Załącznik nr 1 (1)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KARWINY” W GDYNI

81-587 GDYNIA-KARWINY, UL. KORZENNA 15

CENTRALA: **781-03-74**
781-03-75
SEKRETARIAT: **781-03-76**

KONTO BANKOWE:
GBW S.A.
75 1610 1205 7400 6281 2000 0001

Pan
Waldemar Mierniczek
ul. Porazińskiej 10 B/2
Gdynia

Gdynia, 16-02-2010r.

Nasz znak: CC/ 1607 /2010

Dotyczy: lokalu mieszkalnego przy ul. Porazińskiej 10 B/2 w Gdyni

W związku z pisemnym zainteresowaniem wyrażanym przez jednego z mieszkańców budynku przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni – tematyką określoną Art. 24^1 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zaprasza się zainteresowanych właścicieli (współwłaścicieli) lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni na poświęcone tej tematyce zebranie **w dniu 25.03.2010r. o godz. 12^{30}** w świetlicy SM „Karwiny” w Gdyni ul. Korzenna 15.

Właścicieli (współwłaścicieli) zainteresowanych udziałem w zebraniu, uprzedzamy o konieczności zabrania ze sobą **dowodu tożsamości ze zdjęciem**.

W przypadku, gdy prawo własności lokalu należy do majątku wspólnego małżonków, zastosowanie mają przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Zatem udział w zebraniu i dokonywanie czynności przez jednego ze współmałżonków, uznane zostanie za dokonywane za wiedzą i wolą drugiego małżonka. Drugi z małżonków, o ile zamierza sprzeciwić się czynnościom małżonka, musi zgłosić sprzeciw przed dokonaniem przez współmałżonka czynności związanych z udziałem w zebraniu.

W przypadku, gdy prawo własności lokalu wraz z ułamkowym udziałem w nieruchomości wspólnej stanowi przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych, zastosowanie będą miały przepisy kodeksu cywilnego o wykonywaniu zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli. Współwłaściciel chcący dokonywać czynności dotyczących udziału w imieniu współwłaściciela(i), musi legitymować się udzielonym przez współwłaściciela(i) pełnomocnictwem o treści i formie nie budzących wątpliwości, iż został on umocowany do działania w ich imieniu.

Otrzymują:
1. Adresat,
2. CC.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"KARWINY" W GDYNI
ZARZĄD

Załącznik nr 1 (2)

Nadawca: Waldemar Mierniczek

ul. J. Porazińskiej 10 B/2

80-593 GDYNIA

Adresat: Lokatorzy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10

Szanowni Państwo!

I. Obowiązek zwołania zebrania właścicieli mieszkań

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” odpowiedziała na moje pismo, w którym zapytałem, czy powierzchnia mieszkań przekształconych w odrębną własność położonych w nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 przekroczyła 50%. Odpowiedź jest w tonie gospodarza domu Alternatywy 4 Stanisława Anioła, który mawiał: „Przepis jest po to, żeby lokator od razu wiedział, kto tu jest gospodarzem”. Spółdzielnia nie przekazała posiadanych informacji ponieważ **„… nie ma obowiązku…”**.

2. Nie czekając aż spłynie na nas łaska pańska ze strony Zarządu Spółdzielni, wiedząc, że obywatele mają tylko tyle praw, ile potrafią obronić, uzyskałem odpis z księgi wieczystej GD1Y/00067768/6 na dzień 5 stycznia 2010 r. Informacje zawarte w księgach wieczystych są jawne i wynika z nich następujący stan własności nieruchomości:

a) lokale wykupione:

klatka	lokal	udział
A	3	6946
A	4	6339
A	8	6345
A	9	6670
B	2	6671
B	3	6693
B	4	6300
B	5	6738
B	6	6345
B	7	6693
B	8	6863
C	1	6684
C	2	6314
C	3	6633
C	5	6918
C	6	6548
C	8	6963
C	10	6339
D	2	6399
D	3	6769
D	5	6693
D	6	6278
D	9	6670
D	10	6323
razem		158134
razem w %		60%

(Załącznik na 1 (3)

b) lokale niewykupione

Lokale niewykupione zajmują ok. 40% powierzchni i składają się z mieszkań lokatorskich, własnościowych i takich, które zostały wykupione lecz fakt ten nie został jeszcze wpisany do księgi wieczystej.

Z powyższego widać jedną z różnic pomiędzy mieszkaniem stanowiącym wyodrębnioną własność, a mieszkaniem własnościowym. Właściciel tego pierwszego ma prawo decydować o swojej własności w głosowaniu, za właściciela tego drugiego decyduje spółdzielnia mieszkaniowa.

3. Ponieważ powierzchnia lokali stanowiących wyodrębnioną własność przekroczyła 50% ustawowym obowiązkiem Spółdzielni jest zwołanie zebrania właścicieli mieszkań do końca I kwartału 2010 r. Spotkanie musi mieć charakter formalny i będzie miało ważne konsekwencje prawne. Oznacza to, że powinno być zwołane zgodnie ze zwyczajami praktykowanymi w cywilizowanych krajach, a więc przy pomocy zawiadomień, zawierających porządek obrad oraz projekt uchwały, która ma zostać podjęta, skierowanych do **wszystkich właścicieli mieszkań** w taki sposób, aby każdy właściciel mógł się z nim zapoznać. Zawiadomienie powinno być przekazane z rozsądnym wyprzedzeniem. Spotkanie powinno zostać zwołane w terminie i miejscu dogodnym dla wszystkich właścicieli (np. nie wtedy, kiedy wszyscy pracują).

4. Przed rozpoczęciem zebrania Spółdzielnia wyłoży listę obecności, która musi zawierać informację o wielkości udziału we wspólnej powierzchni nieruchomości posiadanej przez każdego właściciela. Lokatorów, którzy nie przekształcili własności lokalu, będzie reprezentowała Spółdzielnia jako właściciel lokali. W interesie każdego właściciela lokalu leży obecność na zebraniu. **W przypadku nieobecności nie będzie on mógł brać udziału w głosowaniu**. Wskazane jest zaproszenie na spotkanie także lokatorów, którzy nie wykupili mieszkań, aby mogli osobiście obserwować w jaki sposób będą się decydowały sprawy dotyczące ich osobiście.

II. Cel zebrania właścicieli lokali

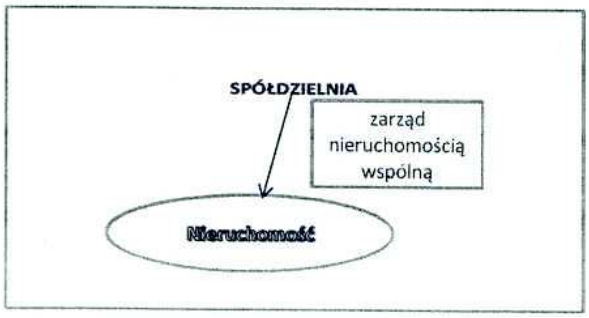
1. Ustawowym celem zebrania jest podjęcie uchwały o zmianie przepisów prawnych stosowanych do zarządu nieruchomością wspólną przy ul. Porazińskiej 10 z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na ustawę o własności lokali.

2. Jeżeli uchwała zostanie podjęta będzie to oznaczało automatyczne utworzenie wspólnoty mieszkaniowej złożonej z właścicieli mieszkań oraz Spółdzielni Mieszkaniowej Karwiny. Ilość głosów spółdzielni mieszkaniowej posiadanej we wspólnocie mieszkaniowej będzie zależała od powierzchni mieszkań, które nie zostały wykupione.

3. **Podjęcie uchwały** wymienionej w punkcie 1 **nie jest równoznaczne ze zmianą zarządcy nieruchomości**. Obecnie z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządcą nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa. Po podjęciu uchwały o zmianie reżimu prawnego na ustawę o własności lokali zarządcą nieruchomości będzie w dalszym ciągu Spółdzielnia Mieszkaniowa do momentu, w którym wspólnota mieszkaniowa podejmie uchwałę o zmianie zarządcy nieruchomości.

4. W przypadku utworzenia wspólnoty mieszkaniowej pozycja właścicieli mieszkań zmieni się diametralnie. Można to przedstawić w następujący sposób:

a) pod władzą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:



Załącznik nr 1 (4)

Właściciel mieszkania nie ma wpływu na zarząd nieruchomością wspólną, nie jest w stanie sprawować skutecznej kontroli nad wydatkami, nie może zmienić zarządcy, jest zdany na ślepą wiarę w słuszność decyzji podejmowanych przez spółdzielnię mieszkaniową.

b) pod władzą ustawy o własności lokali:

Właściciele mieszkania mogą zmienić zarządcę. Mocniejsza sytuacja przetargowa powoduje, że mogą oni skutecznie kontrolować cenę za zarząd nieruchomością wspólną oraz inne wydatki, zwłaszcza za remonty i bieżącą eksploatację. Nie wyobrażam też sobie, żeby zarządca, który może być w każdej chwili odwołany, odpowiadał na proste pytanie: „zarządca nie ma obowiązku informowania … itd.”.

III. Wspólnota mieszkaniowa

1. Po utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej zarząd nieruchomością może być sprawowany przez zarząd wspólnoty lub zarządcę, którym może być osoba prawna lub fizyczna. Członek zarządu nie będący właścicielem lokalu oraz zarządca – osoba fizyczna musi posiadać licencję zarządcy nieruchomości uzyskaną na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Osoba prawna sprawująca zarząd musi zatrudniać licencjonowanych zarządców nieruchomości. Można zastosować model pośredni polegający na powołaniu zarządu i zarządcy przy równoczesnym podziale kompetencji pomiędzy te dwa ciała.

2. Zarządca nieruchomości ma obowiązek działać zgodnie z rocznym planem gospodarczym przyjętym uchwałą właścicieli lokali i składać roczne sprawozdanie ze swej działalności, co powoduje, że kontrola wydatków jest łatwiejsza niż w sytuacji, gdy wpływy i wydatki są jedynie częścią wpływów i wydatków spółdzielni mieszkaniowej.

3. Właściciele ustalają wysokość opłaty na fundusz remontowy, modernizacyjny lub inwestycyjny. Kontrola wydatkowania kwot wpływających na te fundusze będzie łatwiejsza niż obecnie.

IV. Koszty

1. Opłata na fundusz remontowy wynosi obecnie 1,1 zł za metr kwadratowy dla członka spółdzielni oraz 1,65 zł za metr kwadratowy dla właściciela nieruchomości nie będącego członkiem spółdzielni.

a) Opłata wzrosła w porównaniu z poprzednim rokiem (2009) o 47% z poziomu 0,75 zł ma metr kwadratowy. Oznacza to, że w 2009 r. lokatorzy zamieszkali przy Porazińskiej 10 zapłacili łącznie:

2.642,90 m2 x 0,75 zł x 12 miesięcy = 23.786,10 zł,

a przez ostatnie dziesięć lat około 240.000 zł

Załącznik 1 (5)

b) Opłata na fundusz remontowy jest różna dla członka spółdzielni (1,1 zł za m2) i dla właściciela mieszkania nie będącego członkiem spółdzielni (1,65 zł za m2). Oznacza to, że spółdzielnia deklaruje dopłatę do funduszu remontowego w wysokości 0,55 zł do m2. Kwoty przeznaczone na dopłatę zostały pozyskane z dochodów z lokali użytkowych:

2.642,90 m2 x 1,65 zł x 12 miesięcy = 52.329,42 zł – kwota funduszu remontowego w 2010 r.,

2.642,90 m2 x 0,55 zł x 12 miesięcy = 17.443,14 zł – z tego: kwota dopłacona przez spółdzielnię.

c) Istotne znaczenie ma jednak nie to, co spółdzielnia deklaruje i propagandowo ogłasza, ale to ile wynosiły rzeczywiste dopłaty i rzeczywiste wydatki. Zgodnie z Art. 4 ust. 1[1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów dotyczących tej nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Dlatego zwróciłem się z pismem do Spółdzielni o podanie wysokości tych kwot i określenie możliwości weryfikacji tych kwot poprzez porównanie z dokumentami źródłowymi. Moje pismo stanowi załącznik do niniejszego pisma.

2. Spółdzielnia ustaliła następujące stawki za „eksploatację podstawową" i „konserwację":

- eksploatacja podstawowa – członek Spółdzielni – 0,9339 zł/m2
- konserwacja – członek Spółdzielni – 0,2237 zł/m2
- eksploatacja podstawowa i konserwacja – pełna stawka – 1,2734 zł/m2

Jak widać stawka pełna, czyli dla właściciela mieszkania nie będącego członkiem Spółdzielni, jest łącznie wyższa o 0,1158 zł na m2 niż dla członka spółdzielni. Nie jest mi znana metoda ustalania tych stawek, dlatego zwróciłem się w piśmie do Spółdzielni ze stosownym pytaniem. Wyższa stawka dla właściciela mieszkania nie będącego członkiem spółdzielni dziwi tym bardziej, że zgodnie z Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w odróżnieniu od członków spółdzielni nie powinni oni pokrywać kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które nie są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

3. Dostawa mediów itp.

Wysokość pozostałych stawek zależy w głównej mierze od cen narzuconych z zewnątrz: energia elektryczna, woda, wywóz nieczystości, gaz, woda, konserwacja domofonów, ubezpieczenia. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatki jest niższa dla lokali wyodrębnionych (0,053 zł/m2) niż dla lokali niewyodrębnionych (0,1381 zł/m2) z tego powodu, że właściciele lokali wyodrębnionych uiszczają te opłaty samodzielnie.

4. Opłata za zarząd nieruchomością

Spółdzielnia nie kalkuluje opłaty za zarządzanie. Zarządca pewnej wspólnoty mieszkaniowej (której jestem członkiem) wykazuje w czynszu koszty zarządu nieruchomością w wysokości 1,00 zł za m2, w tym 0,45 zł za m2 obejmuje pozycja: administrowanie wspólnotą. Wydaje się, że pozycja „koszty zarządu nieruchomością" odpowiada pozycjom: „eksploatacja podstawowa" „konserwacja" i „ubezpieczenia" w kalkulacji czynszu dokonanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową, a więc kwocie 1,1798 zł za m2 dla członka spółdzielni i 1,256 zł/m2 dla właściciela mieszkania, który nie jest członkiem Spółdzielni.

5. Koszty założenia wspólnoty mieszkaniowej

W momencie założenia wspólnoty mieszkaniowej niezbędne będzie poniesienie kosztów założycielskich w postaci np. opłaty za wpis do rejestru itp.

V. Inne

1. Osoba podająca się za Pana Mirosława Smalarę wrzuciła do mojej skrzynki pocztowej nie podpisany list. Przypuszczam, że Państwo dostaliście takie same listy. List, z braku argumentów merytorycznych, zawiera argumenty personalne, to znaczy jakieś zarzuty i oskarżenia pod moim adresem wyssane z palca. Nie będę polemizował z tymi zarzutami, gdyż nie chcę, aby sprawa o zasadniczym znaczeniu zamieniła się w pyskówkę.

Waldemar Mierniczek
ul. J. Porazińskiej 10 B/2
GDYNIA

Załącznik 1 (6)

Gdynia, dnia 08.02.2010r.

Lokatorzy
nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10

do wiadomości:
Pan Waldemar Mierniczek
ul. Porazińskiej 10B/2

Szanowni Sąsiedzi,

Dom, a w naszym przypadku mieszkanie w nieruchomości wielolokalowej, jest naszym najwyższym dobrem, o które powinniśmy dbać jak o źrenicę oka.
Nie muszę chyba tłumaczyć co znaczy utrata mieszkania. **Dlatego też podejmując jakiekolwiek decyzje przy okazji zawiązywania wspólnoty powinniśmy w tej materii dochować wszelkiej staranności.**

Moje pismo, które wysłałem do Państwa w dniu 06.10.2009r. sugerowało konieczność zebrania w celu uczciwego i rzetelnego omówienia tematu oraz wspólnego nakreślenia naszych oczekiwań w tym względzie. **Proponowałem zebranie wszystkich lokatorów bez względu na status ich mieszkania, ponieważ uważałem i nadal uważam, że istota problemu jest tak samo ważna dla tych z Państwa, co już wyodrębnili lokale mieszkalne, jak i dla tych, co z sobie tylko znanych powodów, pozostali przy własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego (reprezentuje ich Spółdzielnia).**
Głos każdego z nas jest tak samo ważny na każdym etapie decydowania o naszym wspólnym dobru.

Niestety, Pan Mierniczek w swoim kolejnym piśmie (bez daty, wyłożone do skrzynek pocztowych w dniu 02.02.2010r.) dalej nie ujawnia swoich rzeczywistych intencji, dołącza pisma słane do Spółdzielni, także poza naszymi plecami, a nawet insynuuje mi stawianie Mu jakichś zarzutów. Zachowuje się tak jakby dzieliły nas setki kilometrów i z tego powodu nie można było zwołać zebrania sąsiadów. Tak, jak pisałem w swoim piśmie z dnia 06.10.2009r., działania p. Mierniczka przed końcem pierwszego kwartału są przedwczesne i nie dziwię się takim, a nie innym odpowiedziom Spółdzielni.
Zgodnie z obowiązującym prawem Spółdzielnia ma obowiązek zwołania zebrania do końca pierwszego kwartału bieżącego roku.

Pan Mierniczek, będąc orędownikiem własności prywatnej, mając tylko 6671 udziałów, powinien wykazywać w tej materii więcej pokory i szacunku, jeżeli nie względem sąsiadów, to przynajmniej przed pozostałym kapitałem właścicielskim wynoszącym 256885 udziałów.

Szanowni Sąsiedzi, zarządzanie wspólnotą mieszkaniową, to tak, jak prowadzenie działalności gospodarczej, nie ważne, czy w większym, czy też mniejszym rozmiarze.

Załącznik 1 (7)

Bardzo ważnym czynnikiem w zarządzaniu są koszty i przychody, po których p. Mierniczek tylko się prześlizgnął.
Chcąc odwołać się do naszej wyobraźni przedstawił w sposób ogólnikowy koszty zarządu i koszty funduszu remontowego, pozostawiając bez omówienia koszty mediów zdając się na ślepy los, czyli jakoś tam będzie.

Proszę Państwa:

1. Nie opłaca się utrzymywać odrębnego zarządcy dla jednej niewielkiej nieruchomości.
2. Wartości, które wyliczył p. Mierniczek za ostatnie 10 lat wystarczyłyby zaledwie na opłacenie zarządcy i sprzątaczki; chyba, że mamy sprzątać na zasadzie pospolitego ruszenia.
3. Nie wspomniał ani słowem o stanie technicznym budynku. Nasz blok został ocieplony metodą ciężką mokrą, i tak jak większość bloków wymaga domocowania warstwy fakturowej do warstwy konstrukcyjnej. Tak więc w najbliższej przyszłości czeka nas wykonanie tych prac o wartości, bagatela, około 800.000,0 zł. Czy na to mamy być obciążeni kredytem hipotecznym?; na każde mieszkanie przypadnie ok. 20.000,0 zł. To samo dotyczy innych prac remontowych: dach, klatki schodowe, itd. itd.
4. Każdy drobiazg, jak odpowietrzenie kaloryferów, czy też wykonanie innych prac np. hydraulicznych będzie kończyło się fakturą dla lokatora, któremu wykonano tą usługę, albo wysokimi kosztami eksploatacji. Oddzielnym zagadnieniem są koszty ubezpieczenia bloku od ognia i innych zdarzeń losowych oraz pionów – składka będzie obliczana na innych zasadach i będzie wielokrotnie wyższa itd., itd.
5. Nie możemy rezygnować z części pożytków z majątku wspólnego (dochody z wynajmu lokali użytkowych: bank, Biedronki, Sieć 34, parkingi, place, dojazdy i inne). Łączny roczny dochód brutto to 2,5 mln. zł. w skali Spółdzielni przeznaczany na fundusz remontowy. O tą kwotę można przeprowadzić więcej remontów.
6. Fundusz remontowy można przyrównać do Narodowego Funduszu Zdrowia – płaci każdy, a w danym momencie korzysta ten, który najbardziej potrzebuje.

Dlatego też mając na względzie powagę problemu nadal uważam za konieczne zwołanie zebrania wszystkich lokatorów naszego bloku w celu uczciwego i rzetelnego omówienia zysków i strat dla poszczególnych wariantów oraz wypracowania wspólnego stanowiska w sprawie zawiązania wspólnoty mieszkaniowej.

Z poważaniem

Smalara Mirosław
81-593 Gdynia, ul. J. Porazińskiej 10A/7

Załącznik 1 (8)

Nadawca: Waldemar Mierniczek

ul. J. Porazińskiej 10 B/2

80-593 GDYNIA

Adresat: Lokatorzy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10

Szanowni Państwo!

Odpowiedź Panu Smalarze

List Pana Smalary z 8 lutego 2010 r. jest napisany w tonie mniej nieuprzejmym niż poprzedni, zawiera kilka argumentów merytorycznych, a co najważniejsze został podpisany. Ponieważ Pan Smalara wprowadza Państwa w błąd co do kilku informacji, a poza tym nie rezygnuje z atakowania mojej osoby w sposób nieuczciwy odpowiadam na ten list:

1. Pan Smalara pisze: „Dom, a w naszym przypadku mieszkanie (...) jest naszym najwyższym dobrem, o które powinniśmy dbać jak o źrenicę oka."

Moja odpowiedź: Dlatego powinniśmy głęboko zastanowić się nad każdą złotówką wydaną na jego utrzymanie i mieć rzeczywistą kontrolę nad tym, w jaki sposób zarządca nieruchomości wydaje nasze pieniądze.

2. Pan Smalara pisze: „Proponowałem zebranie wszystkich lokatorów bez względu na status ich mieszkania."

Moja odpowiedź: Jeżeli uważa Pan, że takie spotkanie jest konieczne, proszę je zwołać. Jeżeli Pan proponuje, ale nie zwołuje, to jest to tylko rzucanie haseł propagandowych, demagogia i hipokryzja.

3. Pan Smalara pisze: „Głos każdego z nas jest tak samo ważny na każdym etapie decydowania o naszym wspólnym dobru."

Moja odpowiedź: Otóż nie! Stan prawny na dzisiaj jest taki, że głos każdego z nas jest tak samo ważny, ale tylko na etapie konsultowania decyzji dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną. Na etapie podejmowania decyzji głos mają tylko właściciele nieruchomości oraz spółdzielnia mieszkaniowa w imieniu lokatorów mieszkań lokatorskich i własnościowych. Twierdzenie Pana Smalary to czysty populizm. Wmawianie ludziom, że mają jakieś prawa, wbrew oczywistym faktom.

4. Pan Smalara pisze: „Pan Mierniczek (...) dołącza pisma słane do Spółdzielni, także poza naszymi plecami..."

Moja odpowiedź: Do tej pory wysłałem dwa pisma do Spółdzielni. Obydwa zawierają adnotację: „do wiadomości lokatorów nieruchomości przy Porazińskiej 10". Każdy lokator otrzymał ode mnie kopie tych pism. W tej sytuacji zarzut, że wysyłam do spółdzielni pisma poza plecami lokatorów jest nielogiczny, niepoważny i śmieszny.

Załącznik nr 1 (9)

5. Pan Smalara pisze: „…działania p. Mierniczka przed końcem pierwszego kwartału są przedwczesne…"

Moja odpowiedź: Moje działania polegają na przypomnieniu lokatorom posiadanych przez nich praw. Im wcześniej i głębiej wszyscy uświadomimy sobie własną sytuację, tym bardziej przemyślane decyzje będziemy podejmowali co do zarządu nieruchomością, w której mieszkamy. Na wiedzę o własnym położeniu nigdy nie jest za wcześnie. Natomiast bardzo łatwo doprowadzić do sytuacji, kiedy jest już za późno. Czy wolałby Pan, Panie Smalara, żeby lokatorzy przyszli na zebranie właścicieli zaskoczeni zawiadomieniem spółdzielni o jego odbyciu i nie przygotowani???

6. Pan Smalara pisze: „…nie dziwię się takim, a nie innym odpowiedziom Spółdzielni."

Moja odpowiedź: Ja też się nie dziwię, gdyż znam sposób w jaki ta Spółdzielnia traktuje lokatorów. Tym niemniej przypominam, że w piśmie, o którym Pan mówi, było zawarte pytanie, czy wykupiono już ponad 50% mieszkań. Nie jest to pytanie o byle co, tylko o położenie prawne każdego z nas. Spółdzielnia została poinformowana, że pismo zostało przekazane do wiadomości wszystkim lokatorom. W tej sytuacji odpowiedź „nie mamy obowiązku odpowiadać na Pana pytanie" została skierowana nie tylko do mnie, ale także do wszystkich pozostałych lokatorów nieruchomości przy Porazińskiej 10, w tym także do Pana.

A standardy zawodowe zarządców nieruchomości (które spółdzielni nie obowiązują) przewidują:

„§ 5. Obowiązek informowania klienta

1. Zarządca nieruchomości obowiązany jest do udzielania właścicielom informacji na temat zarządzanej nieruchomości oraz udostępniania do kontroli dokumentów dotyczących zarządzanej nieruchomości. Swoim zachowaniem zarządca nieruchomości powinien dążyć do stworzenia warunków do wzajemnej wymiany informacji.

2. Wszelkie informacje dotyczące zarządzanej nieruchomości, udzielane przez zarządcę, powinny być zgodne ze znanym mu stanem faktycznym.

3. Zarządca nie może zatajać przed osobą, na rzecz której świadczy usługi zarządzania, istotnych i znanych faktów związanych z zarządzaną nieruchomością ani nie może osoby takiej wprowadzać w błąd co do faktów i praw dotyczących zarządzanej nieruchomości."

7. Pan Smalara pisze: „Bardzo ważnym czynnikiem w zarządzaniu są koszty i przychody, po których p. Mierniczek tylko się prześlizgnął."

Moja odpowiedź: Podzieliłem się swoją wiedzą na ten temat i wyraziłem swoje zdanie. Z mojego rozpoznania rynku wynika, że wspólnoty mieszkaniowe (także te małe) zarządzają nieruchomościami taniej i racjonalniej niż spółdzielnie mieszkaniowe. Pan ma inne zdanie. Każdy lokator ma rodzinę, znajomych i własny rozum. Zastanowi się nad tym, czy Pańskie uwagi, na przykład na temat sprzątaczek, są sensowne czy nie i podejmie samodzielnie decyzję.

Załącznik nr 1 (10)

8. Pan Smalara pisze: „Nasz blok został ocieplony metodą mokrą, i tak jak większość bloków wymaga domocowania warstwy fakturowej do warstwy konstrukcyjnej. Tak więc w najbliższej przyszłości czeka nas wykonanie tych prac o wartości, bagatela, około 800.000,0 zł.”

Moja odpowiedź: To jest dla mnie nowa bardzo istotna wiadomość. Może Pan, Panie Smalara, powie coś więcej na ten temat. Co to znaczy „w najbliższej przyszłości”? Za rok? Za pięć lat? Czy wiadomo Panu coś na temat ujęcia tego ocieplenia w planie remontów Spółdzielni? Co nam grozi jeżeli nie dokonamy ocieplenia? W jaki sposób wyliczył Pan kwotę 800.000,00 zł? Dlaczego do tej pory ukrywał Pan taką istotną informację przed pozostałymi lokatorami nieruchomości? Czy dlatego, że nie miał Pan obowiązku informować nas o tym? Jeżeli tak to niech Pan nie powtarza bajek o tym, że „głos każdego jest tak samo ważny na każdym etapie decydowania”, a Pan troszczy się o każde mieszkanie „jak o źrenicę oka.”

9. Pan Smalara pisze: „Czy na to mamy być obciążeni kredytem hipotecznym?; na każde mieszkanie przypadnie ok. 20.000,0 zł. To samo dotyczy innych prac remontowych: dach, klatki schodowe, itd. itd.”

Moja odpowiedź: Stan budynku od zewnątrz i od wewnątrz każdy widzi. Nie każdy zna się na budownictwie i potrafi na pierwszy rzut oka oszacować kiedy i za jakie kwoty trzeba przeprowadzić konieczne remonty. Jeżeli Pan, Panie Smalara, posiada taką wiedzę, to proszę się nią podzielić. Katastroficzna wizja konieczności wykonania natychmiastowego remontu za 800.000,00 zł na ocieplenie + nieokreślone kwoty na dach, klatki schodowe itp. może być prawdziwa lub nieprawdziwa. Jeżeli jest nieprawdziwa, to została przywołana przez Pana Smalarę po to, aby wzbudzić wśród pozostałych lokatorów strach przed niewiadomą w przyszłości. Jeżeli jest prawdziwa, to skąd u Pana Smalary ślepa wiara, że Spółdzielnia przeprowadzi te remonty, skoro do tej pory nie przeprowadziła? Nawet jeżeli umieści je w jakimś planie remontów, to w każdej chwili może zmienić ten plan. Pan Smalara nie jest w stanie dać gwarancji, że Spółdzielnia wykona remont w określonym terminie. W Spółdzielni jest 98 budynków mieszkalnych (dane ze strony internetowej Spółdzielni), wszystkie one są mniej więcej w takim samym stanie. Jeżeli każdy budynek wymaga nagłych remontów o wartości 1.000.000,00 zł, to na fundusz remontowy potrzeba 98.000.000,00 zł. Powierzchnia lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych wynosi 233.102,52 m2 (dane ze strony internetowej Spółdzielni). Jeżeli pomnożymy to przez stawkę na fundusz remontowy płaconą przez spółdzielcę 1,1 zł za m2 i 12 miesięcy to otrzymamy kwotę 3.076.953,26 zł. Z dochodu uzyskanego z lokali użytkowych Spółdzielnia dopłaca do funduszu remontowego 0,55 zł m2, a więc 1.538.476,63 zł. Razem daje to 4.615.429,89 zł. Kwoty te należy, oczywiście, traktować jako szacunkowe. Oznacza to, że Spółdzielnia może dokonać remontu kapitalnego o wartości 1.000.000,00 zł raz na 21 lat. Specjalista od budownictwa może ocenić, czy to wystarczy, a każdy lokator, czy spółdzielnia dokonuje takich remontów. Przez 21 lat lokatorzy zamieszkali przy Porazińskiej 10B/2 wpłacą według stawek obecnie obowiązujących 2642,90 m2 x 1,65 zł x 12 miesięcy x 21 lat = 1.098.918 zł. Jeżeli, ze względu na zły stan budynku, remont stanie się konieczny, to spółdzielnia, jeżeli zechce, postępując zgodnie ze statutem, może zrobić ten remont za pieniądze zaciągnięte na hipotekę nieruchomości po wyrażeniu na to zgody większości lokatorów. Moim zdaniem lepszy wróbel w garści (własny fundusz, którego wydatki można kontrolować), niż gołąbek na dachu (wspólny fundusz remontowy, którego wydatków nie można skontrolować, a jego wykorzystanie zależy od kaprysu Zarządu Spółdzielni).

Załącznik nr 1 (11)

10. Pan Smalara pisze: „Nie możemy rezygnować z części pożytków z majątku wspólnego (...) Łączny roczny dochód brutto to 2,5 mln zł. w skali Spółdzielni przeznaczany na fundusz remontowy."

Moja odpowiedź: Nie wiem skąd Pan ma takie dane. Którego roku dotyczą? Może ze sprawozdań finansowych Spółdzielni, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, ale nie są. W Monitorze Spółdzielczym B zostały opublikowane skrócone (bez tak zwanych informacji dodatkowych) sprawozdania finansowe za rok 2000 i za rok 2008. W 2007 r. Spółdzielnia uzyskała 1.734.396,72 zł zysku netto, a w 2008 r. 1.768.233,83 zł zysku netto. Nie wiadomo, ile dochodu pochodzi z lokali użytkowych. Uchwałą nr 5/WZ/2009 r. Walne Zgromadzenie przekazało z zysku 2008 r. 1.268.251 zł na zasilenie funduszu remontowego. Kwota 2,5 mln zł, o której Pan wspomina, jest prawdopodobnie zawyżona dwa razy. Ale proszę się bronić, podać źródła, z których Pan korzystał podając kwotę 2,5 mln zł.

Co jest niezmiernie ciekawe: w Spółdzielni wzrasta ilość gotówki: na 31 grudnia 2000 r. było jej: 4.288.538,62 zł, na koniec 2010 r. – 11.047.861,04 zł. Dlaczego Spółdzielnia nie remontuje naszych nieruchomości, skoro są w takim złym stanie, a środków finansowych nie brakuje? Na jakie potrzeby Spółdzielców Spółdzielnia trzyma takie ogromne ilości pieniędzy?

Kwota należności z tytułu dostaw i usług, którą stanowią zapewne w większości niezapłacone czynsze pozostaje na tym samym poziomie: 1.099.319,84 zł na 31 grudzień 2000 r. i 1.151.049,63 zł na 31 grudzień 2008 r. Tymczasem w informatorze 25 z grudnia 2009 r. podano kwotę zadłużenia dotyczącą lokali mieszkalnych na 30 września 2009 r. w wysokości 1.978.552,00 zł. Rozbieżność w wysokości zadłużenia może być spowodowana objęciem części należności tzw. odpisem z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy takie tworzy się na należności wątpliwe do odzyskania.

11.Pan Smalara pisze: „Fundusz remontowy można przyrównać do Narodowego Funduszu Zdrowia – płaci każdy, a w danym momencie korzysta ten, który najbardziej potrzebuje."

Moja odpowiedź: To porównanie jest właściwe, ale niefortunne. Rzeczywiście, każdy płaci comiesięczne składki na NFZ tak jak na fundusz remontowy. Kiedy jest chory, czyli najbardziej potrzebuje pomocy lekarskiej, wysiaduje przed gabinetami lekarskimi, czeka w wielomiesięcznych kolejkach do zabiegów i jest jeszcze bardziej chory. Jeżeli chce się wyleczyć, musi skorzystać z prywatnej służby zdrowia i słono za to zapłacić. Jeżeli nie wyleczy się prywatnie ryzykuje, że umrze zanim doczeka się pomocy.

Uwaga ogólna:

Proponuję kierować się w swoich decyzjach wiedzą, doświadczeniem życiowym, racjonalną oceną sytuacji i chłodną kalkulacją, a nie emocjami.

Załącznik 1 (12)

Gdynia, dnia 23.03.2010r.

Mirosław Smalara
ul. Porazińskiej 10A/7

Lokatorzy
nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10

Szanowni Sąsiedzi,

trudno jest dyskutować na temat wspólnoty mieszkaniowej z osobą, do której nie docierają racjonalne argumenty, a swoje działania podporządkowuje tylko i wyłącznie zasadzie: załóżmy sobie wspólnotę, a potem jakoś to będzie. Stawiane przeze mnie racjonalne argumenty dotyczące między innymi stanu technicznego naszej nieruchomości stały się ze strony pana Mierniczka li tylko i wyłącznie przedmiotem nieuzasadnionego ataku na moją osobę.

Problem stanu technicznego, który poruszyłem w moim ostatnim piśmie dotyczy w sumie 70 nieruchomości budynkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”. Nie jest też odosobniony w skali kraju. Wiedzę o tym można było czerpać uczestnicząc w Zebraniach Grup Członkowskich i Zebraniach Przedstawicieli Członków pod rządami starej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uczestnicząc w Walnym Zgromadzeniu już pod rządami nowej ustawy nie stawiającej członkom spółdzielni żadnych ograniczeń co do udziału w obradach tegoż zgromadzenia.

Mając na względzie interes wszystkich lokatorów nieruchomości, szczególnie przed czwartkowym zebraniem właścicieli lokali, czuję się upoważnionym do dalszego wyrażenia zdania na interesujący nas wszystkich temat.

Przed podjęciem przez większość właścicieli Uchwały w trybie określonym w art. 24^1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poddającej prawa i obowiązki oraz zarząd nieruchomością wspólną przepisom Ustawy o własności lokali – wyjście ze Spółdzielni powinniśmy znaleźć odpowiedź na następujące pytania:

1. Jaki jest stan nieruchomości pod względem technicznym i funkcjonalnym?
2. Jaka jest jej przyszłość i jaką mamy wizję jej funkcji?
3. Jaką wybieramy drogę do osiągnięcia stanu pożądanego i jakie przewidujemy warianty wyboru?

W celu znalezienia odpowiedzi na te pytania powinniśmy w pierwszej kolejności posegregować posiadane informacje na temat naszej nieruchomości na dwie kategorie czynników strategicznych:

- czynniki negatywne,
- czynniki pozytywne.

Jest to najprostsza analiza i jest uniwersalnym narzędziem do pierwszego etapu analizy strategicznej i powinna pomóc każdemu z nas w podjęciu indywidualno konkretnej decyzji w sprawie przyjęcia bądź nie wyżej wspomnianej Uchwały.

1

Załącznik nr 1 (13)

Zestawienie czynników pozytywnych i negatywnych dla projektu poddania praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisom Ustawy o własności lokali – wyjście ze Spółdzielni

Czynniki pozytywne
1. Członkowie wspólnoty sami gospodarują swoją własnością. 2. Korzystają z tzw. pożytków (wynajem pomieszczeń użytkowych, dachu czy ścian na reklamę lub instalację anten telefonii komórkowej).
Czynniki negatywne
1. Utrata członkostwa w spółdzielni. 2. Utrata prawa do części dochodów tzw. pożytków z wynajmu lokali użytkowych (sklepy, zakłady usługowe , parkingi, dojazdy itp.) zasilających fundusz remontowy. 3. Brak uregulowań prawnych co do wzajemnych rozliczeń pomiędzy wspólnotą, a spółdzielnią. Nie jest możliwe wzajemne rozliczenie z tytułu wcześniejszego zarządzania nieruchomością wspólną przez spółdzielnię (np. fundusz remontowy). 4. Brak środków finansowych na prowadzenie remontów. Duże zużycie techniczne i funkcjonalne budynku. Budynek liczy prawie 30 lat. Konieczność domocowania ścian fakturowych do konstrukcyjnych, nowa elewacja, remont klatek schodowych, otoczenie. 5. Odpłatność na rzecz spółdzielni za korzystanie z placów zabaw, parkingów, dojazdów itp. 6. Odpłatność na rzecz spółdzielni za obsługę budynku w zakresie powiązań infrastruktury technicznej. 7. Brak planu zarządzania nieruchomością wraz z kosztami i wariantami wyboru. 8. Brak wskazania zarządcy nieruchomości.

Analiza wagi czynników zestawionych w powyższej tabeli **pokazuje przewagę czynników negatywnych**, a więc potwierdza, że **decyzja o podjęciu wyżej wymienionej uchwały i wyjście ze Spółdzielni jest przedwczesna** i że ta decyzja na tym etapie **przyniesie mieszkańcom więcej szkody niż korzyści**.

Aby rozwiać mit o niższych kosztach (0,45 zł./m^2) zarządzania nieruchomością przedstawiam poniższe porównanie opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego obowiązującego od 01.01.2010r dla:

Wyszczególnienie	**Wspólnota Mieszkaniowa*) (zarządzający ABK 3)**	**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny”**
Koszty eksploatacji	1,28 zł/m^2	1,16 zł/m^2
Fundusz remontowy	1,70 zł/m^2	1,10 zł/m^2
Razem	2,98 zł/m^2	2,26 zł/m^2

*) – nieruchomość ul. 3 Maja róg ul. Starowiejskiej w Gdyni z dużą liczbą lokali użytkowych. ABK3 zarządza wieloma wspólnotami na terenie Gdyni.

Dlatego też przed podjęciem tak ważnej decyzji powinniśmy przede wszystkim opracować Plan zarządzania nieruchomością wraz z kosztami i wariantami wyboru, a potem wspólnie postanowić co dalej. Osobiście jestem przeciwny tej Uchwale. Od tej Uchwały nie będzie już odwrotu.

Z poważaniem

2