

# Obrady owocne, statut bez zmian

18 czerwca br. obradowało doroczne Walne Zgromadzenie Członków MSM Energetyka, najwyższy organ spółdzielni. Trzecia już próba zmiany statutu, tak jak dwie poprzednie w 2009 r. i 2010 r., znowu się nie powiodła. Przyczyna ta sama: frekwencja. Przebieg obrad, punkt po punkcie, omawiamy skrótowo poniżej.

1. Otwarcie zebrania, wybór prezydium. Zgromadzenie otworzył, witając zebranych, **Janusz Gajda**, przewodniczący Rady Nadzorczej. Decyzją sali kierowanie obradami powierzono **Jerzemu Kowalewskiemu** z os. Idzikowskiego. Kierował nimi skutecznie, systematyzował dyskusję. Funkcję jego zastępcy sprawował **Ryszard Rusiecki** z os. Stegny Południe, a funkcję sekretarza spełniała **Magdalena Szeller** z os. Sadyba. Ponadto w prezydium zasiedli, jako asesorzy, **Krystyna Śmigielska** z os. Idzikowskiego, **Jan Morozowski** z os. Sielce i **Marek Linkiewicz** z os. Stegny Północ.

2. Przyjęcie porządku obrad. Po półtoragodzinnym deliberowaniu porządek obrad został przyjęty.

3. Wybór komisji. Wybrano trzy komisje, pracą których kierowali przewodniczący powołani przez samych członków komisji. Komisja Skrutacyjna – **Andrzej Szwaranowicz** z os. Sadyba, Komisja Mandatowa – **Maciej Różyci** z os. Stegny Północ, Komisja Wnioskowa – **Wiesław Nowak** z os. Sadyba.

4. Projekt zmian w statucie. Trzecia już próba zmiany statutu znowu się nie powiodła. Na sali było 328 osób, potem 402, a statutowy wymóg to 461 osób. O propozycjach, które pozostały na papierze, więcej na s. 4.

5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej i 6. Sprawozdanie Zarządu. Słowo wstępne do sprawozdań wygłosili **Janusz Gajda**, przewodniczący Rady Nadzorczej i **Piotr Kłodziński**, prezes Zarządu.

7. Dyskusja. Głos zabierało łącznie 22 członków spółdzielni. Główne wątki wypowiedzi na s. 2.

8. Podjęcie uchwał. Walne Zgromadzenie Członków podjęło uchwały dotyczące: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej i sprawozdania Zarządu • zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2010 • podziału nadwyżki bilansowej za rok 2010 (uchwała w całości na s. 3) • udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2010 (absolutorium uzyskali wszyscy członkowie Zarządu, tj. **Piotr Kłodziński** – prezes, **Leszek Kaczmarski** – sprawy ekonomiczne, **Grzegorz Engelbrecht** – sprawy gospodarki zasobami mieszkaniowymi • nabycia terenów pod przyszłe inwestycje • realizacji wniosków z lustracji w Administracji Osiedla Stegny Rożek.

9. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej. Informujemy o tym na tej samej stronie.

10. Rozpatrzenie odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie rozpatrzyło 4 odwołania członków od uchwał Rady Nadzorczej o ich wykluczeniu ze spółdzielni. Podstawą dwóch wykluczeń było uchylanie się od płacenia czynszu, a dwóch innych naruszenie spokoju i porządku domowego. W każdej z rozpatrzonych spraw Walne Zgromadzenie utrzymało w mocy uchwałę Rady Nadzorczej. Tak samo było w sprawie dwóch wykreśleń z powodu sprzedaży mieszkania i niewystąpienia ze spółdzielni.

11. Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie regulaminów. Rzeczą dotyczy kilku regulaminów, m.in. regulaminu o przetargach. Walne Zgromadzenie zobowiązało Radę Nadzorczą do ponownego przeanalizowania żądanych zmian.

12. Rozpatrzenie projektów uchwał zgłoszonych w wyniku żądań członków i organów spółdzielni w innych sprawach. Dwie uchwały zostały przyjęte, a dwie inne zdjęte z porządku obrad. Więcej w następnym numerze.

13. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej. Sprawozdanie przedłożył **Wiesław Nowak**, przewodniczący komisji. Łącznie do Walnego Zgromadzenia wpłynęło 58 wniosków, z których 41 skierowano do Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Pozostałych 17 wniosków uznano za nierealne.

14. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej. Sprawozdanie przedłożył **Andrzej Szwaranowicz**, przewodniczący komisji. Łącznie nadzorowała 61 głosowań. Wszystkie przeprowadzono regulaminowo.

15. Zamknięcie obrad. O godz. 20.45 przewodniczący obradom **Jerzy Kowalewski** ogłosił ich zamknięcie, dziękując przybyłym za udział w Walnym Zgromadzeniu.

Zbigniew Rossa



PISMO MIĘDZYKŁADOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ENERGETYKA

NUMER 4 (77)  
ISSN1508-9266

LIPIEC 2011  
BEZPŁATNIE

## Walne Zgromadzenie wybrało 12 członków Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie wybrało 12 członków Rady Nadzorczej – wszystkich na trzyletnią kadencję. Wybrani zostali z osiedla Stegny Południe: **Urszula Dzierżawska-Bukowska**, **Krystyna Makowiecka**, **Mikołaj Obojski**, **Krystyna Zienkiewicz-Domalewska**; z osiedla Sadyba: **Marek Podkański**, **Zdzisław Rothe**, **Barbara Szymańska**; z osiedla Sielce: **Stanisław Kowalczyk**, **Maciej Iłowiecki**; z osiedla Bernardyńska: **Jolanta Grochowska**; z osiedla Idzikowskiego: **Renata Kołodziej**; z osiedla Stegny Północ: **Grażyna Trautsołt**.

Cztery z wymienionych osób (**Krystyna Zienkiewicz-Domalewska**, **Zdzisław Rothe**, **Barbara Szymańska**, **Renata Kołodziej**) wybrane zostały do Rady Nadzorczej ponownie. Całej dwunastce życzymy powodzenia.

W wyniku upływu drugiej już kadencji, z Rady Nadzorczej odeszli: **Anna Dmowska**, **Leszek Ganowicz**, **Ewa Klimaszewska**, **Zbigniew Kozłowski**, **Krzysztof Mroźewski**, **Krystyna Reszczyńska**, **Marek Woźniak** i **Zenon Żyżyński**. Wszystkim dziękujemy za długoletnią działalność na rzecz spółdzielni.

Na Walnym Zgromadzeniu podjęto też próbę odwołania z Rady Nadzorczej czterech osób. Byli to **Grażyna Cabaj**, **Janusz Gajda**, **Katarzyna Zdunek** i **Marek Żyzsko**. Ich odwołanie wnioskowała grupa 17. osób z trzech osiedli. Zdecydowano w głosowaniu-na każdego z członków Rady Nadzorczej osobno. Przedstawione indywidualnie zarzuty zostały odrzucone znaczną większością głosów.

## Do czego zmierzamy...

Do zmiany statutu potrzebna była obecność 461 osób. Za mało było w 2009 r., za mało było w 2010 r., za mało przybyło na Walne Zgromadzenie również teraz – w 2011 r. I statutu nie udało się zmienić. Czy w ogóle da się tego kiedyś dokonać, czy też w obecnym „stanie statutowym” trwa tak będziemy przez następne lata. Z niepokojem jednych, z satysfakcją drugich, albowiem stanowisko członków spółdzielni w tej sprawie było i jest podzielone.

Na ogół tęsknimy za demokracją, kiedy jej nie ma, a kiedy już daje nam większe szanse, z szans tych nie korzystamy. I dlatego za śmieci i windy dalej płacić musimy „z metra”, choć to dla wielu nielogiczne.

I jeszcze jedno: Zarząd spółdzielni jako organizator zebrania zrobił wszystko lub prawie wszystko, co można było zrobić, aby zachęcić członków spółdzielni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Nie wyszło, a wyszłoby, gdyby zdecydowało się przyjść jeszcze 60 osób. (ma)

# Dyskusja burzliwa, ale nie jałowa

W dyskusji wzięły udział 22 osoby, w tym 8 osób dwukrotnie. Wcześniej, większością głosów, czas jednego wystąpienia ograniczono do 3 minut. Mówiono głównie o istotnych dla spółdzielni problemach, takich jak inwestycje i remonty, Centralny Fundusz Remontowy, opłaty za lokale (w tym za ciepło), regulaminy wewnętrzne, przestrzeganie statutu, praca Zarządu i Rady Nadzorczej.

**Krystyna Śmigielka** – os. Idzikowskiego. Krytycznie o stosunku Rady Nadzorczej do uchwał (wyraz woli organu kolegialnego) i wniosków (sprawy do rozwiązania) organów spółdzielni niższego szczebla.

**Wiktor Kobylński** – os. Stegny Północ. Pieniądze przeznaczone na remonty nie powinny być kierowane na inwestycje • Wysokość opłat za lokale warto porównać z innymi spółdzielni.

**Jerzy Gawlak** – os. Stegny Północ. Proponuję odrzucić sprawozdanie Rady Nadzorczej – bywało, że działała wbrew woli członków • Regulamin o przetargach powinien mocniej przeciwdziałać zagrożeniom korupcyjnym.

**Wanda Soboń** – os. Sadyba. Mamy głosować za nabyciem terenów pod inwestycje, ale nie wiemy, ile nas – członków – będzie to kosztowało.

**Katarzyna Skiba** – os. Sadyba. Podobno Rada Nadzorcza chce zlikwidować CFR • Apeluję, aby nie głosować „za” przewidzianym w porządku obrad nabyciem przez spółdzielnię terenów pod przyszłe inwestycje.

**Bogdan Surmak** – os. Sadyba. Remonty w naszym osiedlu idą słabo, słabo jest też z bieżącą konserwacją budynków • Zarząd i Rada Nadzorcza nie potrafią uporać się z kierownictwem Administracji Osiedla • Ruch kadrowy jest w naszej administracji bardzo duży. Dlaczego?

**Janusz Somka** – os. Stegny Północ. Nie organizujemy Walnych Zgromadzeń w czerwcu tylko wcześniej • Statutu nie ruszono, opłaty za śmieci muszą pozostać po staremu...

**Jolanta Łozińska** – os. Stegny Północ. Rada Nadzorcza ma słabą kondycję, jest do „przyklepywania” postanowień Zarządu • Na krytyków władze spółdzielni patrzą złowrogo • Nie wszystko jest w Energetyce złe, dobre są np. wyniki finansowe.

**Janusz Runkiewicz** – os. Stegny Południe. Warszawski SPEC nie powinien być prywatyzowany – do przeciwdziałania temu powinna włączyć się również nasza spółdzielnia.

**Wojciech Czapski** – os. Sadyba. Zamierzam powołać Forum Rad Domów-Nieruchomości (FORADA), które byłoby „ciałem obronnym” przed różnymi zakusami, czasem nawet zakusami niektórych posłów. Mam już 100 chętnych, liczę na dalszych.

**Stanisław Krynicki** – os. Stegny Południe. Podwyżki czysztu nie są wprawdzie duże, ale wielu emerytów biją po kieszeni. Zarząd i Administracja Osiedli powinno to mobilizować do trzymania ręki na pulsie.

**Joanna Kasperska** – os. Bernardyńska. Obecny sposób naliczania

opłat za windy i śmieci jest bez sensu.

**Weronika Krzemińska** – os. Sadyba. Dziękuję Radzie Nadzorczej za wnikliwe podejście do mojej skargi.

**Robert Osmycki** – os. Stegny Północ. Ekonomia i finanse są w spółdzielni na poziomie, ale są też zaniedbania i zaniechania • Rada Nadzorcza powinna skuteczniej nadzorować i więcej inicjować.

**Edward Zagrajek** – os. Stegny Południe. Zwracam uwagę na ponoszone przez członków koszty ogrzewania mieszkań. Obowiązujący w tej sprawie regulamin wymaga korekty rozwiązań technicznych i organizacyjnych. Ponadto nie jest w pełni jasny (język).

**Małgorzata Szeller** – os. Sadyba. Osiedle Sadyba chce się wydzielić ze spółdzielni – mamy ku temu powody. Inne osiedla nie powinny nam w tym przeszkadzać.

**Andrzej Tuszakowski** – os. Sielce. Oświetlenie naszego osiedla w części Czerniakowska Wschodnia nie jest z tej epoki, wymaga modernizacji.

**Jakub Grzebielec** – os. Stegny Rożek. W wystąpieniu prezesa wyjaśniającym dyskutantom poruszone sprawy dostrzegam nieścisłości lub niedopowiedzenia (m.in. nabywanie terenów pod inwestycje).

**Kazimierz Kostecki** – os. Sadyba. Wydzielenie się z Energetyki

osiedla Sadyba nie jest z różnych względów słuszne • Proponowany podział nadwyżki bilansowej w zbyt małym stopniu uwzględni „strategiczne cele spółdzielni”.

**Adam Przybylski** – os. Sadyba. Obowiązujący system rozliczeń za ciepło był i będzie korygowany, ale nie można go potępiać w czambuł.

**Wiesław Abracham** – os. Stegny Północ. Jedynym miejscem skarg jest odbywane właśnie Walne Zgromadzenie Członków • Trzeba przejrzeć i znowelizować obowiązujące w spółdzielni regulaminy • Warto zastanowić się nad likwidacją zyspów.

**Bogusław Rap** – os. Sadyba. Stoi sobie w osiedlu pusty lokal po zlikwidowanym sklepie i stoi. Dlaczego tak długo nie jest wykorzystany.

\*

Do wypowiedzi w dyskusji ustosunkowali się przewodniczący Rady Nadzorczej **Janusz Gajda** („głosy o likwidacji Centralnego Funduszu Remontowego są absurdalne”) i prezes **Piotr Kłodziński** („nie możemy zaprzestać inwestowania i nabywania terenów pod przyszłe budynki mieszkalne”).

Na marginesie. Informacja jest informacją i nie powinna być „od ręki” komentowana. Stąd sucha relacja M-6. Ale mniej zorientowanego czytelnika może dezorientować lub też powodować domysły. Nadrobimy to w kolejnych numerach powracając do niektórych poruszanych na Walnym Zgromadzeniu spraw. Ale jedno już teraz...

Czy naprawdę Walne Zgromadzenie jest jedynym w naszej spółdzielni miejscem, gdzie członek może powiedzieć, co go boli, gdzie może się poskarżyć. Gdyby nie było innych możliwości, to oczywiście należałoby korzystać z takiej jak Walne Zgromadzenie, ale takie możliwości były i są. Nie czas i miejsce, by je przypominać, zrobimy to jednak na pewno.

Opr. Zbigniew Rossa

## Ja w sprawie formalnej...

Sporo czasu poświęcono w dyskusji tzw. sprawom formalnym. Zgodnie z regulaminem obrad WZCz., za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania. W takich sprawach przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia. Wiele osób bezwzględnie to wykorzystywało – po uzyskaniu głosu mówiły na zupełnie inny temat.

Jeden z wniosków formalnych, zgłoszony po kilkugodzinnej już debacie, dotyczył przerwania obrad. Proponowano też m.in. „unieważnienie zebrania” i „odwołanie przewodniczącego obrad”.

Łącznie w sprawach formalnych zabierało głos kilkadziesiąt osób, w tym kilkanaście po dwa – trzy razy. Rekordowy wynik to 23-krotne wchodzenie na trybunę.

# UCHWAŁA nr 4

## Walnego Zgromadzenia Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyka z dnia 18 czerwca 2011 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2010

Na podstawie art. 38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16.09.1982 roku, Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie §74 pkt 5 Statutu MSM Energetyka Walne Zgromadzenie Członków postanawia co następuje:

### §1

1. Nadwyżka bilansowa za 2010 r. w wysokości 7198806,85 zł (słownie: siedem milionów sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześć złotych 85/100) dotyczy:

<b>Osiedla Sielce</b>	<b>1 090 403,84 zł</b>
<b>Osiedla Sadyba</b>	<b>1 866 998,93 zł</b>
<b>Osiedla Stegny Południe</b>	<b>757 771,89 zł</b>
<b>Osiedla Stegny Północ</b>	<b>1 200 710,37 zł</b>
<b>Osiedla Stegny Rożek</b>	<b>444 290,56 zł</b>
<b>Osiedla Idzikowskiego</b>	<b>362 905,26 zł</b>
<b>Osiedla Bernardyńska</b>	<b>434 693,11 zł</b>
<b>biura zarządu ogólnego</b>	<b>1 041 032,89 zł</b>

2. Nadwyżki określone w ust. 1 przeznacza się (zgodnie z poniższym wykazem i zestawieniem kwot zawartych w tabeli) na:

1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi poszczególnych domów-nieruchomości w zakresie pozyskanych przez nie pożytków, do rozliczenia zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),

2) fundusz remontowy poszczególnych domów-nieruchomości w zakresie pozyskanych przez nie pożytków, do rozliczenia zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity jw.),

3) fundusz remontowy budynków, w których wykonano w 2010 r. remonty kapitalne dźwigów po raz pierwszy. Zasady przyznania tych środków oraz ich wielkość dla poszczególnych domów-nie-

ruchomości określa uchwała Rady Nadzorczej: nr 3 z dnia 25.01.2005 r. (ze zmianą uchwały nr 8 z dnia 22.02.2005 r.) w sprawie zasad finansowania kosztów gruntownych remontów dźwigów i dachów,

4) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity jw.),

5) fundusz remontowy do rozliczenia zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity jw.). Zasada ta nie dotyczy Osiedla Stegny Północ dla którego podział tej części nadwyżki określa uchwała nr 5/2011 Rady Osiedla Stegny Północ z dnia 12.05.2011 r. stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały,

6) dofinansowanie kosztów działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej Sadyba na okres lipiec 2011 r. – czerwiec 2012 r. w kwocie 250 000,00 zł,

7) zasilenie funduszu społeczno-kulturalnego i sportowego z przeznaczeniem na dofinansowanie wyposażenia i modernizacji placów zabaw i sportu w kwocie

**730 000,00 zł, w tym:**

**w Osiedlu Sielce 70 000,00 zł**  
**w Osiedlu Sadyba 100 000,00 zł**

**w Osiedlu Stegny Południe 250 000,00 zł**

**w Osiedlu Stegny Północ 100 000,00 zł**

**w Osiedlu Idzikowskiego 210 000,00 zł**

8. fundusz zasobowy Spółdzielni w kwocie : **275 540,89 zł**

9. Centralny Fundusz Remontowy w kwocie: **35 492,00 zł.**

### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

### §3

Uchwałę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach.

**Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia**

L.p.	Jednostka organizacyjna	Nadwyżka ogółem	Przeznaczenie nadwyżki								
			Dla nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych z przeznaczeniem na:		Dla nieruchomości na remonty kapitalne dźwigów zgodnie z uchwałą RN nr 3 i 8 z 2005 r.	Dla członków zgodnie z art. 5 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych z przeznaczeniem na:			Działalność społeczna, wychowawcza, kulturalna i sportowa	Centralny Fundusz Remontowy	Fundusz zasobowy spółdzielni
			Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	Remonty		Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	Remonty	Finansowanie Ośrodka Edukacji Kulturalnej Sadyba			
1.	AO Sielce	1 090 403,84	-	331 152,51	-	-	759 251,33	-	-	-	-
2.	AO Sadyba	1 866 998,93	22 452,55	195 626,20	-	358 870,71	1 040 049,47	250 000,00	-	-	-
3.	AO Stegny Południe	757 771,89	-	115 979,64	207 812,00	-	433 980,25	-	-	-	-
4.	AO Stegny Północ	1 200 710,37	-	182 241,77	-	-	1 018 468,60	-	-	-	-
5.	AO Stegny Rożek	444 290,56	-	-	-	99 707,21	344 583,35	-	-	-	-
6.	AO Idzikowskiego	362 905,26	-	205 121,39	-	-	157 783,87	-	-	-	-
7.	AO Bernardyńska	434 693,11	1 303,93	53 463,42	-	3 943,44	375 982,32	-	-	-	-
8.	Biuro Zarządu	1 041 032,89	-	-	-	-	-	-	730 000,00	35 492,00	275 540,89
	<b>Ogółem</b>	<b>7 198 806,85</b>	<b>23 756,48</b>	<b>1 083 584,93</b>	<b>207 812,00</b>	<b>462 521,36</b>	<b>4 130 099,19</b>	<b>250 000,00</b>	<b>730 000,00</b>	<b>35 492,00</b>	<b>275 540,89</b>

# Statutu znowu nie udało się zmienić

Była to już trzecia próba zmiany statutu MSM Energetyka. Tak jak dwie poprzednie – w 2009 r. i 2010 r. – próba nieudana. Przyczyna ta sama: frekwencja. Przekazujemy jednak czytelnikom propozycje ważniejszych zmian, choć nie doszły one do skutku. Porównanie obecnych zapisów w statucie z tymi, które miały wejść w życie wydaje się być uzasadnione.

## Paragraf 60 ust. 2 statutu otrzymuje brzmienie:

„2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi naliczania opłat są: mkw. powierzchni użytkowej (wskaźnik udziału w nieruchomości wspólnej), lokale, osoby, msześć., miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

W nieruchomościach, dla których są określone prawomocne uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali – rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na lokale następuje według wskaźnika udziału w nieruchomości wspólnej z wyłączeniem kosztów eksploatacji – dźwigów i wywozu śmieci, które rozlicza się na poszczególne mieszkania w proporcji do liczby zamieszkałych osób.

W skład kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, z wyjątkiem wydatków związanych z prowadzoną przez spółdzielnię w trybie §4 ust. 5 działalnością gospodarczą, rozliczaną na podstawie zawartych w tym zakresie umów.

## Uzasadnienie

Zgodna z dotychczasowymi zapisami w Statucie MSM Energetyka praktyka naliczania opłat, w tym za wywóz śmieci i korzystanie z wind, na mkw powierzchni użytkowej spotkała się ze sprzeciwami części mieszkańców. Częściowe rozwiązanie problemu nastąpiło w wyniku podjętej uchwałą nr 62 Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2010 r. zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości... Zaproponowany projekt przewiduje rezygnację z określenia w Statucie sposobu rozliczania kosztów gzm, w tym kosztów eksploatacji dźwigów i wywozu śmieci, przenosząc zagadnienie szczegółowego rozliczania poszczególnych składników opłat w całości do regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą, o którym

mowa w §60 ust. 3 Statutu. Umożliwi to również w przyszłości wprowadzenie ewentualnych zmian w sposobie naliczania opłat bez potrzeby zmian zapisów statutowych.

## Paragraf 91 statutu otrzymuje brzmienie:

„1. Zebranie Osiedlowe jest organem Spółdzielni tworzoną przez członków zamieszkujących na terenie danego osiedla.

2. Zebranie Osiedlowe może być podzielone na części.

3. Decyzję w sprawie podziału członków Spółdzielni na Zebrania Osiedlowe podejmuje corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

4. Decyzję w sprawie podziału Zebrania Osiedlowego na części podejmuje corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Rady Osiedla.

5. Jako podstawę podziału przyjmuje się zamieszkiwanie na terenie określonego osiedla, jego części lub posiadanie przez członka Spółdzielni prawa do lokalu użytkowego i korzystanie z tego prawa na danym terenie”.

## Uzasadnienie

Aktualnie obowiązujący przepis §91 ust. 1 Statutu dopuszcza jedno zebranie osiedlowe dla członków spółdzielni zamieszkujących na terenie danego osiedla.

Dla osiedli terytorialnie rozproszonych, takich jak przykładowo zlokalizowane w 11 koloniach Osiedle Sielce jest to rozwiązanie organizacyjne i merytorycznie kłopotliwe. Występują trudności z frekwencją spowodowane koniecznością dojazdu i często niewielką znajomością innych części dzielnicy, zwłaszcza przez starszych wiekiem członków oraz trudności w wyłonieniu kandydatów do organów w sposób zapewniający równomierną reprezentację poszczególnych części. W związku z powyższym proponowana zmiana Statutu wprowadza możliwość podziału przez Radę Nadzorczą na wniosek Rady Osiedla zebrania osiedlowego na części.

## W paragrafie 99 po ust. 1 dodaje się nowy ustęp 1a o brzmieniu:

„1. Na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym (tj. gruntach, do których Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego), do czasu uzyskania przez Spółdzielnię jednego z wymienionych wyżej tytułów prawnych do gruntu i dokonania jego podziału na nieruchomości, może Zebranie Domowe-Nieruchomości obejmować członków zamieszkujących dany budynek posadowiony na nieruchomości. Przepisy Statutu i odpowiednich Regulaminów, dotyczące Zebrań Domowych-Nieruchomości, jak również regulujące zasady powoływania i funkcjonowania Rad Domów-Nieruchomości, stosuje się do tych nieruchomości odpowiednio, z tym, że przez wymienianą w tych przepisach „nieruchomość” rozumie się wówczas „budynek wraz z otaczającym go gruntem”.

W nieruchomościach wielobudynkowych mogą działać Zebrania Domowe i Rady Domów powoływane dla każdego budynku odrębnie. W tym przypadku przepisy Statutu i odpowiednich Regulaminów, dotyczące Zebrań Domowych-Nieruchomości, jak również regulujące zasady powoływania i funkcjonowania Rad Domów-Nieruchomości, stosuje się odpowiednio.

2. W §99 ust. 2 pkt 3a dodaje się słowa: „w szczególności związanymi z bezpieczeństwem i odpowiedzialnością”.

## Uzasadnienie

Konieczność modyfikacji zapisów statutowych w części dotyczącej organów Spółdzielni związana jest z praktyką dalszego funkcjonowania

Rad Domów i Zebrań Domowych na Osiedlu o nieuregulowanym stanie prawnym gruntów – Stegny Północ. Inicjatywy przywrócenia prawnych możliwości funkcjonowania tych organów i formalnego reaktywowania ich działalności będą możliwe po dokonaniu zmian w obowiązującym Statucie MSM Energetyka. Wnioski w sprawie rozwiązania tego problemu pochodzą zarówno ze strony Rady Nadzorczej, Zarządu, Rady Osiedla Stegny Pomoc, jak również od indywidualnych działaczy samorządu spółdzielczego.

## W paragrafie 106 po ust. 5 dodaje się nowy ustęp 6 o brzmieniu:

„Dochody osiągane z czynszu najmu lokali użytkowych, których koszt budowy został sfinansowany w całości lub części przez osiedla, podlegają podziałowi proporcjonalnie do udziałów w finansowaniu kosztów budowy tych lokali”.

## Uzasadnienie

Konieczność modyfikacji zapisów statutowych w części dotyczącej podziału dochodów z najmu lokali użytkowych wynika z nowej formy współfinansowania tego rodzaju inwestycji przez osiedla. Osiedla, które finansują zadanie powinny mieć całkowitą pewność, że dochody z finansowanych w ten sposób lokali będą dzielone proporcjonalnie do udziałów w finansowaniu kosztów budowy. W tej sprawie podjęta została również w dniu 14 kwietnia br. uchwała Zebrania Osiedlowego Osiedla Bernardyńska w której ujęto projekt stosownej poprawki do §106 Statutu.

## M-6

Ukazuje się od 1996 r.

Pismo Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyka

Adres redakcji: 00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8a

Redaktor naczelny: Zbigniew Rossa

Dyżur redakcyjny: poniedziałki, godz. 16-18, pokój nr 23, tel. 22-840-46-71

Skład i druk: Zakład Poligrafii PARA-DRUK, 00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8a.

Następny numer M-6 ukaże się około 20 października 2011 r. Ogłoszenia do 15 września 2011 r. Lipiec i sierpień bez dyżurów redakcyjnych.