

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"GÓRCZEWSKA"
ADMINISTRACJA OSIEDLA Nr 2
01-313 Warszawa, ul. Karabell 9
tel. 222 / 664 81 88, fax 022 / 666-00-53
(2)

Warszawa dnia 19. 05. 2010r.

SM „Górczewska”
Wpłynęło dnia 21 CZE. 2010
L. dz. / ilość zał.
Podpis

~~NO~~

PROTOKOŁ NR 6/2010

Z posiedzenia Rady Osiedla nr 2, które odbyło się dnia 19.05.2010r.

Uczestnicy zebrania:

Członkowie Rady Osiedla nr 2.

Elżbieta Korec-Paczuska, Antoni Parys, Zofia Karwacka, Barbara Goljat, Kazimierz Kozłowski.

Przedstawiciel Rady Nadzorczej:

Mirosław Kośmider.

Przedstawiciele Komitetów Nieruchomości:

Teresa Demczyk, Dariusz Bastecki, Maria Zaremba, Marianna Łabasiewicz, Zofia Nercz, Stefan Świątek, Jerzy Niestój, Mieczysław Soja, Mieczysław Zawadka, Danuta Kosewska, Danuta Grabarczyk, Elżbieta Szyperek, Lidia Łukasiak, Maria Golańska, Teresa Jagodzińska, Elżbieta Tober, Elżbieta Korec – Paczuska, Zofia Karwacka, Barbara Goljat, Antoni Parys.

Przedstawiciele Administracji Osiedla nr 2:

Elżbieta Grabowska, Mirosław Kamiński.

Proponowany porządek obrad:

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie zebrania
2. Plan utrzymania nieruchomości na 2010r. – zasady określenia kosztów i wpływów.
3. Analiza zużycia wody w nieruchomościach osiedla w 2009r.
4. Informacja z posiedzeń Rady Nadzorczej.
5. Informacja Kierownika Osiedla na temat spraw bieżących.

6. Omówienie protokołów po przeprowadzeniu wiosennego przeglądu osiedla i zatwierdzenie prac niezbędnych do wykonania.
7. Sprawy wniesione.

przerwa 10 min

8. Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Osiedla za okres IV – XII 2009r.
9. Przyjęcie protokołów nr 4 i nr 5 z posiedzeń Rady Osiedla.

Ad. pkt. 1.

Zebranie rozpoczęła Pani Elżbieta Korec - Paczuska. Przywitała wszystkich uczestników posiedzenia i odczytała porządek obrad. Zaproponowany porządek obrad został jednogłośnie przyjęty – **5 głosów za.**

Ad. pkt. 2.

Pan Przewodniczący Rady Nadzorczej podkreślił że Plan Finansowy Spółdzielni na 2010 rok w podziale na nieruchomości został opracowany po raz pierwszy. Rada przedstawiła składniki kosztów bardzo szczegółowo, tak aby komitety nieruchomości analizując koszty na swoich nieruchomościach miały dokładny obraz z czego one wynikają. Kontynuując swoją wypowiedź Pan Przewodniczący poinformował że dotychczas niedobór na GZM dofinansowywany był z nadwyżki bilansowej tak aby niedobór był zrównoważony dla całej Spółdzielni. Z chwilą wejścia w życie nowelizacji Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, nadwyżka bilansowa w części dotyczącej sfinansowania niedoboru środków na GZM naliczana będzie na m² p.u.m. lokali członków Spółdzielni jedną stawką dla całej Spółdzielni. Będzie miało to odzwierciedlenie przy ustalaniu wysokości stawki opłat za eksploatację w poszczególnych nieruchomościach. Stawki opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach będą zróżnicowane i uzależnione od ponoszonych kosztów. Komitety Nieruchomości powinny analizować wszystkie koszty ponoszone przez nieruchomość zastanawiając się które z nich ewentualnie można obniżyć. W dalszej części swojej wypowiedzi Pan Przewodniczący podkreślił, że z każdym rokiem rozliczenie to będzie udoskonalane. Jego szczegółowość będzie w głównej mierze zależna od wniosków Komitetów Nieruchomości oraz możliwości programu komputerowego którym posługuje się Spółdzielnia. Zarówno Zarząd jak i Rada

Nadzorcza stara się wypracować taki sposób rozliczania kosztów na poszczególne nieruchomości aby był najbardziej rzetelny i wiarygodny. Z uwagi na fakt, że Plan Finansowy z podziałem na nieruchomości utworzony został po raz pierwszy, Pan Przewodniczący zaapelował do Komitetów aby analizując zasady określania kosztów i wpływów na swoich nieruchomościach zgłaszały nasuwające się ewentualne wnioski i wątpliwości które zostaną przeanalizowane i uwzględnione przy tworzeniu planu w następnych latach. W trakcie dyskusji Pan Parys zwrócił uwagę, że przy rozliczaniu kosztów za energię elektryczną w tych budynkach gdzie znajdują się lokale użytkowe mające podliczniki jak również „ryczałtowcy” – wpływy za energię nie powinny zasilać konta nieruchomości a pomniejszać stawkę za energię elektryczną dla lokali mieszkalnych. Pan Przewodniczący zapewnił że w taki właśnie sposób jest to rozliczane. Zaznaczył natomiast, że jeśli komitet nieruchomości wskaże jakąkolwiek nieprawidłowość w rozliczaniu kosztów w poszczególnych nieruchomościach – zostanie to wyjaśnione i naniesione zostaną poprawki. Pan Bastecki zaproponował aby na przyszłość zostały wyraźnie pokazane wpływy i koszty wszystkich odbiorców energii elektrycznej w danej nieruchomości. Pan Bastecki biorąc pod uwagę nie przyjęcie sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie zapytał o wiarygodność uwzględnionej w omawianym planie finansowym nadwyżki bilansowej za rok ubiegły. Pan Przewodniczący poinformował że na podstawie opinii biegłego rewidenta, który ponownie badał odrzucone sprawozdanie za rok ubiegły nie było powodów by tego sprawozdania nie przyjąć. Uchwała o podziale nadwyżki bilansowej za 2008r. została podjęta i dlatego też została ona uwzględniona przy tworzeniu planu finansowego na 2010 rok. Według opinii Pani Dmitrocy – Wilkos przedstawione koszty utrzymania nieruchomości są wysokie i Rada Osiedla powinna zająć odpowiednie stanowisko w tej sprawie. Pani Przewodnicząca odpowiadając poinformowała że przedstawiciele Rady Osiedla uczestniczą w Komisjach GZM i KEF na których omawiana jest wysokość poszczególnych kosztów i jeśli komitety nieruchomości wyrażą chęć zapoznania się z protokołami z tych posiedzeń to są one do wglądu. Pan Zawadka kontynuując dyskusję wyraził swoje wątpliwości dotyczące rozliczania kosztów lokali własnych Spółdzielni mieszczących się w nieruchomościach. Według jego opinii koszty utrzymania tych lokali zwiększają koszty na nieruchomościach i powinny być odejmowane od

kosztów utrzymania nieruchomości. Pan Zawadka zawniioskował również o wgląd do faktur i kosztorysów które obciążają nieruchomość oraz akceptowanie ich przez komitety nieruchomości.

Ad. pkt. 3.

Pan Kierownik poinformował że rozliczenie zużycia wody za rok ubiegły zostało po raz pierwszy wykonane na podstawie odczytów radiowych. Ze wstępnej analizy wynika że prawie wszystkie nieruchomości mieszczą się w normie 10% zużycia tzw wody administracyjnej. Od tej reguły odstępstwo wykazuje nieruchomość Świętochowskiego 2 . Pan Kierownik zapewnił że Administracja Osiedla bardziej wnikliwie przyjrzy się tej nieruchomości w zakresie zużycia wody i występowania różnic pomiędzy odczytem licznika głównego a odczytem z liczników indywidualnych w lokalach. Zwrócił uwagę że zgodnie z regulaminem, lokale w których z różnych przyczyn nie zostały wymienione wodomierze na wodomierze z odczytem radiowym rozliczono ryczałtem. Do Administracji wpływają różnego rodzaju reklamacje tych rozliczeń. Po przeanalizowaniu wszystkich reklamacji i podjęciu decyzji o formie ich załatwienia, Pan kierownik obiecał przygotowanie informacji na temat zużycia wody administracyjnej w poszczególnych nieruchomościach i przekazanie jej Przewodniczącym Komitetów Nieruchomości.

Ad. pkt. 4.

Pani Przewodnicząca poinformowała że na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej przyjęto Plan Finansowy na 2010rok. Podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia zasad rozliczania kosztów ogólnych i administracji. Podjęto Uchwałę w sprawie zasad finansowania remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”. Przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2009rok. W dalszej kolejności obrad głównym tematem było ustalenie terminów i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Termin Walnego Zgromadzenia Osiedla nr 2 ustalono na dzień 26.06.br.

Ad. pkt. 5.

Pan Kierownik referując kolejny punkt z porządku obrad poinformował o wykonywanych pracach na terenie osiedla nr 2. Firmy przystąpiły do wymiany poziomów cw. zw. i cyrkulacji w piwnicach budynków; przystąpiono do

remontu daszków nad wejściami do klatek schodowych budynków; w dalszej kolejności wykonawca przystąpi do ujętej w planie remontów wymiany drzwi do klatek schodowych. Poinformował również że na terenie osiedla nr 2 trwają prace asfaltowe. Zapewnił że niebawem firma przystąpi do koszenia trawy na naszym osiedlu. Pan kierownik wyraził nadzieje że roboty te uda się zakończyć w I półroczu br.

Na koniec swojej wypowiedzi Pan Kierownik poinformował że Administracja Osiedla nr 2 przekazała do Zarządu informację ze wskazaniem wykonania nowych miejsc postojowych.

Ad. pkt. 6.

Pani Przewodnicząca udzieliła głosu Panu Parysowi prosząc o zapoznanie komitetu nieruchomości z protokołem po przeglądowym części południowej terenu a w następnej kolejności Pani Goljat prosząc o zapoznanie z protokołem po przeglądowym terenu części północnej. Po odczytaniu obydwu protokołów Rada Osiedla w porozumieniu z Komitetami Nieruchomości ustaliła że część prac niezbędnych do wykonania, wykona Administracja Osiedla, natomiast prace poważniejsze zostaną uwzględnione do wykonania w Planie Remontów na przyszły rok.

Ad. pkt. 7.

Pani Grabowska przedstawiła do zaopiniowania podanie Pana Bartłomieja Kuby zamieszkałego ul. Karabeli 4 m 73, dotyczące wynajęcia lokalu użytkowego w budynku Szwankowskiego 1 z przeznaczeniem na sprzedaż kosmetyków do włosów. Rada Osiedla jednogłośnie podanie zaopiniowała pozytywnie – **5 głosów za.**

Pan Zawadka poruszył temat rozbudowy parkingu mieszczącego się na działce nr 3/37 *na tyłach budynku* sąsiadującej z działką nieruchomości Lazurowa 18/18A i zwrócił się do Rady Osiedla z prośbą o podjęcie uchwały na ten temat. Pani Przewodnicząca zaproponowała przeprowadzenie przez członków Rady Osiedla wizji lokalnej która pozwoli podjąć odpowiednią decyzję w tej sprawie. Pani Karwacka poinformowała o powstałej placówce przedszkolnej w budynku Wyki 19 m 32 na I piętrze. Z uwagi na liczne protesty mieszkańców tego budynku poprosiła Radę Osiedla o pomoc w rozwiązaniu przedstawionego problemu. Rada Osiedla po przedyskutowaniu problemu doszła do wniosku że nie posiada uprawnień do podejmowania jakichkolwiek decyzji w powyższej sprawie. Zasugerowała aby komitet nieruchomości w porozumieniu z mieszkańcami tego budynku w kwestii wyjaśnienia rozmawiał