

Razem dla naszych segmentów. Apel o działanie i odzyskanie wpływu

Szanowni Państwo, Drodzy Sąsiedzi - właściciele segmentów,

Uprzejmie apelujemy o liczny i aktywny udział w Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w piątek, 21 listopada 2025 r., o godzinie 17:00. To jedno z najważniejszych spotkań dla przyszłości naszych segmentów - od frekwencji zależy, czy będziemy mieli realny wpływ na decyzje dotyczące wykupu gruntów, sposobu rozliczeń oraz zasad, które będą nas obowiązywać przez kolejne lata.

Choć sam wykup gruntów może być rozwiązaniem korzystnym i wartym rozważenia, forma zaproponowana przez władze Spółdzielni jest dla segmentów wyjątkowo niekorzystna - odbiega od dotychczasowych zasad, budzi poważne wątpliwości prawne i nie uwzględnia interesów naszej części osiedla. W praktyce jest rozwiązaniem ryzykownym, a nawet pułapką, o czym szczegółowo piszemy poniżej.

Co szczególnie niepokojące, decyzja została przedstawiona bez jakichkolwiek konsultacji czy rozmów z właścicielami segmentów, mimo że dotyczy nas bezpośrednio i w długiej perspektywie. To bardzo poważna decyzja, która może generować konsekwencje finansowe i prawne na lata.

Właściciele segmentów ponownie zostali pominięci w procesie informacyjnym - otrzymaliśmy jedynie szczątkowe informacje wynikające głównie z głosowań właścicieli budynków wielorodzinnych, na 5 dni przed podjęciem kluczowych decyzji. Brak Państwa obecności na Walnym może skutkować podjęciem decyzji nieodwracalnych, dotyczących m.in. zaciągania zobowiązań w Państwa imieniu, udziału w gruntach, przyszłego systemu rozliczeń oraz podziału głosów. Dlatego obecność na Walnym jest tak ważna.

1. Braki informacyjne - nie przedstawiono kluczowych danych o finansowaniu i skutkach decyzji

W przekazanych materiałach - zarówno od Zarządu, jak i Przewodniczącego Rady Nadzorczej - brakuje podstawowych informacji dotyczących finansowania wykupu. Nie podano, na jak długi czas miałby zostać zaciągnięty kredyt, jakie byłoby jego oprocentowanie, jakie byłyby całkowite koszty zadłużenia ani jak raty wpłyną na wysokość naszych miesięcznych opłat. Nie wiemy również, jakie zabezpieczenia miałyby zostać ustanowione na majątku Spółdzielni czy jakie ryzyko finansowe ponieśliby członkowie.

Równie istotny jest brak informacji o konsekwencjach pozafinansowych. Nie przedstawiono analizy ryzyka prawnego, wpływu uchwały na przyszłe możliwości podziału gruntów czy przyszłego ustalania udziałów. Nie wiadomo także, jak wykup wpłynie na prawa segmentów do terenów zielonych i otoczenia naszych domów, ani czy istnieją ograniczenia środowiskowe lub planistyczne, które mogą blokować późniejsze działania. Bez tych danych nie jesteśmy w stanie świadomie ocenić skutków decyzji.

W obecnej formie otrzymaliśmy jedynie ogólne deklaracje, bez konkretów i bez pełnego obrazu konsekwencji. Przy decyzji obciążającej wszystkich członków na lata - to zbyt mało. Powinna być podstawą do rozmowy o wykupie - tymczasem zaprezentowano nam jedynie ogólnikowe informacje, bez jakichkolwiek konkretów.

2. Rozliczenie „po równo na lokal” jest dla segmentów wyjątkowo niekorzystne

Przez ponad 20 lat opłata za użytkowanie wieczyste była naliczana proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Segmenty - jako największe lokale w Spółdzielni - ponosiły wyższe opłaty, ponieważ były one naliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu, co było rozwiązaniem spójnym z zasadą ustalania udziałów w gruntach wspólnych. Było to rozwiązanie logiczne, sprawiedliwe i oparte na przepisach, ponieważ wielkość udziału w gruntach wspólnych zawsze była powiązana z metrażem lokalu.

Tymczasem teraz proponuje się, aby koszt wykupu gruntów został rozłożony „po równo na lokal”, bez względu na powierzchnię i udział. To całkowite odejście od zasad stosowanych od dwóch dekad - i nie jest to przypadek. Taki model działa jak pułapka: formalnie koszt wykupu dla segmentów byłby niższy o ok. 13-18 tys. zł, ale w praktyce segmenty utraciłyby prawo do ponad 20 punktów procentowych udziału w gruntach wspólnych (czyli oznacza to oddanie około 40% dotychczasowego „udziału w gruntach”).

Zgodnie z dotychczasowym systemem (rozliczenia według m²) segmenty posiadałyby ok. 52% udziału w gruntach wspólnych, w tym w pasie zieleni i w drogach dojazdowych do segmentów. Po zastosowaniu modelu „od lokalu”, forsowanego przez Spółdzielnię, udział segmentów spadnie do ok. 30%. To oznacza realne zmniejszenie naszego prawa własności do majątku, który przez ponad 20 lat utrzymywaliśmy, współtworzyliśmy, zabudowywaliśmy infrastrukturą oraz obsadzaliśmy drzewami i krzewami, ponosząc przy tym proporcjonalnie wyższe koszty.

Konsekwencje są daleko idące: mniejszy udział to mniejsze prawo do korzystania z terenów, mniejsza siła głosu w przyszłości (szczególnie jeśli kiedykolwiek wprowadzony zostałby system głosowania według udziałów, a nie liczby członków), a także trudności w ewentualnym wydzieleniu pasa zieleni / terenu segmentowego.

3. Dlaczego model „per lokal” jest pułapką

W tym miejscu warto podkreślić, dlaczego propozycja „per lokal” jest pułapką. Spółdzielnia - od ponad 20 lat stosująca rozliczenia oparte na powierzchni lokalu - tylko w tym jednym przypadku chce odejść od tej zasady i rozliczać wykup „po równo”. Tymczasem w sytuacjach, w których model „per lokal” byłby dla segmentów korzystny i naturalny (np. koszty oświetlenia osiedla, koszty ochrony, koszty konserwacji osiedla), Spółdzielnia nigdy nie była skłonna zastosować takiego podejścia. Tam, gdzie segmenty mogłyby zyskać, obowiązuje przelicznik od m²; tam, gdzie segmenty mogłyby stracić - nagle proponuje się przelicznik „od lokalu”. To działanie wybiórcze, celowe i w oczywisty sposób wymierzone w segmenty.

Po przyjęciu takiego modelu Spółdzielnia uzyskałaby trwałą, nieodwracalną przewagę nad segmentami zarówno w prawie własności do gruntów, jak i w możliwości decydowania o ich przeznaczeniu. Jako mniejszość liczebna stracimy realny wpływ na decyzje dotyczące terenów, które stanowią większość otoczenia naszych domów. Pozorna oszczędność kilku tysięcy złotych dziś mogłaby nas kosztować utratę kontroli nad tym obszarem na dekady/na stałe.

Proszę spojrzeć na mapę - pas zieleni oraz tereny bezpośrednio przylegające do naszych segmentów stanowią zdecydowaną większość otoczenia naszych domów. To one podnoszą wartość naszych nieruchomości, zapewniają nam prywatność, jakość życia i charakter całego osiedla. Nie możemy oddawać kontroli nad tymi terenami Spółdzielni, w której - z uwagi na naszą mniejszość - nasze inicjatywy są regularnie odrzucane, pomijane lub zastępowane rozwiązaniami niekorzystnymi dla segmentów (np. miejsca parkingowe przy pasie zieleni).

4. Dlaczego Spółdzielnia działa teraz tak gwałtownie

Warto zadać pytanie, dlaczego przez ostatnie sześć miesięcy - od chwili, gdy po raz pierwszy przedstawiono propozycję wykupu - nie wykonano praktycznie żadnych prac, które pozwoliłyby stworzyć model korzystny i sprawiedliwy dla wszystkich. Nie przedstawiono żadnych alternatyw ani wariantów, choć takie rozwiązania istnieją i są możliwe do wdrożenia.

Odpowiedź pojawia się, gdy spojrzymy na to, co wydarzyło się w ostatnim czasie. Duża i świadoma grupa właścicieli segmentów powołała Grupę Inicjatywną, której celem jest opracowanie zasad ochrony naszych interesów oraz przygotowanie projektu ewentualnego bezpiecznego wydzielenia segmentów ze Spółdzielni. Nasza rosnąca samoorganizacja i determinacja dużej części właścicieli segmentów wywołały wyraźną reakcję władz Spółdzielni.

To tłumaczy pośpiech i konstrukcję obecnej uchwały - uchwały, która w oczywisty sposób wzmacnia pozycję bloków kosztem segmentów, ogranicza nasze prawa własności i znacząco utrudnia jakiegokolwiek działania obronne w przyszłości. Władze Spółdzielni doskonale wiedzą, że po wykupie

przeprowadzonym na takich zasadach segmenty znajdują się w jeszcze trudniejszej sytuacji - z mniejszym udziałem w gruntach i jeszcze mniejszym wpływem na decyzje.

Przepisywane jako "model dla wszystkich" rozwiązanie w rzeczywistości **nie jest korzystne dla nikogo poza władzami Spółdzielni**. Trudno uzasadnić, dlaczego właściciel kawalerki 35 m² miałby płacić tyle samo co właściciel segmentu 260 m² - skoro system naliczania opłat przez ostatnie dekady opierał się na powierzchni lokalu. Odpowiedź jest: proponowany podział „per lokal” ma przede wszystkim **zabetonować przewagę władz Spółdzielni nad segmentami**, odbierając nam realny wpływ na majątek, który współtworzyliśmy, utrzymywaliśmy i finansowaliśmy. **Po wykupie na takich zasadach segmenty tracą możliwość skutecznego działania**, a nasze projekty i inicjatywy - tak jak dotychczas - będą konsekwentnie blokowane lub pomijane.

5. Wieleletnie pomijanie interesów segmentów

Od wielu lat interesy właścicieli segmentów są pomijane w procesach decyzyjnych Spółdzielni. Na Walnych Zgromadzeniach regularnie przegłosowywane są uchwały niekorzystne dla segmentów, w tym dotyczące zasad rozliczania czynszów oraz wprowadzania obciążeń i zmian organizacyjnych, które wpływają na codzienne funkcjonowanie naszego otoczenia. Dobrym przykładem jest reorganizacja i finansowanie strefy parkingowej przy pasie zieleni, gdzie poniesiono znaczne koszty (70 tys. zł), a ostateczny efekt nie poprawił warunków segmentów, a jedynie dołożył nam opłat.

Dla segmentowców oznacza to trwałe poczucie braku sprawczości: nasze potrzeby są marginalizowane, a inicjatywy - często odrzucane lub ignorowane. W praktyce nasza rola sprowadza się do ponoszenia kosztów, bez realnego wpływu na decyzje dotyczące terenów, które współtworzymy i utrzymujemy od ponad dwóch dekad.

Nasza obecność na Walnym ma realne znaczenie

Przypominamy, że **Walne Zgromadzenie odbędzie się w piątek, 21 listopada 2025 r., o godzinie 17:00**. Obecność każdego właściciela segmentu ma kluczowe znaczenie. Zachęcamy do udziału - każda nieobecność działa na naszą niekorzyść.

Wykup może być korzystny, ale tylko jeśli zostanie przeprowadzony w sposób sprawiedliwy i w sposób zabezpieczający interes segmentów.

Dlatego w obecnym kształcie prosimy o rozważne głosowanie PRZECIW, tak aby dopracować rozwiązanie, które będzie korzystne zarówno dla segmentów, jak i dla całej Spółdzielni.

Warszawa, dnia 19 listopada 2025 r.

Grupa Inicjatywna

/ sąsiedzi z segmentów SM Dębina/