

Proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków

1. Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej, Mandatowej, Wnioskowej.
4. Dyskusja nad projektami zmian Statutu MSM Energetyka i podjęcie stosownych uchwał dot.:
 - a) §60, b) §91, c) §99, d) §106.
5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od czerwca 2010 r. do maja 2011 r.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2010 r.
7. Dyskusja.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej MSM Energetyka za okres od czerwca 2010 r. do maja 2011 r.,
 - b) przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności MSM Energetyka w 2010 r.,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 r.,
 - d) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2010,
 - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2010 r.,
 - f) nabycia terenu położonego w Warszawie w obrębie ul. Nehru, Zwierzynieckiej, Melomanów,
 - g) nabycia terenu położonego w Warszawie w obrębie ul. Nehru, Zwierzynieckiej, Czerniakowskiej.
 - h) nabycia terenu położonego w Warszawie przy ul. Św. Bonifacego
 - i) realizacja wniosków polustracyjnych z dzia-

łałości Administracji Osiedla Stegny Rożek za okres od 01.05.2009 r. do 19.01.2010 r.

9. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
10. Rozpatrzenie odwołań członków MSM Energetyka od uchwał Rady Nadzorczej i podjęcie uchwał.
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
12. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej oraz podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.
13. Zamknięcie obrad.



PISMO MIĘDZYKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ENERGETYKA

NUMER 3 (76)
ISSN1508-9266

CZERWIEC 2011
BEZPŁATNIE

Telefoniczna sonda wśród dzwoniących do M-6

Przyjdę na Walne, bo...

- Chcę dotożyć swój głos do zmiany statutu (windy, śmieci).
- Do trzech razy sztuka...To nasze trzecie Walne Zgromadzenie. Zobacz pan, będzie kworum.
- Dochodzą mnie słuchy, że szykuje się rozróbka. A ja nie lubię monotonii.
- Liczę, że wypowiem się w dyskusji

i trochę wygarnę. Napomnienia członków nie spływają już po władzy jak woda.

- Żona, lepszy ode mnie społecznik, wyjeżdża do sanatorium, więc na Walnym muszę być ja.
- Jeszcze na Walnym nie byłam i chcę zobaczyć jak to wszystko wygląda.

Notował (as)

Centrum Konferencyjno-Kongresowe

Walne Zgromadzenie Członków

Sobota 18 czerwca, godz. 10,
Bobrowiecka 9

Dyskutujmy zgodnie z procedurą

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień przez Walne Zgromadzenie. Niestosującym się przewodniczący może, za zgodą zebranych, odebrać głos.
2. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności w sprawach: głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy.
4. W sprawach formalnych może zabrać głos jedynie dwóch mówców, jeden „za” i jeden „przeciw”.
(z regulaminu obrad WZCz.)

Gdyby zapytać nas, członków spółdzielni, czy jesteśmy za w pełni demokratycznym rozstrzygnięciem swoich spraw, nikt by temu nie zaprzeczył. Mamy okazję wykazać, że tak samo czynimy, jak mówimy. Okazją tą będzie Walne Zgromadzenie Członków.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały w sprawach o dużym znaczeniu dla 18,5 tysiąca członków MSM Energetyka. Może to zrobić, poza zmianami w statucie, niezależnie od tego, ile osób zdecyduje się wziąć udział w obradach. Czy godzi się jednak, żeby w żywotnych sprawach 18,5-tysięcznej społeczności decydowało tylko 200 czy 300 osób? Formalnie wszystko będzie w porządku, przepis nie zostanie naruszony, ale nie każdemu odpowiada taki formalizm.

Czy może być inaczej, lepiej? Lepiej dla wizerunku spółdzielni, lepiej dla nas samych - jej członków. Oczywiście może tak być. A stanie się tak wówczas, kiedy nasz udział w Walnym

Zgromadzeniu będzie nie tylko spełnieniem statutowego obowiązku, ale również koniecznością wynikającą z wewnętrznego nakazu moralnego.

Zdarzyć się może, że przypadnie w głosowaniu, np. przy podziale środków finansowych, korzystna dla naszego osiedla uchwała, albowiem było nas za mało. Za mało przede wszystkim z naszego osiedla. A bywały już w Energetyce sytuacje, iż decydował o czymś jeden głos. Nasze sprawy w naszych rękach. Tak będzie również 18 czerwca. Pamiętajmy o tym. **(rs)**

Korzystajmy z tego prawa

Członek spółdzielni ma prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez uczestniczenie w Walnym Zgromadzeniu **(ze statutu MSM Energetyka)**.

Walne Zgromadzenie Członków 2011

Skrót sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni w 2010 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Członkowie MSM Energetyka!

Zarząd już po raz trzeci zwołuje Walne Zgromadzenie Członków. Obecne przepisy prawa umożliwiają każdemu członkowi bezpośrednio uczestniczenie w zgromadzeniach, które oceniając wyniki pracy organów, podejmują istotne dla działalności Spółdzielni uchwały. Zarządowi bardzo zależy na Państwa aktywnym uczestniczeniu w Zgromadzeniu, na opiniach i pomysłach, aby stale usprawniać zarządzanie majątkiem Spółdzielni dla dobra jej mieszkańców. Prosimy zwrócić uwagę, że nie tylko dla członków, gdyż zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami osoby posiadające prawa do lokali nie muszą być członkami Spółdzielni. Takich osób jest blisko 2300.

Zapraszamy Państwa serdecznie do wzięcia udziału w tegorocznym WZ, na którym przedstawione będą sprawozdania z działalności, sprawozdanie finansowe i co istotne dokonają Państwo podziału wypracowanego w 2010 r. zysku netto. Porządek obrad obejmuje również ważne projekty zmiany niektórych postanowień Statutu, których uchwalenie nie było możliwe w latach 2009 i 2010 z powodu zbyt małej frekwencji, która powinna wynosić nie mniej niż 1/40 liczby członków czyli w br. – 461 osób. Prowadzone są prace nad aktualizacją całego Statutu, jednak są one zakłócone stałymi zmianami prawa. Obecnie Sejm RP pracuje nad kilkoma wersjami projektów zmian prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie tylko, gdyż np. ostatnia zmiana przepisów dotyczących Walnych Zgromadzeń, została uchwalona ustawą o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców.

Liczymy na Państwa obecność i wspólne podejmowanie decyzji. Chcielibyśmy przypomnieć, że to Państwo jesteście gospodarzami na Walnym Zgromadzeniu. Zarząd przygotowuje Zgromadzenie, przedstawia projekt porządku obrad, sprawozdania, część projektów uchwał oraz udziela odpowiedzi i wyjaśnień. Zarząd nie może obecnie określić jaki będzie ostateczny porządek obrad, gdyż członkowie i organy Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw po ogłoszeniu zwołań WZCz. Podobnie jak w roku ubiegłym Zarząd przedstawi pod obrady wszystkie prawidłowo zgłoszone projekty i żądania – ostateczny projekt porządku obrad powstanie dopiero na 3 dni przed Zgromadzeniem.

Od przybyłych na Zgromadzenie Członków zależeć będzie również tok obrad. To Państwo zadecydują w głosowaniach kto zasiądzie w Prezydium WZCz, kto wejdzie w skład jego Komisji, jaki będzie porządek obrad, jakie zapadną uchwały. Państwo będą mieli prawo ustalać zasady prowadzenia dyskusji. Przypominamy to dlatego, gdyż pojawiały się pretensje do Zarządu, że źle prowadził obrady. Zarząd nie ma takiego prawa - zwołujemy Zgromadzenie i uczestniczymy w obradach z obowiązkiem przedstawienia rzetelnych informacji i dbałości o przestrzeganie obowiązujących przepisów, zapewniając obsługę prawną. Zamówiliśmy również system do głosowania znacząco skracający te czynności oraz osobę do wykonania stenogramu obrad. Przebieg Zgromadzenia będzie także nagrywany na nośniku cyfrowym. Życzymy Państwu sprawnego przebiegu obrad, oczekując aby pełne były merytorycznej dyskusji w celu wypracowania oczekiwanych przez większość uchwał. Życzymy, aby sprawy organizacyjne zajęły jak najmniej czasu, który będzie mógł być wykorzystany efektywnie w sobotni, czerwcowy dzień.

Do zobaczenia 18 czerwca 2011 r. o godzinie 10,00 w Sali Chopina Centrum Konferencyjno-Kongresowego przy ul. Bobrowieckiej 9 w Warszawie.

Piotr Kłodziński
Prezes Zarządu MSM Energetyka

W 2010 r. podejmowane były, wzorem lat ubiegłych – kolejne próby zmian w prawie spółdzielczym. W dniu 24.09.2010 r. Sejm odrzucił w pierwszym czytaniu obywatelski projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych. W akcji zbierania podpisów poparcia dla tego projektu wzięła również udział część członków naszej Spółdzielni.

W dniu 26.11.2010 r. Sejm skierował do Komisji Infrastruktury poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W tym samym dniu skierowano do Komisji Gospodarki poselski projekt ustawy o spółdzielniach, określający zasady zakładania i organizacji spółdzielni, prawa i obowiązki członków oraz zasady nadzoru nad spółdzielniami i ich związkami.

W/w próby nie przyniosły w 2010 r. żadnych zmian w prawie. Był to natomiast, począwszy już od II półrocz

2009 r. okres, w którym formułowano na użytek praktyczny interpretacje związane z realizacją już obowiązujących – w wyniku wcześniejszych nowelizacji – przepisów.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 18.12.2009 r. nałożyła na spółdzielnie (art. 4 ust. 7) obowiązek zawiadamiania mieszkańców o zmianie:

– wysokości opłat zależnych od spółdzielni z wyprzedzeniem co najmniej 3-miesięcznym na koniec miesiąca kalendarzowego,

– wysokości opłat niezależnych od spółdzielni z wyprzedzeniem co najmniej 14-dniowym przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

W Spółdzielni przystosowywano programy komputerowe do obowiązujących przepisów, które pozwalają zarówno na etapie planowania jak i realizacji zadań wpro-

wadzić szczegółową, odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wpływów z opłat za lokale i innych przychodów na pokrycie tych kosztów.

Powyższe zasady indywidualnego rozliczania nieruchomości obowiązują w zdecydowanej większości eksplloatowanych zasobów Spółdzielni z wyjątkiem Osiedla Stegny Północ i Osiedla Idzikowskiego, które nie posiadają w dalszym ciągu uregulowanego stanu prawnego gruntów.

I SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

1. Stan liczbowy członków MSM Energetyka na dzień 31.12.2010r.

Liczba członków Spółdzielni 18 403

w tym:

- posiadających spółdzielcze (lokatorskie bądź własnościowe) prawa do lokali 12 308,
- posiadających odrębną własność lokali 3 720,
- posiadających umowy o kolejności przydziału mieszkań 448,
- członków współmałżonków (tzw. udziałowców) 1 895,
- członków zamieszkałych w SBM Torwar i RSM Osiedle Młodych 32.

2 095 osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz 199 osób, którym przysługują prawa odrębnej własności lokali - razem 2 294 osoby - nie są członkami MSM Energetyka.

2. Lokale mieszkalne w budynku „A”

Zadania 2 inwestycji „Centrum mieszkaniowo-usługowe” ul. J. Sobieskiego/ul. św. Bonifacego

Zgodnie z zasadami określonymi Uchwałami: nr 26 Rady Nadzorczej MSM Energetyka z dnia 27.10.2009 r. w sprawie zatwierdzenia zasad finansowania i rozliczania kosztów budowy przedsięwzięcia „Centrum mieszkaniowo-usługowe” przy ulicy Sobieskiego/św. Bonifacego – Zadanie 2 oraz nr 9 Rady Nadzorczej MSM Energetyka z dnia 22.02.2005 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań oraz najmu lokali mieszkalnych w MSM Energetyka, od połowy maja 2010 r. Zarząd Spółdzielni sukcesywnie zawiadamiał członków Spółdzielni o rozpoczętej budowie budynku „A” realizowanego jako pierwszy w Zadaniu 2. Z członkami Spółdzielni, którzy przyjęli lokalizację projektowanych mieszkań zawarte zostały umowy o budowę lokali mieszkalnych.

Budynek „A” – zlokalizowany u zbiegu ulic Sobieskiego i Bonifacego – składa się z dwóch segmentów: 13 oraz 6 kondygnacyjnego.

Kondygnacje mieszkalne położone są od drugiego piętra, powierzchnie usługowe – na parterze wraz z antresolą oraz dwie kondygnacje podziemne garażowe.

Cztery klatki schodowe wyposażone są w windy dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. W budynku tym jest 121 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 42,0 m² do 117,0 m². W garażu wielostanowiskowym, dwupoziomowym przewidziano 127 miejsc postojowych dla przyszłych mieszkańców oraz miejsca postojowe dla lokali usługowych i ich klientów.

Zgodnie z cytowaną na wstępie uchwałą nr 26 Rady Nadzorczej koszty budowy mieszkań i miejsc postoj-

wych są finansowane ze środków własnych nabywców, wpłacanych ratałnie w okresie budowy.

Planowany wstępny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalony został w wysokości netto 6 500 zł + VAT (obecnie 8 %). Koszt ten nie obejmuje wyposażenia mieszkania w urządzenia sanitarne, podłogi, drzwi wewnętrzne i parapety.

Termin zakończenia realizacji budynku „A” planowany jest na I kwartał 2013 r.

3. Lokale mieszkalne z tzw. „odzysku”

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. nr 125, poz. 873 z późn. zm.) Zarząd Spółdzielni w 2010 r. ogłosił sześć przetargów na ustanowienie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych odzyskanych w wyniku zrealizowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję lub przekazanych do dyspozycji Spółdzielni po śmierci członków.

Łącznie na przetarg wystawiono 10 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej: od 30,90 m² do 55,70m² i wszystkie lokale zostały kupione.

4. Tematyka dotycząca ustanawiania odrębnej własności lokali

Ustawą z dnia 18.12.2009 r. nowelizującą po raz kolejny ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, przedłużony został do dnia 30.06.2010 r. termin zawierania umów przenoszących własność lokali spółdzielczych lokatorskich, na preferencyjnych warunkach finansowych.

Przedłużony został również termin przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na spółdzielcze własnościowe, do dnia 31.12.2012 r., w przypadku, gdy:

– Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek,

– lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokalu na podstawie uchwały Zarządu lub uchwała została zaskarżona do Sądu.

W I półroczu 2010 r. podpisanych zostało 408 umów notarialnych ustanawiających prawo własności lokali mieszkalnych, 5 umów ustanawiających prawo własności lokali użytkowych oraz 200 umów dotyczących przeniesienia udziałów w prawie własności garaży wielostanowiskowych, a w II półroczu 2010 r. 201 umów notarialnych ustanawiających prawo własności lokali mieszkalnych, 4 umowy ustanawiające prawo własności lokali użytkowych oraz 25 umów dotyczących przeniesienia udziałów w prawie własności garaży wielostanowiskowych. Łącznie do dnia 31.12.2010 r. – prawo odrębnej własności ustanowione zostało dla 3.919 lokali mieszkalnych, 9 lokali użytkowych oraz 225 miejsc postojowych i garaży.

Do dnia 31.12.2010 r. podpisano również 454 umowy przekształcające spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali na spółdzielcze własnościowe w budynkach znajdujących się na gruntach, do których Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, ani użytkownika wieczystego.

Przeprowadzona w okresie sprawozdawczym kolejna analiza dotycząca zadłużenia mieszkań stanowiących odrębną własność wykazała, że 264 mieszkania własnościowe (6,28 %) były zadłużone na ogólną kwotę 354 tys. zł,

z tego:

– 141 lokali - zadłużenia dwu-trzy miesięczne,

– 123 lokale - powyżej 3 miesięcy.

W tej sytuacji, Zarząd Spółdzielni złożył wnioski do Sądu Rejonowego VII Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonanie stosownych wpisów w księgach wieczystych zadłużonych mieszkań, stosując procedury określone w instrukcji do spraw windykacji należności z tytułu opłat za lokale (kwiecień 2010 r. – wprowadzono dodatkowy zapis do instrukcji, pozwalający na wpis roszczeń Spółdzielni).

5. Sprawy dotyczące wykluczenia członków dłużników ze Spółdzielni, realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję oraz postępowań egzekucyjnych

Rada Nadzorcza w 2010 r. podjęła uchwały w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni 16 członków, z uwagi na niewypełnianie przez nich obowiązków finansowych wobec Spółdzielni bądź uciążliwe i uporczywe naruszanie spokoju i porządku domowego.

Rada Nadzorcza podjęła również uchwały w sprawie wykreślenia z rejestru MSM Energetyka 69 członków, którzy nie posiadają tytułów prawnych do lokali. Podstawa prawna §16 ust.1 i ust. 2, pkt 2 Statutu Spółdzielni.

W 2010 r. postępowania eksmisyjne kontynuowane były w 3 sprawach rozpoczętych pod koniec 2009 r. i wszczęte zostały w następnych 11 sprawach. Razem prowadzono 14 spraw, w których sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie lokali mieszkalnych, z tego w Osiedlach: Sadyba – 4, Stegny Południe – 5, Stegny Północ – 2, Bernardyńska – 2, Idzikowskiego – 1.

W wyniku prowadzonych postępowań wewnątrzspółdzielczych, zmierzających do wykluczenia członków ze Spółdzielni oraz eksmisyjnych, Spółdzielnia odzyskała w 2010 roku należności na kwotę 330,8 tys. zł.

W wyniku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała w 2010 r. należności w wysokości 671,2 tys. zł.

Łącznie w 2010 roku odzyskane należności wyniosły 1 002,0 tys. zł.

II. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna w roku 2010 koncentrowała się na zadaniu 2 przedsięwzięcia „Centrum mieszkaniowo-usługowego” ul. J. Sobieskiego / ul. św. Bonifacego w osiedlu Stegny Południe.

Zadanie 2 stanowi zespół trzech budynków oznaczonych symbolami: „A”, „B”, i „C”. Po etapie przygotowań (prace projektowe, uzgodnienia, uzyskanie pozwolenia na budowę itp.) przeprowadzono postępowanie przetargowe na wybór generalnego wykonawcy budynku „A” wraz z infrastrukturą. Wykonawcą została firma „Alisma Construction” S.A. z Warszawy. W maju 2010 r. rozpoczęto budowę budynku „A”, który zawiera funkcję mieszkaniową, handlowo-usługowo-biurową oraz dwukondygnacyjny garaż podziemny. Zaawansowanie robót budowlanych na koniec okresu sprawozdawczego wyniosło 20,5 % wartości robót ryczałtowych określonych umową. Zakończenie robót budowlanych przewidywane jest na 28.02.2013 r.

Do realizacji przygotowywane były kolejne budynki „B” i „C”. Planowane rozpoczęcie realizacji budynków, to odpowiednio II i IV kwartał 2011 r.

1. Melomanów II

Teren, na którym planowana jest inwestycja, jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Trwa postępowanie sądowe z pozwu MSM Energetyka o zobowiązanie Miasta Stołecznego Warszawy do złożenia oświadczenia woli o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste Spółdzielni w trybie bezprzetargowym. Na podstawie postanowienia Sądu został wykonany operat określający wartość rynkową nieruchomości. Aktualnie proces sądowy zmierza do zawarcia przez strony ugody, której przedmiotem byłoby zawarcie umowy użytkowania wieczystego. Spółdzielnia zaakceptowała wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę sądowego oraz wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Strony muszą jeszcze uzgodnić stanowisko odnośnie znajdujących się na przedmiotowym gruncie zabudowań (kontenerów).

2. Budynek mieszkalny z garażami przy ul. Korczyńskiej w osiedlu Sadyba

W roku 2002 Spółdzielnia zawarła z Urzędem Dzielnicy Mokotów porozumienie w sprawie zamiany gruntów w osiedlu Sadyba. Teren przy ul. Korczyńskiej objęty jest

tych porozumieniem. Realizacja porozumienia jest uwarunkowana rozpatrzeniem roszczeń zgłoszonych przez spadkobierców byłych właścicieli tych nieruchomości. Prace przygotowawcze inwestycji zostaną uruchomione z chwilą nabycia przez Spółdzielnię prawa do terenu.

3. Sprawy terenowo-prawne

W 2010 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni. Oczekiwaliśmy od 2008 r. na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zgodności z Konstytucją RP art. 35 ust.4' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż postępowania sądowe z tych powodów zostały przez sąd zawieszane. Artykuł ten, przewidujący możliwość zasiedzenia spółdzielczego, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29.10.2010 r. utracił moc prawną. Oznacza to, że wnioski złożone przez Spółdzielnię w sądzie o stwierdzenie zasiedzenia na podstawie uchylonego przepisu podlegają oddaleniu. Wnioski dotyczyły nieruchomości w:

– Osiedlu Stegny Północ,

– Części Osiedla Idzikowskiego – działki 5/2 i 5/3 w obrębie ulic Idzikowskiego i Piekąfkiewicza,

– Części Osiedla Stegny Południe – działka 17 przy ul. Portofino i Egejskiej oraz działki niezabudowane 16 i 19,

– Osiedlu Selce - działka nr 36 przy ul. Gagarina.

Wniosek dotyczący nieruchomości przy ul. Gagarina, z uwagi na przesłanki do nabycia prawa własności na zasadach ogólnych w trybie kodeksu cywilnego, został zmodyfikowany w celu uzyskania stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Nadal obowiązującymi przepisami, jakie Spółdzielnia może wykorzystywać przy regulacji jest ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. i w niewielkim stopniu kodeks cywilny. Jednak od wielu lat przeszkodą w regulacji tytułu prawnego do gruntów w trybie powyższej ustawy są roszczenia poprzednich właścicieli wynikające z dekretu z 1945 r. o własności i użytkownictwie gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Z uwagi na brak postępu w sprawdzaniu oraz rozpatrywaniu wniosków roszczeniowych w Urzędzie m. st. Warszawy Zarząd Spółdzielni podjął współpracę z Kancelarią Prawniczą oraz uprawnionym geodetą, specjalizującym się w badaniach spraw roszczeniowych. Zadaniem geodety będzie sprawdzenie i określenie roszczeń występujących w stosunku do nieruchomości Spółdzielni, położonych w granicach działek objętych roszczeniami Spółdzielni. Obecnie postępowania administracyjne związane z roszczeniami dawnych właścicieli nieruchomości toczą się przed Prezydentem m. st. Warszawy. Zarząd Spółdzielni wystąpił do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami o zorganizowanie spotkania w celu uzgodnienia zasad współpracy.

Spółdzielnia uczestniczy również w kilku postępowaniach prowadzonych przez Urząd m. st. Warszawy dotyczących rozpatrywania wniosków złożonych w trybie Dekretu z 1945r. przez byłych właścicieli gruntów użytkowanych obecnie przez Spółdzielnię. Sprawy dotyczą terenów przy ul. Czerniakowskiej 34 (dawna Osada Mrozinek), ul. Czerniakowskiej 20, 22, 24 (Osada Zofiówka), ul. Powsińskiej 38 i 40, ul. Sobieskiego/Urle oraz terenów stanowiących działkę 6/3 przy ul. Bonifacego i 16 (obecnie 16/1 i 16/2) przy ul. Sycylijskiej.

Z wniosku następców prawnych byłych właścicieli kontynuowana jest również sprawa sądowa przeciwko m. st. Warszawa o unieważnienie aktu notarialnego – umowy o oddanie Spółdzielni terenu Osiedla Stegny Południe w części dotyczącej działek nr 18 i 20, na których realizowane jest Centrum Mieszkaniowo-Usługowe. Zamknięta w grudniu 2010 r. rozprawa została w styczniu 2011 r. otworzona na nowo. Sąd wyznaczył termin rozprawy na 4.04.2011 r.

Kolejna sprawa z wniosku Spółdzielni przy udziale m. st. Warszawy i Skarbu Pastwa dotyczy stwierdzenia

nabycia własności nieruchomości przy ul. Czerniakowskiej, Nehru, Zwierzynieckiej przez zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa. W wyniku uwzględnienia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej Spółdzielni, niekorzystne dla Spółdzielni postanowienie Sądu Okręgowego zostało uchylone. W konsekwencji sprawa została przekazana Sądowi II instancji do ponownego rozpatrzenia.

W 2010 r. Spółdzielnia wystąpiła do sądu z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. Sobieskiego 105 na zasadach ogólnych w trybie kodeksu cywilnego. Dotychczas sprawa została wyznaczona wartość przedmiotu sporu oraz zostali przesłuchani świadkowie.

Po konsultacjach społecznych Zarząd Spółdzielni zgłosił swoje uwagi do wyłożonego projektu planu zagospodarowania Sadyby Północnej, obejmującego również teren Osiedla Idzikowskiego. Przedstawiciele Zarządu Spółdzielni uczestniczyli w dyskusji publicznej nad projektem planu.

Dnia 4.06.2010 r. Spółdzielnia wystąpiła do Delegatury Gospodarki Nieruchomościami Dzielnicy Mokotów o przedłużenie umowy dzierżawy terenu osiedla Stegny Północ na kolejne 3 lata. Pomimo niezliczonej ilości interwencji, do dnia dzisiejszego Urząd nie podpisał umowy. Z inicjatywy Przewodniczącej Rady Osiedla, w dniu 24.03.2011 r. odbyło się spotkanie z Zastępcą Prezydenta m. st. Warszawy – Andrzejem Jakubiakiem.

Zarząd Spółdzielni współpracuje ze Stowarzyszeniem Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości – Konfederacją Warszawską w celu wspólnego działania w sprawach regulacji prawnej terenów, opłat za wieczyste użytkowanie oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z zastosowaniem bonifikaty. W wyniku tej współpracy przedstawiciele naszej Spółdzielni uczestniczyli w spotkaniach, które odbyły się z inicjatywy Stowarzyszenia. Były to spotkania robocze z udziałem przedstawicieli Spółdzielni, jak również spotkania z Panią Prezydent m. st. Warszawy oraz z radnymi m. st. Warszawy. Ponadto Zarząd występował do Ministra Infrastruktury w sprawie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i regulacji prawnej gruntów Spółdzielni.

III. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA I WYNIKI FINANSOWE

Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe w eksploatacji obejmowały: 256 budynków mieszkalnych i 22 budynki użytkowe.

Lokali mieszkalnych na 31.12.2010 r. było – 18 568 o powierzchni użytkowej wynoszącej 900 293 mkw.

Powierzchnia lokali użytkowych, łącznie z powierzchnią garaży, wynosiła 61 725 m², w tym garaży – 26 850 m².

Pozostała działalność gospodarcza, obejmująca eksploatację i utrzymanie nieruchomości nie zaliczonych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz inne koszty i przychody finansowe związane z działalnością Spółdzielni i jej osiedli, zamknęła się dochodem netto w kwocie 7 198,8 tys. zł. Spółdzielnia z tytułu dochodu z pozostałej działalności gospodarczej zapłaciła podatek dochodowy w kwocie 1 550,1 tys. zł.

Znaczący wpływ w dochodzie na pozostałej działalności gospodarczej mają dochody uzyskane z lokalu użytkowych. W poszczególnych osiedlach istnieje nierówny potencjał powierzchni komercyjnych w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych.

IV. ZAGADNIENIA TECHNICZNO- EKSPLOATACYJNE

W 2010 roku remonty budynkowe były ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców, między innymi: remonty balkonów lub loggii, wymianę instalacji gazowej i elektrycznej, remonty kapitalne lub wymiana dźwignów osobowych oraz poprawę estetyki i funkcjonalności budynków mieszkalnych.

Łącznie poniesiono nakłady na realizację remontów w 2010 roku, w wysokości 18 896,0 tys. zł, co stanowi 103,4 proc. planu rocznego.

Sytuacja dotycząca realizacji planów remontów za rok 2010 uległa zmianom w stosunku do wyników po trzech kwartałach ubiegłego roku. W IV kwartale nastąpił duży wzrost nakładów – średnio o około 100 % w stosunku do nakładów poniesionych łącznie w okresie trzech kwartałów.

Dokonując oceny wykonania planu remontów za 2010 rok w poszczególnych osiedlach należy zaznaczyć, że :

- w większości osiedli występuje zjawisko zmiany decyzji co do realizacji planów remontów. Przyczyny takiego stanu rzeczy tkwią m.in. w zmianie priorytetów ustalonych przez Rady Domów-Nieruchomości,
- pozytywnie należy ocenić działanie poszczególnych Administracji, które w przypadku „wypadnięcia” jakiejś pozycji z planu wykonują „zamienne” remonty,
- szczególnym zainteresowaniem w 2010 r. organy Spółdzielni objęły zagadnienia remontów na Osiedlu Sadyba, w którym stopień realizacji zadań rocznych wyniósł 85,5 %, tj. 5 584,3 tys. zł.

V. ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Zadłużenia w opłatach za lokale wyniosły na dzień 31.12.2010 r. 5,9 proc. rocznego wymiaru i stanowiły kwotę 6 946,4 tys. zł. W analogicznym okresie roku ubiegłego zadłużenia wyniosły 5 597,8 tys. zł przy wskaźniku zadłużenia 5,0 proc. Dla porównania w roku 2002 r. wskaźnik ten wyniósł 8,3 proc., w 2003 – 8,9 proc., w 2004 – 7,1 proc., w 2005 – 6,3 proc., w 2006 – 5,7 proc., w 2007 – 4,4 proc., w 2008 – 5,1 proc..

Wzrost wskaźnika zadłużeń w 2010 r. w porównaniu

do 2009 r. związany jest z terminem rozliczenia sezonu grzewczego 2009-2010. Wobec wysłania zawiadomień do mieszkańców o nadpłatach i niedopłatach dopiero w drugiej połowie grudnia 2010 r., mieszkańcy nie zdążyli uregulować zaległości. Kwota dopłat w skali Spółdzielni to 1 300,0 tys. zł.

Możemy stwierdzić, że wskaźnik utrzymujący się w ostatnich latach w granicach 5-6 proc. jest zjawiskiem pozytywnym, jeśli porównamy go do lat wcześniejszych z początku lat 2000-nych: 8-9 proc. Wynik taki osiągnięto dzięki prowadzonym działaniom w tym zakresie przez służby windykacyjne i organy samorządowe Spółdzielni.

VI. KOSZTY BIURA ZARZĄDZANIA OGÓLNEGO I ICH FINANSOWANIE

Koszty zarządzania ogólnego to przede wszystkim koszty utrzymania pracowników realizujących zadania na rzecz osiedli i całej Spółdzielni. Są to m.in. zagadnienia związane z obsługą pracy organów samorządowych, działalnością inwestycyjną, obsługą prawną, kadrową, członkowsko-mieszkaniową, przekształceń własnościowych, rozliczeń finansowych z tytułu wkładów i udziałów oraz innych związanych z obsługą członków Spółdzielni.

Utrzymano trzeci rok z rzędu jednolity wskaźnik kosztów obciążający (w planie i w wykonaniu) eksploatację zasobów dla wszystkich rodzajów lokali w wysokości 0,23 zł/mkw. miesięcznie.

Za rok 2010 koszty biura zarządzania ogólnego wyniosły 4 389,1 tys. zł i stanowiły 92 proc. rocznych kosztów planowanych. Źródła pokrycia kosztów stanowiły: eksploatacja zasobów mieszkaniowych w 60,5 proc., działalność inwestycyjna w 39,5 proc.

Zasoby mieszkaniowe spółdzielni na 31.12.2010 r.

L.p.	Jednostka organizacyjna	Mieszkania		Powierzchnia lokali użytkowych i garaży	Powierzchnia użytk. ogółem (w mkw)
		liczba	pow. użytk.		
1.	Sielce	3 119	144 809	8 501	153 310
2.	Sadyba	5 057	237 283	21 631	258 914
3.	Stegny Północ	2 900	133 930	3 972	137 902
4.	Stegny Rożek	838	47 166	2 933	50 099
5.	Stegny Południe	5 173	255 363	13 518	268 881
6.	Bernardyńska	607	29 820	2 482	32 302
7.	Idzikowskiego	874	51 922	4 637	56 559
	Razem osiedla	18 568	900 293	57 674	957 967
8.	Biuro Zarządu	0	0	4 051	4 051
	Ogółem Spółdzielnia	18 568	900 293	61 725	962 018

Łączne zadłużenia w opłatach za lokale w osiedlach na 31.12.2010 r.

L.p.	Jednostka organizacyjna	Kwoty w tys. zł		Procent zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat	
		2009 r.	2010 r.	2009 r.	2010 r.
1.	Sielce	526,9	675,6	2,8	3,4
2.	Sadyba	1 774,5	2 021,0	5,9	6,4
3.	Stegny Północ	863,8	1 124,1	4,9	6,3
4.	Stegny Rożek	385,0	485,1	5,5	6,6
5.	Stegny Południe	1 569,6	2 075,9	5,5	6,9
6.	Bernardyńska	200,6	177,1	4,6	3,8
7.	Idzikowskiego	277,4	387,6	4,4	5,9
	Ogółem spółdzielnia	5 597,8	6 946,4	5,0	5,9

W dalszym ciągu wszystkie ogłoszenia prasowe zamieszczamy za pośrednictwem firmy Mikrotech S.A. – Mediaplace, która jako Zakład Pracy Chronionej zatrudniający głównie osoby niepełnosprawne, występuje jako pośrednik w sprawach ogłoszeń zamieszczanych przez Spółdzielnię w mediach. Faktury ww. firmy umożliwiają Spółdzielni istotne zmniejszenie ustawowych płatności na rzecz Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. I tak w okresie roku 2010 kwota faktur za ogłoszenia prasowe wyniosła 49,3 tys. zł, a pomniejszenie składki na PFRON z tego tytułu to wielkość 24,7 tys. zł.

VII. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Zatrudnienie w Spółdzielni w 2010 r. wyniosło średnio 387,19 etatu, co stanowi 96,7 proc. planu rocznego (400,53).

Na wynagrodzenia wydano w Spółdzielni 17 776,5 tys. zł – 97,8 proc. planu rocznego, wynoszącego 18 182,9 tys. zł.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA, KULTURALNA I SPORTOWA

Działalność społeczno-wychowawcza, kulturalna i sportowa w Osiedlu Sadyba prowadzona była głównie przez Ośrodek Edukacji Kulturalnej Sadyba. W ramach poniesionych kosztów zrealizowano program imprez i zajęć zgodnie z przyjętym planem oraz kalendarzem imprez. W pomieszczeniach klubowych odbyły się liczne imprezy artystyczne i okolicznościowe dla dzieci i dorosłych, bal przebierańców dla najmłodszych, atrakcyjny wypoczynek dla dzieci w czasie ferii zimowych i wakacji (zajęcia plastyczne, taneczne, integracyjne, wycieczki, turniej drużyn), turnieje sportowe (tenis stołowy), prelekcje i spotkania. Zorganizowano cztery duże imprezy plenerowe.

Ośrodek Edukacji Kulturalnej Sadyba współpracował z placówkami oświatowymi (szkoły, przedszkola), z Biurem Sportu i Rekreacji Urzędu m.st. Warszawy, z Wydziałem Spraw Społecznych i Zdrowia dla Dzielnicy Mokotów, dzielnicową wypożyczalnią kompletów książek Warszawa/Śródmieście.

Działalność społeczno-wychowawcza, kulturalna i sportowa w Osiedlu Stegny Południe prowadzona była we współpracy ze Stowarzyszeniem „Aktywni dla Stegien” (SAS) oraz samodzielną w zakresie zajęć sportowych dla dzieci i młodzieży.

Do ważniejszych pozycji zrealizowanych w roku 2010 przez SAS należy wymienić: bezpłatne zajęcia dla dzieci i młodzieży, wycieczki i obozy, współpracę z biurami m. st. Warszawy w zakresie finansowania warsztatów tematycznych, zajęć w klubach pozaszkolnych, konkursów, festynów oraz współpracę z Wydziałami dzielnic Mokotów.

Podczas wakacji bezpłatnie zorganizowano Letnią Szkołę Szalonego Detektywa, spływ młodzieżowy rzeką Wdą oraz obóz letni w Międzybrodziu Białskim.

Działalność instruktora sportowego pracującego na etacie Administracji Osiedla Stegny Południe ograniczyła się do działań nie pociągających za sobą kosztów. Prowadzone były regularne zajęcia w sekcji piłki nożnej z rocznikami 1999/2000/2001 oraz konsultacje i mecze ligi oldbojów (II liga).

Zajęcia sportowe dla dzieci prowadzone były trzy razy w tygodniu, a konsultacje oldbojów jeden raz w tygodniu. Aby uatrakcyjnić zajęcia z dziećmi organizowane były wyjazdy w soboty i niedziele do klubów na sparingi towarzyskie – były to mecze w Klubie Sportowym Zielonka, Ursus, Jazgarzew, Rembertów. Koszty przewozu dzieci i wpisowego pokrywali rodzice.

IX. NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I BILANSU

Zgodnie z przepisami ustawy „O rachunkowości” z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 152 poz.

1223 z roku 2009 z późniejszymi zmianami) poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za 2010 r. badana była przez biegłych rewidentów.

Badaniem objęte były sprawozdania finansowe administracji osiedli, biura zarządzania ogólnego, jak również zbiorcze sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Wyniki badań ujęte zostały w raportach sporządzonych dla każdej jednostki oraz dla całej Spółdzielni. Opinia o sprawozdaniu finansowym Spółdzielni mówi, że zostało ono sporządzone zgodnie z określonymi w ustawie zasadami rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg. Jest ono zgodne, co do formy i treści, z obowiązującymi przepisami prawa i statutem Spółdzielni. Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2010 r.

Z analizy bilansu wynika, że wartość majątku wynosi w tys. zł:
Na dzień 31.12.2009 r. 857 860,0
31.12.2010 r. 792 285,3

Majątek Spółdzielni w porównaniu do roku 2009 uległ zmniejszeniu o 65 574,7 tys. zł to jest o 7,6 proc.

W roku 2010 na zmianę wartości majątku i źródeł jego sfinansowania wpływ miało:

- zmniejszenie majątku trwałego, które głównie nastąpiło w wyniku wyniesienia wartości lokali przeniesionych na odrębną własność członków,
- zwiększenie majątku obrotowego, głównie w wyniku wzrostu środków pieniężnych, które zabezpieczają bieżącą działalność całej Spółdzielni,
- zmniejszenie funduszu własnego głównie w wyniku wyniesienia wkładów finansujących lokale przeniesione na odrębną własność członków,
- zwiększenie zobowiązań i rezerw, głównie w wyniku wzrostu funduszy specjalnych a przede wszystkim remontowych, które są kumulowane przez domy-nieruchomości na przyszłe planowane do wykonania remonty, jak również centralnego funduszu remontowego, który wspomaga bieżącą działalność całej Spółdzielni.

Z analizy wskaźników wynika, że:

- fundusz własny w pełni finansuje aktywa trwałe,
- trwałość struktury finansowej jest wysoka i utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Oznacza to, że majątek Spółdzielni w 89,3 proc. jest finansowany przez fundusze własne, rezerwy i zobowiązania długoterminowe,
- stopa zadłużenia uległa podwyższeniu w wyniku wzrostu zobowiązań i zmniejszeniu ogólnej sumy (pasywa bilansu) źródeł sfinansowania majątku. Wzrost zobowiązań nastąpił głównie w wyniku zwiększenia stanu centralnego funduszu remontowego oraz stanów funduszy remontowych domów,
- płynność finansowa jest wysoka i wynosi 395,0 proc., a zdolność płatnicza wskazuje, że Spółdzielnia na koniec roku 2010 była w stanie regulować wszystkie zobowiązania bieżące.

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową spółdzielni na koniec roku 2010 utrzymują się na dobrym poziomie. Świadczy to o dobrej sytuacji finansowej spółdzielni, która nie powoduje zagrożeń dla kontynuowania działalności w kolejnym roku.

Zmiany wartości poszczególnych pozycji majątku i źródeł ich sfinansowania przedstawia załączony bilans, a uzupełniają go dodatkowe informacje i objaśnienia, które są do wglądu z całym sprawozdaniem finansowym i raportem biegłego rewidenta w siedzibie biura zarządzania ogólnego spółdzielni.

X. PODSUMOWANIE

1. Rok 2010 był kolejnym rokiem, w którym spółdzielnia, w związku z zmianą przepisów, wypracowuje dwa wyniki finansowe: wynik na gzm oraz dochód z pozostałej działalności gospodarczej. Wyniki finansowe na gzm. pomniejszają lub powiększają wyniki kolejnego roku ob-

rachunkowego. Dochód uzyskany na pozostałej działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu niezależnie od jego przeznaczenia w ramach podziału nadwyżki bilansowej. Kwota tego podatku – w stosunku do sytuacji sprzed 2007 roku – pomniejsza możliwości finansowe Spółdzielni o 1 550,1 tys. zł.

2. Wszystkie Osiedla zrealizowały zadania określone w planie na 2010 rok, w tym:

- wynik na gzm. zamknął się, dzięki wysiłkom Administracji Osiedli, kwotą dodatnią w wysokości 439,9 tys. zł podczas, gdy plan na rok 2010 w Osiedlach zakładał wynik w wysokości 61,6 tys. zł.

W poszczególnych osiedlach, gdzie plan zakładał deficyt na tej działalności wynik na gzm. przedstawia się następująco:

Sielce – zaplanowany ujemny wynik finansowy w wysokości – 24,2 tys. zł został zrekomensowany nadwyżkami, co skutkowało uzyskaniem dodatniego wyniku w kwocie 250,3 tys. zł,

Stegny Północ – zaplanowany ujemny wynik finansowy w wysokości – 3,1 tys. zł został zrekomensowany nadwyżkami, co skutkowało uzyskaniem dodatniego wyniku w kwocie 36,0 tys. zł,

Deficyty natomiast wystąpiły na Sadybie – 55,4 tys. zł i na Stegnach Rożek – 99,7 tys. zł.

Wynik finansowy na pozostałej działalności gospodarczej Osiedli został zrealizowany w kwocie 6 157,8 tys. zł (netto), przekraczając tym samym założenia planu (6 007,7 tys. zł) o 2,5 proc.

3. Realizowane są przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym: w zakresie wyodrębniania własności lokali, przekształcania lokatorskich praw do lokali, rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych w podziale na poszczególne nieruchomości. Jednakże liczba ustanawianych praw własności lokali mieszkalnych widocznie się zmniejsza (1 338 w 2009 r. i 609 w 2010 r.).

4. Pomimo licznych wystąpień do władz Warszawy oraz sądów w sprawach terenowo-prawnych, obowiązujące procedury, brak pomocy ze strony władz miasta oraz niekorzystny wyrok Trybunału Konstytucyjnego, powodują brak decyzji w tych istotnych dla członków Spółdzielni sprawach.

5. Wskaźnik zadłużeń czynszowych nieznacznie się pogorszył, ale nie wpłynął na płynność finansową osiedli, ponieważ dostają one doraźną pomoc z Zarządu Spółdzielni (CFR).

XI. WNIOSKI

Zarząd Spółdzielni uważa, że w najbliższym okresie należy skierować wysiłki przede wszystkim na:

1. Przyspieszenie prac nad uregulowaniem stanu prawnego gruntów, szczególnie w Osiedlach: Stegny Północ i Idzikowskiego.
2. Utrzymanie zasady określonej w wytycznych do planów gospodarczo-finansowych – zrównoważenia kosztów i przychodów w gzm.
3. Poprawę jakości obsługi mieszkańców poprzez m.in. podnoszenie kwalifikacji i zwiększanie kompetencji pracowników administracji osiedli, zapewniając profesjonalną obsługę mieszkańców.
4. Zwiększenie potencjału komercyjnych powierzchni użytkowych, umożliwiającego osiąganie wyższych przychodów w ramach pozostałej działalności gospodarczej.
5. Uwzględnienie w podziale nadwyżki bilansowej głównych kierunków:
 - wzmocnienia bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni w drodze przeznaczenia środków na zwiększenia funduszu zasobowego i CFR,
 - zasilenia funduszy remontowych.
6. Lepsze zdyscyplinowanie realizacji planu remontów.

Warszawa, maj 2011 r.

Walne Zgromadzenie Członków 2011

Skrót sprawozdania Rady Nadzorczej za okres czerwiec 2010 r. - maj 2011 r.

Szanowni Członkowie naszej Spółdzielni

Znowelizowana Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a w ślad za nią – nasz Statut, nie tylko zmieniły uprawnienia i znaczenie poszczególnych organów samorządowych, ale i znacząco zwiększyły bezpośredni wpływ członków na podejmowane decyzje. Coraz powszechniej poprzez Rady Domów-Nieruchomości, a szczególnie poprzez bezpośredni udział w Zebraniach Domowych-Nieruchomości, decydujemy o rodzaju i zakresie remontów prowadzonych w naszych budynkach, a tym samym – o obciążeniach finansowych z tym związanych. Wciąż jednak w sposób ograniczony korzystamy z możliwości, jakie daje nam udział w Zebraniach Osiedlowych oraz Walnym Zgromadzeniu Członków. W bieżącym roku w Zebraniach Osiedlowych wzięło udział jedynie około 650 członków spośród ponad 18 tysięcy, których liczy sobie nasza Spółdzielnia. A przecież w naszym własnym, dobrze pojętym interesie leży, aby uczestniczyć we wszystkich zebraniach naszej społeczności: w Zebraniach Domowych-Nieruchomości, aby decydować w sprawach dotyczących budynku, w którym mieszkamy, w Zebraniach Osiedlowych, aby stanowić o tym, jakie będzie nasze najbliższe otoczenie, aż wreszcie w Walnym Zgromadzeniu Członków - by mieć wpływ na decyzje dotyczące całej naszej Spółdzielni. Stwierdzenie „Nic o nas bez nas” nie powinno być dla nas pustym sloganem, lecz znamienitym drogowskazem.

Dlatego też gorąco namawiam Państwa do udziału w zbliżającym się Walnym Zgromadzeniu Członków. Niezależnie od wielu bardzo istotnych spraw, które będą przedmiotem obrad, jak np. rozpatrzenie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu (w tym finansowego), wybór członków Rady Nadzorczej, udzielenie absolutorium członkom Zarządu oraz oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie może zaciągnąć Spółdzielnia, pragnę zwrócić Państwa uwagę na kwestię związaną ze zmianą Statutu. Sprawa dotyczy nie tyle Statutu jako całości, lecz właściwie kilku jego punktów i uzupełnień. Chodzi przede wszystkim o zapisy statutowe dotyczące sposobu naliczania opłat za wywóz śmieci oraz dźwigi. Zgodnie z nimi w obydwu tych przypadkach wnosimy opłaty naliczane wg mkw. naszego mieszkania, a nie od liczby osób zamieszkających w nim.

Wielu członków naszej Spółdzielni, a przynajmniej większość tych, którzy uczestniczyli w ostatnim Walnym Zgromadzeniu, chce zmienić te zasady. Twierdzą, że „to nie mkw. jeżdżą windami i wyrzucają śmieci, lecz konkretni ludzie”. Kłopot jednak polega na tym, że do zmiany tych zapisów, a więc do zmiany Statutu, potrzebne jest, aby decyzja ta została podjęta przez co najmniej 1/40 członków – aktualnie przez prawie 500 członków. Próby zmiany Statutu w dwóch ostatnich latach nie powiodły się. Czy podobnie będzie i w tym roku, że zabraknie wymaganej liczby członków Spółdzielni do uchwalenia zmian? Mam nadzieję, że nie. Wierzę, że są Państwo w stanie poświęcić kilka godzin swego prywatnego czasu i sprawić, że niezbędne zmiany postanowień Statutu naszej Spółdzielni staną się faktem.

Janusz Gajda
Przewodniczący Rady Nadzorczej
MSM Energetyka

I. PODSTAWA PRAWNA I ORGANIZACJA PRACY RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem MSM Energetyka Rada Nadzorcza jest organem kontrolno-nadzorczym, uchwałodawczym i opiniotwórczym, a jej skład liczy 24 członków. Na konstytucyjnym posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2010 r. wybrano Prezydium Rady Nadzorczej oraz dokonano wyboru Komisji: Rewizyjnej, Technicznej, Mieszkaniowej i ds. Terenowo-Prawnych. Próby powołania Komisji Organizacyjno-Samorządowej nie przyniosły rezultatów i w tej sytuacji zdecydowano, aby sprawy, które leżałyby w zakresie kompetencji tej komisji, kierować do Komisji Rewizyjnej. Skład prezydium poszczególnych komisji oraz funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Komisje Rady Nadzorczej były podstawowym gremium do analizowania materiałów, wniosków, projektów uchwał oraz opiniowania inicjatyw i działań wynikających z obowiązków statutowych. Merytoryczne uwagi i wnioski stały się podstawą do podejmowania uchwał i decyzji na plenarnych posiedzeniach Rady.

Uchwały Rady Nadzorczej, zgodnie z §20 ust. 3 Statutu, podawane są do wiadomości członków Spółdzielni przez wywieszenie ich pełnego tekstu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w lokalach biur administracji i na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez zamieszczenie informacji o podjęciu tych uchwał na tablicach ogłoszeń w budyn-

kach Spółdzielni. Wykaz podjętych uchwał przedstawiono w Załączniku nr 2 do niniejszego sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła dziesięć posiedzeń plenarnych, na które zapraszano członków Zarządu oraz przewodniczących Rad Osiedli. W każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej brał udział radca prawny. Posiedzenia plenarne poprzedzone były posiedzeniami Prezydium Rady, na których omawiano i przygotowywano projekty porządku obrad plenarnych oraz planowane kierunki działań.

Posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane. Protokoły są przechowywane w Zespole Organizacyjno-Samorządowym biura Zarządu i są udostępniane do wglądu. Niezależnie od tego protokoły są przekazywane Administracjom i Radom Osiedli, zaś zainteresowanym nimi członkom – udostępniane do wglądu.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury co najmniej raz w miesiącu. Wnioski i opinie członków Spółdzielni zgłaszane podczas dyżurów były rozpatrywane przez właściwe Rady Osiedli, komisje Rady Nadzorczej i Zarząd Spółdzielni. Na wszystkie wniesione sprawy udzielono odpowiedzi.

Ponadto do Rady Nadzorczej skierowano 32 pisma, a 53 pisma do jej wiadomości. Na 16 pism zostały udzielone odpowiedzi, natomiast 16 pism jest jeszcze rozpatrywanych.

Zagadnienia, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym, wynikały z przyjętego w dniu

28 września 2010 r. planu pracy, a także z potrzeb, jakie pojawiły się w bieżącej działalności Spółdzielni i dotyczyły w głównej mierze:

1. kwartalnych ocen wykonania zadań gospodarczo-finansowych Spółdzielni za 2010 r.,
2. określenia podstawowych wskaźników i założeń do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2011 r.,
3. planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2011 r.,
4. szeroko rozumianych spraw terenowo-prawnych,
5. realizacji wniosków Zebrani Osiedlowych i Walnego Zgromadzenia,
6. opiniowania wniosków o pożyczki z CFR-u,
7. wykluczenia i wykreślenia członków ze Spółdzielni.

II. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA

Działalność merytoryczna Rady Nadzorczej obejmowała następujące zagadnienia:

1. Plany gospodarczo-finansowe

a) ocena wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2010 r.

Kwartalna ocena wykonania zadań gospodarczo-finansowych za 2010 r. dokonywana była przez Plenum Rady Nadzorczej na podstawie sprawozdań przedkładanych przez Zarząd i opinii poszczególnych Komisji Rady. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2010 r. zostało pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą w marcu br., natomiast przedstawienie oceny biegłych rewidentów oraz stanowiska Komisji Weryfikacyjnej odnośnie sprawozdania finansowego za 2010 r. nastąpiło na kwietniowym posiedzeniu plenarnym.

b) plan gospodarczo-finansowy na 2011 r.

W dniu 28.09.2010 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie określenia podstawowych wskaźników i założeń do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2011 r. W oparciu o tę uchwałę Administracja Osiedli przygotowała plany gospodarczo-finansowe osiedli, uchwalone następnie przez Rady Osiedli. Te plany stanowiły z kolei podstawę do opracowania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na obecny rok. Plan ten uchwalony został przez Radę Nadzorczą 25 stycznia 2011 r.

2. Nowelizacja regulaminów

Wiele uwagi Rada Nadzorcza poświęciła nowelizacji regulaminów. Dotyczyło to przede wszystkim regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Wprowadzone zmiany dotyczyły nowych zasad rozliczeń w osiedlach Stegny Północ i Sielce, a związane były głównie z wprowadzeniem podzielników elektronicznych. Zmianom uległy również „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych, na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w MSM Energetyka” oraz „Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka”.

3. Działalność remontowa w Spółdzielni

Działalność remontowa jest prowadzona zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą planem perspektywicznym remontów obejmującym okres do 2020 r. Stała poprawa stanu technicznego budynków nie wymusza zwiększania nakładów finansowych na remonty, a zaoszczędzone środki remontowe mogą służyć poprawie estetyki wnętrz budynków i ich otoczenia. Realizacja planu remontów nie przebiegała jednak równomiernie we wszystkich osiedlach i sytuacja ta była analizowana zarówno przez Zarząd jak i Radę Nadzorczą. Dotyczyło to szczególnie osied-

la Sadyba, na którym wykonanie planu remontów było mocno zagrożone. Podobna sytuacja miała zresztą miejsce na tym osiedlu w latach poprzednich, kiedy to przyjęte plany remontowe ostatecznie nie zostały zrealizowane. W ubiegłym roku, pomimo dokonania w lipcu przez Radę Osiedla Sadyba korekty planu z kwoty 8 923,2 tys. zł do kwoty 6 539,9 tys. zł, plan wykonano w 85,5%.

Ostatecznie do sprawy planowania i realizacji remontów na tym osiedlu Rada postanowiła powrócić przy sprawozdaniu za I półrocze 2011 r.

W związku z Uchwałą nr 14/2010 Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2010-2020, Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 14.12.2010 r. założenia do opracowania wieloletniego programu remontów. W oparciu o nie osiedla przygotowują materiały wyjściowe do sporządzenia planu do 30 września br., a sam plan ma być przedstawiony przez Zarząd Radzie Nadzorczej do końca br.

4. Działalność inwestycyjna

Zagadnienia inwestycyjne, a przede wszystkim kontynuowana inwestycja na rogu ulic św. Bonifacego i J. Sobieskiego, były przedmiotem stałej uwagi ze strony Komisji Technicznej. Na każdym posiedzeniu komisji Dyrektor ds. Inwestycji MSM Energetyka przedkładał informację o stanie realizacji inwestycji w aspekcie rzeczowym i finansowym oraz występujących problemach, w tym problemach natury administracyjno-prawnej. W tych opracowaniach zamieszczone były także informacje o usterek stwierdzonych w już wykonanych budynkach oraz procesie usuwania tych usterek. Następnie informacje te były analizowane co kwartał na posiedzeniach plenarnych Rady.

W dalszych planach inwestycyjnych Spółdzielni przewidziana jest zabudowa przy ul. Melomanów, a realizacja tej inwestycji jest uzależniona od pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości.

5. Zagadnienia terenowo-prawne

Zagadnienia terenowo-prawne były przedmiotem szczególnej troski Rady Nadzorczej, tym bardziej, że jak pokazało życie, dotyczą one - co prawda w różnych aspektach - wszystkich osiedli Spółdzielni. W związku z tym Rada powołała osobną komisję do tych spraw. Co więcej, Zarząd na wniosek Rady - utworzył w swojej strukturze specjalną komórkę podległą bezpośrednio Prezesowi Zarządu, która zajmuje się sprawami terenowo-prawnymi.

Generalnie działania komisji realizowane były w trzech kierunkach:

1. nadzór nad aktualizowanym na bieżąco zestawieniem spraw sądowych i administracyjnych dotyczących regulacji prawnej gruntów MSM Energetyka,
2. omawianie realizacji spraw terenowo-prawnych istotnych dla poszczególnych osiedli oraz odbycie zebrań w tych sprawach z niektórymi Radami Osiedli lub ich przedstawicielami,
3. uzgadniania z Zarządem strategii dalszych działań Spółdzielni (m.in. zintensyfikowanie działań prawnych w toczących się sprawach sądowych, zainicjowanie opracowania informacji prawnej w sprawie możliwości i podstaw prawnych regulacji tytułu prawnego do gruntów posiadanych przez Spółdzielnię bez tytułu prawnego, analiza innych działań prawnych mogących przyspieszyć pożądane rozstrzygnięcia prawne).

6. Zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali

Nadal jednym z bardzo istotnych zagadnień jest kwestia zadłużeń czynszowych. W skali Spółdzielni zadłużenie z tego tytułu wynosiło na koniec 2010 r. 6 946,4 tys. zł, a w stosunku do 2009 r. wskaźnik zadłużeń zwiększył się z 5,0% do 5,9%. Wzrost tego wskaźnika w dużym stopniu wiąże się z przeprowadzonym w grudniu 2010 r. rozliczeniem sezonu grzewczego 2009/10 oraz malejącym procesem ustanawiania odrębnej własności lokali. W perspektywie wieloletniej można zaobserwować stabilizację wskaźnika zadłużeń na stosunkowo niskim poziomie 5-6%, jednakże egzekwowanie zadłużeń czynszowych jest wciąż przedmiotem wspólnych działań pracowników w administracjach osiedli i Zarządzie oraz organów samorządowych. Zadłużeni członkowie wzywani są do administracji na roz-

mowy w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zaległości w opłatach i ustalenia warunków i terminu spłaty zadłużenia. W stosunku do członków systematycznie uchylających się od płacenia należności wynikających z obowiązków statutowych, jak również niekorzystających z propozycji zamiany mieszkania na mniejsze w celu likwidacji zadłużenia, Zarząd występuje z wnioskami o wykluczenie ze Spółdzielni. Wnioski te kierowane są do Rady Nadzorczej, a uprzednio są jeszcze opiniowane przez odpowiednie Rady Osiedli i Komisję Mieszkaniową Rady Nadzorczej. Komisja Mieszkaniowa w okresie sprawozdawczym rozpatrzyła łącznie 22 wnioski, a po przeprowadzeniu rozmów wyjaśniających niektórzy dłużnicy uregulowali w całości swoje zadłużenia lub podjęli zobowiązania ratalnej spłaty. W efekcie Komisja skierowała 14 wniosków do Rady Nadzorczej. Niektórzy z członków na tym etapie postępowania dokonali co najmniej znacznej spłaty zadłużenia. Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z aktualnym zadłużeniem poszczególnych członków oraz perspektywami ewentualnego uregulowania należności, w dziewięciu przypadkach podjęła uchwały w sprawie wykluczenia członka ze Spółdzielni.

7. Realizacja wniosków Zebrań Osiedlowych i Walnego Zgromadzenia

Na zesłorocznych Zebraniach Osiedlowych zostało przyjętych szereg wniosków skierowanych zarówno do Administracji Osiedli i Zarządu Spółdzielni, jak i do organów samorządowych. Rada Nadzorcza kilkakrotnie rozpatrywała informacje o bieżących postępach w realizacji wniosków skierowanych do niej oraz do Zarządu, a ostateczna informacja została przedstawiona na Zebraniach. Podobny tryb zastosowano wobec wniosków Walnego Zgromadzenia, a sprawozdanie z ich realizacji zostanie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu.

8. Wnioski, prośby, interwencje oraz skargi kierowane do Rady Nadzorczej

Natomiast trzy zagadnienia wymagają szerszego omówienia. Pierwszym z nich jest kwestia funkcjonowania parkingu społecznego na osiedlu Stegny Rożek. W tej sprawie wpłynęło bardzo wiele pism zarówno od członków opowiadających się za utrzymaniem parkingu społecznego, jak i członków będących za jego likwidacją. Kwestionowana była obiektywność i sposób przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców osiedla. Część członków ma też zastrzeżenia do uchwały podjętej w tej sprawie przez Radę Osiedla, która upoważnia kierownika do likwidacji parkingu. Rada Nadzorcza uznaje Rady Osiedli za organy reprezentujące ogół mieszkańców, poszczególnych osiedli i stąd też - nie znajdując wad formalno-prawnych w uchwale podjętej przez Radę Osiedla Stegny Rożek - nie uchylila jej, o co wnioskowała grupa członków. Jednakże intencją Rady Nadzorczej było rozpatrzenie tej sprawy na Zebraniu Osiedlowym, gdyż bez osiągnięcia pewnego kompromisu pomiędzy zainteresowanymi stronami sprawa ta jeszcze długo będzie przedmiotem sporów i będzie miała negatywny wpływ na funkcjonowanie osiedla. Jednocześnie parking powinien być przyjęty przez Administrację Osiedla, która powinna wyegzekwować zobowiązania płatnicze wobec osiedla, a ewentualna likwidacja parkingu powinna przebiegać w sposób stopniowy tak, aby nie doprowadzić do kolejnego konfliktu na osiedlu.

Drugim zagadnieniem była kwestia zwołania i organizacji Walnego Zgromadzenia Członków. Sprawa ta poruszana była m.in. na ostatnim Walnym Zgromadzeniu. Rada Nadzorcza dwukrotnie (26.10 i 30.11 ub. r.) podjęła tę tematykę i zdecydowała się nie zwoływać dodatkowo Walnego Zgromadzenia. W tej sprawie wpłynęło również pismo podpisane przez grupę 17 członków i mieszkańców z osiedli Sadyba, Stegny Północ i Stegny Rożek o zwołanie Walnego Zgromadzenia poświęconego sprawie zmian w Statucie. Ostatecznie, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, tegoroczne Walne Zgromadzenie odbędzie się jako wspólne dla całej Spółdzielni, chociaż Zarząd wnioskował o odbycie Walnego Zgromadzenia w siedmiu częściach - każdej dla innego osiedla.

Należy wspomnieć też, że w sądzie toczy się sprawa z powództwa członka Spółdzielni o uznanie za nieważne Walnego Zgromadzenia Członków MSM Energetyka, wraz ze

wszystkimi głosowaniami i podjętymi uchwałami, zorganizowanego przez Zarząd Spółdzielni i odbytego w dniu 19 czerwca 2010 r., a z którego wykaz podjętych uchwał został ogłoszony w dniu 29 czerwca 2010 r. Na pierwszej rozprawie, w wyniku wysłuchania sądu, powódka sprzecywała przedmiot rozstrzygnięcia domagając się uchylecia dwóch uchwał Walnego Zgromadzenia Członków, tj.:

- uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w banku (uchwała nr 15 WZ),
- uchwały w sprawie zmiany zał. nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 28.01.2008 r. (uchwała nr 20 WZ).

Sąd wyznaczył stronom czternastodniowy termin: powódce na sprzecyzowanie zarzutów, a Spółdzielni - na przedstawienie stanowiska, nie wyznaczając terminu kolejnej rozprawy. Mamy nadzieję, że wyrok w tej sprawie zostanie ogłoszony jeszcze przed tegorocznym Walnym Zgromadzeniem.

Trzecim zagadnieniem jest prośba ze strony Rady Osiedla Stegny Północ o zajęcie stanowiska w sprawie działalności Rady dotyczącej wprowadzenia elektronicznych podzielników ciepła. W tej sprawie Komisja Rewizyjna Rady Osiedla zawarła w specjalnym opracowaniu szereg zarzutów odnośnie niezachowania przez Administrację Osiedla odpowiednich procedur postępowania, zaś sama Rada Osiedla zwróciła się do Rady Nadzorczej o wnikiwe rozpatrzenie sprawy. Sprawą tą zajęła się Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, która otrzymała pozytywne stanowisko Komisji Technicznej Rady Nadzorczej w kwestii zasadności wymiany podzielników wyparkowych na elektroniczne. Jednocześnie prowadzona jest szczegółowa kontrola wewnętrzna. Po jej zakończeniu Komisja Rewizyjna na swoim najbliższym posiedzeniu zapozna się z wynikami kontroli i dokona oceny prawidłowości postępowania.

III. DZIAŁALNOŚĆ RAD OSIEDLI I RAD DOMÓW-NIERUCHOMOŚCI

Znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób istotny zmienia też uprawnienia i znaczenie poszczególnych organów samorządowych. Wprowadzenie w naszym Statucie Zebrań Domowych-Nieruchomości i Rad Domów-Nieruchomości oraz przekazanie do ich dyspozycji części środków remontowych przyczyniło się do większego wpływu mieszkańców na rodzaj i zakres prowadzonych remontów, a jednocześnie spowodowało wzrost zaangażowania mieszkańców w sprawy budynków oraz odpowiedzialności i dbałości o ich stan.

Rada Nadzorcza na każdym swoim posiedzeniu rozpatrywała zgodność uchwał Rad Osiedli ze statutem i obowiązującymi przepisami. W okresie sprawozdawczym Rady Osiedli podjęły 51 uchwał (RO Bernardyńska - 16, RO Idzikowskiego - 5, RO Sadyba - 5, RO Stegny Południe - 6, RO Stegny Północ - 7, RO Stegny Rożek - 8, RO Sielce - 4), spośród których Rada Nadzorcza stwierdziła nieważność nw. uchwał:

- nr 13 z dnia 24.01.2011 r. RO Stegny Rożek w sprawie likwidacji parkingu społecznego na Osiedlu Stegny Rożek,
- nr 2/2010/2011 z dnia 6.12.2010 r. RO Idzikowskiego w sprawie rozwiązania rezerwy na świadczenia pracownicze,
- nr 4/2010/2011 z dnia 6.12.2010 r. RO Idzikowskiego w sprawie zmiany oprocentowania pożyczki zaciągniętej z CFR.

Nadal szczególnej troski wymaga sprawa udziału członków Spółdzielni w rocznych zebraniach sprawozdawczych. W Zebraniach Osiedlowych wzięła w tym roku udział następująca ilość członków: Os. Stegny Południe - 202 członków, Os. Sadyba - 147 członków, Os. Sielce - 70 członków, Os. Stegny Północ - 87 członków, Os. Idzikowskiego - 35 członków, Os. Stegny Rożek - 87 członków, Os. Bernardyńska - 24 członków i członkowie oczekujący - 0 członków. Niska frekwencja na tych zebraniach świadczy nie tylko o wciąż zbyt małym zaangażowaniu mieszkańców w sprawy dotyczące ich własnych budynków, ale oznacza również potrzebę doinformowania ich o przysługujących im uprawnieniach.

IV. OCENA PRACY ZARZĄDU

Rada Nadzorcza, tak jak to miało miejsce i w ubiegłych latach, wysoko ocenia pracę służb ekonomicznych i finansowych. Dobra sytuacja finansowa spółdzielni utrzymująca się od wielu lat świadczy o prawidłowej działalności Zarządu w tej dziedzinie. Spółdzielnia posiada własne środki na działalność remontową, a osiedla zawsze mogą liczyć na wsparcie przy bieżących zobowiązaniach płatniczych dzięki krótkoterminowym pożyczkom z centralnego funduszu remontowego. Jest również zachowana płynność finansowa.

Również pozytywnie należy ocenić działalność członkowsko-mieszkaniową. Prowadzona jest ona profesjonalnie, co jest widoczne zwłaszcza na tle stale zmieniającej się sytuacji prawnej spółdzielczości mieszkaniowej.

W działalności inwestycyjnej odnotowano dalsze pozytywne zmiany na lepsze. Nie tylko utrzymano terminowo oddawanie kolejnych etapów inwestycji, ale także poprawiła się jakość oddawanych do eksploatacji budynków – ilość usterek w oddawanych ostatnio obiektach jest naprawdę niewielka.

Rada Nadzorcza nadal dostrzega mankamenty w działalności remontowej. Nadal jednym z kluczowych problemów są trudności w pozyskaniu kompetentnych pracowników na stanowiska inspektorów nadzoru robót remontowych i inwestycyjnych oraz odpowiednio wczesne przygotowanie i rozstrzygnięcie przetargów.

Najwięcej zastrzeżeń budzi działalność Zarządu w zakresie szeroko rozumianych zagadnień terenowo-prawnych. Wymagana jest większa operatywność Zarządu w działalności na rzecz regulacji prawnej terenów i bieżących spraw, w których Spółdzielnia musi być zaangażowana w obronę jej interesów. Nie zawsze jest przestrzegana zasada powiadamiania Rad Osiedli o terminach mających się odbyć rozpraw sądowych dotyczących danego osiedla. Sprawą otwartą jest też zapewnienie odpowiedniej obsługi prawnej tych spraw.

Jednakże biorąc pod uwagę całokształt działalności, ogólna ocena pracy Zarządu dokonana przez Radę Nadzorczą, mimo wspomnianych zastrzeżeń i uwag, jest pozytywna.

V. PODSUMOWANIE

Pomimo wielu kłopotów i trudności w realizacji zadań okres ten należy zaliczyć do udanych i ocenić go pozytywnie. Na szczególną uwagę zasługuje harmonijna współpraca wszystkich organów Rady Nadzorczej oraz dobra współpraca ze wszystkimi ogniwami samorządu spółdzielni. Stan finansów naszej Spółdzielni jest dobry. Sytuacja ta jest wynikiem dyscypliny finansowej realizowanej przez Zarząd Spółdzielni, który to jest odpowiednio motywowany i ukierunkowywany przez Radę Nadzorczą.

W związku z rozliczeniami kosztów na nieruchomości oraz zwiększoną rolą i aktywnością Rad Domów-Nieruchomości również zakres pracy i odpowiedzialności administratorów wymaga systemowych zmian. Widoczne jest to szczególnie w osiedlach o znacznie zróżnicowanej infrastrukturze. Brak zdecydowanych działań w tej sprawie negatywnie wpływa nie tylko na ocenę Administracji w tym zakresie, ale pośrednio - również na ocenę Zarządu.

Załącznik nr 1

SKŁAD RADY NADZORCZEJ

• Cabaj Grażyna – os. Stegny Północ • Dąbski Marek – os. Sielce • Dmowska Anna – os. Sadyba • Gajda Janusz – os. Sadyba • Ganowicz Leszek – os. Stegny Południe • Klimaszewska Ewa – os. Sielce • Kołodziej Janina Renata – os. Idzikowskiego • Zbigniew Kozłowski – os. Stegny Południe • Kulczycka-Lipka Monika – os. Stegny Rożek • Linkiewicz Marek – os. Stegny Północ • Mroźewski Krzysztof – os. Sielce • Przybylski Adam – os. Sadyba • Reszczyńska Krystyna – os. Stegny Południe • Rosołowska Maria – os. Sadyba • Rothe Zdzisław – os. Sadyba • Sierputowski Stanisław – os. Sielce • Stefańska Marta – os. Stegny Północ • Szymańska Barbara – os. Sadyba • Woźniak Marek – os. Bernardyńska • Zdunek Katarzyna – członek oczeku-

jący • Zielińska Teresa – os. Stegny Południe • Zienkiewicz-Domalewska Krystyna – os. Stegny Południe • Żysko Marek – os. Stegny Południe • Żyżyński Zenon – os. Stegny Północ

SKŁAD PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

• Gajda Janusz – Przewodniczący • Linkiewicz Marek – Zastępca przewodniczącego • Żysko Marek – Zastępca przewodniczącego • Klimaszewska Ewa – Sekretarz • Rothe Zdzisław – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej • Kozłowski Zbigniew – Przewodniczący Komisji Technicznej • Reszczyńska Krystyna – Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowej • Cabaj Grażyna – Przewodnicząca Komisji ds. Terenowo-Prawnych

SKŁADY KOMISJI RADY NADZORCZEJ

Komisja Rewizyjna

• Przewodniczący: Rothe Zdzisław • Z-ca Przewodniczącego: Szymańska Barbara • Członkowie: Kołodziej Janina Renata • Kulczycka-Lipka Monika • Woźniak Marek • Zdunek Katarzyna

Komisja Techniczna

• Przewodniczący: Kozłowski Zbigniew • Członkowie: Dąbski Marek • Przybylski Adam • Sierputowski Stanisław • Zielińska Teresa • Żyżyński Zenon

Komisja Mieszkaniowa

• Przewodnicząca: Reszczyńska Krystyna • Członkowie: Dmowska Anna • Mroźewski Krzysztof • Stefańska Marta • Zienkiewicz-Domalewska Krystyna

Komisja ds. Terenowo-Prawnych

• Przewodnicząca: Cabaj Krystyna • Członkowie: Gajda Janusz • Przyłuska Krystyna • Rosołowska Maria

Załącznik nr 2

WYKAZ UCHWAŁ

PODJĘTYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ MSM ENERGETYKA

w okresie od czerwca 2010 r. do kwietnia 2011 r.

1. Uchwała nr 58 z dnia 28.09.2010 r.

w sprawie: określenia podstawowych wskaźników i założeń do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2011 r.

2. Uchwała nr 59 z dnia 28.09.2010 r.

w sprawie: odstąpienia od zasady konkursu do obsady stanowiska kierownika Administracji Osiedla Stegny Rożek

3. Uchwała nr 60 z dnia 28.09.2010 r.

w sprawie: Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w MSM Energetyka w Osiedlach Sadyba, Stegny Południe

4. Uchwała nr 61 z dnia 26.10.2010 r.

w sprawie: regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w MSM Energetyka w Osiedlu Sielce

5. Uchwała nr 62 z dnia 26.10.2010 r.

w sprawie: wprowadzenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasadach ustalania opłat za używanie lokali w MSM Energetyka

6. Uchwały od nr 63 do nr 68 z dnia 30.11.2010 r.

w sprawie: wykluczenia ze Spółdzielni

7. Uchwały od nr 69 do nr 97 z dnia 30.11.2010 r.

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni

8. Uchwała nr 98 z dnia 30.11.2010 r.

w sprawie: o sprostowanie oczywistej omyłki zawar-

tej w uchwale nr 11 Rady Nadzorczej z dnia 8.04.2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na nieruchomościach powstałych w wyniku podziału terenów MSM Energetyka w Warszawie, na terenie Osiedla Stegny Rożek na nieruchomości jedno i kilku budynkowe

9. Uchwała nr 1 z dnia 25.01.2011 r.

w sprawie: planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2011 r.

10. Uchwały od nr 2 do nr 40 z dnia 22.02.2011 r.

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni

11. Uchwała nr 41 z dnia 22.02.2011 r.

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienia na rzecz RWE Stoen Operator Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-672) przy ul. Piękną 46, nieodpłatnego ograniczonego prawa rzeczowego – prawa użytkowania działki gruntu oznaczonej numerem 15/18 przy ul. św. Bonifacego/J. Sobieskiego w Warszawie w pasie gruntu wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych

12. Uchwała nr 42 z dnia 22.02.2011 r.

w sprawie: zmiany regulaminu Udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka

13. Uchwały od nr 43 do nr 71 z dnia 29.03.2011 r.

w sprawie: wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni

14. Uchwały od nr 72 do nr 74 z dnia 29.03.2010 r.

w sprawie: wykluczenia ze Spółdzielni

15. Uchwała nr 75 z dnia 29.03.2011 r.

w sprawie: wprowadzenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych, na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasadach ustalania opłat za używanie lokali w MSM Energetyka

16. Uchwała nr 76 z dnia 26.04.2011 r.

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Warszawie (02-591) przy ul. Stefana Batorego 2, nieodpłatnej służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość objętą księgą wieczystą KW Nr WA2M/00373878/1 przy ul. Sw. Bonifacego 70 w Warszawie, zajętej na potrzeby sieci ciepłowniczej i węzła ciepłownego

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
po Walnym Zgromadzeniu Członków
w pierwszych dniach lipca 2011 r.