

SMB "Osiedle Kabaty"

wpl. dn. 2022-05-12

1686

OL → RN  
T, OC (weryfikacja estymacji)  
12.05.2022  
Warszawa, 7 maja 2022 r.

1. Pan Andrzej Kornacki - Prezes Zarządu SMB „Osiedle Kabaty”
2. Pan Norbert Woźniak - Wiceprezes Zarządu SMB „Osiedle Kabaty”
3. Pan Józef Przetakiewicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej SMB „Osiedle Kabaty”
4. Rada Nadzorcza SMB „Osiedle Kabaty”

W nawiązaniu do spotkania online w dniu 28.04.2022r. z Prezesem Zarządu SMB „Osiedle Kabaty” Panem Andrzejem Koranckim oraz Wiceprezesem Zarządu SMB „Osiedle Kabaty” Panem Norbertem Woźniakiem oraz w nawiązaniu do informacji przekazanych pismem z dnia 12.04.2022r. podpisanym przez w/w my jako właściciele wyodrębnionych lokali i współwłaściciele części wspólnej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną pod budynkiem Wąwozowa 4 oraz stanowiącej części wspólne budynku, w tym jako współwłaściciele pomieszczenia śmietnikowego przy ulicy Wąwozowej 4, żądamy:

- zaprzestania przez Spółdzielnię działań na szkodę właścicieli lokali w budynku przy ul. Wąwozowej 4,
- prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, w tym zarówno dotyczącą działki jak i budynku przy ul. Wąwozowej 4,
- zaprzestania przez Spółdzielnię nadużyć w sprawowaniu zarządu nieruchomością przy ul. Wąwozowej 4
- prawidłowego wykonywania zarządu w budynku przy ul. Wąwozowej 4 z poszanowaniem prawa własności przysługującej właścicielom lokali wyodrębnionych w budynku.

Wobec zaistniałej sytuacji, rodzącej szkodę po stronie właścicieli lokali w budynku przy ul. Wąwozowej 4, żądamy informacji:

1. Na jakiej podstawie prawnej Zarząd SMB Osiedle Kabaty udostępniał część wspólną budynku - pomieszczenie śmietnikowe przy ul. Wąwozowej 4 osobom trzecim,
2. Na jakiej podstawie prawnej Zarząd zamierza dokonać udostępnienia kodów do pomieszczenia śmietnikowego osobom trzecim, ograniczając tym samym korzystanie z tego pomieszczenia przez osoby uprawnione - właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku przy ul. Wąwozowej 4,
3. Na jaki czas i na jakich zasadach Zarząd zamierza dokonać tego udostępnienia (na jaki czas, czy odpłatnie, czy bezpłatnie, komu, kiedy zamierza oddać ten lokal w posiadanie również osobom trzecim),
4. Z jakiego dokumentu Zarząd wywodzi jakikolwiek tytuł prawny dla mieszkańców budynku przy ul. Dembego 17A do korzystania z pomieszczenia śmietnikowego na zasadach jak właściciele lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wąwozowej 4,
5. Czy wskazane w pkt. 4 prawo przyznaje również mieszkańcom innych budynków,
6. Z jakiej podstawy prawnej Zarząd wywodzi swoje prawo do samodzielnego działania co do udostępniania do bezpłatnego używania części wspólnej w budynku przy ul. Wąwozowej 4 bez zgody właścicieli lokali w budynku przy ul. Wąwozowej 4,

7. Na jakiej podstawie Zarząd zamierza wybudować śmietnik na potencjalnie wskazanej lokalizacji - działce ewidencyjnej pod budynkiem ul. Wąwozowa 4, dokonując tym samym zmiany sposobu korzystania z części wspólnej, co stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd,

8. Co Zarząd rozumie przez sformułowanie „po uzyskaniu pozytywnej opinii mieszkańców: użyte w odniesieniu do inwestycji w zakresie budowy na wskazanej potencjalnej lokalizacji podziemnych śmietników na działce ewidencyjnej pod budynkiem przy ul. Wąwozowej 4. W jakiej formie prawnej według Zarządu ma być udzielona negatywna/ pozytywna by była ona wiążąca. (Przy udzielaniu odpowiedzi należy uwzględnić, że co do zasady zarząd sprawowany przez Spółdzielnię ma zmierzać do zachowania przysługujących właścicielom odrębnych lokali praw, a nie ich zmiany, ograniczeń, nowego kształtowania bez ich zgody),

9. Zwracamy się o wskazanie, że celem inwestycji budowy podziemnych śmietników jest zwiększenie tylko powierzchni składowania śmieci zmieszanych oraz, że śmieci segregowane nadal pozostałyby w tych samych pomieszczeniach w budynku przy ul. Wąwozowej 4.

Jednocześnie żądamy uzyskania opinii prawnej przez Zarząd oraz udostępnienia jej mieszkańcom przed wydaniem osobom trzecim pomieszczenia na śmieci będącego naszą współwłasnością. Uważamy, że w przypadku tak dalekiej ingerencji w nabyte prawo własności mamy prawo znać podstawę działania Zarządu, tym bardziej, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd i rodząca ograniczenie prawa własności po naszej stronie jako uprawnionych.

Inwestycja dotycząca budowy śmietników podziemnych jest w toku, choć brak jest jakichkolwiek racjonalnych obiektywnych przesłanek do jej przeprowadzenia. Mieszkańcy budynku przy ul. Wąwozowej 4 nie zgłaszali takiego zapotrzebowania, mają estetyczne pomieszczenia śmietnikowe i nie widzą potrzeby by z ich nieruchomości robić ogólnodostępny śmietnik. Sprzeciwiamy się:

-udostępnianiu naszego pomieszczenia śmietnikowego osobom trzecim,

-budowie śmietnika podziemnego na naszej działce ewidencyjnej,

i żądamy wykreślenia naszej działki ewidencyjnej z potencjalnych lokalizacji śmietników podziemnych w planowanej inwestycji.

Właściciele lokali w budynku przy ul. Wąwozowej 4 oraz współwłaściciele nieruchomości

wspólnej przy ul. Wąwozowej 4 podpisani w Aneksie ( 8 stron załącznikowi ),