

**Zestawienie spraw
zgłoszonych podczas spotkania z mieszkańcami SMB „Osiedle Kabaty”
w dniu 28 marca 2022 r.**

W toku spotkania mieszkańcy poruszyli następujące sprawy:

1. Mieszkanka (1) z Wąwozowej 4.

- 1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4 od strony Szkoły Amerykańskiej.
 - Ponawia swoją prośbę o przywrócenie zamykania śmietnika na klucz.
 - Zapytała czy śmietnik wybudowany był zgodnie z ustawą prawo budowlane.
 - Zapytała czy likwidacja zamknięcia śmietnika była naruszeniem własności mieszkańców tej nieruchomości.

Odpowiedź Zarządu:

W związku z licznymi wnioskami właścicieli praw do lokali o przywrócenie zamknięcia dwóch pomieszczeń śmietników w budynku Wąwozowa 4, podjęto decyzję o zamontowaniu wkładek systemowych w drzwiach. Prace zostały zaplanowane na 7 kwietnia 2022 r. (czwartek). W poniedziałek 4 kwietnia wystosowano informację do mieszkańców o podjętej decyzji. Informacja znalazła się również na drzwiach do pomieszczenia śmietnika i została rozesłana w formie newslettera. Pomieszczenie śmietnika będzie otwierane kluczem systemowym, który został przekazany mieszkańcom. W sytuacji konieczności uzyskania klucza, prosimy o kontakt z administratorem Państwa nieruchomości.

Śmietnik został wybudowany zgodnie z ustawą prawo budowlane. Wydane zostało pozwolenie na użytkowanie nieruchomości potwierdzające tą zgodność.

Likwidacja zamknięcia śmietnika nie była naruszeniem własności mieszkańców. Pomieszczenia śmietnika stanowią część wspólną budynku, którą zarządza Spółdzielnia a ich otwarcie było podyktowane interesem większej liczby mieszkańców z okolicznych budynków, a wynikało ze zmiany zasad gromadzenia i segregacji odpadów oraz harmonogramu ich wywozu, który ustalany jest przez Urząd m. st. Warszawy w sposób bez uwzględnienia potrzeb Spółdzielni.

2. Mieszkanka (2) z Wąwozowej 4.

- 1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4
Prosi o zamknięcie śmietnika przy budynku Wąwozowa 4 na klucz. Widzi przez okno jak mieszkańcy z innych budynków wyrzucają śmieci do ich altany.

Odpowiedź Zarządu:

Przychylnono się do wniosku – odpowiedź w pkt 1.

3. Mieszkanka (3) z Wąwozowej 4.

- 1) Budowa pojemników podziemnych
 - Stwierdziła, że Spółdzielnia nie ma mocy prawnej do wybudowania pojemników podziemnych na ich działce, należącej do nieruchomości Wąwozowa 4.
 - Zapytała czy było skonsultowane z prawnikami posiadanie pojemników na ich działce.

- Stwierdziła, że pojemniki należy posadowić tam gdzie mieszkańcy ich potrzebują, bo mieszkańcy Wąwozowej 4 nie potrzebują ich.
- 2) Prosi o zajęcie się samochodem ciężarowym, zaparkowanym od 4 lat na przejściu dla pieszych, w ulicze przy Wąwozowej 4. Samochód ten utrudnia przejście.

Odpowiedź Zarządu:

Plan remontów na 2022 rok przewiduje możliwość zabudowania kilkunastu podziemnych pojemników na śmieci. Wszystkie ich lokalizacje należy uznać za wstępne, ostateczne wynikałyby z wykonanych projektów budowlanych, uwzględniających przebieg podziemnej infrastruktury technicznej oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy. W związku z tym nie prowadzono konsultacji prawnych odnośnie posadowienia ich na działce przynależnej danej nieruchomości.

W związku z zamknięciem pomieszczenia śmietnika na klucz, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o odstąpieniu od realizacji pojemników podziemnych między budynkami Dembego 17A i Wąwozowa 4 do czasu zweryfikowania wpływu zamknięcia pomieszczeń śmietników nieruchomości Wąwozowa 4 na gromadzenie odpadów komunalnych w śmietnikach tej części Osiedla Kabaty. Konkurs ofert na realizację zabudowy pojemników podziemnych zostanie rozpisany dla dwóch lokalizacji – altany śmietnikowej przy Bronikowskiego 2/2A oraz Bronikowskiego 4/4A.

Administrator budynku zgłosi sprawę niewłaściwie zaparkowanego pojazdu do straży miejskiej.

4. Mieszkanka (4) z Wąwozowej 4.

- 1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4
- Brak wentylacji w pomieszczeniu śmietnika.
 - Jest za zamknięciem śmietnika na klucz.
 - Prosi o zorganizowanie dodatkowego spotkania przy śmietniku, tak jak było na Wąwozowej 6.
- 2) Zapytała o koszty eksploatacji – składnik dot. śmieci.

Odpowiedź Zarządu:

Inspektor nadzoru robót sanitarnych dokona weryfikacji poprawności działania systemu wentylacji w pomieszczeniu śmietnika. Mając na uwadze prowadzony konkurs ofert na wykonanie przeglądów instalacji i urządzeń wentylacji mechanicznej w wybranych budynkach Spółdzielni, zakładamy że nowa firma realizująca przeglądy zweryfikuje poprawność działania systemu, a w razie potrzeby wykona regulację systemów wentylacji mechanicznej w budynku. Przewidywany zakres przeglądu zakończy się do 31 maja 2022 r.

Przychyłono się do wniosku – odpowiedź w pkt 1.

Z uwagi na zamknięcie śmietnika w budynku Wąwozowa 4 ewentualną potrzebę organizacji spotkania z mieszkańcami zweryfikujemy po upływie pewnego czasu jego użytkowania w tych warunkach.

Ad.2 Na koszty eksploatacyjne składają się: koszty budynkowe (np. usługi porządkowe, materiały, odśnieżanie, ubezpieczenie i inne), koszty utrzymania mienia wspólnego, w tym:

konserwacji zieleni, konserwacji urządzeń, bram, materiały do konserwacji, koszty ochrony, koszty energii elektrycznej, podatki i opłaty oraz koszty zarządu tj. koszty utrzymania biura i wynagrodzeń wraz z pochodnymi, usługi łączności, bankowe, pocztowe, informatyczne, obsługi prawnej, amortyzacji itd. Od 1 lipca br. zamiast dwóch stawek na eksploatację i konserwację będzie obowiązywała jedna stawka na eksploatację w skład której będą wchodziły również stałe konserwacje sieci elektrycznej, sieci sanitarnej, konserwacje ogólnobudowlane, pozostałe konserwacje (np. ślusarskie), materiały do konserwacji, a także przeglądy budynków oraz instalacji wentylacyjnej i gazowej.

W ciągu ostatnich 2 lat system naliczania opłat za śmieci w Warszawie był wielokrotnie zmieniany, wyczerpując wszystkie możliwości określone w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Mieliśmy naliczanie od ilości osób poprzez powierzchnię użytkową, zużycie wody do obecnego ryczałtu od lokalu. Trzeba dodać, że zmiany systemu opłat przebiegały z większymi lub mniejszymi problemami, których rozwiązywanie spadło w rezultacie na spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe.

Każda zmiana systemu niosła ze sobą wzrost kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi ponoszony przez mieszkańców zasobów Spółdzielni.

- do 29.02.2020 r. - ok. 47 tys. zł/miesiąc – 564 tys. zł rocznie
- od 01.03.2020 r. - ok. 167 tys. zł/miesiąc – 2 004 tys. zł rocznie
- od 01.04.2021 r. - ok. 230 tys. zł/miesiąc – 2 760 tys. zł rocznie
- od 01.01.2022 r. - ok. 218 tys. zł/miesiąc – 2 616 tys. zł rocznie

Na przestrzeni dwóch lat opłata za śmieci wzrosła ponad pięciokrotnie (464% względem opłaty ze stycznia 2020 r.)

Obecną wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustaliła Rada m.st. Warszawy podejmując 18 listopada 2021 r. uchwałę Nr LVI/1749/2021 w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. 16 grudnia 2021 r. Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej stwierdziło nieważność uchwały w części wprowadzającej zróżnicowanie wysokości stawek opłaty w zależności od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Z powodu ww. rozstrzygnięcia 17 grudnia 2021 r. Rada m.st. Warszawy uchwaliła zmianę metody ustalania opłaty. W zabudowie wielolokalowej obowiązuje teraz stała wysokość opłaty – 85 zł od gospodarstwa domowego.

Mieszkańcy domów jednorodzinnych zapłacą miesięcznie 107 zł. Dla tych, którzy zdecydują się na kompostowanie bioodpadów, przewidziana jest ulga w wysokości 9 zł, dzięki której opłata wynosi 98 zł.

Dla lokali użytkowych wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wylicza się jako iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników, liczby ich opróżnień oraz stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności ustalony w przedmiotowej uchwale Rady m.st. Warszawy.

5. Mieszkaniec z Wąwozowej 4.

- 1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4
 - Czy jest możliwość zamknięcia, dlaczego śmietniki zostały otwarte jeśli kiedyś były zamknięte na klucz.
- 2) Budowa pojemników podziemnych
 - Czy można otrzymać dokumentację dot. budowy tych pojemników.

- 3) Wjazd i parkowanie na uliczce wewnętrznej przy Wąwozowej 4, wzdłuż Wąwozowej.
 - Czy uliczkę można zamknąć szlabanem? Mogłyby wjeżdżać tylko samochody uprawnione, a inne samochody wpuszczalaby ochrona.
- 4) Parkowanie samochodów na terenie Spółdzielni
 - Zapytał czy można zrobić odrębne spotkanie nt. parkowania samochodów na terenie Spółdzielni. Uważa, że problem parkowania można rozwiązać zamykając teren Spółdzielni, a do ZUS-u czy do innych lokali użytkowych zainteresowani mogą dojechać miejskimi środkami komunikacji.
- 5) Miejsca postojowe zamykane pachołkiem
 - Uważa, że te miejsca powinny być wynajmowane za większe pieniądze, a środki uzyskane z tego tytułu powinny być zyskiem całej Spółdzielni.

Odpowiedź Zarządu:

Przychylnono się do wniosku – odpowiedź w pkt 1.

W związku z zamknięciem pomieszczenia śmietnika, w budynku Wąwozowa 4, na klucz, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o odstąpieniu od realizacji pojemników podziemnych między budynkami Dembego 17A i Wąwozowa 4 do czasu zweryfikowania czy spełnienie wniosku mieszkańców doprowadzi do oczekiwanego efektu. Konkurs ofert na realizację zabudowy pojemników podziemnych zostanie rozpisany dla dwóch lokalizacji – altany śmietnikowej przy Bronikowskiego 2/2A oraz Bronikowskiego 4/4A. Dokumentacja techniczna wykonanych już pojemników podziemnych jest do wglądu w Dziale technicznym Spółdzielni po wcześniejszym telefonicznym umówieniu się na spotkanie z inspektorem nadzoru robót budowlanych.

Istnieje możliwość wygrodzenia np.: poprzez szlabany lub wysuwane słupki - wewnętrznej uliczki przy budynku Wąwozowa 4 od strony Wąwozowej, pod warunkiem zastosowania systemu SOS dla wjazdu pojazdów uprzywilejowanych. Nie zmieni to jednak sytuacji w której parkowanie na tej uliczce będzie w dalszym ciągu niedozwolone. Droga ta pełni funkcję drogi pożarowej i nie przewiduje się na niej miejsc parkingowych z racji bliskości okien lokali mieszkalnych. Droga służy wyłącznie do dostaw produktów do lokali usługowych na czas rozładunku. Parkowanie na tej uliczce zagrożone jest mandatem, którego wysokość w 2021 roku wynosiła 350 zł.

Problem parkowania był przedmiotem prezentacji rozpoczynającej spotkanie z Zarządem. Wskazano, że Spółdzielnia nie dysponuje możliwością zapewnienia miejsc postojowych dla wszystkich mieszkańców. Współczynnik ilości dostępnych miejsc parkingowych do ilości lokali wynosi 0,88, czyli mniej niż 1 samochód na 1 lokal. W obecnej sytuacji nie widzimy możliwości rozwiązania problemu parkowania na terenie Spółdzielni, bez wprowadzenia ograniczeń w ilości wpuszczanych pojazdów na teren osiedla, w tym samochodów należących do właścicieli praw do lokali (część właścicieli posiada więcej niż 1 samochód na lokal oraz więcej niż posiadanych miejsc postojowych). Restrykcje winny również dotyczyć gości i klientów lokali usługowych.

Jednym z rozważanych wariantów jest wprowadzenie odpłatności za parkowanie na terenie osiedla dla osób nie posiadających praw do lokalu. Dyskusja na ten temat prowadzona będzie na najbliższych posiedzeniach Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej oraz Rady Nadzorczej.

Wymiar opłaty za wynajem miejsc postojowych na terenach otwartych został ustalony kilkanaście lat temu na poziomie 18 zł netto miesięcznie. Obecny Zarząd, począwszy od 2017 roku wprowadził 2 podwyżki przedmiotowej opłaty, która wynosi obecnie 44 zł netto miesięcznie.

Środki finansowe z opłat za wynajem miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenach wspólnych Spółdzielni, zaliczane są do tzw. pozostałej działalności gospodarczej, tworzą więc nadwyżkę bilansową, która dzielona jest na wszystkie nieruchomości Spółdzielni.

6. Mieszkanca (5) z Wąwozowej 4.

1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4

- Jest za zamknięciem śmietnika. Uważa, że dopóki śmietnik był zamknięty był porządek. Odkąd jest otwarty jest bałagan i mieszkają w nim bezdomni.
- Uważa, że nowe śmietniki należy budować na działkach nieruchomości, które takiego śmietnika potrzebują.

Odpowiedź Zarządu:

Przychylnono się do wniosku – odpowiedź udzielono w pkt 1 i 3.

7. Mieszkanca (6) z Wąwozowej 4.

1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4

- Podziela opinie o zamknięciu śmietnika.

2) Miejsca postojowe zamykane pachotkiem

- Zapytała na jakich zasadach funkcjonują.

Odpowiedź Zarządu:

Przychylnono się do wniosku – odpowiedź udzielono w pkt 1.

Miejsca postojowe opachołkowane są wynajmowane właścicielom lokali mieszkalnych w oparciu o umowy najmu. O kolejności wynajmu decyduje termin pisemnego zgłoszenia do Spółdzielni chęci użytkowania takiego miejsca oraz zasada bliskości miejsca zamieszkania. Należy też podkreślić, że tego rodzaju miejsca funkcjonują w Spółdzielni już od kilkunastu lat, wcześniej jako wyгородzone siatką tzw. parkingi społeczne.

W przypadku nowopowstałych w ostatnich 3 latach miejsc parkingowych ich najemcy, oprócz czynszu najmu, ponoszą dodatkowo koszt ich wykonania, który doliczany jest do wymiaru opłaty do czasu całkowitej spłaty nakładów poniesionych na ich urządzenie. Obecnie na liście oczekujących znajduje się około 100 mieszkańców deklarujących wolę wynajęcia miejsc postojowych. Miejsca są wynajmowane na czas nieokreślony.

8. Mieszkaniec z Bronikowskiego 1.

1) Kontrola parkowania na osiedlu

- Nawiązał do swojej wypowiedzi podczas poprzedniego spotkania dot. większej kontroli samochodów niewłaściwie zaparkowanych i odpowiedzi Zarządu o podejmowanych działaniach oraz trudnościach przy zgłaszaniu faktu nieprawidłowego parkowania do służb miejskich przez Spółdzielnię. Wskazał portal (prywatny), na którym można zgłaszać niewłaściwie parkujące samochody

i poprosił, aby spróbować również tej drogi, a gdy i takie działania nie będą skutkowały to prewencyjnie informować o nich kierowców.

Odpowiedź Zarządu:

Administratorzy zostaną poproszeni o zgłaszanie niewłaściwie parkujących pojazdów również z wykorzystaniem prywatnego portalu, aby sprawdzić jego skuteczność i reakcję służb.

9. Mieszkaniec z Dembego 20A.

1) Pojemniki podziemne na śmieci

- Poinformował, że przy jego bloku zostały wybudowane pojemniki podziemne na śmieci i bardzo chwali sobie to rozwiązanie. Podkreślił, że są one bardzo pojemne, nie są uciążliwe i nie ma z nich brzydkiego zapachu.

Odpowiedź Zarządu:

Bardzo dziękujemy za pozytywny głos w dyskusji i podzielenie się swoją opinią jako użytkownika pojemników podziemnych. W dyskusji na temat wykonania nowych pojemników podziemnych każda bezstronna opinia ich użytkowników ma dla nas bardzo duże znaczenie i pozwala na wybór najbardziej optymalnego rozwiązania.

10. Mieszkaniec z Wąwozowej.

- Stwierdził, że zamknięcie uliczki przy Wąwozowej 6 i 8 nie było możliwe, gdyż nie zgodzili się na to właściciele lokali użytkowych.
Proponuje założyć szlabany i zorganizować płatne parkowanie; kosztami postoju (bilecika) obciążyć właścicieli lokali użytkowych.

Odpowiedź Zarządu:

Problem parkowania był przedmiotem prezentacji rozpoczynającej spotkanie z Zarządem. Wskazano, że Spółdzielnia nie dysponuje możliwością zapewnienia miejsc postojowych dla wszystkich członków Spółdzielni. Współczynnik ilości dostępnych miejsc parkingowych do ilości lokali wynosi 0,88, czyli mniej niż 1 samochód na 1 lokal.

W obecnej sytuacji nie widzimy możliwości rozwiązania problemu parkowania na terenie Spółdzielni, bez wprowadzenia ograniczeń w ilości wpuszczanych na teren osiedla pojazdów, w tym samochodów należących do właścicieli praw do lokali (część właścicieli posiada więcej samochodów niż 1 na lokal oraz więcej niż przypisanych im praw do miejsc postojowych). Restrykcje winny również dotyczyć gości i klientów lokali usługowych.

Jednym z rozważanych wariantów jest wprowadzenie odpłatności za parkowanie na terenie osiedla dla osób nie posiadających praw do lokalu. Dyskusja na ten temat prowadzona będzie na najbliższych posiedzeniach Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej oraz Rady Nadzorczej. Jeżeli przedstawione rozwiązanie uznane zostanie za zasadne, wraz z wdrożeniem tego systemu na terenie osiedla, planuje się jego rozszerzenie o uliczkę wzdłuż budynków Wąwozowa 6 i 8. Decyzja musi zostać poprzedzona informacją przekazaną do lokali usługowych oraz uwzględnieniem stanowiska właścicieli lokali usługowych, mających równorzędne, jak właściciele praw lokali mieszkalnych, prawo do decydowania o rozwiązaniach wprowadzanych przez Spółdzielnię. Mając na uwadze obecne

warunki otoczenia podjęte decyzje nie powinny zmniejszyć liczby klientów odwiedzających lokale usługowe i wpływać negatywnie na prowadzoną w nich działalność.

11. Mieszkanka (7) z Wąwozowej.

1) Miejsca postojowe zamykane pachołkiem

- Zapytała o ankietę dot. miejsc postojowych zamykanych pachołkiem – uważa, że powinna dotyczyć mieszkańców całej Spółdzielni a nie tylko danej nieruchomości.

Odpowiedź Zarządu:

Ankieta dotycząca możliwości wybudowania nowych miejsc parkingowych skierowana została do wszystkich budynków w najbliższej okolicy ich planowanej lokalizacji. Dostrzegamy, że mieszkańcy opowiadają się za tworzeniem nowych miejsc postojowych, oczekują jednak że ich wykonanie nie będzie następować w najbliższym sąsiedztwie ich mieszkań lub widoku z okna. W związku z tym pytanie właścicieli lokali usytuowanych znacznie dalej od ewentualnej lokalizacji miejsc postojowych nie wydaje się celowe, gdyż wprowadzana zmiana nie będzie przez nich widoczna i nie będą oni odczuwać jej skutków. Wyniki ankiety jednoznacznie wskazują, że mieszkańcy nie wyrażają zgody na zmianę sposobu zagospodarowania otaczających ich terenów poprzez zmniejszenie lub likwidację placów zabaw i zieleni urządzonej.

12. Mieszkanka (2) z Wąwozowej 4.

1) Sprawa śmietnika przy Wąwozowej 4

- Podzieliła zdania o zamknięciu śmietnika i zorganizowanie spotkania z mieszkańcami Wąwozowej 4.

Odpowiedź Zarządu:

Przychylnono się do wniosku – odpowiedź w pkt 1.

Z uwagi na zamknięcie śmietnika w budynku Wąwozowa 4 ewentualną potrzebę organizacji spotkania z mieszkańcami zweryfikujemy po upływie pewnego czasu jego użytkowania w tych warunkach.

13. Mieszkanka – brak adresu.

Podziękowała Zarządowi za efektywność reakcji i przystanie informacji po poprzednim spotkaniu. Zapytała kiedy będzie następne spotkanie.

Odpowiedź Zarządu:

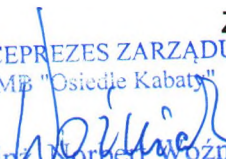
Ustalono termin następnego spotkania na 28.04.2022 r. godz. 17:00.

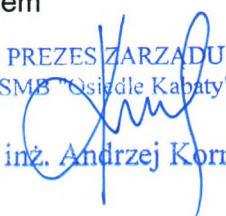
14. Mieszkanka (8) z Wąwozowej 4.

- Zapytała czy zamykając śmietnik będzie można wykorzystać poprzednie wkładki i klucze, które mają mieszkańcy.

Odpowiedź Zarządu:

Tak. Szczegółowa odpowiedź w pkt 1.

Z poważaniem
WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Andrzej Kornacki

