ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych"

Kraków dn. 18.09.2024 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych"

INFORMACJA nr 5/09/2024

w sprawach bieżących

Dotyczy: ***informacji o pismach skierowanych przez Członków SM do Zarządu i Rady Nadzorczej.***

Niniejszym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" informuje, że wpłynęły do Spółdzielni pisma od Członków Spółdzielni do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni (wykaz pism w zestawieniu tabelarycznym poniżej). **Przedmiotowe pisma dotyczą bieżącej działalności Spółdzielni i wchodzą w zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni.**

W zestawieniu tabelarycznym przedstawiamy stan realizacji spraw poruszanych w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej jak i przedkładamy kopie odpowiedzi do nadawców pism.

Lp.	Nadawca	Pismo z dnia - dotyczy	Stan załatwienia sprawy
1	*Agata Kozielska* *Kordiana 58/22*	Pismo z dnia 15-07-2024 Zbyt wysokiego położenia kostki brukowej przed garażem	Pismo przekazane RN w dniu 26-08-2024 Po wstępnej wizji lokalnej przedstawiciela Spółdzielni i wykonawcy nie stwierdzono nieprawidłowości zgłaszanej przez nadawcę. Tym bardziej iż właściciele dwóch garaży (w ciągu) nie miało żadnych uwag do wykonanych prac – z uwagi na nieobecność P. A. Kozielskiej, umówiony jest nowy termin wizji lokalnej na 20.09.2024 r. – o ostatecznych ustaleniach poinformujemy RN na posiedzeniu w dniu 23-09-2024 r.
2	*Barbara, Adam Job* *Ul. Szwedzka 23/8*	Pismo z dnia 25-08-2024 Usunięcia awarii rur wodno – kanalizacyjnej w piwnicy klatki nr II	Pismo przekazane RN w dniu 26-08-2024 Awaria została usunięta, w dniach 09.09 -16.09 br. poprzez wymianę całości uszkodzonego odcinka instalacji sanitarnej zarówno na zewnątrz (studzienka kanalizacyjna) jak i wewnątrz – piwnica klatki II. Państwo B. A. Job zostali poinformowani o wykonaniu usunięcia awarii.
3	*Barbara, Adam Job* *Ul. Szwedzka 23/8*	Pismo z dnia 26-08-2024 Sprawdzenia prawidłowości działania przewodu wentylacji i kominu spalinowego	Pismo do przekazania RN w dniu 23-09-2024 Dokonano przeglądu przewodów kominowych wentylacyjnego i spalinowego, przewody kominowe są drożne. Mistrz Kominiarski sprawdzający stan techniczny przewodów kominowych przekazał

			informację, iż w trakcie nie sprzyjających warunków atmosferycznych (duże upały lub duże mrozy) mogą wystąpić pewne nie prawidłowości w ciągu kominowym. Pani B. Job uzyskała stosowne odpowiedzi drogą e-mailową kopie odp. w załączeniu.
4	*Agata Pierożyńska* *Św. Wawrzyńca 36a/9*	Pismo z dnia 27-08-24 Uchwały w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu przez właściciela lokalu usługowego przy ul. Starowiślnej88 -Wawrzyńca 36A	<u>Pismo do przekazania RN w dniu 23-09-2024</u> W związku z wystąpieniem do Spółdzielni właściciela lokalu przy ul. Starowiślnej 88 – Wawrzyńca 36A o zgodę na sprzedaż alkoholu w/w lokalu. Spółdzielnia zgodnie z obowiązującym prawem była zobowiązana do podjęcia czynności i przesłania projektu uchwały na wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu do właścicieli wyodrębnionych lokali – co uczyniła. Spółdzielnia nie miała obowiązku przesłania projektu uchwały podmiotom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, gdyż te podmioty reprezentuje Spółdzielnia poprzez Zarząd. P. A. Pierożyńska została poinformowana o wyżej w/w stanowisku pisemnie, pismem w dniu 28-08-2024 /nr pisma 1198/ i pismem w dniu 03-09-2024 /nr pisma 1230/ kopia pism w załączeniu.
5	Jadwiga Łukasik Ul. Szwedzka 23/14	Pismo z dnia 28-08-24 i 15-07-2024 Z odprowadzeniem spalin z piecyka gazowego w łazience	<u>Pismo do przekazania RN w dniu 23-09-2024</u> Wykonano u Pani J. Łukasik - 2 dodatkowe przeglądy przewodów kominowych Przewody kominowe są drożne. Mistrz Kominiarski sprawdzający stan techniczny przewodów kominowych przekazał informację, iż w trakcie nie sprzyjających warunków atmosferycznych (duże upały lub duże mrozy) mogą wystąpić pewne nie prawidłowości w ciągu kominowym. Pani J. Łukasik uzyskała stosowne odpowiedzi drogą e-mailową - kopie odp. w załączeniu.
6	Józef Maślanka Ul. Turniejowa 59/9	Pismo z dnia 06-09-2024 Zabezpieczenia przed dalszą dewastacją i urządzenie dwóch terenów zielonych przy ul. Turniejowej 59 klatka I	<u>Pismo do przekazania RN w dniu 23-09-2024</u> Pismo jest w trakcie realizacji. Stanowisko Zarządu zostanie przestawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu październiku br.
7	Krzysztof Schiff Ul. Konopczyńskiego	Pismo z dnia 16-09-2024 Przedstawienia kalkulacji stawki na fundusz remontowy dla nieruchomości Konopczyńskiego 7A i Św. Jacka 22 w szczególności dla miejsc postojowych ze współczynnikiem 0,6	Pismo jest w trakcie realizacji. Stanowisko Zarządu zostanie przestawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu październiku br.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych"

<u>Otrzymują:</u>
1 x adresat
1 x a/a
<u>Załącznik:</u>
7 x Pisma od Członków,
5 x Odpowiedzi SM do Członków Sp-ni

Ad. 1

Agata Kozielska
ul. Kordiana 58 m. 22
30-653 Kraków
Nr tel. 606 608 722

Kraków, 15 lipca 2024 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 15.07.2024
L.Dz. 2302 Podpis K. Matusik

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
DOM DLA MŁODYCH
ul. Turniejowa 65
30-619 Kraków

Szanowni Państwo,

bardzo proszę o interwencję w sprawie zbyt wysokiego położenia kostki brukowej przed moim garażem - nr 4 w budynku przy ul. Kordiana 58. Po położeniu kostki zgłosiłam, że poziom kostki jest wyższy niż próg mojego garażu, co powoduje zastoje wody i rdzewienie progu bramy wjazdowej do garażu. Poprawiono - poprzez zeszlifowanie - tę nierówność, jednakże nadal nie jest to wystarczająca naprawa, gdyż woda gromadzi się na progu i dochodzi do jego niszczenia. Pisałam w tej sprawie maila na służący do tego adres Spółdzielni, ale na razie bezskutecznie. Proszę o interwencję, gdyż naprawa – tym razem solidna – konieczna jest przed kolejnym okresem jesienno-zimowym. Jeśli otrzymam wcześniej zawiadomienie, że potrzebna jest moja obecność w domu w godzinach przedpołudniowych w celu udostępnienia garażu, to zorganizuję swoją pracę tak, by było to możliwe.

Z wyrazami szacunku

Agata Kozielska

26.08.2024

Ad. 2

Kraków dnia:25.08.2024

Barbara, Adam Job

Ul. Szwedzka 23/8

30-324Kraków

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 26.08.2024
L.Dz. 2715 Podpis

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„Dom dla Mlodych"

Ul. Turniejowa 65, 30-619 Kraków

Rada Nadzorcza, Zarząd Spółdzielni

26.08.2024

Zwracamy się o natychmiastowe usunięcie poważnej awarii rur wodno-kanalizacyjnych w naszej piwnicy przy ulicy Szwedzkiej 23/8.

Powyższe rury nie były zmieniane od początku istnienia bloku, tj. 30 lat. Są duże, o średnicy kilkudziesięciu centymetrów, rozmieszczone na całej długiej ścianie oraz tej od frontu bloku gdzie dochodzą do studzienki kanalizacyjnej.

Z końcem czerwca br. nastąpiło pierwsze zalanie w wyniku istniejących pęknięć w rurach. Nastąpiło to zaledwie po półgodzinnej ulewie. Woda zalała piwnicę na wysokość 30cm.

W wyniku tego zdarzenia zostały zalane wszystkie rzeczy w naszej piwnicy (piwnica ma ok. 20m2 powierzchni).

Wzywaliśmy o pierwszej w nocy straż pożarną. Informowaliśmy o tym Spółdzielnię i bezpośrednio Pana Prezesa.

Po powrocie z urlopu w dniu 10.08.24 br. stwierdziliśmy, że pod naszą nieobecność, nasza piwnica została ponownie zalana.

W dniu 16.08 na skutek gwałtownego opadu deszczu nastąpiło rozerwanie wymienionych wyżej rur i łączeń uszczelniajacych w piwnicy na dłuższej ścianie, w kilku miejscach i z rur lało się jak z potoku. Ponadto, w innym miejscu, na drugim końcu tej rury, woda również lała się ciurkiem. Na skutek tego zdarzenia zalało naszą piwnicę oraz dwie sąsiednie oraz korytarz.

Dysponujemy nagraniem z tego zdarzenia, gdzie widać bezpośrednio jak woda wylewa się pod dużym ciśnieniem z rozerwanej rury. Piwnica zapełniała się wodą w bardzo szybkim tempie, woda wylewała się również na korytarz i zalała piwnicę sąsiadów.

Wezwaliśmy Straż Pożarną, wynosiliśmy sami wiadra z wodą, nie chcąc dopuścić do zalania wszystkich piwnic. Czuliśmy się bezradni i przerażeni, widząc w jak szybkim tempie woda wszystko zalewa.

Straż Pożarna po przyjeździe była zdziwiona, że zostali wezwani po raz kolejny do tej samej piwnicy i że sprawa ta nie została załatwiona przez Spółdzielnię. Informowano nas, że podejmują interwencje tylko w przypadkach, kiedy wody jest co najmniej 0,5m na wysokość (chodzi o zasięg pomp). W skutek usilnych prób i namów z mojej i mojego męża strony, strażacy wynosili z mężem wodę wiadrami z piwnicy. Informowano nas przy tym, że na skutek warunków atmosferycznych za kilka godzin sytuacja z zalaniem może się powtórzyć.

Za każdym poprzednim razem informowaliśmy Pana Prezesa w bezpośredniej rozmowie o zaistniałej sytuacji i konieczności wymiany rur w piwnicy i prawidłowego odpływu do studzienki. Informujemy, że podejmowane przez nas interwencje obciążają nas emocjonalnie, nie mamy również możliwości ciągłego wylewania wody z osuszanej piwnicy.

Zalało nam książki, sprzęt sportowy i turystyczny oraz wiele obrazów olejnych i rysunków artystycznych, odzież i buty, meble.

W związku z powyższą sytuacją czujemy się bezradni, wyczerpani fizycznie i psychicznie ciągłymi interwencjami i stresem. Naszym zdaniem Spółdzielnia „Dom dla Młodych" nie podejmuje skutecznych działań, adekwatnych do istniejącego zagrożenia. Nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań określonych w przepisach.

Powyższa sytuacja stwarza poważne zagrożenie zagrzybienia dolnej części budynku.

Nasilenie się opadów atmosferycznych może skutkować kompletnym zalaniem wszystkich piwnic oraz części instalacji elektrycznych i gazowych.

W przypadku niepodjęcia przez Państwa odpowiednich działań, będziemy zmuszeni poinformować instytucje sprawujące nadzór i kontrolę nad spółdzielnią.

Z poważaniem : Barbara , Adam Job

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" w Krakowie
30–619 Kraków, ul. Turniejowa 65, tel.: 12 654–59–08, 12 654–59–09,
fax: 12 659-47-40, tel. do Działu Technicznego: 12 659–57–00.
www.smddm.pl info@smddm.pl
Godziny przyjęć stron: poniedziałek: 9^{30} - 17^{30},
wtorek, środa, piątek: 7^{30} - 12^{00}, czwartek: **dzień wewnętrzny** - nieczynne.

SMDdM/TG/MH/2715/2024/1343

Kraków, dn. 18.09.2024 r.

Sz. P.
Barbara, Adam Job
ul. Szwedzka 23/8
30-324 Kraków

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" odpowiadając na Państwa pismo z dnia 25.08.2024 r. (data wpływu do Spółdzielni 26.08.2024 r.) informuje, iż prace związane z awaryjną wymianą rur kanalizacyjnych wewnątrz budynku na ul. Szwedzkiej 23, klatka 2 zostały ukończone w dniu 16.09.2024 r.. Ze względu na zły stan techniczny został także wymieniony odcinek instalacji sanitarnej pomiędzy budynkiem a studnią oraz zapobiegając potencjalnemu ryzyku cofnięcia się wody do budynku została również zainstalowana zasuwa przeciw burzowa.

Z poważaniem,

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych"

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x a/a

L.dz. 1200 z dn. 29.08.24 r.

Dzień dobry ,

W odpowiedzi na pismo, Spółdzielnia Mieszkaniowa "Dom dla Młodych" uprzejmie informuje, że w ramach prac awaryjnych szuka wykonawcy, który najszybciej jak to będzie możliwe zmodernizuje obecnie istniejącą studzienkę w zasuwę przeciw burzową oraz wymieni instalację wewnętrzną.

Szkodę po zalaniu proszę zgłosić do ubezpieczyciela z regresem do Spółdzielni.

Z poważaniem,

Marcin Hankus

Inspektor ds. Technicznych

Odpow. na pismo L.dz. 2715 z dn. 26.08.2024 r.

Ad. 3

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 26.08 2024
L.Dz. 2725 Podpis

Kraków dnia:26.08.2024

Barbara, Adam Job
Ul. Szwedzka 23/8
30-324Kraków

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Dom dla Mlodych"
Ul. Turniejowa 65, 30-619 Kraków

Do Prezesa , Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni.

Zwracamy się o natychmiastowe i pilne sprawdzenie prawidłowości działania wentylacji i kominów odprowadzających spaliny w naszym pionie od łazienek!!!

W dniu 24.08.24r. w godzinach od 14:00 do 18:00 w czasie korzystania z piecyka gazowego czujnik czadu(tlenku węgla)wykrył jego ulatnianie się, wentylacja nie odprowadzała spalin, gazów, w prawidłowy sposób. Czujnik czadu włączał alarm i po przewietrzeniu kilkukrotnym wszystkich pomieszczeń również alarm cały czas intensywnie „piszczał".

W czwartek 24.08.24.widzielismy ze w godzinach przedpołudniowych kominiarz wykonywał jakieś prace z kominami i naszym zdaniem spowodowało to zmianę powodującą ulatnianie i wytwarzanie się tlenku wegla(czadu).

Jesteśmy zaniepokojeni i obawiamy się że taka sytuacja może doprowadzić do tragedii.

W związku z powyższym prosimy o pilną i natychmiastową kontrolę i ekspertyzę firmy zajmującej się kontrolą wentylacji i kominów ponieważ dla nas jako lokatorów jest to sprawa najważniejsza i pilna.

Jestesmy dostępni w mieszkaniu w tym tygodniu w godzinach do południa oraz wieczorem .

Z poważaniem : Barbara , Adam Job

L.D. 1346 z dn. 19.09.2024r.

Dzień dobry,

W odpowiedzi na Państwa maila Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych informuje, iż po za okresowym przeglądem kominiarskim, wykonano dodatkowy przegląd. Przewód kominowy jest drożny. Mistrz Kominiarski sprawdzający stan techniczny przewód kominowych przekazał informacje, iż w trakcie nie sprzyjających warunków atmosferycznych mogą wystąpić pewne nie prawidłowości w ciągu kominowym.

Z poważaniem,

Marcin Hankus

Inspektor ds. Technicznych

L.Dz. 1181 z dn. 28.08.24r.

Dzień dobry,

W odpowiedzi na Pani maila, Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych informuje, została zlecona wizyta kominiarza z w celu sprawdzenia ciągu w Pani mieszkaniu.

Na dzień dzisiejszy ze względu bezpieczeństwa, jeśli czujnik się załączył proszę o nie używanie piecyka gazowego.

Z poważaniem,

Marcin Hankus

Inspektor ds. Technicznych

Odpow. do pisma L.Dz. 2725 z dn. 26.08.2024r.

Ad. 4

Agata Pierożyńska
Ul. Św.Wawrzyńca 36a/9
31-052 Kraków

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 27.08.2024
L.Dz. 2748 Podpis

Kraków dn.19.08.2024

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Dom dla Młodych
Ul. Turniejowa 65
30-619 Kraków

W związku z treścią art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. (z późn.zm.) Prawo Spółdzielcze, przesyłam w załączeniu pismo kierowane do Zarządu Spółdzielnia do Państwa wiadomości.

Agata Pierożyńska

Agata Pierożyńska

Ul. Św.Wawrzyńca 36a/9

31-052 Kraków

Kraków dn.19.08.2024

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

Dom dla Młodych

Ul. Turniejowa 65

30-619 Kraków

D.W. Rady Nadzorczej

W związku z uzyskaniem informacji od niektórych mieszkańców na temat przesłania przez Państwa do zaopiniowania projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie o udzielenie koncesji na sprzedaż alkoholu przedsiębiorcy będącemu właścicielem lokalu użytkowego w naszym budynku przy ul. Starowiślnej 88 wskazuję, co następuje.

Zgodnie z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. (z późn.zm.) Prawo Spółdzielcze, spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków. Zgodnie z art. 18 § 1 powołanej ustawy prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Zgodnie z art. 48 § 1 ustawy zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

W związku z tym niezrozumiałe jest dla mnie wystąpienie z przedmiotowym pismem wyłącznie do części mieszkańców. Okoliczność, czy dane mieszkanie objęte jest własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu czy też odrębną własnością lokalu jest irrelewantna. Z powołanych na wstępie przepisów wynika, że zarząd ma obowiązek działać w interesie wszystkich członków spółdzielni (w tym wypadku grupy wszystkich mieszkańców naszego budynku), nie zaś wyłącznie w interesie jednego członka spółdzielni, którym jest właściciel przedmiotowego lokalu użytkowego. Prawa i obowiązki są wszak dla nas wszystkich równe. Podejmowane działania nie mogą być sprzeczne z dobrymi obyczajami, ani prowadzić do pokrzywdzenia członków spółdzielni (co m.in. stanowi podstawę wystąpienia do sądu o uchylenie uchwały).

Zasadniczą wątpliwość budzi nie tylko wystąpienie wyłącznie do pewnej grupy mieszkańców, ale również moment, w którym zdecydowali się Państwo to uczynić. Sierpień jest bowiem szczytem sezonu urlopowego, a co za tym idzie Państwa postępowanie wskazuje na to, że jego celem było uzyskanie jak najmniejszej liczby opinii negatywnych. Obiektywnie krótki

czas dany na udzielenie odpowiedzi na Państwa wystąpienie, przy świadomości, jaką winniście Państwo posiadać, co do faktu, iż duża ilość właścicieli mieszkań w budynku tym faktycznie nie zamieszkuje, w istotny sposób utrudnia nam podjęcie z tymi osobami kontaktu. Ich aktualnymi adresami dysponują bowiem tylko służby spółdzielni.

W mojej ocenie, co może tylko dziwić, nie zdajecie sobie Państwo ewidentnie sprawy z istniejącej już uciążliwości zamieszkiwania w centrum miasta, w miejscu obciążonym bardzo znaczącym ruchem turystycznym oraz ruchem klientów okolicznych barów i punktów sprzedaży alkoholu, stałym hałasem, zaśmiecaniem i zanieczyszczaniem chodników (szczególnie w weekendy) oraz niedostateczną ilością miejsc parkingowych - tak na terenie naszej posesji, jak i na okolicznych ulicach. Wynajęcie tego lokalu sieci handlowej lub gastronomicznej dysponującej koncesją na sprzedaż alkoholu, problemy te w istotny sposób nasili. Ponadto SMDdM nie jest właścicielem tego lokalu. Oznacza to, że wszelkie wpływy z tytułu najmu tego lokalu w żaden sposób nie zasilą konta naszego budynku, a sytuacja ta generować będzie z pewnością narastające problemy. Z problemami tymi nie będzie borykać się Zarząd Spółdzielni, ale wyłącznie my jako mieszkańcy.

Mając to na uwadze, oświadczam, że nie wyrażam zgody na umożliwienie właścicielowi lokalu wystąpienia o udzielenie koncesji na sprzedaż alkoholu.

Zważywszy na fakt, że władze miasta dążą do zatrzymania gentryfikacji dzielnic Kazimierza i Starego Miasta, a tym samym ograniczania punktów sprzedaży alkoholu, wystosujemy stosowne wystąpienie do Urzędu Miasta, nowo powołanego Burmistrza Nocnego, a także nawiązany zostanie kontakt z radnym naszej dzielnicy, celem przedstawienia tej sytuacji. Dodatkowo zostaną zebrane podpisy mieszkańców, którzy nie wyrażają zgody, aby w tym lokalu sprzedawany był alkohol. Wstępne rozmowy na ten temat świadczą o tym, że stali mieszkańcy są przeciwni tego typu projektom. Negatywna opinia wynika z obawy przed łatwymi do przewidzenia dla nas niekorzystnymi konsekwencjami takich decyzji (problemy z dostawami w godzinach wczesno porannych i późno wieczornych, śmieciami, blokowaniem przejazdu i parkingu przez auta dostawcze, hałasem itp.), ale również z faktu, iż wynajmowanie lokalu użytkowego wyposażonego w sporną koncesję w budynku wielomieszkaniowym może mieć wpływ na realne obniżenie wartości naszych mieszkań.

Informuję również, że o sytuacji zostanie powiadomiona Rada Nadzorcza, której przesłane zostanie to pismo. W razie podjęcia decyzji, która sprzeczna będzie z naszym interesem, podejmiemy stosowne kroki prawne.

Agata Pierożyńska

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" w Krakowie
30–619 Kraków, ul. Turniejowa 65, tel.: 12 654–59–08, 12 654–59–09,
fax: 12 659-47-40, tel. do Działu Technicznego: 12 654–59–40.
www.smddm.pl info@smddm.pl
Godziny przyjęć stron: poniedziałek: 9^{30} - 17^{30},
wtorek, środa, piątek: 7^{30} - 12^{00}, czwartek: **dzień wewnętrzny** - **nieczynne.**

SM"DdM"/Z/2669/2024/1138. **Kraków, dnia 28 sierpnia 2024 r.**

Agata Pierożyńska
ul. Św. Wawrzyńca 36a/9
31 – 052 Kraków

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na Pani pismo z dnia19 sierpnia 2024 r. doręczone spółdzielni mieszkaniowej w dniu 27 sierpnia 2024 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" oświadcza, iż zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24^1 i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ww. ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna **jest uchwała właścicieli lokali** wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Do wniosku o udzielenie zgody na sprzedaż alkoholu właściciel lokalu zobowiązany jest dołączyć zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (art. art. 18 ust. 6 pkt 3) ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości oraz przeciwdziałania alkoholizmowi). Wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd.

Mając na uwadze powyższe spółdzielnia mieszkaniowa była zobowiązana do podjęcia czynności związanych z przygotowaniem projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym oznaczonym numerem LU1 położonym w Krakowie przy ul. Starowiślnej 88 i przesłania jej do właścicieli wyodrębnionych lokali. Spółdzielnia mieszkaniowa nie była zobowiązana do przesłania projektu uchwały podmiotom, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Nie można również zarzucić spółdzielni mieszkaniowej, iż działa jedynie w „interesie jednego członka spółdzielni" gdyż spółdzielnia mieszkaniowa jako współwłaściciel nieruchomości odda swój głos „za" lub „przeciw" proponowanej uchwale dopiero po uzyskaniu stanowiska właścicieli wyodrębnionych lokali. Wbrew Pani twierdzeniom działania spółdzielni mieszkaniowej nie są ani sprzeczne z dobrymi obyczajami jak również nie prowadzą do pokrzywdzenia członków spółdzielni.

Wniosek właściciela lokalu użytkowego oznaczonego numerem LU1 w przedmiocie podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż alkoholu został złożony w spółdzielni mieszkaniowej w dniu 16 lipca 2024 r. Zgodnie z § 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Projekty uchwał wraz z pismem zostały wysłane do właścicieli wyodrębnionych lokali w dniu 1 sierpnia 2024 r. A zatem nie można zarzucić spółdzielni mieszkaniowej, iż wysłała pisma w sierpniu 2024 r. by celowo uzyskac jak najmniejszą liczbę „opinii negatywnych". Spółdzielnia mieszkaniowa działała zgodnie z obowiązującym Statutem.

Z poważaniem

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. "Dom dla Młodych"
mgr Ewa Nowak

Prezes Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych"
mgr inż. Jerzy Trojan

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x a/a

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" w Krakowie
30–619 Kraków, ul. Turniejowa 65, tel.: 12 654–59–08, 12 654–59–09,
fax: 12 659-47-40, tel. do Działu Technicznego: 12 654–59–40.
www.smddm.pl, info@smddm.pl
Godziny przyjęć stron: poniedziałek: 9^{30} - 17^{30},
wtorek, środa, piątek: 7^{30} - 12^{00}, czwartek: **dzień wewnętrzny - nieczynne.**

SM"DdM"/1230/2024/

Kraków, dnia 03 września 2024 r.

Mieszkańcy
ul. Starowiślna 88
Św. Wawrzyńca 36A

Szanowni Państwo,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" oświadcza, iż zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24^1 i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ww. ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna **jest uchwała właścicieli lokali** wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

W dniu 16 lipca 2024 r. właściciel lokalu użytkowego oznaczonego numerem LU1 złożył w spółdzielni mieszkaniowej wniosek o wyrażanie zgody na sprzedaż alkoholu w ww. lokalu. Zgodnie z art. 18 ust. 6 pkt 3) ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości oraz przeciwdziałania alkoholizmowi do wniosku o udzielenie zgody na sprzedaż alkoholu właściciel lokalu zobowiązany jest dołączyć zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd.

Mając na uwadze powyższe spółdzielnia mieszkaniowa była zobowiązana do podjęcia czynności związanych z przygotowaniem projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym oznaczonym numerem LU1 położonym w Krakowie przy ul. Starowiślnej 88 i przesłania jej do właścicieli wyodrębnionych lokali. Spółdzielnia mieszkaniowa nie była zobowiązana do przesłania projektu uchwały podmiotom, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

W związku z przeprowadzoną procedurą w przedmiocie podjęcia uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym oznaczonym numerem LU1, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" informuje, iż uchwała nie została podjęta (uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów):

1. głosy oddane za uchwałą: 5965/35990,
2. głosy oddane przeciw uchwale: 20714/35990.

Mając na uwadze powyższe, właściciel lokalu oznaczonego numerem LU1 nie uzyskał zgody spółdzielni mieszkaniowej i właścicieli wyodrębnionych lokali na sprzedaż alkoholu w w/w lokalu.

Z poważaniem

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych"

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x a/a

Agata Pierożyńska

Ul. Św.Wawrzyńca 36a/9

31-052 Kraków

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 20. 08. 2024
L.Dz. 2663 Podpis

Kraków dn.19.08.2024

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

Dom dla Młodych

Ul. Turniejowa 65

30-619 Kraków

W związku z uzyskaniem informacji od niektórych mieszkańców na temat przesłania przez Państwa do zaopiniowania projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wystąpienie o udzielenie koncesji na sprzedaż alkoholu przedsiębiorcy będącemu właścicielem lokalu użytkowego w naszym budynku przy ul. Starowiślnej 88 wskazuję, co następuje.

Zgodnie z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. (z późn.zm.) Prawo Spółdzielcze, spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków. Zgodnie z art. 18 § 1 powołanej ustawy prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Zgodnie z art. 48 § 1 ustawy zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

W związku z tym niezrozumiałe jest dla mnie wystąpienie z przedmiotowym pismem wyłącznie do części mieszkańców. Okoliczność, czy dane mieszkanie objęte jest własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu czy też odrębną własnością lokalu jest irrelewantna. Z powołanych na wstępie przepisów wynika, że zarząd ma obowiązek działać w interesie wszystkich członków spółdzielni (w tym wypadku grupy wszystkich mieszkańców naszego budynku), nie zaś wyłącznie w interesie jednego członka spółdzielni, którym jest właściciel przedmiotowego lokalu użytkowego. Prawa i obowiązki są wszak dla nas wszystkich równe. Podejmowane działania nie mogą być sprzeczne z dobrymi obyczajami, ani prowadzić do pokrzywdzenia członków spółdzielni (co m.in. stanowi podstawę wystąpienia do sądu o uchylenie uchwały).

Zasadniczą wątpliwość budzi nie tylko wystąpienie wyłącznie do pewnej grupy mieszkańców, ale również moment, w którym zdecydowali się Państwo to uczynić. Sierpień jest bowiem szczytem sezonu urlopowego, a co za tym idzie Państwa postępowanie wskazuje na to, że jego celem było uzyskanie jak najmniejszej liczby opinii negatywnych. Obiektywnie krótki czas dany na udzielenie odpowiedzi na Państwa wystąpienie, przy świadomości, jaką winniście Państwo posiadać, co do faktu, iż duża ilość właścicieli mieszkań w budynku tym faktycznie nie zamieszkuje, w istotny sposób utrudnia nam podjęcie z tymi osobami kontaktu. Ich aktualnymi adresami dysponują bowiem tylko służby spółdzielni.

W mojej ocenie, co może tylko dziwić, nie zdajecie sobie Państwo ewidentnie sprawy z istniejącej już uciążliwości zamieszkiwania w centrum miasta, w miejscu obciążonym bardzo znaczącym ruchem turystycznym oraz ruchem klientów okolicznych barów i punktów sprzedaży alkoholu, stałym hałasem, zaśmiecaniem i zanieczyszczaniem chodników (szczególnie w weekendy) oraz niedostateczną ilością miejsc parkingowych - tak na terenie naszej posesji, jak i na okolicznych ulicach. Wynajęcie tego lokalu sieci handlowej lub gastronomicznej dysponującej koncesją na sprzedaż alkoholu, problemy te w istotny sposób nasili. Ponadto SMDdM nie jest właścicielem tego lokalu. Oznacza to, że wszelkie wpływy z tytułu najmu tego lokalu w żaden sposób nie zasilą konta naszego budynku, a sytuacja ta generować będzie z pewnością narastające problemy. Z problemami tymi nie będzie borykać się Zarząd Spółdzielni, ale wyłącznie my jako mieszkańcy.

Mając to na uwadze, oświadczam, że nie wyrażam zgody na umożliwienie właścicielowi lokalu wystąpienia o udzielenie koncesji na sprzedaż alkoholu.

Zważywszy na fakt, że władze miasta dążą do zatrzymania gentryfikacji dzielnic Kazimierza i Starego Miasta, a tym samym ograniczania punktów sprzedaży alkoholu, wystosujemy stosowne wystąpienie do Urzędu Miasta, nowo powołanego Burmistrza Nocnego, a także nawiązany zostanie kontakt z radnym naszej dzielnicy, celem przedstawienia tej sytuacji. Dodatkowo zostaną zebrane podpisy mieszkańców, którzy nie wyrażają zgody, aby w tym lokalu sprzedawany był alkohol. Wstępne rozmowy na ten temat świadczą o tym, że stali mieszkańcy są przeciwni tego typu projektom. Negatywna opinia wynika z obawy przed łatwymi do przewidzenia dla nas niekorzystnymi konsekwencjami takich decyzji (problemy z dostawami w godzinach wczesno porannych i późno wieczornych, śmieciami, blokowaniem przejazdu i parkingu przez auta dostawcze, hałasem itp.), ale również z faktu, iż wynajmowanie lokalu użytkowego wyposażonego w sporną koncesję w budynku wielomieszkaniowym może mieć wpływ na realne obniżenie wartości naszych mieszkań.

Informuję również, że o sytuacji zostanie powiadomiona Rada Nadzorcza, której przesłane zostanie to pismo. W razie podjęcia decyzji, która sprzeczna będzie z naszym interesem, podejmiemy stosowne kroki prawne.

Agata Pierożyńska

Ad. 5

Jadwiga Łukasik

Ul. Szwedzka 23/14

Kraków

Kraków, dnia 28.08.2024 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 28. 08. 2024
Dz. 2766 Podpis

Zarząd i Rada Nadzorcza

Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych

Kraków, ul. Turniejowa 65

Sprawa: zagrożenie życia lub zdrowia – brak ciągu w kominie spalinowym piecyka gazowego w łazience.

Proszę o:

1. zainstalowanie na kominie spalinowym tzw. strażaka,
2. wykonanie ocieplenia (izolacji) części komina spalinowego ponad dachem (rozważane przez kominiarza podczas wykonywanej kontroli 24 lipca 2024 r.),
3. pisemną informację w sprawie podjętych przez Spółdzielnię działań, w celu usunięcia przyczyn (szczegółowo opisanych w pismach z dnia 21.06.2024 r. i 15.07.2024) braku odprowadzania spalin przez komin spalinowy w łazience mojego mieszkania.

Proszę również o ponowne rozważenie, ze względów bezpieczeństwa, założenia instalacji ciepłej wody użytkowej dostarczanej przez MPEC w budynku przy ul. Szwedzkiej 23.

Załączniki:

1. Pismo z dnia 24.07.2024.
2. Skan czujnika

Z poważaniem

Jadwiga Łukasik

Do wiadomości:

Insp. Hankus

Jadwiga Łukasik

Ul. Szwedzka 23/14

Tel. 607-100-306

Kraków, dnia 15.07.2024 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 28.08.2024
L.Dz. 2766 Podpis

Zarząd i Rada Nadzorcza

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Dom dla Młodych

Kraków, ul. Turniejowa 65

Sprawa: pilna interwencja w sprawie braku reakcji pracownika Spółdzielni w sprawie występowania zagrożenia życia lub zdrowia.

W dniu 21 czerwca 2024 r. zgłosiłam telefonicznie do Dz. Remontów jak i mailowo poprzez skrzynkę systemu MOL , problem z brakiem odprowadzania spalin z piecyka gazowego w łazience w moim mieszkaniu – Szwedzka 23 m.14. Do tej pory sprawa nie została w żaden sposób załatwiona.

Nadmienię, że przez 28 lat problem z ciągiem w kominie spalinowym nie występował. Jak również w mieszkaniu sąsiadki na parterze ciąg w kominie spalinowym jest prawidłowy.

Praktycznie w łazience nie można korzystać z ciepłej wody od godz. 9 rano do późnych godzin wieczornych, przeważnie do 22.

W dni słoneczne komin nie odprowadza spalin, nawet po krótkim załączeniu piecyka gazowego w łazience (np. w celu umycia rąk) załącza się alarm czujnika tlenku węgla zainstalowany w łazience, pokazując wysokie wartości czadu.

Dnia 19 czerwca 2024 r. **o godz. 9.20** podczas przeglądu wykonywanego przez kominiarza był brak ciągu w kominie spalinowym, jak również podczas demonstracji użycia ciepłej wody, załączył się alarm czujnika czadu.

Brak ciągu w kominie spalinowym to bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia osób w mieszkaniu.

Proszę o interwencję w sprawie wykonania:

- przeglądu komina spalinowego przez odpowiednią, uprawnioną do tego Firmę,
- wykonanie stosownej naprawy (przeczyszczenie, podniesienie, ew. izolację komina, montaż nasady na komin wzmacniającej ciąg w kominie).

Ze względu na występujące zagrożenie, proszę o potraktowanie sprawy jako pilnej.

Załączniki: zdjęcie wskaźnika z dnia 12.07.2024 r. godz. 13.20

Skan pisma z dnia 21.06.2024 wysłany w syst. MOL do spółdzielni.

Z poważaniem

Jadwiga Łukasik

Do wiadomości: insp. Hankus

K. Dz. Pismo wychodzące Nr 1227 z dn. 04.09.2024 r.

Dzień dobry,

W odpowiedzi na Pani maila Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych informuje, iż po za okresowym przeglądem kominiarskim, wykonano u Pani 2 dodatkowe przeglądy. Przewód kominowy jest drożny. Mistrz Kominiarski sprawdzający stan techniczny przewód kominowych przekazał informacje, iż w trakcie nie sprzyjających warunków atmosferycznych mogą wystąpić pewne nie prawidłowości w ciągu kominowym.

Z uwagi na konieczność wykonania loggi balkonowych w roku 2025, decyzją mieszkańców doprowadzenie ciepłej wody użytkowej z MPEC nie będzie realizowane. Decyzja potwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej i zatwierdzona w planie remontów.

Z poważaniem,

Marcin Hankus

Inspektor ds. Technicznych

Odpow. dot. Pisma 2766 z dn. 28.08.2024 r.

Ad. 6

Józef Maślanka
Ul. Turniejowa 59/9
30-619 Kraków
tel. kom. 605-95-25-54

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 6. 09. 2024
L.Dz. 2927 Podpis

Kraków dn. 06.09.2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Dom dla Młodych" w Krakowie
30-619 Kraków, ul. Turniejowa 65

W N I O S E K

Wnoszę o zabezpieczenie przed dalszą dewastacją oraz o odpowiednie urządzenie dwóch terenów zieleni znajdujących się przy pierwszym segmencie bloku mieszkalnego nr 59 położonego przy ul. Turniejowej (klatka schodowa do mieszkań o numerach 1-12).

W skutek braku odpowiedniej pielęgnacji skarpa znajdująca się bezpośrednio przy wejściu do pierwszej klatki schodowej prowadzącej do budynki przy ulicy Turniejowej 59, oznaczona numerem 1 na poniższej ilustracji, niegdyś zadbana i zielona, jest obecnie niemal pozbawiona zieleni, podlega erozji i wygląda nieestetycznie.

Rysunek 1 Zdjęcie Google z zaznaczonymi terenami omawianymi w niniejszym Wniosku.

W moim piśmie do Spółdzielni z dnia 7 maja 2015 r. zamieściłem m.in. takie zdania:

„Rozważyć też należy ustabilizowanie skarpy poprzez odpowiednie nawiezienie żyznej gleby i posianie trawy. Robiłem to w tamtym roku (kupiłem sam nasiona trawy i nawóz do trawy).
Posiałem ją i częściowo się przyjęła, ale gleba jest niestety zbyt wyjałowiona. Poniżej zamieszczam zdjęcia".

Rysunek 2 Jedno ze zdjęć fotograficznych dołączonych do mojego pisma z 07.05.2015 r.

Nie przypuszczałem wówczas, że stan tej skarpy będzie podlegał dalszej degradacji przy biernej postawie Spółdzielni. Obecnie skarpa jest praktycznie pozbawiona trawy i wypłukiwana przez deszcze. Pani Lokatorka z pod nr 5, z własnej inicjatywy i na własny koszt, sadziła na skarpie różne rośliny ozdobne i je cierpliwie pielęgnowała, co przynosiło już pierwsze efekty, ale bodaj 23 maja 2024 r. doszło do tragicznego w skutkach zdarzenia. Przy koszeniu trawy pracownik wynajętej firmy, działający bez należytej kontroli Spółdzielni, bezmyślnie skosił (zniszczył) wszystkie nasadzenia, nie zważając na to, że nawet tzw. gołym okiem było widać, że nie jest to jakaś zwykła, przerośnięta trawa. Pani Lokatorka bardzo mocno przeżyła emocjonalnie tę dewastację i zniszczenie jest pracy, podobnie zresztą jak mieszkańcy tej klatki.

Byłem m.in. w tej sprawie osobiście w czerwcu w Spółdzielni, prosiłem aby Spółdzielnia przeprosiła Panią Lokatorkę i rzetelnie zajęła się tą sprawą. Jedna z Pan, pracowniczka Spółdzielni, była nawet ze mną na oględzinach tego terenu. Nie widzę jednak do dziś żadnych wyników mojej interwencji. Muszę zatem przyjąć, że tego typu wizyty w Spółdzielni mijają się z celem, a sprawy należy załatwić tylko pisemnie.

Rysunek 3 Zdjęcie fotograficzne z 24.05.2024 r. wykonane po skoszeniu zieleni. Czerwonym okręgiem zaznaczono palik geodezyjny, wbity przeze mnie, pokazujący granice terenu Spółdzielni.

Wcześniej, na prośbę Pani Lokatorki „z pod 5-tki", wyznaczyłem granice działki ewidencyjnej Spółdzielni i wbiłem na granicy dwa drewniane paliki. Jestem geodetą uprawnionym, posiadam uprawnienia geodezyjne i precyzyjne, geodezyjne instrumenty (m.in. odbiornik satelitarny GPS). Informuję też Spółdzielnię, że od 2020 r. dane geometryczne działek i budynków są dostępne w Internecie w postaci wektorowej za darmo i bez żadnych licencji. Wynika to z nowelizacji Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Tak duża ostrożność Pani Lokatorki przy sadzeniu nietrwałych przecież roślin nie była tu konieczna (chodzi o naruszenie granic działki), ale uznałem że mogę w ten sposób pomóc, aby otoczenie bloku było zadbane.

Powyżej opisana sytuacja to niestety nie jest jedyny przypadek niszczenia cennej zieleni znajdującej się przy naszym bloku, którą – z tego co mi opowiadano – założyli pod koniec lat 90. XX wieku sami mieszkańcy, po wprowadzeniu się do nowo zbudowanego budynku.

Od północno-wschodniej strony bloku znajduję się niewielki, trójkątny „mini-park". Był on, od kiedy pamiętam, tj. od czerwca 2010 r., otoczony żywopłotem, co zabezpieczało go m.in. przed zadeptaniem i tworzyło miły mikroklimat, zwłaszcza w upalne dni. Sytuację tę widać na poniższych zdjęciach Google Street View wykonanych w lipcu 2011 r.

Rysunek 4 Zdjęcie Google Street View Google wykonane w lipcu 2011 r.

Rysunek 5 Zdjęcie Google Street View Google wykonane w lipcu 2011 r.

W grudniu 2021 r. Spółdzielnia pozwoliła firmie wynajętej do odśnieżania ulic osiedlowych na zupełnie nieuzasadnione i niepotrzebne zniszczenie żywopłotu oraz na dewastację terenu zieleni poprzez postawienie tzw. blaszaka i wjazd ciężkim sprzętem. Pokazują to poniższe zdjęcia fotograficzne wykonanie przeze mnie 10 grudnia 2021 r.

Rysunek 6 Zdjęcie fotograficzne z dnia 10 grudnia 2021 r. – widoczna dewastacja terenu zieleni.

Rysunek 7 Zdjęcie fotograficzne z dnia 10 grudnia 2021 r. – widoczna dewastacja terenu zieleni.

Rysunek 8 Zdjęcie fotograficzne z dnia 10 grudnia 2021 r. – widoczna dewastacja terenu zieleni.

Rysunek 9 Zdjęcie fotograficzne z dnia 10 grudnia 2021 r. – widoczna dewastacja terenu zieleni.

Rysunek 10 Zdjęcie fotograficzne z dnia 10 grudnia 2021 r. – widoczna dewastacja terenu zieleni.

Przez wyżej opisaną dewastację żywopłotu zostało niestety niejako otwarte nowe przejście do schodów prowadzących do kościoła (tzw. skrót), przy czym od strony ulicy prowadzi ono niebezpiecznie tuż przy słabo widocznej, otoczonej niskim murkiem, kratce kanalizacyjnej. To doprowadza do stopniowego zadeptywania tego cennego skrawka zieleni, głównie przez osoby zdążające bardzo licznie w niedzielę do kościoła. Ma to też inne negatywne konsekwencje. Pewnej soboty byłem świadkiem, jak starszy pan, poruszający się z dużym trudem o kulach, przeciskał się pomiędzy zaparkowanymi samochodami i ww. kratką, aby „skrócić" sobie drogę do schodów. Po tym zdarzeniu, w marcu 2024 r. wbiłem kilka palików od strony schodów i od strony ww. kratki, oraz pomalowałem je jaskrawym sprejem geodezyjnym po to, aby z jednej strony zniechęcić do wybierania przez przechodniów tego „skrótu" (sporo osób już nie korzysta z tego skrótu), a z drugiej strony ostrzec przed słabo widoczną kratką kanalizacyjną, która może być przyczyną wypadku.

Rysunek 11 Zdjęcie fotograficzne z dnia 27 marca 2024 r.

Rysunek 12 Zdjęcie fotograficzne z dnia 27 marca 2024 r.

Rysunek 13 Zdjęcie fotograficzne z dnia 27 marca 2024 r.

Rysunek 14 Zdjęcie fotograficzne z dnia 27 marca 2024 r.

Musiałem kilka razy odtwarzać niektóre paliki, bo były przewracane i wyrywane, a część niestety została skradziona.

Likwidacja tego skrótu poprzez odtworzenie żywopłotu ma nie tylko znaczenie dla ochrony cennej zieleni. Wybrukowany plac przy budynku kościoła znajduje się na bardzo wysokiej skarpie, która bezpośrednio sąsiaduje z terenem zieleni opisywanej w niniejszym piśmie. Jak się obecnie okazuje, skarpa nie została prawidłowo wykonana i zabezpieczona. Nastąpiło nie tylko widoczne gołym okiem osiadanie ziemi tworzącej skarpę, znajdującej się tuż przy masywnej podmurówce kościelnego ogrodzenia, ale powstało osuwisko. O jego dużej sile świadczą nie tylko rozerwane i przesunięte grube mury ogrodzenia, ale także znaczny uskok widoczny na brukowanym placu kościelnym, i to pomimo tego, że posiada on pod spodem solidną betonową wylewkę.

Taka sytuacja powoduje, że w zasadzie u podnóża skarpy nie powinien odbywać się żaden ruch, w tym ruch pieszych. Moim zdaniem należy tam pilnie zamieścić odpowiednią tabliczkę ostrzegawczą.

Rysunek 15 Zdjęcie fotograficzne z dnia 5 maja 2024 r.

W związku z wyżej opisanymi faktami wnoszę o zabezpieczenie przed dalszą dewastacją oraz o odpowiednie urządzenie terenów zieleni znajdujących przy pierwszym segmencie bloku mieszkalnego przy ulicy Turniejowej 59 w Krakowie.

Z poważaniem,

Signed by / Podpisano przez:
Józef Maślanka
Date / Data: 2024-09-06 09:22

Dr inż. Józef Maślanka
(Podpisano elektronicznie podpisem kwalifikowanym)

Do wiadomości:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" w Krakowie.

Ad. 7

Krzysztof Schiff, nr czł. 2588

Kraków 10.09.2024

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dnia 16.09 202..
L.Dz. 5057 Podpis

Zarząd SM Dom dla Młodych

do wiadomości: Rada Nadzorcza SM Dom dla Młodych

Domagam się przedstawienia kalkulacji stawki eksploatacyjnej dla nieruchomości Konopczyńskiego 7A i stawki remontowej dla św. Jacka 22 (z uwzględnieniem w kalkulacjach stawki remontowej dla garaży - skąd one wynikają, jak są ustalane i jaki wpływ mają na ustalenie stawki remontowej dla mieszkań w ogólnej kwocie wydatkowanej na remonty. **W szczególności przedstawienia kalkulacji współczynnika 0.6 stosowanego w Planie Finansowo-Gospodarczym na rok 2024 do powierzchni garaży oraz wykazania, gdzie zaliczane są dodatkowe koszty eksploatacyjne związane z garażami (np. windy, oświetlenie garaży) i kto je ponosi – wedle mojej wiedzy jest to błędnie rozliczane i ponoszą je wszyscy** (mówiłem o tym na posiedzeniu RN, każdy budynek ma to inaczej).

Na Walnym Zgromadzeniu 2024 pytałem dlaczego Zarząd stosuje współczynnik 0.6 do garaży i nie otrzymałem odpowiedzi. Zarząd odpowiedział, że nie rozumiem, a Pani Adwokat, że w Regulaminie jest zapis, że stawki eksploatacyjne dla garaży mogą być inne, co nie jest odpowiedzią na pytanie dlaczego Zarząd stosuje współczynnik 0.6 dla garaży, a tym bardziej w przypadku stawki remontowej. Widać jak Zarząd dba o środki finansowe i jak je wydaje na niski poziom usług prawniczych (np. jej ocena w sprawie firmy Biziorek), a poza tym, ten Zarząd nie ma pojęcia kiedy można podwyższać stawkę eksploatacyjną i w jaki sposób i że stawek że stawek ekspl. I remont. nie można obniżać jak to robi w stosunku do garaży.

Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych nie jest arbitralną metodą, **zaś współczynnik 0.6 przyjęty w Spółdzielni jak na razie wydaje się z dużym prawdopodobieństwem, że jest przyjęty w sposób arbitralny, a taki sposób jest sprzeczny z prawem,** gdyż jedni członkowie nie mogą uzyskiwać korzyści kosztem innych członków spółdzielni. Twierdzenia z innego czasu Zarządu, że zależy to od RN oraz że wyliczono koszty eksploatacji garaży i że stanowią one 60 % kosztów eksploatacji mieszkań jest gołosłowne i oczywiście stawki eksploatacyjne dla garaży zgodnie z Regulaminem mogą być inne i tak dla garaży jednostanowiskowych współczynnik winien wynosić 1, chyba, że Zarząd udowodni, że ma być inny (nie wierzę w to), a dla garaży wielostanowiskowych może i powinien być większy niż 1, gdyż te generują dodatkowe koszty w porównaniu z garażami jednostanowiskowymi takie jak te związane z ich myciem, przeglądami instalacji wykrywania gazu LPG, windami z poziomu piwnic na parter użytkowanymi tylko przez właścicieli garaży itd. Na Konopczyńskiego te dodatkowe koszty eksploatacyjne związane z garażami nie wiadomo dlaczego ponoszą także właściciele mieszkań, którzy nie mają miejsc postojowych w tych garażach, a więc nie korzystają i nie eksploatują np. wind. Stawki eksploatacyjne garaży na pewno na Konopczyńskiego powinny być wyższe niż stawki eksploatacyjne mieszkań. Koszty zarządu i eksploatacji części wspólnych nieruchomości w jednakowym stopniu winni ponosić właściciele garaży jak i mieszkań. Nie widzę na razie powodów, aby było inaczej (argumenty Zarządu, że garaże zabierają mniej czasu pracy pracowników Spółdzielni niż mieszkania jest na poziomie tego dlaczego właściciel z parteru ma płacić za remont dachu, zresztą w jaki to sposób jest ustalane, że tyle a tyle tego czasu skoro garaż i mieszkanie jest lokalem i z tego powodu tyle samo czasu zabierają pracownikom – skąd te twierdzenia Zarządu, że jest inaczej?). Zresztą konsekwentnie wedle poglądu Zarządu i koncepcji poświęcanego czasu, to dlaczego właściciel mieszkania 55 metrowego ma płacić za eksploatację budynku więcej niż 50 metrowego? To uzasadnianie czasem poświęcanym przez pracowników to totalny absurd. Kompletnie też niezrozumiałe są mniejsze stawki remontowe dla garaży w porównaniu do tych dla mieszkań w Planie Remontowym. Dlaczego właściciele garaży mają płacić mniej na remont budynku ? Tu nie da w żaden sposób uzasadniać, że one mniej czasu zajmują pracownikom Spółdzielni, to całkowita arbitralność bez żadnych kalkulacji.