przychody	Wynik brutto	Wynik netto
2012 r.	297,81	752,08	454,27	367,96
2013 r.	316,22	789,29	473,07	383,19
2014 r.	350,94	811,42	460,49	372,99
2015 r.	320,38	758,34	437,96	354,74
2016 r.	393,40	778,24	384,84	311,72
RAZEM	1 678,75	3 889,37	2 210,62	1 790,60

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część I, przyjętym Uchwałą Nr LIV 1534/2013 Rady Miasta St. Warszawy z dnia 18.04.2013r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 17.06.2013 poz. 6787), teren, na którym zlokalizowany jest budynek przy ul. Jana III Sobieskiego 74/78 w Warszawie, znajduje się głównie w strefie oznaczonej w planie jako:

B16 U/MW – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz częściowo 15 pj. – teren komunikacji pieszej z dopuszczeniem do ruchu samochodowego i w liniach rozgraniczających **5 KDG – u. Jana III Sobieskiego.**

- maksymalna wysokość budynku – 21 m., 6 kondygnacji,
- minimalna wysokość budynku – 10 m., 2 kondygnacje.

Zgodnie z ekspertyzą zaleca się :

1. Likwidację przecieków i zawilgoceń na ścianach zewnętrznych, osuszenie płyty stropowej, wykonanie nowej izolacji przeciwwodnej.
2. Naprawę pęknięć (rozwarstwienia) ściany na poziomie parteru.
3. Wykonanie gruntownego remontu płyt balkonowych.
4. Naprawę tynków wewnętrznych.
5. Wymianę płyt płytek ceramicznych.
6. Wykonanie termomodernizacji całego budynku.
7. Wymianę całkowitą instalacji wodno – kanalizacyjnej.
8. Wymianę instalacji centralnego ogrzewania.
9. Wymianę instalacji elektrycznej i teletechnicznej.
10. Wymianę stolarki okiennej, stolarki stalowej witryn.
11. Wymianę bram drewnianych do pomieszczeń warsztatów.
12. Przeprowadzenie odtworzenia konstrukcji belki policzkowej schodów.
13. Wymianę obróbek blacharskich attyk.
14. Wymianę wszystkich świetlików dachowych.
15. Wykonanie nowego tynku na kominach murowanych wyprowadzonych ponad połac dachową.
16. Wykonanie robót termomodernizacyjnych dachu.
17. Wykonanie całej instalacji wentylacji mechanicznej.
18. Wykonanie nowej opaski wokół budynku.
19. Wykonanie remontu wiat śmietnikowych i pomieszczeń garażowych.

Na podstawie tych informacji rzeczoznawca majątkowy wykonał operat szacunkowy i określił:

1. Stopień zużycia technicznego – 49,29%.
2. Czas żywotności – 10 lat.
3. Łączny koszt napraw 1 790 000 zł.
4. Łączny koszt remontu 1 360 000 zł.
5. Żywotność obiektu po przeprowadzeniu remontu 20 – 25 lat.

Obliczono wartość pawilonu w dwóch wariantach:

Wariant I - uwzględniający aktualny na datę wyceny stan techniczny i standard budynku oraz przewidywany dla niego okres eksploatacji - wartość budynku **8 125 875 zł.**

Wariant II - uwzględniający stan techniczny i standard oraz przewidywany okres eksploatacji budynku z założeniem przeprowadzenia jego remontu - wartość budynku **5 066 166 zł.**

Nie zaleca się remontowania budynku, lecz czerpanie z niego korzyści, dopóki nie traci na swojej wartości.

Udział kosztów, przychodów, wyników pawilonów w lokalizacjach: Jana III Sobieskiego 70B, Jana III Sobieskiego 74/78, Konstancińska 3 w stosunku do łącznych wyników z pozostałej działalności gospodarczej Osiedla "Sadyba" za lata 2012 - 2016 kształtuje się następująco:

Lokalizacja	Koszty	Przychody	Wynik brutto
Pawilon Konstancińska 3	0,09	0,08	0,08
Pawilon Sobieskiego 70B	0,04	0,02	0,01
Pawilon Sobieskiego 74/78	0,17	0,17	0,18
Pawilony razem	0,30	0,28	0,26

Po prezentacji, **Kierownik AO** przypomniał o decyzji Zebrania Osiedlowego z 25 kwietnia 2015r., aby w pawilonach wykonać remont. Administracja wraz z Radą Osiedla postanowiła zlecić wykonanie ekspertyz przez rzeczoznawcę budowlanego oraz rzeczoznawcę majątkowego, w celu potwierdzenia zasadności wniosku Zebrania Osiedlowego. Z przeprowadzonych ekspertyz wynika, iż realizacja tego wniosku nie jest zasadna. Po zapoznaniu się z operatami szacunkowymi opisującymi stan techniczny pawilonów oraz po analizie finansowej opłacalności podjęcia prac remontowych pawilonów handlowo – usługowych na Osiedlu „Sadyba”, Rada Osiedla podjęła uchwałę w sprawie opracowania przez Zarząd Spółdzielni koncepcji dotyczącej ww. pawilonów w celu przedstawienia jej na kolejnym Zebraniu Osiedlowym.

Ad 6

Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2016r. do kwietnia 2017r.

Pan S.W. Jakubowski (mandat 9138) omówił sprawozdanie z działalności Rady Osiedla w kadencji 2016/2017.

Poinformował, że Rada Osiedla w minionej kadencji liczyła 24 osoby. W skład Prezydium Rady weszli:

- Stanisław Wojciech Jakubowski - przewodniczący
- Zbigniew Paradowski - zastępca przewodniczącego
- Bogdan Szurmak - zastępca przewodniczącego
- Janina Nieradka - sekretarz

Powołane zostały w Radzie Osiedla następujące komisje:

- Komisja Rewizyjna - przewodniczący – Jan Bieda,
 - Komisja Techniczno-Eksploatacyjna - przewodniczący Adam Przybylski,
 - Komisja Samorządowa i Kultury - przewodniczący Wiesław Nowak,
 - Komisja Wnioskowo-Windykacyjna - przewodnicząca Bogumiła Gańko,
- Przewodniczący Komisji weszli w skład Prezydium Rady Osiedla.

Pan S.W. Jakubowski omówił kluczowe tematy, którymi zajmowała się Rada Osiedla w minionej kadencji:

Pawilony handlowo-usługowe na Osiedlu „Sadyba”

Mają już po ok. 50 lat, a ich stan techniczny jest katastrofalny. Budynki znajdujące się w bliskim sąsiedztwie Osiedla Sadyba odstają znacznie od tego, co prezentują nasze pawilony. Powinna być podjęta decyzja, aby wreszcie te obiekty spełniały swoje funkcje. Obecnie

zagrożają one zdrowiu i życiu użytkowników ze względu na stan BHP (przepisy ppoż., instalacja elektryczna, instalacja wodna). Nadają się wyłącznie do kapitalnego remontu.

Z udziałem przedstawicieli prezydium Rady Osiedla odbyło się spotkanie z Zarządem oraz prezydium Rady Nadzorczej w sprawie dalszych losów i działań Spółdzielni w stosunku do pawilonów wolnostojących na Osiedlu „Sadyba”. W wyniku dyskusji został ustalony plan działań Rady Osiedla, Zarządu oraz Rady Nadzorczej. W dniu 30.01.2017r. na plenarnym posiedzeniu Rady Osiedla została podjęta uchwała nr 1/01/2017 w sprawie opracowania koncepcji dotyczącej pawilonów handlowo-usługowych na Osiedlu „Sadyba”. Koncepcja ta powinna być wypracowana przez biuro Zarządu przy pomocy działu inwestycji i przedstawiona na Zebraniu Osiedlowym.

Parkowanie na Osiedlu

Istnieje problem z parkowaniem na Osiedlu Sadyba, w tym z garażem Konstancińska 3, który jest w złym stanie technicznym i niestety przez okres 40-50 lat nie był remontowany.

Do Rady Osiedla w okresie sprawozdawczym wpłynęło 466 pism, głównie w sprawach remontów i rozliczeń kosztów, oświetlenia osiedla oraz parkowania samochodów.

Poszczególne Komisje sprawowały merytoryczny nadzór nad realizacją wniosków, uwag i nieprawidłowości zawartych w pismach skierowanych do wiadomości Rady Osiedla.

Równoległe do tych działań, Rada Osiedla oceniała realizację wniosków, które zostały zgłoszone pod adresem Administracji i Rady Osiedla na zeszłorocznym Zebraniu Osiedlowym.

W ramach współpracy z Radami Domów-Nieruchomości zorganizowano w lutym i marcu br. dwa spotkania z Radami, podczas których omawiano m.in. zasady współpracy Rady Osiedla z Radami Domów-Nieruchomości oraz poruszano sprawy istotne dla poszczególnych nieruchomości oraz osiedla. Z tych spotkań zostały sporządzone protokoły, które powinny być dostarczone Radom Domów Nieruchomości.

Na posiedzeniach Rady Osiedla długo dyskutowano na temat skargi mieszkańców, która dotyczyła projektu organizacji ruchu. Zostały postawione znaki drogowe i jest problem, ponieważ wiele osób parkuje samochody w miejscach niedozwolonych i otrzymują mandaty od Straży Miejskiej lub w drastycznych sytuacjach mają odholowane samochody. Rada Osiedla w 2012 lub 2013 roku nie przyjęła projektu organizacji ruchu, ale mimo to Administracja Osiedla zaczęła go wdrażać w życie od lipca 2015 roku i został uruchomiony w lipcu 2016 roku. Obecnie wszystkie drogi wewnątrzosiedlowe są drogami, na których Straż Miejska i Policja mogą stosować mandaty.

Praca Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej

Dużą uwagę poświęcono przygotowaniu projektu nowelizacji regulaminu rozliczeń kosztów dostawy ciepła do lokali, a to ze względu na przyjętą dnia 20 maja 2016r. nowelizację *Ustawy o efektywności energetycznej*, w której dokonano zmian zapisu *Ustawy prawo energetyczne* w zakresie szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali na cele centralnego ogrzewania – w rezultacie tych zmian należało dokonać stosownych zmian w regulaminie.

Opracowano informację dotyczącą stałego wzrostu cen ciepła (o ponad 40% w okresie 2011-2016) oraz propozycję działań organizacyjnych i technicznych zmierzających do zmniejszenia kosztów dostaw energii, gdyż ceny energii będą nadal wzrastać. Propozycja ta skierowana do Administracji Osiedla została przyjęta jako wniosek Rady Osiedla.

Szczególnie absorbujące czas i wysiłek były uczestnictwa członków komisji (wyłącznie członków Rady Osiedla) w komisjach przetargowych (w roli członków komisji i obserwatorów), komisjach odbioru wykonanych prac remontowych, przeglądach pogwarancyjnych i wprowadzeniach na roboty remontowe - za co p. S. Jakubowski podziękował członkom KT-E.

Komisja Techniczno-Eksploatacyjna rozpatrywała ppropozycję Administracji Osiedla wprowadzenia na „Listę rekomendowanych wykonawców” 11 firm, które zwłaszcza w okresie ostatnich 3 lat wykonywały prace remontowe lub konserwacyjne w zasobach Osiedla „Sadyba” i uzyskały pozytywną opinię Rad Domów oraz Administracji Osiedla. Dokonano wnikliwej analizy przedstawionej dokumentacji na zgodność z warunkami określonymi w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w „MSM Energetyka”, (zwłaszcza zawarte w rozdz. II punkty 3, 4 i 5). Stwierdzono, że bez zastrzeżeń można rekomendować 3 firmy, zaś w miarę uzupełniania dokumentów wyszczególnionych w wymienionym „Regulaminie ...” wnioski rozpatrywany będzie po upływie kwartału. Zakwalifikowane przez Komisję firmy uzyskały akceptację Rady Osiedla.

Działalność Komisji Wnioskowo-Windykacyjnej

Do zakresu prac Komisji należało rozpatrywanie i opiniowanie wniosków skierowanych przez Administrację Osiedla „SADYBA” do Rady Osiedla „SADYBA”. Komisja dokonała analizy ok. 80 wniosków, a dotyczyły głównie wynajmu lokali użytkowych oraz warunków najmu, w tym ustalania wysokości stawek czynszu za używanie lokali,

- wynajmu powierzchni reklamowych, warunków i ustalania wysokości stawek czynszu,
- zawierania bądź przedłużania umów dzierżawy terenów na Osiedlu „Sadyba”,
- wynajmu lokali dla gospodarzy domu.

Ponadto Komisja zajmowała się analizą struktury zadłużeń lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc garażowych oraz przyczyną powstałych zaległości, jak również dokonała analizy wezwań do zapłaty adresowanych do dłużników Spółdzielni.

W wyniku swych prac Komisja ustaliła, że nastąpił wzrost zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz czynszu najmu lokali użytkowych i miejsc garażowych.

Następnie **p. S. Jakubowski** poinformował, że Rada Osiedla w minionej kadencji powołała czteroosobowy Zespół ds. ogólnosiedlowych, którego zadaniem było uzgodnienie projektu umowy z firmą Strażpol na wykonanie opracowania mającego na celu przedstawienie kompleksowych i ostatecznych rozwiązań ochrony przeciwpożarowej budynków, obiektów budowlanych i terenów będących w zasobach MSM "Energetyka" Administracji Osiedla "Sadyba".

Rada Osiedla zajmowała się również funkcjonowaniem monitoringu osiedlowego – stwierdzono dalszą degradację systemu polegającą na wyłączeniu z funkcjonowania kolejnych kamer, a także pogorszeniu jakości obrazu z kamer jeszcze działających. Wobec upływu 10-letniego okresu, na jaki została zawarta umowa (sprzęt pozostaje własnością Miasta, a jego ewentualna naprawa lub demontaż obciąża Osiedle), zgłoszono potrzebę pilnego wykonania ekspertyzy dotyczącej możliwości remontu i napraw obecnego systemu lub zastąpienia go nowszym sprzętem. Obecnie zostały rozpoczęte prace nad wymianą kamer na nowe.

W uzgodnieniu z Radą Osiedla została uruchomiona aplikacja do zainstalowania na smart fony, dzięki której mieszkańcy po zalogowaniu się w strefie mieszkańca będą mieli możliwość sprawdzenia stanu konta opłat, stanu liczników oraz pobrania dokumentów.

Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2016r. do kwietnia 2017r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 7

Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków Rady Osiedla.

Do ww. uchwały zgłoszono następujące uwagi:

Pani Katarzyna Skiba-Gomułka (mandat 6262) stwierdziła, iż nieprawdą jest, że członkowie Rady Osiedla pracują społecznie, ponieważ część z nich otrzymuje wynagrodzenie. A jeśli pozostali pracują społecznie, to są tylko statystami do głosowania. Zaproponowała 9 lub 15 osobowy skład Rady oraz, aby wszyscy jej członkowie otrzymywali wynagrodzenie.

Przewodniczący Zebrania poinformował, iż nie można uznać tego wniosku z uwagi na to, że zgodnie ze statutem, Rada Osiedla może liczyć od 12 do 24 osób.

Pan Wojciech Felberg (mandat 1569) zwrócił się o podanie informacji, kto z członków Rady Osiedla otrzymuje wynagrodzenie oraz w jakiej wysokości.

Pan Jan Bieda (mandat 1706) opowiedział się przeciwko wnioskowi p. K. Skiba-Gomułki, ponieważ 9-osobowy skład Rady Osiedla uniemożliwi powołanie jakiegokolwiek komisji problemowej, która powinna składać się z co najmniej 3 osób.

Jednocześnie **p. J. Bieda** poinformował, że wynagrodzenie pobierają członkowie prezydium RO, tj. przewodniczący, z-cy przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie Członków (ponad 300 zł/miesięcznie). Pozostali członkowie Rady nie pobierają wynagrodzenia.

Przewodniczący Zebrania odczytał treść uchwały WZCz, o której wspomniał jego przedmówca.

Pani Irena Ewa Oliasz (mandat 7637) wyraziła pogląd, że to, iż członkowie prezydium RO pobierają wynagrodzenie, jest słuszne, ponieważ bardzo dużo pracują i tracą swój wolny czas. Opowiedziała się za ograniczeniem liczby członków Rady Osiedla do 12 osób. Tym bardziej, że w skład Rady wchodzi ciągle te same osoby (nawet od 40 lat). Nie zgodziła się z tym, że przy 12-osobowym składzie Rady Osiedla nie będzie można powołać komisji, ponieważ do prac komisji można dopuścić osoby niebędące członkami Rady Osiedla, które są chętne.

Pan Krzysztof Pawłowski (mandat 9096) przypomniał, że kilka lat temu zmniejszono liczebność Rady Osiedla. W praktyce okazało się, iż jest to pomyłka i się nie sprawdziło. Zazwyczaj w Radzie pracują 3-4 komisje, przy minimalnym składzie 3 osób, pomijając prezydium. Oczywiście te same osoby mogą być w kilku komisjach, ale każdy ma swój czas na pracę społeczną i nie ma takiej możliwości, aby twórczo pracować w kilku komisjach. W związku z powyższym, 12 osób to zbyt mała liczba członków RO. Tym bardziej, że to osiedle jest duże i ilość pojawiających się problemów oraz aktywność członków Spółdzielni jest olbrzymia. Proponowanie minimalnej liczby członków RO jest podyktowane brakiem wiedzy na temat tego, czym się Rada Osiedla zajmuje.

Ponadto **p. K. Pawłowski** zwrócił uwagę, że często jest tak, iż nowe osoby w Radzie najpierw uczą się, jak ten organ funkcjonuje i nie chcą od razu pracować komisji. Sprawy, których nie można realizować w komisjach, musi rozpatrywać prezydium, co powoduje znaczne obciążenie członków tego gremium pracą społeczną.

Pan Adam Przybylski (mandat 8211) zwrócił uwagę, że w przypadku, gdy Zebranie Osiedlowe ustali 12-osobowy skład Rady Osiedla, będzie to oznaczać, że trzeba będzie zrezygnować z wyboru nowych członków Rady (jest 5 mandatów do obsadzenia) oraz odwołać jeszcze 7 członków Rady. Według jakiego kryterium zostałyby to przeprowadzone? Przypomniał, że do odwołania członka Rady Osiedla potrzeba 2/3 głosów członków Spółdzielni obecnych na zebraniu. Uważa, że wniosek o ograniczenie liczby członków Rady Osiedla do 12 osób jest niemożliwy do zrealizowania, ponieważ wymagałoby to jednostronnej polaryzacji poglądów.

Pani Zofia Zwolińska (mandat 9834) poparła wnioski przedmówców, tj. p. Pawłowskiego i p. Przybylskiego.

Zgłosiła wniosek formalny o ustalenie 24-osobowego składu Rady Osiedla „Sadyba”.

Pani Irena Ewa Oliasz (mandat 7637) zgłosiła przeciwny wniosek formalny, tj. o ustalenie 19-osobowego składu Rady Osiedla „Sadyba”.

Pan Kazimierz Kostecki (mandat 6390) poinformował, że zgodnie ze statutem zarówno w Radzie Nadzorczej, jak i w Radzie Osiedla co roku występuje rotacja, tj. co roku ¼ członków kończy działalność w Radzie Nadzorczej, a w przypadku Rady Osiedla „Sadyba” ta rotacja się przewartościowała z uwagi na to, że w minionym okresie dokonywano zmniejszenia

składu osobowego Rady Osiedla. Zarekomendował ustalenie 24-osobowego składu Rady Osiedla.

Pan Bogdan Szurmak (mandat 2339) opowiedział się za 24-osobowym składem Rady Osiedla. Przypomniał, że nawet przy 22 członkach RO był problem z obsadzeniem komisji przetargowej, odbiorów robót, przeglądów gwarancyjnych. Uważa, że przy 12-osobowym składzie RO obsadzenie komisji nie jest możliwe.

Po dyskusji, **Przewodniczący Zebrania** zarządził elektroniczne głosowanie nad pierwszym wnioskiem, zgłoszonym przez p. Z. Zwolińską, o ustalenie 24-osobowego składu Rady Osiedla „Sadyba”.

W głosowaniu udział wzięło 110 członków Spółdzielni. Za przyjęciem wniosku głosowały 93 osoby, przeciw - 17. Obecnych było 124 osób.

Wniosek został przyjęty, a tym samym uchwała w sprawie ustalenia 24-osobowego składu Rady Osiedla „Sadyba” została podjęta.

Uchwała nr 1 Zebrania Osiedlowego w sprawie ustalenia liczby członków Rady Osiedla „Sadyba” stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Arkusze z elektronicznego głosowania nr 3 stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Ad 8

Dyskusja.

W dyskusji udział wzięli:

Pan Maciej Nowak (mandat 4108) nawiązał do sprawy pawilonów. Poinformował, iż pracuje zawodowo w budownictwie przy wycenie i przeanalizował ekspertyzy oraz wycenę. Uważa, że stawka na roboty rozbiórkowe w kwocie 26,80 zł + narzuty 65%, czyli razem stawka 50,00 zł jest bardzo wysoka. Wobec powyższego nie dziwi się, że przy tej stawce remont pawilonów ma kosztować 4 mln złotych. Jednocześnie **p. M. Nowak** zwrócił uwagę na zawyżoną kwotę 100.000 złotych za postawienie rusztowania w garażu. Uważa, że w przypadku pawilonów wystarczająca stawka to 19,00 zł. Przy takim założeniu i normalnych narzutach od razu jest o 1 mln złotych taniej.

Ponadto **p. M. Nowak** zwrócił uwagę, że ekspertyza zawiera ewidentny błąd, ponieważ w miejscu, gdzie jest netto, zapisano brutto, a przy stawce VAT 23% ma to znaczenie.

Pani Grażyna Nowak (mandat 9922) zapytała, dlaczego decyzje w sprawie pawilonów już zapadły, bez wiedzy mieszkańców. Przypomniała, że Zebranie Osiedlowe w 2015 roku nie wyraziło zgody na nowe wielopiętrowe budynki, tylko na remont lub ewentualnie dwukondygnacyjny budynek. Natomiast teraz jest mowa o budowie centrum handlowego na Konstancińskiej 3. Poprosiła o wyjaśnienie, jakim prawem Rada Osiedla w imieniu mieszkańców podjęła decyzję o wybudowaniu wielopiętrowych budynków. Zwróciła uwagę, że w rejonie Osiedla Sadyba jest wiele sklepów i centrum handlowe, a zbyt mało miejsc parkingowych. Uważa, że przy tak rozbudowanych usługach w tym rejonie nie ma potrzeby wybudowania kolejnego budynku handlowo-usługowego. Jeżeli uda się wyburzyć garaż Konstancińska 3, to wówczas postawią, co będą chcieli.

Jednocześnie **p. G. Nowak** skierowała zapytanie, dlaczego garaż nie był ani razu remontowany. Gdzie zostały zaksięgowane środki z najmu 100 miejsc postojowych przez 40 lat? Uważa, iż przez tyle lat garaż wypracował środki na remont. Nadmieniła, że z tą sprawą zwracała się na piśmie. Jednak nie otrzymała odpowiedzi zarówno od Administracji, jak i od Rady Osiedla. Jej zdaniem, kosztorys na remont garażu jest zawyżony, a remont pawilonów może poczekać.

Pani Magdalena Szeller (mandat 9854) poparła swoją przedmówczynię, że dwa lata temu Zebranie Osiedlowe podjęło kierunkowe decyzje co do wszystkich pawilonów, tzn. mają pozostać pawilonami z co najwyżej dobudowanym jednym piętrem w lekkiej technologii. Zgodziła się z p. M. Nowakiem, że kosztorys jest zawyżony i spokojnie można zaoszczędzić. Wyburzenie i wybudowanie na to miejsce lekkiego pawilonu z usługami np.

gastronomicznymi dla mieszkańców byłoby sensowne. Natomiast inwestowanie w budynek mieszkalny, w domyśle, iż można na tym zarobić, jest nierealne, ponieważ spółdzielcy nie otrzymują żadnych środków ze sprzedaży mieszkań, gdyż MSM „Energetyka” buduje po kosztach. Zyski mamy wyłącznie z powierzchni handlowych. Możemy mieć skromne ładne pawilony (jak np. Frac przy ul. Bonifacego), tanie z wynajmem dla tanich podnajemców (np. szewc, fryzjer i inne przydatne lokale usługowe). Nie oczekuje, że Rada Osiedla będzie zmieniała decyzję kilkuset osób, lecz aby Rada Osiedla przypilnowała Administrację, żeby remont wykonała oszczędnie i uczciwie, wybierając kompetentnych, tanich, ale jednocześnie dobrych fachowców.

Pani Irena Ewa Oliasz (mandat 7637) wyraziła pogląd, że potraktowanie pawilonów, jako terenu inwestycyjnego to jakaś pomyłka. Wszyscy mówią o inwestycjach, tylko zapomnieli, iż nie inwestują własnych pieniędzy, lecz nasze. To mieszkańcy decydują o tym, co się znajdzie na terenie Osiedla Sadyba. Uważa, że te budowle należy zmodernizować i wyremontować. W jej opinii, wykluczone jest budowanie wielopiętrowych budynków, zwłaszcza w środku osiedla przy ul. Konstancińskiej 3.

Jednocześnie **p. E. Oliasz** zwróciła uwagę, że wokół osiedla powstają nowoczesne biurowce. Należy rozważyć, czy nie byłyby one konkurencją dla ewentualnie przyszłych inwestycji i czy nie okazałyby się, że te nowowyprowadzone budynki przyniosłyby stratę dla osiedla, bo stałyby puste. Nie powinno się do tego dopuszczać. Osiedle jest dla nas, a nie dla Zarządu i inwestorów.

Pani Katarzyna Skiba-Gomułka (mandat 6262) stwierdziła, iż nie będzie krytycznie odnosić się do Administracji, a wręcz przeciwnie. Zwróciła uwagę, że w bieżącym roku nie podniesiono stawek opłat. Podziękowała Administracji Osiedla i złożyła to podziękowanie na ręce Kierownika AO, gdyż wszystko kierowane jest do Rady Osiedla, a Rada Osiedla to przyklepuje, nie zdając sobie sprawy z tego, że działacze społeczni również odpowiadają finansowo i prawnie za źle podjęte decyzje.

Jednocześnie **p. K. Skiba-Gomułka** zwróciła uwagę, że w sprawozdaniu Rady Osiedla brakuje informacji na temat działalności na rzecz seniorów, na którą Walne Zgromadzenie Członków przyznało określone środki finansowe. Gdzie są te pieniądze? Nadmieniła, że w innych spółdzielniach pewne działania na rzecz seniorów są bezpłatne. Natomiast na Sadybie seniorzy muszą wносить opłaty za zajęcia.

Ponadto, **p. K. Skiba-Gomułka** skierowała zapytanie do p. B. Szurmaka, jako przewodniczącego komisji senioralnej Rady Osiedla, dlaczego w tej komisji nie mogą pracować osoby niebędące członkami Rady Osiedla, a są chętne do tej pracy (p. K. Skiba-Gomułka zgłaszała swój akces, ale nie została przyjęta).

Następnie p. K. Skiba-Gomułka zapytała Główną Księgową Spółdzielni i Prezesa Zarządu, czy są zadowoleni z prowadzonej działalności finansowej przez Administrację Osiedla „Sadyba”.

Przychyliła się do stanowiska przedmówców, aby nie prowadzić nowych wielopiętrowych inwestycji. Uważa, że w pierwszej kolejności należy wyremontować klatki schodowe w budynkach. Należy dowiedzieć się, dlaczego są smogi na naszym osiedlu oraz pomyśleć o zagospodarowaniu pustostanów i oczyszczeniu cieku wodnego przy ul. PBW.

Zwracając się do Przewodniczącego Zebrania, oznajmiła, iż jest Uchwała Rady Warszawy, z której wynika, że parkowanie samochodów w okolicy tego cieku jest bezprawne. Podkreśliła, że Rada Osiedla powinna zająć się problematyką dotyczącą mieszkańców, a nie inwestycjami.

Kierownik AO, nawiązując do dyskusji nt. pawilonów, oznajmił, iż nikt nie namawia do nowych inwestycji, tylko chodzi o sporządzenie koncepcji, co należy zrobić z tymi pawilonami. Nic nie zostanie wybudowane bez zgody Zebrania Osiedlowego.

Odnosnie wniosku w sprawie remontu pawilonów, przyjętego na Zebraniu Osiedlowym w 2015 roku, wyjaśnił, że należy zapoznać się z kilkoma definicjami wynikającymi z prawa budowlanego, tj. co oznacza remont, a co przebudowa. Nadmienił, że remont garażu Konstancińska 3 jest niemożliwy do zrealizowania, gdyż należałoby go dostosować do

aktualnie obowiązujących przepisów. Jeżeli Zebranie Osiedlowe podejmie decyzję o remoncie, rozumie że Zarząd wraz z Administracją i Radą Osiedla ma przygotować koncepcję remontu pawilonów, celem zatwierdzenia przez Zebranie Osiedlowe.

Jednocześnie **Kierownik AO** przypomniał, iż w ww. wniosku Zebrania Osiedlowego jest zapis, że 50% kosztów remontu zostanie pokryte pożyczką z centralnego funduszu remontowego. Zwrócił uwagę, że ten koszt na razie nie został określony i nie wiadomo, skąd będą pozyskane środki na ten cel.

Pan Henryk Bińkowski (mandat 8477) oznajmił, iż od kilkunastu lat zamieszkuje na tym osiedlu i jako członek Spółdzielni czuje się zdyskredytowany, ponieważ jest traktowany w sposób marginalny. Przed klatką schodową budynku ciągle jest bałagan. Kilka lat temu zwięzono główną alejkę i nie można tam parkować samochodów. W innej części tej nieruchomości uporządkowano teren i ogrodzono siatką. Natomiast przed jego oknem do chwili obecnej teren jest nieogrodzony i zanieczyszczony psimi fekaliami. Zwrócił uwagę, że w przypadku, gdy ktoś wykonuje remont w mieszkaniu, kontener na gruz jest podstawiany przed klatką, w której zamieszkuje, a nie przed tą, gdzie wykonuje się remont. W tych sprawach skierował pismo do Administracji i otrzymał odpowiedź, że o tym zdecydowała Rada Domu Nieruchomości. Jednakże nie mógł znaleźć dokumentów potwierdzających ten fakt. Przedstawiał ten problem również Radzie Osiedla. Uważa, że osoby działające społecznie w Radzie Domu zasługują na szacunek, ale przy podejmowaniu decyzji powinny brać pod uwagę opinię mieszkańców, których reprezentują.

Pani Elżbieta Owczarek (mandat 6235) nawiązując do dyskusji, jaka ma miejsce na dzisiejszym zebraniu, stwierdziła, że odnosi wrażenie, iż każdy chciałby mieć coś fajnego pod swoim oknem, a jak parking czy cokolwiek innego, to najlepiej dalej. Brakuje miejsc parkingowych, zrobiło się bardzo ciasno i nie ma jak przechodzić. Osiedle się starzeje, więc dla seniorów poruszanie się po chodnikach jest coraz trudniejsze. Dobrze byłoby, aby przy planowaniu jakichkolwiek miejsc parkingowych pomyśleć o zbudowaniu parkingu naziemnego kilkukondygnacyjnego w miejscu tzw. Wembley. Uważa, że patrząc całościowo na osiedle, jest to idealne miejsce na parking. Dodatkowo, mieszkańcom, którzy zamieszkują przy ul. Urle, Korczyńskiej i PBW wygłuszyłoby to hałas od strony ul. Sobieskiego i Trasy Siekierkowskiej. Rozumie, że to się wiąże z kosztami, które należałoby uiszczać za parkowanie, ale i tak na parkingach społecznych jakieś opłaty są pobierane. Sprawa parkingów na osiedlu jest bardzo ważna, gdyż jest to kwestia bezpieczeństwa mieszkańców dorosłych i dzieci oraz ekologii.

Odnosnie pawilonów, **p. E. Owczarek** wyraziła pogląd, że czas najwyższy, aby na ich miejscu wybudować coś nowego, a nie inwestować w ruinę, która jest reliktem dawnej epoki (zwłaszcza pawilon przy ul. Sobieskiego 74/78). Zwróciła uwagę, że wokół osiedla od strony ul. Mangalii i ul. Idzikowskiego powstają piękne nowe inwestycje, a pawilony na Osiedlu Sadyba to obrzydlistwo. Uważa, że w miejsce pawilonu Sobieskiego 74/78 powinien powstać budynek kilkukondygnacyjny o funkcji handlowo-usługowej, co przyniosłoby korzyści dla członków Spółdzielni z tytułu czynszu najmu i ich pomnażanie.

Pani E. Owczarek opowiedziała się za tym, aby Osiedle Sadyba się rozwijało, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ale nie zamykające się na pewne rzeczy.

Pan Zbigniew Kupisz-Andrzejewski (mandat 8989) podniósł sprawę terenu pod przedszkole przy ul. PBW 11. Według jego wiedzy ten teren jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, a przedszkole nie wnosi opłat z tego tytułu. Uważa, iż nie jest to właściwe, gdyż mieszkańcy nie mają z tego korzyści, a wręcz odwrotnie, osoby podwożące dzieci do przedszkola przy okazji podrzucają nam śmieci, a poza tym pędzą samochodami przez osiedle, bo spieszą się do pracy.

Następnie **p. Z. Kupisz-Andrzejewski** podniósł problem parkowania na osiedlu. Zgłosił, iż w czasie zalegania śniegu na parkingu społecznym przy ul. Sobieskiego (na wysokości ul. Urle) co najmniej połowa miejsc nie jest wykorzystywana. Być może są zajęte, tylko mieszkańcom wygodniej jest parkować pod budynkiem. Przy takim deficycie miejsc parkingowych, nie można na to się zgodzić. Jeśli te miejsca nie są im potrzebne, to należałoby je odebrać i dać w

użytkowanie tym, którzy chętnie będą je wykorzystywali. Uważa, że jest to temat do podjęcia przez Radę Osiedla, aby zweryfikować miejsca parkingowe.

Oдноśnie projektu organizacji ruchu, wyraził pogląd, że skutki tego są takie, iż ci, którzy bali się, że karetka do nich nie dojedzie, boją się w dalszym ciągu, ponieważ chociaż parkować nie wolno, to samochody stoją. Ci, którzy chcą parkować legalnie, też stracili, ponieważ miejsc parkingowych wyznaczono mniej, niż było przed wdrożeniem tego projektu, pomijając fakt, że część została wyznaczona na obcym terenie. Mieszkańcy nie mając gdzie parkować, parkują na chodniku, co uniemożliwia swobodne przejście pieszym.

Pan Waldemar Kłobuszewski (mandat 3800) wyraził pogląd, że zmiana organizacji ruchu na osiedlu to jest tylko egzekwowanie, żeby drogi pożarowe nie były zastawione i nic poza tym. Od lat mówi się o wyznaczeniu miejsc parkingowych. Zapytał, na jakiej zasadzie funkcjonują parkingi społeczne, kto otrzymuje środki za płatny parking przy ul. Konstancińskiej 9 oraz dlaczego przy okazji wdrożenia projektu organizacji ruchu nie zapewniono miejsc parkingowych, które można wykorzystać na tym osiedlu. Poparł pomysł budowy parkingu naziemnego wielopoziomowego. Do tej pory nie wiadomo, jak ma wyglądać organizacja parkowania, bo same mandaty nie załatwią niczego. Warto zastanowić się nad tym, jak szeroka powinna być droga pożarowa. Bzdurą jest to, co zostało zrobione, a mandaty pewnie nadal okazjonalnie będziemy płacić.

Następnie **p. W. Kłobuszewski** skierował zapytanie do Rady Osiedla, czy jest przygotowany plan usytuowania miejsc parkingowych, co było obiecywane przez długie lata.

Ponadto **p. W. Kłobuszewski** poruszył sprawę oświetlenia na osiedlu. Wiele lat temu obiecywano wymianę latarni przy budynku Konstancińska 5A i nie zostało to zrealizowane. Zwrócił uwagę, że są na osiedlu miejsca, gdzie to oświetlenie zostało wykonane, a w niektórych jest bardzo ciemno. Czy jest jakiś plan wymiany oświetlenia?

Pani Magdalena Szeller (mandat 9854) odnosząc się do wypowiedzi p. E. Owczarek, opowiedziała się za jej pomysłem, aby się rozwijać. Jest za ładnymi pawilonami dwupiętrowymi z wykluczeniem mieszkań nad nimi, ponieważ są niedochodowe dla mieszkańców osiedla. Jeżeli Spółdzielnia sprzeda te mieszkania, to nie zarobimy nic. Natomiast jeżeli zapłacimy za remont generalny, wyburzenie i zbudowanie nowego pawilonu piętrowego, to na początku trzeba będzie ponieść koszty tej inwestycji, które zwrócą się dzięki zyskom z wynajmu lokali użytkowych. Od dobrego architekta zależy, żeby lekka konstrukcja wyglądała odpowiednio ładnie ma miarę centrum handlowego Sadyba Best Mall czy hotelu przy ul. Sobieskiego.

Oдноśnie problemu parkowania, **p. M. Szeller** zwróciła uwagę, że w tej chwili na osiedle wjeżdża wiele samochodów z innych dzielnic, ich właściciele przesiadają się do komunikacji miejskiej i wieczorem wracają po swoje samochody. Tak samo nowi mieszkańcy, którzy wynajmują mieszkania zastawiają osiedle samochodami, ponieważ zamiast jednego samochodu poprzedniej rodziny jest kilka, gdyż wynajmują mieszkanie w kilka osób. W związku z tym, ubywa miejsc parkingowych, których i tak jest za mało. Zapelowała o zablokowanie osiedla szlabanami i dopuszczenie na parking po jednym miejscu parkingowym na jedno mieszkanie za odpłatnością ok. 100-150 zł/miejsce postojowe. Natomiast mieszkańcom, którzy zrzekną się miejsc parkingowych, zmniejszyć opłatę za lokal o koszty podatku gruntowego za tereny wspólne (drogi), a obciążyć nią użytkowników miejsc parkingowych.

Nawiązując do pomysłu budowy parkingu naziemnego w rejonie ul. Witosa/Sobieskiego, **p. M. Szeller** poinformowała że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza tam jedynie gigantyczną budowlę wielopiętrową z parkingiem podziemnym, który zapewne będzie przeznaczony wyłącznie dla użytkowników tej budowli. Tak więc, wybudowanie na tym terenie parkingu naziemnego jest niemożliwe.

Pani Anna Popławska-Kotowska (mandat 9875) przedstawiła informację o badaniach dotyczących Osiedla Sadyba, które pozornie mogą być rozrywkowe, ale również mogą dać do myślenia. Oznajmiła, iż corocznie Zarząd Spółdzielni przeprowadza poprzez firmę zewnętrzną badanie satysfakcji mieszkańców MSM „Energetyka” kierując do nich ankietę.

Zainteresowała się wynikami tego badania dotyczącymi Osiedla Sadyba na przykładzie wybranych osób. Skala oceny była od 1 do 5 punktów. Kika lat temu nota dotycząca Sadyby wynosiła ponad 3 punkty, a w następnych latach zaczęła spadać. Oprócz ogólnego, przeprowadzono dokładne badanie poszczególnych elementów, które powodują coraz to większe zmniejszanie satysfakcji, tj. remonty, porządek, rozliczenia, finansowanie, dostępność administracji itd. Jednym z pytań było zachęcanie do osiedlowej działalności przez administrację i uczestnictwo w Zebraniach Osiedlowych. Zostało to nisko ocenione.

Pani A. Popławska-Kotowska zwróciła się z zapytaniem do Kierownika AO, jak ma się zachęcanie do udziału mieszkańców w Zebraniach Osiedlowych, jeżeli część mieszkańców (65+) z góry została pozbawiona tej możliwości (zbyt późna pora wieczorna), a jest ich ponad 40%. Dlaczego Zarząd, przy takich niskich ocenach, wnioskuje o nagrody dla kierownictwa AO?

Pan Marek Bryłowski (mandat 8476) poinformował, że temat dotyczący pawilonów podejmował 8 lat temu, ale zostało to skrytykowane. Była to propozycja inwestowania. Uważa, że dokumenty przygotowywane wówczas przez osoby prywatne były bardzo dobre. Obecnie należałoby porównać te dokumenty z analizą przedstawioną przez Kierownika AO, a to się pokrywa. Zdaniem p. M. Bryłowskiego, należy podjąć działania w sprawie pawilonów i to takie, aby były z nich pożytki dla członków Spółdzielni. Opowiedział się za wybudowaniem nowych obiektów.

Jednocześnie **p. M. Bryłowski** wyraził swój pogląd na temat wdrożonego na Osiedlu projektu organizacji ruchu. Zwrócił uwagę, że zgodnie z uchwalonym przez Miasto miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na Sadybie są miejsca, gdzie można wybudować parkingi dwu lub trypoziomowe podziemne, np. wzdłuż ul. Sobieskiego w kierunku ul. Limanowskiego.

Pani Dorota Raciborska (mandat 1552) podniosła sprawę pawilonów. Uważa, że jest popełniany jeden błąd, a mianowicie od 15 lat nic się nie dzieje w tym zakresie. Podejrzewa, iż w tym roku również nie uda się nic zrobić, ponieważ pewne osoby się nie zgadzają. Przypomniała, że w innych sprawach Zebranie Osiedlowe również nie wyrażało zgody na inwestycje. Jako przykład podała: stację benzynową Orlen przy ul. Limanowskiego, budynek mieszkalny przy ul. Sobieskiego 60, budynek mieszkalny przy ul. Jaszowieckiej 8, pawilony, garaż na tzw. Wembley. Zaproponowała przeprowadzenie referendum na temat pawilonów, aby wypowiedzieli się wszyscy mieszkańcy, ponieważ na Zebrania Osiedlowe przychodzi zbyt mało osób, aby można było o tym decydować. Jej zdaniem, pawilony obecnie to ruina i trzeba coś z tym zrobić. Zwróciła uwagę, że jeśli na terenie pawilonów nie będzie także funkcji mieszkaniowej, to osiedle zapłaci za wieczyste użytkowanie 3% wartości gruntu, zamiast 1%. Nie rozumie protestów odnośnie nowych inwestycji.

Pani Regina Radzikowska (mandat 7149) nadmieniła, że mieszkańcy od 40 lat wielokrotnie zwracali się do Administracji z prośbą o odwodnienie obszaru pomiędzy budynkami Urle 4 a Urle 6. Jak tylko troszkę popada, to nie ma żadnego przejścia. Czy tak powinna wyglądać komunikacja pomiędzy Administracją a członkami Spółdzielni, czy tak powinni być traktowani? Wystąpiła z propozycją zastosowania na tym terenie studni chłonnych. Zwróciła się z prośbą do Zarządu o spowodowanie działań w tej sprawie.

Odnosząc się do wypowiedzi **p. M. Szeller**, stwierdziła, iż rzeczywiście pawilony są bardzo potrzebne i będą przynosiły zyski pod warunkiem, że nie zostaną sprzedane.

Pan Wiesław Nowak (mandat 2603) podniósł sprawę Ośrodka Edukacji Kulturalnej przy ul. Korczyńskiej 6 oraz przychodni zdrowia przy ul. Urle 1, których lokale znajdują się w budynkach mieszkalnych. Zgłosił propozycję, aby pawilon Sobieskiego 74/78 przebudować tak, by można było w nim umieścić te dwie instytucje.

Pani Maria Gurnecka (mandat 8992) zwróciła się o oczyszczenie fosy. Zwróciła uwagę na zaniedbania terenu zielonego przy ul. PBW oraz brak rekultywacji tych terenów po remontach, brak chodników dla pieszych. Jednocześnie zwróciła uwagę na niewłaściwe odśnieżanie, tj. zbyt dużo sypano piasku.

Poza tym, **p. M. Gurnecka** podniosła sprawę rozliczania funduszu remontowego; miał być rozliczany wspólnie na całą nieruchomość, lecz nadal jest rozliczany na każdy budynek odrębnie.

Ponadto, **p. M. Gurnecka** zgłosiła uwagę dotyczącą niewłaściwego funkcjonowania wentylacji w nieruchomości, w której zamieszkuje.

Pani Irena Ewa Oliasz (mandat 7637), nawiązując do sprawozdania Rady Osiedla Komisji Samorządowej i Kultury, zwróciła uwagę na zapis, że z OEK skorzystały wszystkie pokolenia Sadyby, a także w dużej części z osiedli MSM „Energetyka”. Wobec powyższego, zapytała, dlaczego tylko mieszkańcy Sadyby płacą na rzecz OEK, skoro wszystkie inne osiedla MSM „Energetyka” także korzystają z działalności tego Ośrodka. Na przykład na Osiedlu Stegny powołano stowarzyszenie i nie wnosi się opłat na jego działalność.

Poza tym, **p. E. Oliasz** skierowała zapytanie do członka Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej RO, p. Ryszarda Bombały, jakie są wnioski wynikające z ekspertyzy pawilonów, która wskazuje na nieopłacalność remontów. Stwierdziła, iż jest za tym, aby pawilony były ładne, ale nie koniecznie wykonane naszym nadmiernym kosztem.

Ponadto, **p. E. Oliasz** skierowała zapytanie do Kierownika AO, dlaczego do najemców garażu Konstancińska 3 nie wystosował pism z informacją o jego złym stanie technicznym, oraz, że w związku z tym zwraca się z prośbą, aby poszukali innych miejsc parkingowych. Wyraziła pogląd, że ceny za miejsca parkingowe w tym garażu zdecydowanie są za wysokie.

Pan Zbigniew Paradowski (mandat 8881) odnośnie parkowania na osiedlu poinformował, że 4 lata temu Rada Nadzorcza skierowała losową ankietę do mieszkańców, czy są skłonni płacić za miejsca parkingowe. Okazało się, że mieszkańcy uważają, iż im się to należy i nie będą za to płacić. Jednocześnie **p. Z. Paradowski** opowiedział się za wybudowaniem parkingów, aby mieszkańcy mieli gdzie parkować swoje samochody. Zaproponował, że ich budowę można przejściowo sfinansować z centralnego funduszu remontowego.

Oдноśnie projektu organizacji ruchu, wyjaśnił, iż są przepisy, które to regulują, a za to odpowiada Administracja. Jest wyrok sądu, który zmusza administrację, aby zrobić z tym porządek.

Jednocześnie **p. Z. Paradowski** poinformował, że Rada Osiedla podjęła decyzję, aby Administracja nie przedłużała umów na parkingi społeczne i zajęła się ich zarządzaniem. Uważa, iż konieczne jest wyprowadzenie z osiedla samochodów, które nie są własnością mieszkańców Osiedla.

Oдноśnie propozycji zmniejszenia liczby członków Rady Osiedla, wyraził pogląd, że w tej sytuacji Rada Osiedla nie byłaby w stanie podejmować żadnych konstruktywnych decyzji, ponieważ nie byłoby możliwości zapewnienia pełnych składów komisji RO.

Oдноśnie dróg pożarowych na Osiedlu, zwrócił uwagę, iż nie są dostosowane do obowiązujących wymogów ppoż.

Kierownik AO udzielił wyjaśnień na uwagi i zapytania skierowane przez zebranych:

- Oдноśnie podwyżki opłat za miejsca postojowe w garażu Konstancińska 3, wyjaśnił, że w związku z tym, iż plan na 2017 rok został uchwalony w drugiej połowie grudnia 2016r., informacja o podwyżce musiała dotrzeć do użytkowników tego garażu jeszcze przed końcem grudnia 2016r.
- Oдноśnie spraw zgłoszonych przez p. M. Gurnecką, poinformował, że fundusz remontowy budynków PBW 1 i PBW 1a jest rozliczany odrębnie. Natomiast koszty eksploatacji są rozliczane na całą nieruchomość. W sprawozdaniu Administracji za 2016 rok jest wykazany remont balkonów, którego kosztami obciążono tylko jeden z tych budynków. Natomiast projekt centralnego ogrzewania został rozliczony łącznie na obydwa budynki, lecz remontem tej instalacji zostaną te budynki obciążone oddzielnie. Nie zgodził się z p. M. Gurnecką, że Administracja działa wbrew prawu.
- Oдноśnie zagadnień dotyczących zieleni i oświetlenia, **Kierownik AO** poinformował, iż w wyniku ustaleń z Radą Domu PBW 1, 1a, 5, 9 są modernizowane place zabaw oraz

wykonywane nowe nasadzenia. Oświetlenie w rejonie ul. PBW zostało w części wymienione.

- Odnośnie wentylacji, wyjaśnił że co roku są wykonywane przeglądy; wentylacja w budynkach PBW 1 i PBW 1a jest drożna.
- Odnośnie terenu przedszkola, **Kierownik AO** potwierdził, iż jest to teren w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Zarząd wystąpił na drogę sądową o zwrot kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię (podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu).

Przewodniczący Zebrania odniósł się do tematów poruszonych podczas dyskusji:

- Odnośnie propozycji przeprowadzenia referendum w sprawie pawilonów, wyjaśnił że zgodnie z § 97 pkt 18 statutu do zakresu Rady Osiedla należy organizowanie referendum w celu osiągnięcia opinii członków Spółdzielni w sprawach kluczowych dla osiedla. Jeżeli będzie taka potrzeba, to sądzi, iż Rada Osiedla się przychyli do tej propozycji.
- Odnośnie badania satysfakcji mieszkańców na Osiedlu Sadyba, uważa iż jest to nieporozumienie, ale z drugiej strony jest to wymóg certyfikatu ISO 9000. Takie badanie powinno być przeprowadzane corocznie. Na Osiedlu Sadyba przekazano 500 ankiet do wypełnienia, natomiast zwrócono tylko 74 ankiety. Tak więc, można powiedzieć, że te wyniki nie mają odzwierciedlenia opinii mieszkańców osiedla. Uważa, iż w przyszłości należy inaczej zorganizować zbieranie tych ankiet, aby wróciły.
- Odnośnie parkingów społecznych i komercyjnych, **Przewodniczący Zebrania** stwierdził, iż dyskusja na ten temat trwa od ponad 20 lat i nic w tej sprawie się nie dzieje. Poinformował, że na osiedlu jest 5058 mieszkań, czyli potrzeba co najmniej 5000 miejsc parkingowych, a obecnie jest ich ok. 1500 miejsc, a łącznie z parkingami podziemnymi ok. 2000. Zakładając, że przy każdym mieszkaniu jest 1 samochód, brakuje ok. 3000 miejsc parkingowych. Prawdą jest, że na parkingach społecznych dzieją się rzeczy, które nie powinny mieć miejsca. Są mieszkańcy, którzy mają nawet po 5 miejsc parkingowych. Nie wiadomo, jakim prawem i jak to się stało. Tak więc, należy ten problem rozwiązać. Uważa, że powinna być uchylona bądź znowelizowana Uchwała Rady Nadzorczej z 1998 roku w sprawie regulaminu parkingów społecznych. Koszt utrzymania parkingów społecznych wynosi 15,60 zł/miejsce postojowe/miesięcznie. Natomiast na parkingach komercyjnych ta opłata wynosi 190 zł/miejsce postojowe, a w garażu Konstancińska 3 to 270 zł/miejsce postojowe.
Przewodniczący Zebrania nadmienił, iż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, są miejsca, w których można pobudować parkingi wielopoziomowe, tylko trzeba się na to wreszcie zdecydować.
- Odnośnie pawilonów, wyjaśnił, że Rada Osiedla nie podjęła decyzji o wybudowaniu nowych budynków, lecz podjęła decyzję, aby stworzyć koncepcję, co mamy z tymi pawilonami zrobić. Dopiero po przedstawieniu tego opracowania na Zebraniu Osiedlowym będzie można podjąć decyzję. Wyraził pogląd, że budowanie pawilonu z lokalami mieszkalnymi byłoby tańsze i łatwiejsze. Natomiast budowanie ze środków własnych samego pawilonu z lokalami użytkowymi jest niemożliwe, gdyż Administracja Osiedla nie posiada tak dużych środków, aby to zrealizować.

Ad 9

Odwołanie i wybór członków Rady Osiedla.

Ad 10

Przyjęcie sprawozdania Komisji Skrutacyjnej.

Przewodniczący Zebrania poinformował, że w myśl § 10 Regulaminu Zebrania Osiedlowego:

1. Odwoływanie Członków Rady Osiedla odbywa się w głosowaniu tajnym.
2. Do odwołania niezbędne jest uzyskanie większości 2/3 oddanych głosów.

3. Osobom zgłoszonym do odwołania należy, o ile tego zażądata, umożliwić ustosunkowanie się do podniesionych zarzutów przed rozpoczęciem głosowania.
4. Członkowie zgłoszeni do odwołania nie mogą uczestniczyć w pracach Komisji Skrutacyjnej, dotyczących tego głosowania.

Jeśli Zebranie odwoła któregoś z członków Rady Osiedla – Zebranie będzie wybierało członka na dokończenie jego kadencji.

Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zapytał, czy są propozycje odwołania członków Rady Osiedla „Sadyba”.

Nie zgłoszono żadnych propozycji odwołania członków Rady Osiedla.

Następnie **Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** poinformował, że w związku z podjętą uprzednio uchwałą, Zebranie Osiedlowe powinno dokonać wyboru 5 członków Rady Osiedla, w tym 1 osobę na 1 rok na dokończenie kadencji p. Marka Woźniaka.

Poinformował również, że kandydaci do Rady Osiedla powinni złożyć przed głosowaniem **pisemne oświadczenie, że:**

- zamieszkuje w zasobach Spółdzielni;
- nie jest zatrudniony w Spółdzielni
- nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni (w tym: nie jest dostawcą towarów i usług dla Spółdzielni ani współnikiem przedsiębiorstw, które są ze Spółdzielnią w stosunkach handlowych),
- nie jest dostawcą towarów i usług dla Spółdzielni ani współnikiem przedsiębiorstw, które są ze Spółdzielnią w stosunkach handlowych,
- nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- podać liczbę kadencji pełnionych funkcji w Radzie Osiedla.

Następnie Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przystąpiła do przyjmowania zgłoszeń kandydatów do Rady Osiedla „Sadyba”. Zgłoszono następujące osoby:

- | | | |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | Stanisław Wojciech Jakubowski | mandat nr 9138 – wyraził zgodę |
| 2. | Grażyna Nowak | mandat nr 9922 – wyraziła zgodę |
| 3. | Magdalena Szeller | mandat nr 9854 – wyraziła zgodę |
| 4. | Aleksandra Lubańska | mandat nr 8369 – wyraziła zgodę |
| 5. | Krzysztof Pawłowski | mandat nr 9096 – wyraził zgodę |
| 6. | Zdzisław Rothe | mandat nr 4179 – nie wyraził zgody |
| 7. | Łucja Gogolińska | złożyła oświadczenie o kandydowaniu,
które zostało odczytane |
| 8. | Henryk Zagańczyk | mandat nr 9883 – wyraził zgodę |

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ustaliła listę kandydatów do Rady Osiedla:

- | | | |
|----|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Gogolińska Łucja | złożyła oświadczenie o kandydowaniu |
| 2. | Jakubowski Stanisław Wojciech | mandat nr 9138 |
| 3. | Lubańska Aleksandra | mandat nr 8369 |
| 4. | Nowak Grażyna | mandat nr 9922 |
| 5. | Pawłowski Krzysztof | mandat nr 9096 |
| 6. | Szeller Magdalena | mandat nr 9854 |
| 7. | Zagańczyk Henryk | mandat nr 9883 |

Na wniosek z sali, kandydaci do Rady Osiedla zaprezentowali się.

Następnie Komisja Mandatowo-Skrutacyjna objaśniła zasady głosowania i przeprowadziła tajne głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Osiedla.

Po głosowaniu, Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, **p. Andrzej Szwaranowicz**, ogłosił, że do Rady Osiedla zostały wybrane następujące osoby:

- | | | |
|----------------------------------|-----------|--------------------|
| 1. Jakubowski Stanisław Wojciech | głosów 80 | - na 4 lata |
| 2. Lubańska Aleksandra | głosów 80 | - na 4 lata |
| 3. Pawłowski Krzysztof | głosów 67 | - na 4 lata |
| 4. Gogolińska Łucja | głosów 64 | - na 4 lata |
| 5. Zagańczyk Henryk | głosów 48 | - na 1 rok |

Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z wyboru członków Rady Osiedla stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Arkusze z elektronicznego głosowania w sprawie wyboru członków Rady Osiedla od nr 4. do nr 10 stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Ad 11

Wybór kandydatów do Rady Nadzorczej.

Ad 12

Przyjęcie Sprawozdania Komisji Skrutacyjnej.

Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poinformował, że Walne Zgromadzenie Członków będzie wybierało do Rady Nadzorczej 3 członków z Osiedla „Sadyba” na 3-letnią kadencję.

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

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Zdzisław Rothe | mandat nr 4179 – wyraził zgodę |
| 2. Kazimierz Kostecki | mandat nr 6390 – wyraził zgodę |
| 3. Krzysztof Pawłowski | mandat nr 9096 - wyraził zgodę |
| 4. Zofia Zwolińska | mandat nr 9834 - wyraziła zgodę |

Pan Bogdan Szurmak (mandat 2339) zgłosił wniosek formalny o zamknięcie listy kandydatów do Rady Nadzorczej.

Zebranie Osiedlowe przyjęło powyższy wniosek większością głosów za, przy 3 głosach wstrzymujących się.

Następnie **Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej** poprosił kandydatów do Rady Nadzorczej o przedstawienie się i wypełnienie stosownego oświadczenia.

Kandydaci do Rady Nadzorczej zaprezentowali się.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna wyjaśniła zasady głosowania i przeprowadziła tajne głosowanie w sprawie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej.

Po przeprowadzeniu głosowania, Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdziła, że w głosowaniu na kandydatów do Rady Nadzorczej zgłoszeni członkowie otrzymali następującą liczbę głosów:

- | | |
|------------------------|-------------|
| 1. Kostecki Kazimierz | - głosów 33 |
| 2. Pawłowski Krzysztof | - głosów 50 |
| 3. Rothe Zdzisław | - głosów 50 |
| 4. Zwolińska Zofia | - głosów 25 |

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdziła, że w wyniku głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” wybrano **p. Kazimierza Kosteckiego, p. Krzysztofa Pawłowskiego i p. Zdzisława Rothe.**

Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Arkusze z elektronicznego głosowania od nr 12 do nr 15 w sprawie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Ad 13

Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Administracji Osiedla „Sadyba” za 2016 rok.

Przewodniczący Zebrania zaproponował, aby Kierownik AO nie omawiał tego sprawozdania ze względu na to, że było dostępne na stronie internetowej Administracji Osiedla oraz w dziale samorządowym. Wobec powyższego, było czytane i jest znane zebranych.

Następnie, **Przewodniczący Zebrania** otworzył dyskusję w sprawie Sprawozdania z działalności Administracji Osiedla za 2016 rok.

W dyskusji udział wzięli:

Pani Grażyna Pieńkowska (mandat 8397) podniosła sprawę artykułu w gazetce M6, w którym zamieszczono wypowiedź p. S. Jakubowskiego dotyczącą pożyczek z centralnego funduszu remontowego. Zacytowała fragment tej wypowiedzi „*Jedna z pożyczek jest szczególnie 700.000 złotych dla Konstancińskiej 3b. Decyzję poprzedziła długa dyskusja, której powodem były wcześniejsze relacje mieszkańców ze Spółdzielnią. Nie był to standardowy tryb przyznania pożyczki przez Radę Nadzorczą, ale cieszę się, że doszło do przełamania. Namawiałem mieszkańców i Radę Osiedla, by zapomnieć o sporze o remont dachu. To już przeszłość. Dach jest po remoncie, praktycznie splanony przez mieszkańców*”.

Pani G. Pieńkowska zwróciła uwagę, że w Sprawozdaniu z działalności Administracji Osiedla za rok 2016 nieruchomość Konstancińska 3b zamyka się saldem dodatnim na funduszu remontowym w wysokości 129.000 zł. Skierowała zapytanie do Głównej Księgowej, jak to jest możliwe, by na początku 2015 roku saldo na funduszu remontowym wynosiło ok. - 800.000 zł. Na początku roku 2016 wynosiło już tylko - 351.000 zł i zamknęło się saldem dodatnim na koniec roku w kwocie 129.000 zł. W roku 2015 i 2016 ponad 15% właściciele lokali w budynku Konstancińska 3b płaciło na fundusz remontowy tylko 1,29 zł/m² z uwagi na proces sądowy. Jakie są rzeczywiste wpływy na funduszu remontowym, bo na pewno nie takie, jakie przedstawiła Administracja w sprawozdaniu za 2016 rok.

Pani G. Pieńkowska oznajmiła, że według jej wyliczeń, w oparciu o posiadane materiały z okresu, gdy była członkiem Komisji Rewizyjnej RO oraz z udostępnionych materiałów na stronie internetowej, wynika że na funduszu remontowym nieruchomości Konstancińska 3b powinno być na koniec 2015 roku - 700.000 zł, a na koniec 2016 roku - 600.000 zł. Rzeczywiste wpływy, z uwagi na proces sądowy, są dużo niższe, niż te, które podaje Administracja w sprawozdaniu za 2016 rok.

Pani G. Pieńkowska zwróciła się do Głównej Księgowej o wyjaśnienie, dlaczego wpływy na fundusz remontowy zarówno w 2015 jak i w 2016 roku wynoszą 450.000 zł, podczas gdy rzeczywiste wpływy, z uwagi na proces sądowy, są o połowę niższe oraz dlaczego budynek Konstancińska 3b ma dodatnie saldo na funduszu remontowym. Zdaje sobie sprawę, że jest to zapis memoriałowy, ale powinno być wyjaśnione, jak to się ma do rzeczywistości, która jest taka, że za remont dachu zapłacili wszyscy mieszkańcy innych budynków.

Jednocześnie **p. G. Pieńkowska** zwróciła się z prośbą do p. S. Jakubowskiego o wyjaśnienie, jakich mieszkańców miał na względzie, mówiąc o spłaceniu remontu dachu, ponieważ środki nie zostały zwrócone tym budynkom, które zapłaciły za fakturę.

Główna Księgowa, p. (...), stwierdziła iż dach rzeczywiście został wyremontowany, a fundusz remontowy budynku Konstancińska 3b został obciążony tym remontem, bowiem ewidencję wpływów i wydatków na fundusz remontowy prowadzimy dla każdego budynku. Inną sprawą jest stan funduszu remontowego, a inną zadłużenia z tytułu opłat, które wnoszą członkowie Spółdzielni. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 6 ust. 3 stanowi: Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz mają wszyscy mieszkający w danym budynku.

Główna Księgowa zwróciła uwagę, że nieważne jest, czy opłata jest wniesiona, czy nie, ale ten fundusz jest na tym budynku. Rzeczywiście sprawa jest w sądzie, ponieważ są zastrzeżenia. Nadmienila, że art. 4 ust. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi: o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa (wszystkich, którzy mieszkają w danym budynku), na trzy miesiące przed płatnością obowiązującą, nie później, niż na koniec miesiąca. W przypadku, gdy mieszkaniowiec-członek spółdzielni nie wyraża zgody i wnosi pozew do sądu na wysokość ustalonych opłat, ma prawo wnosić opłaty do wysokości poprzedniej. Tak więc, dopóki sąd nie rozstrzygnie tej sprawy, wnosi opłaty w wysokości poprzedniej. Ponieważ podstawą do ustalania opłat jest plan gospodarczy, to w planie ta stawka odpisu jest wysoka. Natomiast jeśli mieszkaniec nie wnosi jej w takiej wysokości z uwagi na skierowanie sprawy do sądu, to zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu występuje dopóki sąd nie rozstrzygnie. Taka ewidencja jest prowadzona dla każdego budynku. Rzeczywiście część mieszkańców Konstancińskiej 3b wnosi opłaty w wysokości podanej przez spółdzielnię, a część w tej niższej, bo korzysta z przysługującego im prawa. Nie można mówić, iż nie ma pieniędzy na funduszu, gdyż został utworzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i on jest.

Pani Maria Antolak (mandat 3065) zapytała, czy dodatni fundusz remontowy może być w tym roku wykorzystany na remonty tego budynku. Czy wirtualne pieniądze mogą być wykorzystane?

Główna Księgowa odpowiedziała, że może być wykorzystany na potrzebne remonty. To nie są wirtualne pieniądze. Zgodnie z przepisami prawa jest ustalony stan funduszu.

Pani Grażyna Pieńkowska (mandat 8397) stwierdziła, iż nadal nie otrzymała odpowiedzi. Pytała o to, jakie są rzeczywiste koszty poniesione przez mieszkańców. Na fundusz remontowy są wpłacane przychody w wysokości 450.000 zł, natomiast rzeczywiście są wpłacane w wysokości ponad 200.000 zł. Saldo na funduszu remontowym wynosi 129.000 zł, podczas gdy rzeczywiście ono wynosi - 600.000 zł.

Główna Księgowa zwróciła uwagę, że znowu mylone są zasady rachunkowości. Na funduszu remontowym nie księguje się wniesionych wpłat, tylko odpis dokonany w koszty eksploatacji, gdyż tak się tworzy fundusz remontowy, według stawki ustalonej w planie na dany rok.

Pani Grażyna Pieńkowska (mandat 8397) wyjaśniła, że chodzi jej o to, iż ponieważ na funduszu remontowym saldo jest dodatnie i Konstancińska 3b wystąpiła do Rady Nadzorczej o pożyczkę z centralnego funduszu remontowego w wysokości 700.000 zł - to Rada Nadzorcza wyraziła na to zgodę, ale faktycznie to saldo jest ujemne.

Przewodniczący Zebrania wyjaśnił, iż Rada Nadzorcza rozpatrywała tę pożyczkę w dwojaki sposób, tj. warunkiem było to, że odpis na fundusz remontowy z kwoty 1,29 zł/m² wzrósł do 3,00 zł/m² oraz, że od 1 kwietnia 2017r. mieszkańcy zaczną płacić na fundusz remontowy 3,00 zł/m², a nie 1,29 zł.m². Z posiadanych przez niego informacji, mieszkańcy tak płacą. Oprócz tego, jeżeli będą płacić 3,00 zł/m², to przez okres 5 lat spłacą pożyczkę i jeszcze zostaną jakieś pieniądze na funduszu remontowym. Sprawa sądowa być może niedługo się zakończy i wtedy każdy mieszkaniec, który nie płacił, jeżeli przegra sprawę w sądzie, będzie musiał uregulować zaległości wraz z odsetkami. Wówczas odpis na fundusz remontowy będzie w takiej wysokości, w jakiej został zaksięgowany przez spółdzielnię.

Wobec braku innych uwag, **Przewodniczący Zebrania** zakończył dyskusję w tym punkcie.

Sprawozdanie Administracji Osiedla „Sadyba” za rok 2016 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 14

Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności w okresie od czerwca 2016r. do marca 2017r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej, p. Janusz Gajda (mandat 9049), ze względu na to, że powyższa informacja była dostępna dla członków spółdzielni, uznał, iż nie będzie powtarzał informacji zawartych w tym dokumencie.

Jednocześnie zwrócił uwagę na istotne zagadnienia w zakresie Osiedla „Sadyba:

Rozpatrzenie wniosków o udzielenie pożyczek z centralnego funduszu remontowego - nie wszystkie wnioski były pozytywnie zaopiniowane przez Radę Osiedla. Rada Nadzorcza podtrzymała stanowisko Rady Osiedla.

Sprawa pawilonów - przedstawiciele Rady Nadzorczej wzięli udział w spotkaniu z Zarządem i Radą Osiedla, w wyniku którego uznano za niezbędne opracowanie koncepcji i przeprowadzenie rozeznania w zakresie możliwości finansowania oraz, jacy byliby użytkownicy - w celu przedstawienia na Zebraniu Osiedlowym i podjęcia właściwej decyzji.

Do informacji Rady Nadzorczej nie zgłoszono żadnych uwag, ani pytań.

Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności w okresie od czerwca 2016r. do marca 2017r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 15

Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2016 r. oraz omówienie spraw, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka”.

Prezes Piotr Klodziński przedstawił informację Zarządu o działalności Spółdzielni w 2016 roku. Z uwagi na to, że była dostępna dla członków spółdzielni i dość obszerna, omówił w skrócie najważniejsze zagadnienia.

Poinformował, że Spółdzielnia w 2016 roku była wypłacalna. Koszty zostały pokryte wpływami. W działalności gospodarczej osiągnięto nadwyżkę, której zysk netto w kwocie 7.409.000 zł będzie dzielony na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Zarząd zwyczajowo proponuje, aby środki wypracowane przez daną nieruchomość, zostały przeznaczone dla tej nieruchomości, a wypracowane przez Osiedle, zostały przeznaczone dla Osiedla. Natomiast nadwyżkę biura Zarządu proponuje się przeznaczyć na dofinansowanie wydatków remontowych związanych z infrastrukturą osiedlową.

Następnie **Prezes P. Klodziński** zwrócił uwagę, że wiele nieruchomości korzysta z centralnego funduszu remontowego i jest on bardzo przydatny. Obecnie na tym funduszu jest ok. 30 mln złotych wolnych środków.

Jednocześnie poinformował, że w marcu br. zakończyła się lustracja pełna spółdzielni za lata 2013-2015. Oczekujemy na protokół polustracyjny, a wyniki lustracji zostaną przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków. Lustratorzy, którzy pracowali przez pół roku, nie stwierdzili nieprawidłowości w działalności spółdzielni, poza drobnymi uchybieniami.

Poza tym oznajmił, że Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej zapoznała się z raportami biegłych rewidentów, którzy badali sprawozdania finansowe na każdym z 7 osiedli MSM „Energetyka” i w biurze Zarządu oraz sprawozdanie zbiorcze. Biegli rewidenci również nie wnieśli zastrzeżeń do ewidencji wszystkich zdarzeń gospodarczych. Uznali, że jest to prawidłowe działanie, nie stwierdzili uchybień i wnoszą o przyjęcie tego sprawozdania. Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu Członków również będzie wносить o jego przyjęcie.

Ponadto, **Prezes Piotr Klodziński** omówił sprawy, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka” w dniu 11 czerwca 2017r. Poinformował, że porządek obrad będzie podobny, jak w roku ubiegłym. Oprócz spraw porządkowych, Zarząd proponuje podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie. Ponadto, w porządku obrad znajdują się następujące punkty:

- rozpatrzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
- podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu,
- podjęcia uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za 2016 rok,

- odwołanie i wybór członków Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwały w sprawie regulacji prawnej gruntu w osiedlach MSM „Energetyka”,
- rozpatrzenie projektów uchwał i wniosków wniesionych przez organy spółdzielni lub członków oraz podjęcie stosownych uchwał,
- rozpatrzenie odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczeń i wykreśleń z rejestru członków.

Następnie **Prezes P. Kłodziński** poinformował, że wnioski o wyodrębnienie lokali aktualnie są już nieliczne. Obecnie w skali spółdzielni jest 4847 mieszkań z wyodrębnioną własnością. Właściciele tych mieszkań niestety muszą indywidualnie odwoływać się od decyzji Urzędu Dzielnicy Mokotów w sprawie podwyżki opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, gdyż Zarząd Spółdzielni nie ma prawa ich reprezentować. Zarząd odwołuje się w imieniu członków spółdzielni z własnościowym lub lokatorskim prawem do lokalu.

Pani Grażyna Pieńkowska (mandat 8397) poinformowała, że składała odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie podwyżki opłat za wieczyste użytkowanie gruntu i dostała wezwanie na rozprawę. Okazało się, że była jedyną osobą z budynku Bonifacego 89 i nie wiadomo dlaczego nie zaproszono innych właścicieli mieszkań. Nadmieniła, iż skorzystała z tekstu odwołania opracowanego przez prawników, które było zamieszczone na stronie internetowej MSM „Energetyka”. Na rozprawie podnosiła, iż ta podwyżka jest niezasadna, gdyż w ciągu 40 lat cała infrastruktura Osiedla została sfinansowana środkami wnoszonymi przez mieszkańców. Uważa, że nie przyniosło to żadnego rezultatu, ponieważ pojedynczo nikt nic nie zdołał. Zwróciła się z prośbą do Zarządu o zlecenie rzeczoznawcy opracowania kontroperatu i złożenie go do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Przewodniczący Zebrania zwrócił uwagę, iż wszyscy są spółdzielcami, zarówno ci ze spółdzielczym prawem do lokalu, jak i ci z wyodrębnioną własnością i płacą te same pieniądze na Zarząd. Uważa, że pomoc prawna ze strony Zarządu powinna być również dla osób mających wyodrębnioną własność lokalu, a kontroperat powinien być im udostępniony.

Członek Zarządu ds. GZM, p. Grzegorz Engelbrecht, wyjaśnił że w momencie wyodrębnienia własności powstaje sytuacja prawna tego typu, że majątek, który był w spółdzielni, został wyprowadzony i z mocy przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami stajemy się dwoma różnymi podmiotami. Stąd wypowiedzenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są indywidualne. To, co Zarząd mógł zrobić w ramach pomocy prawnej, to uczynił, tj. przygotowano gotowy projekt odwołania, które można było uzupełnić o swoje pomysły w tym zakresie. W kwestii kontroperatów nawiązano kontakt z dwoma rzeczoznawcami, którzy dokonali oceny operatów sporządzonych na zlecenie Urzędu Dzielnicy Mokotów. Opinia rzeczoznawców jest taka, że do operatów Urzędu nie ma się co przyczepiać. Można dyskutować na temat stosowanych współczynników, ale margines błędu jest dopuszczalny, a więc kontroperaty nie wykazywałyby różnicy, która mogłaby być przedmiotem negocjacji na etapie Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Przy takiej ocenie, Zarząd uznał, że wydawanie środków pieniężnych na te kontroperaty szacunkowe byłoby niezasadne.

Nadmienił, że Spółdzielnia już wcześniej miała podobne doświadczenia, gdyż pewne tereny pozyskiwała w wyniku postępowania sądowego, gdzie byli powoływani biegli sądowi, którzy wyceniali grunty. Okazywało się, iż te grunty w procesach sądowych były wyceniane przez rzeczoznawców na podobnym poziomie, jak w operatach sporządzonych na zlecenie Urzędu m.st. Warszawy. Tak więc, ze względów ekonomicznych Zarząd nie wykonał tego ruchu, tylko próbowano się czepiać operatów ze względów formalnych. W tej chwili oczekujemy na wyniki sprawy. Zarząd nie ma wpływu na to, jak SKO rozpatruje wnioski. Oceniamy, że pierwsze rozstrzygnięcia mogą nastąpić w 2018 roku.

Przewodniczący Zebrania zwrócił uwagę, że na Osiedlu Sadyba są dwie nieruchomości, co do których są rozszczenia byłych właścicieli lub budynek stoi nie na swoim gruncie (Powsińska 23/Bonifacego 92 i Konstancińska 3b). Skierował zapytanie, co w tej sprawie się robi i na jakim jest etapie?

Prezes Piotr Kłodziński poinformował, że w przypadku budynku Konstancińska 3b sprawa jest w sądzie. Spółdzielnia wygrała w I instancji. Sąd uznał nasze argumenty, że Spółdzielnia starała się zawsze i chciała uregulować sprawy terenowo-prawne bez ponoszenia kosztów, co jest udokumentowane. Miasto się odwołało i jest sprawa w sądzie apelacyjnym.

Odnosnie nieruchomości Powsińska 23/Bonifacego 92 wyjaśnił, iż do uregulowania stanu prawnego pozostaje 6 m² budynku od strony ul. Zaniemyskiej, Ujawniono to dopiero przy korekcie ewidencji gruntów. Istnieje szansa, że Urząd Miasta odmówi osobie występującej z roszczeniami i będzie można uregulować stan prawny tego gruntu.

Zarząd cały czas, w porozumieniu z Radą Nadzorczą, podejmuje działania w tych sprawach, lecz rozstrzygnięcie niestety leży po stronie Miasta.

Pan Zbigniew Kupisz-Andrzejewski (mandat 8989) zapytał, czy rozpatrywano, w porozumieniu z Komisją Statutową, aby w statucie wyodrębnić punkt dotyczący zmian wprowadzanych przez regulatora, które powinny być przyjęte.

Prezes Piotr Kłodziński wyjaśnił, że tak to jest prezentowane od trzech lat przez Komisję Statutową, iż zagadnienia do regulacji są podzielone. Pierwsza zmiana dotyczy usunięcia ze statutu zapisów niezgodnych z obowiązującym prawem, które się zdezaktualizowały, następne dotyczą głównie tego, czy mają być pełnomocnictwa oraz praw funkcjonowania Rad Domów Nieruchomości na gruntach nieuregulowanych, a inne zmiany są o charakterze porządkowym.

Więcej uwag i pytań do Zarządu nie zgłoszono.

Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2016r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 16

Przyjęcie Sprawozdania Komisji Wnioskowej - przyjęcie wniosków.

Przewodniczący Komisji Wnioskowej, p. Artur Jarzębowski (mandat 9830), poinformował, że Komisja Wnioskowa, zgodnie z ustaleniami Zebrania Osiedlowego członków MSM „Energetyka” zamieszkałych w Osiedlu SADYBA – dokonała opracowania zgłoszonych wniosków w liczbie **14** i zakwalifikowała je następująco:

- do Rady Nadzorczej **1** wniosek
- do Zarządu **4** wnioski
- do Rady Osiedla **0** wniosków
- do Administracji Osiedla **9** wniosków
- odrzucono **0** wniosków.

Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca nr mandatu	Wniosek zakwalifikowany do:
1.	Zadbać o rzetelną i dokładną informację dla członków SM: - członka SM jeżeli dot. to sprawy z nim związanej (np. stanowiska zajmowanego przez RD Nieruchomości), - członków/mieszkańców Nieruchomości Domu o sprawach dot. tej nieruchomości zgodnie z	Henryk Bińkowski (...) Mandat nr 8477	Zarząd

Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca nr mandatu	Wniosek zakwalifikowany do:
	<p>regulaminem RDN, - członków spółdzielni M. dot. spraw ogólnych np. wypowiedzenie się członków w sprawie rozwiązania SM przez Sejm. Członkowie naszej SM „Energetyka” z innych Osiedli wypowiadają się na ten temat.</p>		
2.	<p>Dot. bloku nr 4 - Ze środków zaplanowanych na remonty Osiedla wnoszę o: - Dokonanie opaski wokół domu - blok się wali, osiada i pęka - od wielu lat zgłaszano w/w wadę.</p>	<p>Katarzyna Skiba-Gomułka (...) Mandat nr 6262</p>	<p>AO</p>
3.	<p>W związku z utworzeniem przy ul. Sobieskiego 68 zwracam się z wnioskiem do Zarządu Sp-ni o ustalenie z organem prowadzącym szkołę gdzie przebiega droga dojazdowa do nieruchomości Sobieskiego 68, a jeśli nie jest wyznaczona, to zwracam się z wnioskiem o podjęcie działań w celu takiego jej wyznaczenia, żeby nie przebiegała w bezpośredniej bliskości wejść do klatek schodowych przy budynku Sobieskiego 66. Obecnie przejeżdża tamtędy kilkadziesiąt samochodów do szkoły dziennie, po utworzeniu nowej szkoły podstawowej będzie ich ponad sto, co zagrazi bezpieczeństwu mieszkańców.</p>	<p>Dominika Olczyk (...) Mandat nr 9319</p>	<p>Zarząd</p>
4.	<p>Rozliczenie w sposób zgodny z zasadami rachunkowości, 80000 złotych <u>odszkodowania</u> za spaloną instalację w budynku Spalska 5 i zdjęcia z kosztów remontowych budynku kwoty, którą należało spisać w straty Spółdzielni. Wniosek zgłaszany od 2011 roku !</p>	<p>Romana Wymysłowska (...) Mandat nr 7256</p>	<p>AO</p>
5.	<p>Zgłaszam wniosek do Zarządu Spółdzielni o podjęcie działań w sprawie zaprzestania organizacji na boisku Zespołu Szkół przy ul. Sobieskiego 68 zajęć szkoły piłki nożnej. Tak uciążliwe zajęcia nie powinny być organizowane w bliskim sąsiedztwie 4 bloków mieszkalnych. Treningi organizowane są codziennie.</p>	<p>Dominika Olczyk (...) Mandat nr 9319</p>	<p>Zarząd</p>

Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca nr mandatu	Wniosek zakwalifikowany do:
	<p>Treningi są w dni powszednie od ok. 15:30 do 21:30. W soboty i niedziele organizowane są mecze, często mające charakter imprez masowych. Na boisku toczą się jednocześnie najczęściej 2 mecze. Mieszkańcy narażeni są na głośne krzyki młodzieży, krzyki i gwizdki trenerów i dopingujących rodziców. W treningach uczestniczy naraz po kilkudziesięciu uczestników z ponad dwudziestoma piłkami jednocześnie, towarzyszą temu zwielokrotnione odgłosy kopnięć. Ponadto zamontowano tam 6 bardzo silnych reflektorów, które oślepiają mieszkańców.</p> <p>Opisana sytuacja znacznie pogorszyła jakość życia mieszkańców, stale narusza domowy spokój i w sposób znaczący obniża ceny nieruchomości. Bardzo proszę Zarząd o podjęcie działań, które są potrzebne do ochrony praw mieszkańców i członków Spółdzielni, ponieważ to Zarząd stanowi stronę w opisanej powyżej sprawie.</p>		
6.	<p>- na miejscu obecnie istniejących pawilonów handlowych postawić pawilony handlowo-usługowe z 2-6 kondygnacyjnymi mieszkaniowymi lokalami.</p> <p>- postawić wielopoziomowy parking np. u zbiegu ulicy Sobieskiego/Urle/Przy Bernardyńskiej Wodzie (teren boiska zwany Wembley),</p> <p>- „zabezpieczyć” osiedle Sadyba-Fosy przed wjazdem samochodów przyszłych pracowników budynków biurowych wznoszonych wzdłuż ul. Sobieskiego.</p>	Elżbieta Owczarek (...) Mandat nr 6235	Zarząd
7.	1) Prośba o naprawę komory zsypu tj. lej uszkodzony między II-piętrem a III. Wymiana drzwi na nowe - dokonano. (bud. ul. Bernardyńska nr 2 nie wyraziło zgody 2 osoby, zsypu nie zamknięto).	Eugenia Dąbrowska (...) Mandat nr 1060	AO

Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca nr mandatu	Wniosek zakwalifikowany do:
	<p>2) Wznówić dopłatę do wymiany okien osiedla naszej Sp. tj. „Energetyka”. Nowe bud., które jest Sklep „Simply” są wszystkie okna drewniane. A w bud. lat 42, Korczyńska 8 nie są wszystkie okna wymienione.</p> <p>3) Ściany w bud. XI kon., brak docieplenia szczytu (po 42 latach, 5 cm styropian, podłużny 10 cm styrop.).</p> <p>4) Przy tym generalnym remoncie należy wyrzucić odczyty podzielników gazu na korytarze.</p> <p>5) Korytarze należy oszczędzać tylko wyszlifować podłogi korytarzy.</p>		
8.	<p>Uwagi Rady Domu Korczyńska 7,9,11</p> <p>1) Altany śmietnikowe przy pawilonie handlowym (róg Limanowskiego - Sobieskiego) bałagan, delikatnie powiedziane, od wielu lat. Służy mieszkańcom 10 domów przy ulicy Urle i Korczyńskiej oraz handel i śmieci są przywożone z całej południowej Warszawy. Przedmioty wielkogabarytowe - meble, sprzęt AGD, telewizory, śmieci w workach 60 litrowych. Sytuacja od lat nieopanowana. Przykład dobry Osiedle Idzikowskiego.</p> <p>2) Ostatnio na zebraniu przed rokiem (kwiecień 2016) przy ul. Korczyńskiej było mówione o antenach telewizyjnych, telefonicznych, krótkofalarskich na bloku Korczyńska 7 i 9. Nic nie zrobiono. Następna okazja do sprzątnięcia to planowany remont dachu w lecie br. Antena kablowa jest prowadzona klatką schodową bardzo starannie. A telewizja satelitarna ma dekoder i „talerz” za oknem na loggi.</p>	S.R. Konieczny RDN Korczyńska 7/9/11	AO

Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca nr mandatu	Wniosek zakwalifikowany do:
	3) Zaniebane reklamy niesprzątane do dzisiaj 21.04.2017. Ostatni termin był wrzesień 2016 r. PS. Ogólnie można się dogadać z Administracją. Ewentualnie z Panem Grzegorzem Engelbrechtem z Zarządu.		
9.	Wniosek o przedstawienie naliczeń wszystkich kosztów tj. zużycia energii elektrycznej, wody i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów itp., które wpływają na wysokość opłat czynszowych za miejsce parkingowe pod pawilonem przy ul. Konstancińskiej 3.	Teresa Głuchowska (...) Mandat nr 9077	AO
10.	- Zmiana zasad użytkowania parkingów na Osiedlu „Sadyba” – społecznych + komercyjnych. - Ujednoczenie <u>zasad korzystania</u> z parkingów i <u>opłat</u> – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie umów (komercyjne) i komitetów parkingowych (społeczne). - Przekazanie wszystkich parkingów w administrowanie AO „Sadyba”.	Ewa Kostyra (...) Mandat nr 1938	RN
11.	Proszę o zwiększenie ilości ławek w całym osiedlu, a w szczególności w Parku Dygata oraz na odcinku Jaszowiecka 8 → 14 (8, 10, 12, 14) + Jaszowiecka 9 – 11 – 13.	E. Dorota Raciborska (...) Mandat nr 1552	AO
12.	Wniosek o dostawienie ławek w głównej alejce Parku Stanisława Dygata i w całym osiedlu na odcinku Jaszowiecka 8 – 10, o które proszę od 5 lat !!	Monika Dominiewska (...) Mandat nr 9516	AO
13.	Wniosek o odwodnienie chodnika (przejścia) pomiędzy Urle 4 a Urle 6. Od 40 lat nic w tym zakresie nie zrobiono – nie widać efektów. Może wykonać – podwyższyć teren lub wybudować studnię chłonną.	Maria Regina Radzikowska (...) Mandat nr 7149	AO
14.	Zwracam się z wnioskiem do Administracji Osiedla o to, żeby spowodować otwarcie na stałe bram parkingu na wysokości Sobieskiego 62 – 70. Zamknięte bramy (nie na kłódkę) mogą spowodować, że wezwane pogotowie w godzinach nocnych nie zdąży udzielić pomocy	Dominika Olczyk (...) Mandat nr 9319	AO

Nr wniosku	Treść wniosku	Wnioskodawca nr mandatu	Wniosek zakwalifikowany do:
	poważnie chorej osobie, jeśli pracownik pogotowia musi po drodze zatrzymać się, wysiąść i ręcznie otworzyć zamkniętą bramę.		

Zebranie Osiedlowe jednogłośnie przyjęło ww. wnioski do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi. Obecne były 24 osoby.

Protokół Komisji Wnioskowej wraz z wykazem wniosków stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Ad 17

Zamknięcie obrad.

Przewodniczący Zebrania stwierdził wyczerpanie przyjętego porządku obrad i zakończył zebranie, dziękując zebranych za przybycie.

Załączniki:

1. Arkusze z elektronicznego głosowania nr 1 i nr 2
2. Zawiadomienie z porządkiem obrad
3. Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej
4. Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla „Sadyba” za okres od maja 2016r. do kwietnia 2017r.
5. Uchwała nr 1 Zebrania Osiedlowego w sprawie ustalenia liczby członków Rady Osiedla „Sadyba”
6. Arkusz z elektronicznego głosowania nr 3
7. Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z wyboru członków Rady Osiedla
8. Arkusze z elektronicznego głosowania od nr 4 do nr 10
9. Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej
10. Arkusze z elektronicznego głosowania od nr 12 do nr 15
11. Sprawozdanie Administracji Osiedla „Sadyba” za rok 2016
12. Informacja Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” o działalności w okresie od czerwca 2016r. do marca 2017r.
13. Informacja Zarządu o działalności Spółdzielni w 2016r.
14. Protokół Komisji Wnioskowej wraz z wykazem wniosków

*Sekretarz
Zebrania Osiedlowego*

/-/Janina Nieradka

*Przewodniczący
Zebrania Osiedlowego*

/-/Stanisław Wojciech Jakubowski

Protokołowała: (...)