

Warszawa, dnia 2.06.2022 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana
„OSIEDLE KABATY”
ul. Bronikowskiego 9
02-796 Warszawa**

Egz. Nr *A*...

Nasz znak: T/1686 /*1888* /2022

**Mieszkańcy budynku
Wąwozowa 4**

wg rozdzielnika

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na pismo skierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej SMB „Osiedle Kabaty” z dnia 7.05.2022 r. (L.dz. 1686, doręczone 12.05.2022 r.) informujemy, że przedstawione przez Państwa stanowisko było omawiane przez Zarząd oraz dyskutowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 maja 2022 r.

Podchodząc do sprawy generalnie, kwestie poruszone w Państwa piśmie można podzielić na kilka kategorii – żądania nie udostępniania śmietnika w budynku Wąwozowa 4 nikomu, poza użytkownikami lokali, a w szczególności mieszkańcom budynku Dembego 17A, sprzeciwu dla ewentualnego ulokowania podziemnych pojemników na śmieci na gruntach nieruchomości oraz wezwania Zarządu do prawidłowego zarządzania częścią wspólną nieruchomości Wąwozowa 4.

Na część sformułowanych przez Państwa zarzutów odpowiedzieliśmy w notatce z przebiegu wideospotkania z mieszkańcami Osiedla Kabaty w dniu 28 kwietnia br. Stanowisko Zarządu, w sprawie ewentualnej lokalizacji podziemnych pojemników na śmieci na gruncie nieruchomości Wąwozowa 4, wyklucza taką możliwość bez akceptacji właścicieli praw do lokali.

Stanowisko Państwa w kwestii umożliwienia korzystania ze śmietnika znajdującego się w budynku Wąwozowa 4 przez mieszkańców sąsiedniego budynku jest dla Zarządu niezrozumiałe, jednakże przyjmujemy je do wiadomości i będziemy respektować, jeżeli zostanie potwierdzone przez właścicieli praw do lokali posiadających większość udziałów w części wspólnej. Udostępnienie śmietnika wynikało z konieczności zaspokojenia w tym zakresie potrzeb użytkowników lokali znajdujących się w sąsiednich budynkach. Jest to obowiązek Spółdzielni wynikający z § 2 ust. 1 Statutu SMB „Osiedle Kabaty”, który to Statut jest rodzajem umowy społecznej obowiązującej wszystkich członków Spółdzielni.

Aktualnie Zarząd nie ma innej możliwości zapewnienia dostępu do śmietnika mieszkańcom budynku Dembego 17A w odległości wyznaczonej przepisami. Sytuacja ta powinna ulec zmianie wskutek zabudowy pojemników podziemnych, co jest przedmiotem prowadzonego obecnie postępowania przetargowego.

Podkreślamy, że zgodnie z Państwa żądaniem pomieszczenie śmietnika zostało zamknięte, co skutkuje jednak częstym pozostawianiem śmieci pod drzwiami pomieszczenia. Dostęp osób innych niż właściciele praw do lokali znajdujących się w budynku Wąwozowa 4 możliwy jest wyłącznie poprzez wybranie właściwego kodu na szyfratorze, w który wyposażone

zostały drzwi do tego pomieszczenia. Kod otwierający drzwi śmietnika został przekazany mieszkańcom budynku Dembego 17A. Podkreślamy, że osobom tym Spółdzielnia nie udostępniała klucza systemowego otwierającego także inne pomieszczenia w budynku. Zwracamy jednak uwagę, że prawa do lokali w budynku Wąwozowa 4 posiadają również osoby zamieszkujące sąsiednie budynki, w związku z czym mogą oni dysponować kluczem do pomieszczenia śmietnika.

Uwzględnienie interesu mieszkańców sąsiednich budynków jest obowiązkiem Zarządu Spółdzielni i oczywiście nie musi być brane pod uwagę przez mieszkańców pojedynczych nieruchomości, chociaż jest to sprzeczne z zasadą solidaryzmu spółdzielczego i Statutem, jednakże w naszej opinii godzi także w interes właścicieli praw do lokali w budynku Wąwozowa 4.

Jesteśmy przekonani, że zamknięcie pomieszczenia śmietnika i ograniczenie do niego dostępu nie rozwiąże całkowicie problemu przepełnionych kontenerów typu Bóbr 1100 I, ponieważ problem w większości nie jest generowany przez mieszkańców, a poprzez niedostosowany do specyfiki budynku harmonogram odbioru odpadów oraz charakter prowadzonej w lokalach usługowych działalności gospodarczej wpływający na intensywność i rozkład gromadzenia odpadów w czasie (sezonowość krótko i długo terminowa – tj. sezon lato/zima oraz weekend/dni powszednie).

Zwracamy także uwagę, że wykonanie pojemników podziemnych na gruncie nieruchomości Wąwozowa 4, zaproponowane jako jedno z możliwych rozwiązań byłoby sfinansowane ze środków funduszu scentralizowanego Spółdzielni. Oznacza to, że nie obciążałoby ono funduszu remontowego nieruchomości Wąwozowa 4. Byłoby to możliwe z uwagi na fakt, że stanowiłyby one infrastrukturę służącą ogółowi mieszkańców (dostępną dla wszystkich, a w szczególności mieszkańców budynków Wąwozowa 4, Dembego 17A i 19. Bezsprzeczną korzyścią właścicieli praw do lokali budynku Wąwozowa 4, byłoby trwałe rozwiązanie problemu przepełnionych kontenerów w śmietniku tego budynku.

Aby móc zrealizować taką inwestycję koniecznym jest uzyskanie Państwa zgody i akceptacji dla takiego rozwiązania. Planowaliśmy, aby po zebraniu ofert konkursowych oraz zapoznaniu się z warunkami realizacji inwestycji wskazanymi przez firmy wykonawcze, zachęcić Państwa do przekazania stanowiska w tej sprawie.

Złożoną w Spółdzielni petycję odbieramy jako jasny sygnał, że proponowane rozwiązanie jest przez Państwa negatywnie oceniane, niezależnie od szczegółów rozwiązania, które dopiero poznamy.

W związku z przekazaniem przez Państwa stanowiskiem, które jednoznacznie wskazuje że proponowane zmiany są odbierane jako działanie na szkodę właścicieli lokali w budynku Wąwozowa 4 informujemy, że odstępujemy od wcześniejszych koncepcji, w następujący sposób:

- 1) Dalsze procedowanie przedsięwzięcia zabudowy pojemników podziemnych zostanie zawężone wyłącznie do lokalizacji między budynkami Dembego 17A, 21, 22, 20/20A. Decyzję o usytuowaniu pojemników podziemnych podejmą właściciele praw do lokali usytuowanych najbliżej nowoprojektowanych pojemników.
- 2) Ostateczna decyzja w sprawie ograniczenia dostępu do śmietnika w budynku Wąwozowa 4 zostanie podjęta przez osoby posiadające prawo do lokalu, miejsca postojowego, garażu lub pomieszczenia gospodarczego w tym budynku, która zapadnie większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, tzn. w trybie zgodnym z przepisami ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

- 3) Mając na uwadze, że w kontenerze na szkło znajdującym się na zewnątrz pomieszczenia śmietnika, gromadzone są odpady w sposób niezgodny z zapisami regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy - pojemnik ten zostanie przeniesiony.

Głosowanie w sprawie umożliwienia czasowego dostępu do śmietnika w budynku Wąwozowa 4, wraz ze szczegółową informacją w tej sprawie zostanie przygotowane w terminie do 15 czerwca br. a zbieranie głosów rozpocznie się 20 czerwca br.

Z uwagi na okres wakacyjny oraz konieczność dotarcia do wszystkich właścicieli lokali, również nie zamieszkujących w tej nieruchomości, okres podejmowania decyzji może ulec znacznemu wydłużeniu. Po zebraniu możliwie jak największej liczby głosów oraz ich podliczeniu podjęta przez właścicieli lokali decyzja zostanie niezwłocznie zakomunikowana, a następnie wykonana przez Zarząd Spółdzielni.

Z poważaniem

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Andrzej Kornacki

Do wiadomości:

1. Rada Nadzorcza SMB „Osiedle Kabaty”
2. a/a

