

Warszawa, dnia 10 listopada 2024r.

18.11.2024


a/a

Rada Nadzorcza

SM „DĘBINA”

ul. Jana Rosoła 40/7

02-786 WARSZAWA

Szanowni Państwo,

Biorąc pod uwagę zmiany w składzie Rady Nadzorczej jakie zostały dokonane na ostatnim Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DĘBINA” w dniu 26 września 2024r., my niżej podpisani mieszkańcy będący właścicielami domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (segmentów), zwracamy się po raz kolejny z prośbą o pilne przeanalizowanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali (GZM).

Wystąpienie nasze opieramy na:

- art. 32 Konstytucji RP oraz zapisach prawa unijnego dotyczących „równości obywateli wobec prawa oraz zakazie dyskryminacji z jakiegokolwiek powodu”,
- art. 5 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339, z 2023 r. poz. 326) stanowiącym, że „nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego oraz, że takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”
- art. 6 Kodeksu cywilnego stanowiącym, że „ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie która z faktu tego wywodzi skutki prawne”;
- art. 1 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438), zakazującym spółdzielni odnoszenia korzyści majątkowych kosztem swoich członków;
- art. 18 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648), nakazującym równe traktowanie członków spółdzielni w zakresie ich praw i obowiązków,

Uznajemy, że dotychczas obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „DĘBINA” regulamin dotyczący zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali (GZM) narusza zapisy przywołanych powyżej aktów prawnych i oczekujemy od Rady Nadzorczej dokonania zmian w zakresie sposobu wyliczania poszczególnych składowych tych opłat które dotyczą:

- 1) Zarządzania (tzw. opłata stała);
- 2) Bieżącej konserwacji;
- 3) Ochrony osiedla
- 4) Utrzymania terenów do wspólnego korzystania (z uwzględnieniem opłat za użytkowanie wieczyste).

Parametrem przeliczeniowym do dokonania naliczeń w powyższych pozycjach winien być w tych grupach kosztów lokal jako jednostka lub ilość osób zamieszkujących w poszczególnych gospodarstwach domowych. Dotychczas wszystkie elementy ponoszonych przez całą Spółdzielnię kosztów wspólnych (z wyjątkiem pozycji „konserwacja domofonów”), rozliczane są według powierzchni użytkowej mieszkania lub segmentu. W przypadku segmentów do tej powierzchni zaliczana jest również powierzchnia ich piwnic. Powoduje to, że **84 właściciele segmentów w tych pozycjach ponosi 52% kosztów funkcjonowania całego osiedla, a 199 właściciele mieszkań i lokali użytkowych pozostałe 48%.**

Po raz pierwszy z propozycją zmiany niekorzystnego i niesprawiedliwego naszym zdaniem sposobu obciążania właścicieli segmentów większością kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię zwróciliśmy się już 19.11.2018 roku (wniosek w tej sprawie podpisało wówczas 95 osób). Rada Nadzorcza, pomimo kilkukrotnych zmian personalnych w jej składzie, do dzisiaj nie podjęła z tą grupą mieszkańców choćby próby negocjacji w tej sprawie. Mamy świadomość, że w organach statutowych Spółdzielni (Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza) mieszkańcy budynków wielorodzinnych zawsze będą stanowić większość, jednak nie może to być powodem dyskryminowania praw mniejszości.

Oczekujemy, że Rada Nadzorcza w obecnym składzie podejmie stosowne działania (np. zlecenie opracowania innego, bardziej sprawiedliwego sposobu rozliczania kosztów niezależnemu audytorowi), tak aby dotychczasowa inercja w próbie rozwiązania tego problemu, nie spowodowała konieczności wydzielenia się ze struktury Spółdzielni grupy jej członków będących właścicielami segmentów.

Łączymy wyrazy szacunku

Załączniki: 9 ponumerowanych stron listy podpisów właścicieli segmentów

Lista Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina", którzy podpisali się pod Pismem do Rady Nadzorczej w/s realizacji wniosku dot. przeanalizowania zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali /GZM/.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres	Data i Podpis
205	1		
205	2		
205	3		
205	4		17.11.24
105	5		17.11.2
105	6		24
105	7		24
205	8		
205	9		

15 podpisów

Lista Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina", którzy podpisali się pod Pismem do Rady Nadzorczej w/s realizacji wniosku dot. przeanalizowania zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali /GZM/.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres	Data i Podpis
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	- 61 -	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

10 modp's

Lista Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina", którzy podpisali się pod Pismem do Rady Nadzorczej w/s realizacji wniosku dot. przeanalizowania zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali /GZM/.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres	Data i Podpis
		j. W.	
		j. W.	
		-11-	
		-11-	

10 podpisów

Lista Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina", którzy podpisali się pod Pismem do Rady Nadzorczej w/s realizacji wniosku dot. przeanalizowania zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali /GZM/.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres	Data i podpis
		-11-	
		+11-	

10 podpisów

10 prisoners

5 molpiso