

Warszawa, dnia 04.08.2022 r.

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

Nasz znak: Z/2481/2022

Właściciele praw do lokali w nieruchomości Wąwozowa 4

INFORMACJA DO GŁOSOWANIA/ANKIETY **W SPRAWIE DOSTĘPU DO ŚMIETNIKA W BUDYNKU WĄWOZOWA 4**

Szanowni Państwo,

W związku niewielkim odzewem w sprawie ankiety odnośnie otrzymanej petycji mieszkańców budynku Wąwozowa 4 w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi i dostępu do pomieszczenia śmietnika ponownie zwracamy się o przekazanie Państwa stanowiska. Przypominamy, że poruszone w petycji kwestie dotyczyły nie udostępniania śmietnika nikomu, poza użytkownikami lokali w budynku Wąwozowa 4, a w szczególności mieszkańcom budynku Dembego 17A, sprzeciwu dla ewentualnego ulokowania podziemnych pojemników na śmieci na gruntach nieruchomości Wąwozowa 4 oraz wezwania Zarządu do prawidłowego zarządzania częścią wspólną tej nieruchomości.

W sprawie pojemników podziemnych osoby, które podpisały pismo jednoznacznie wskazały, że byłoby to działanie na szkodę właścicieli lokali w budynku Wąwozowa 4 w związku z czym Zarząd odstąpił od dalszego rozpatrywania możliwości ich zabudowy w tej lokalizacji.

Dalsze procedowanie przedsięwzięcia zabudowy pojemników podziemnych zostanie zawężone wyłącznie do lokalizacji między budynkami Dembego 17A, 21, 22, 20/20A.

W opinii Zarządu możliwość zabudowy dwóch pojemników podziemnych za odpady zmieszane na gruncie nieruchomości Wąwozowa 4 byłoby korzystne, gdyż zwiększyłoby znacząco możliwą do zgromadzenia ilość śmieci (2 pojemniki podziemne zastępują 12 szt. pojemników tyłu Bóbr 1100 litrów) i trwale rozwiązało problem przepełnionych kontenerów w śmietniku tego budynku. 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) ich zabudowa nie obciążałaby funduszu remontowego nieruchomości Wąwozowa 4, ale pokryta byłaby z funduszu scentralizowanego Spółdzielni.

Stanowisko 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 nieruchomości Wąwozowa 4. 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. Dodatkowym argumentem był fakt likwidacji altany śmietnikowej, z której niegdyś korzystali mieszkańcy pobliskich budynków, zlokalizowanej na terenie nieruchomości Wąwozowa 4. Jej likwidacja umożliwiła powstanie większego budynku, a ówczesne władze Spółdzielni zapewniały, że osoby dotychczas z niej korzystające będą mieć dostęp do śmietnika, który w nim powstanie.

Aktualnie Zarząd nie ma innej możliwości zapewnienia dostępu do śmietnika mieszkańcom budynku Dembego 17A w odległości wyznaczonej przepisami. Sytuacja ta ulegnie zmianie

wskutek zabudowy pojemników podziemnych, planowanej pomiędzy budynkami Dembego 17A, 21, 22, 20/20A, co jest przedmiotem prowadzonego obecnie konkursu ofert.

Podkreślamy, że zgodnie z Państwa żądaniem pomieszczenie śmietnika zostało zamknięte, a 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 oddzielnie wygenerowany i przekazany mieszkańcom budynku Dembego 17A. Zaznaczamy, że osobom tym nie został udostępniony klucz systemowy otwierający także inne pomieszczenia w budynku, a kod o którym mowa otwiera wyłącznie drzwi do pomieszczenia śmietnika. Zwracamy jednak uwagę, że prawa do lokali, miejsc postojowych czy garaży w budynku Wąwozowa 4 posiadają również osoby zamieszkujące inne budynki Spółdzielni, w związku z czym mogą oni dysponować kluczem do pomieszczenia śmietnika.

Wszystkie te kwestie były już wyjaśniane we wspomnianym na wstępie piśmie. W dniu 14 czerwca br. złożone zostało następne pismo, podpisane przez 19 osób, w którym sformułowano następujące żądania (cytat z pisma):

- 1. Zaprzestania naruszeń posiadania pomieszczenia śmietnikowego i przywrócenia naszego posiadania,*
- 2. Zaprzestania działań na naszą szkodę,*
- 3. Zaprzestania dalszych działań na rzecz podjęcia uchwały o dostępie do pomieszczenia śmietnikowego na rzecz mieszkańców bloku przy ul. Dembego 17A i jakichkolwiek innych osób,*
- 4. Zaprzestania generowania dalszych nieuzasadnionych kosztów zmierzających do podjęcia uchwał, które nawet w przypadku ich podjęcia byłyby niezgodne z prawem.*

Odnosząc się do tych żądań Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” stwierdza, że udostępnienie śmietnika do czasu zainstalowania pojemników podziemnych nie może być utożsamiane z działaniem na szkodę nieruchomości Wąwozowa 4, zwłaszcza w sytuacji gdy w okresie ostatnich 2 lat było to pomieszczenie otwarte.

Podkreślamy też, że ze względów formalno-prawnych w przedmiotowej sprawie nie będzie podejmowana jakakolwiek uchwała. Zamiarem Zarządu jest zasięgnięcie opinii, w sprawie czasowego udostępnienia śmietnika, jak największej liczby właścicieli lokali w nieruchomości Wąwozowa 4, którzy ostatecznie o tym zdecydują. Najwłaściwszym rozwiązaniem w takiej sytuacji będzie podjęcie tej decyzji większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, tzn. w trybie zgodnym z przepisami ustawy o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

W nieruchomości Wąwozowa 4 znajduje się łącznie 195 lokali (177 mieszkalnych, 18 użytkowych), tak więc wszyscy ich właściciele powinni mieć zapewnioną możliwość wypowiedzenia się w tej sprawie. Informujemy, że udział Spółdzielni w części wspólnej nieruchomości Wąwozowa 4 wynosi na dzień dzisiejszy ok. 5,4% nie jest więc istotny dla wyniku głosowania.

Ponadto informujemy, że kwestia udostępnienia śmietnika oraz korespondencji w tej sprawie była szeroko omawiana podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27 czerwca br.

Ponownie zwracamy się więc do wszystkich właścicieli lokali z apelem o merytoryczne i pozbawione emocji podejście do kwestii czasowego udostępnienia pomieszczenia śmietnika w budynku Wąwozowa 4 i przekazanie do Spółdzielni swojego stanowiska. Zwracamy uwagę, że proponowane rozwiązanie ma charakter tymczasowy i według zapewnień dostawcy pojemników podziemnych powinno zająć około 5 - 7 miesięcy. Do niniejszego pisma dołączony został formularz do oddania głosu, którego wzór przedstawiony został poniżej.

ANKIETA W SPRAWIE DOSTĘPU DO ŚMIETNIKA W BUDYNKU WĄWOZOWA 4

WĄWOZOWA 4 lokal nr

Czy Pani/Pana zdaniem należy:

UDOSTĘPNIĆ czasowo pomieszczenie śmietnika nieruchomości Wąwozowa 4 osobom spoza tego budynku	
ZABRONIĆ dostępu do pomieszczenia śmietnika nieruchomości Wąwozowa 4 osobom spoza tego budynku	

Imię i Nazwisko:

Podpis właściciela lokalu:

Prosimy o zajęcie stanowiska poprzez wstawienie wyrazu „TAK” w jednej z rubryk oraz podpisanie ankiety przez właściciela praw do lokalu.

Prosimy o zwrot wypełnionych formularzy nie później niż do dnia 22 sierpnia 2022 wybierając jedną z niżej wymienionych możliwości:

1. Oddanie gospodarzowi domu lub administratorowi w wyznaczonych terminach.
2. Wypełnienie i przesłanie formularza w wersji elektronicznej znajdującej się na stronie SMB „Osiedle Kabaty” <http://www.smb-osiedlekabaty.pl> drogą mailową na adres: info@osiedlekabaty.com.pl.
3. Złożenie osobiście w sekretariacie Spółdzielni (ul. Bronikowskiego 9, pok. 201).

Po zebraniu głosów oraz ich podliczeniu podjęta przez właścicieli lokali decyzja zostanie niezwłocznie zakomunikowana, a następnie wykonana przez Zarząd Spółdzielni. Informujemy również, że w przypadku nie dostarczenia formularza w podanym terminie będziemy ponawiać naszą prośbę, w związku z czym termin podania do wiadomości decyzji podjętej przez właścicieli lokali w nieruchomości Wąwozowa 4 może ulec wydłużeniu.

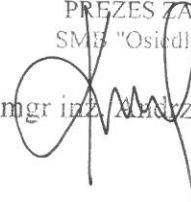
Z poważaniem

Do wiadomości:

1. Rada Nadzorcza SMB „Osiedle Kabaty”
2. Mieszkańcy budynku Dembego 17A
3. a/a

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Andrzej Kornacki