

Z prac Rady Nadzorczej

Od listopada 2025 r. Rada Nadzorcza SBM Stokłosy zebrała się sześciokrotnie. Odbywały się również posiedzenia Komisji Rewizyjnej, Komisji Techniczno-Exploatacyjnej a także zespołów dokonujących kontroli rozliczeń Domu Kultury Stokłosy oraz realizacji umowy na wynajem pawilonu Koncertowa 13.

Zasadnicze prace Rady Nadzorczej w tym okresie koncentrowały się na uzgodnieniu z Zarządem i przyjęciu Planu gospodarczo-finansowego SBM Stokłosy na 2026 r. Z punktu widzenia członków Spółdzielni najważniejszą częścią Planu jest zakres rzeczowy remontów do wykonania w roku 2026. W minionych latach ta część planu nie była realizowana zgodnie z założeniami. W 2025 r. sytuacja stała się jeszcze gorsza. Rzeczowy plan remontów został wykonany w niewielkim stopniu – niewiele ponad trzecia część założonych kosztów. Przyczyniły się do tego problemy kadrowe w dziale technicznym, zmiana na funkcji zastępcy prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, nagła dłuższa nieobecność prezesa i konieczność przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej – przez ponad dwa miesiące nie było możliwości inicjacji postępowań przetargowych.

Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie rzeczowego Planu remontów było jednoznaczne i wielokrotnie prezentowane zarówno na jej posiedzeniach jak i posiedzeniach Komisji Rewizyjnej i Komisji Techniczno-Exploatacyjnej. W rzeczowym planie remontów powinny się znaleźć, jako wymagane, prace wynikające:

- z przeprowadzonych przeglądów budowlanych, elektrycznych itp., decyzji nakazowych organów administracji publicznej (np. Straży Pożarnej);

- wymogów zachowania bezpieczeństwa;

- a dopiero w dalszej kolejności, jako opcjonalne do uzgodnienia z członkami:

- prace zmierzające do poprawy warunków zamieszkiwania;
- prace poprawiające estetykę.

Rada Nadzorcza zaproponowała Zarządowi przeprowadzenie spotkań konsultacyjnych w sprawie ewentualnej podwyżki odpisu na fundusz remontowy. Zaniepokojenie Rady wzbudził bowiem fakt,

ciąg dalszy na stronie 2

Nasze Stokłosy

Pismo SBM STOKŁOSY | wydanie 17 | 30 marca 2026 | www.stoklosy.com.pl | ISSN 2720-6750



Tak było. Dowiesz się co się wydarzy we wrześniu, gdy zajrzysz na ostatnią stronę. Fot. arch. DK

Zabawa w pomidora

Pamiętam z dzieciństwa zabawę w pomidora. Jeszcze nie tak dawno bawiłem się w tę grę z wnukiem. Na każde pytanie trzeba było dać jedną odpowiedź: pomidor. Jeśli udało się rozśmieszyć pytanego odczuwało się zwycięstwo. Powtarzanie słowa pomidor na coraz to inne pytanie kończyło się brakiem odpowiedzi.

Ostatnio zabawa w pomidora toczyła się początkowo z udziałem pytającego prezesa SBM STOKŁOSY, mieszkańców osiedla Stokłosy a ostatnio ja zadawałem pytania. Odpowiadającymi byli zastępcy burmistrza Dzielnicy Ursynów, początkowo Jakub Berent a następnie Klaudiusz Ostrowski.

Pomidor po raz pierwszy

4 lutego 2025 r. do Urzędu Dzielnicy Ursynów trafiły dwa pisma Zarządu SBM STOKŁOSY o udzielenie zgody właścicielskiej na ustawienie szlabanów w trosce o mieszkańców budynków: **Koncertowa 3/5, 7,9, 11**, gdzie mamy do czynienia z dzierżawą wieczystą, oraz budynków **Symfonii 2,3,5**, gdzie mamy do czynienia z użytkowaniem wieczystym ustanowionym 18 marca 2024 r.

6 czerwca 2025 r. oba pisma doczekały się wspólnej odpowiedzi od Jakuba Berenta, zastępcy burmistrza Dzielnicy Ursynów. Argumenty odmowy: „planowana realizacja szlabanów we wskazanych miejscach może spowodować utrudnienia w swobodnym korzystaniu z dróg pożarowych przez służby ratunkowe w szczególności do placówek oświatowych znajdujących się w tym rejonie oraz dla dostawców towarów i firm kurierskich”.

Pomidor po raz drugi

24 marca 2025 r. do Urzędu Dzielnicy Ursynów trafiło pismo Zarządu SBM STOKŁOSY o udzielenie zgody właścicielskiej na ustawienie szlabanów w trosce o mieszkańców budynków: **ZWM 6,7,8,16,22, Bacewiczówny 6, Lachmana 2 i 5**.

6 maja 2025 r. do Spółdzielni trafiła odpowiedź. Jakub Berent, zastępca burmistrza Dzielnicy Ursynów odmówił ponieważ: „Montaż szlabanów utrudni swobodny dostęp do nieruchomości przyległych do terenu dzierżawionego przez SBM „Stokłosy”, w tym do placówki oświatowej.”

Pomidor po raz trzeci

24 marca 2025 r. do Urzędu Dzielnicy Ursynów trafiło pismo Zarządu SBM STOKŁOSY o udzielenie zgody właścicielskiej na ustawienie szlabanów w trosce o mieszkańców budynków: **Wokalna 3, Zamiany 15, 16, 18, Stokłosy 1**.

Odpowiedź trafiła do Spółdzielni 6 czerwca 2025 r. „... nie wyrażam zgody właścicielskiej na instalację szlabanów we wskazanych lokalizacjach [...] montaż szlabanów utrudni swobodny dostęp do nieruchomości przylegających do terenu dzierżawionego przez SBM „Stokłosy”. Dodatkowym utrudnieniem przy projektowanych szlabanach będzie brak miejsc do zawracania...” – podpisał Jakub Berent, zastępca burmistrza Dzielnicy Ursynów.

Pomidor po raz czwarty

23 kwietnia 2025 r. do Urzędu Dzielnicy Ursynów trafiło pismo Zarządu SBM STOKŁOSY o udzielenie zgody właścicielskiej na ustawienie szlabanów w trosce o mieszkańców budynków: **ZWM 13,15, Bacewiczówny 7**.

ciąg dalszy na stronie 6

Z prac Zarządu

Pierwsze miesiące roku to okres, w którym następuje podsumowanie roku minionego, a jednocześnie trwają prace nad planami na rok bieżący. Podstawowym dokumentem planistycznym jest przygotowany przez Zarząd Plan gospodarczo-finansowy SBM STOKŁOSY na 2026 r., który w dniu 26 lutego br. uchwałą Rady Nadzorczej został zaakceptowany i przyjęty do realizacji. W ramach szeroko rozumianego PG-S został również przyjęty Plan Remontów na 2026 r.

Podwyżki opłat - konieczność niezawiniona przez Zarząd

W styczniu br. Zarząd Spółdzielni stanął w obliczu konieczności wprowadzenia zmian w wysokości opłat w naszej Spółdzielni. Uchwałąmi Zarządu SBM STOKŁOSY nr 1-7 z dnia 15 stycznia 2026 r. z powodu wzrostu tzw. cen urzędowych, wprowadzono nowe stawki za: dostawę ciepła, podgrzanie wody, dostawę energii elektrycznej i gazu, dzierżawę terenu, użytkowanie wieczyste oraz podatek od nieruchomości, z datą obowiązywania od 1 lutego 2026 r. Jak widać wzrost tych stawek i cen jest całkowicie niezależny od Zarządu. Od 1 kwietnia br. zmieniają się też opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Opłaty zależne od Spółdzielni – eksploatacja i utrzymanie budynków, utrzymanie terenów wspólnych, eksploatacja dźwigów osobowych oraz koszty zarządzania Spółdzielnią – będą obowiązywać od 1 maja 2026 r. i wywołane są przede wszystkim wzrostem kosztów pracowniczych.

Najwięcej dyskusji wzbudziła podwyżka opłat za dostawę ciepła. Jej znaczący wzrost wynika ze skokowego wzrostu cen surowców energetycznych, likwidacji ochronnych tarcz rządowych oraz ustalania stawki na podstawie zużycia ciepła z ubiegłego roku i obowiązujących cen w bieżącym roku. Dodatkowo, w ostatnim sezonie grzewczym odnotowano znaczny wzrost zużycia ciepła, co bezpośrednio przełożyło się na wyższe koszty jego dostawy.

Dla Członków Spółdzielni będących w trudnej sytuacji finansowej, Zarząd Spółdzielni przygotował informację, gdzie i w jaki sposób mogą skorzystać z różnych form wsparcia.

dokończenie na stronie 4

Z prac Rady Nadzorczej

ciąg dalszy ze strony 1
ze przy wstępnie założonym planie rzeczowym remontów 23 budynki zakończyłyby rok 2026 z ujemnym saldem funduszu remontowego. Po dokonanych korektach Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan gospodarczo-finansowy SBM Stokłosy na 2026 r. uchwałą nr 5/26 z 23 lutego 2026 r.

Na VII posiedzeniu w dniu 17.11.2025 r. członkowie Rady Nadzorczej odbyli szkolenie z ochrony danych osobowych (RODO). Pani Ewa Bieńko przekazała Radzie Nadzorczej informację na temat przebiegu święta patrona ulicy Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskięgo. Rada Nadzorcza zatwierdziła również sprawozdanie z wykonania planu za okres 1.01.2025-30.06.2025 r. pomimo, że nie została zakończona

kontrola budzących wątpliwości rozliczeń DK Stokłosy. Rada uznała, że sprawozdanie należy przyjąć, by mogło być udostępnione członkom Spółdzielni. Jest to jedynie dokument wewnętrzny Spółdzielni, a ewentualne nieprawidłowości mogą zostać skorygowane w sprawozdaniach za kolejne okresy lub w sprawozdaniu rocznym.

Na VIII posiedzeniu w dniu 15.12.2025 r. Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu z prośbą, aby wszelkie ustalenia dotyczące realizacji umowy najmu pawilonu przy ul. Koncertowej 13 były potwierdzane na piśmie. Zwróciła się również do Zarządu o przekazanie opinii prawnej dotyczącej bezpieczeństwa kontraktowego terminów realizacji umowy. Rada zaleciła też Zarządowi

umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz w „Naszych Stokłosach” zaktualizowanej informacji n/t dobudowy wind.

Na IX posiedzeniu w dniu 5.01.2026 r. została rozpoczęta dyskusja i prace nad strukturą organizacyjną Spółdzielni. Ustalono, że Zarząd przekaze Radzie Nadzorczej propozycję nowej struktury organizacyjnej do 30.01.2026 r. Głównym celem ewentualnych zmian miałyby być stworzenie takiej struktury, która pozwoli bez zakłóceń na realizację zatwierdzonych planów gospodarczo-finansowych oraz wyeliminowanie istniejących nieobsadzonych od dawna wakatów, których obowiązki są de facto wykonywane przez osoby zatrudnione na innych stanowiskach. Omówione zostały również

wnioski wpływające z decyzji Państwowej Straży Pożarnej oraz zalecenia z ekspertyz firmy Fire-Wall dla budynków wielorodzinnych, w których Straż Pożarna przeprowadziła kontrole. Część wniosków z tych dokumentów jest niemożliwa do wykonania z powodów technicznych i/lub finansowych. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi ponowną analizę dokumentów pod kątem optymalizacji i urealnienia prac modernizacyjnych. W związku z wynikającymi z projektu Planu gospodarczo-finansowego na 2026 r. wnioskami o konieczności zmiany wysokości stawki odpisu na Fundusz remontowy Rada Nadzorcza zarekomendowała Zarządowi zorganizowanie spotkania z radami nieruchomości oraz członkami Spółdzielni

i skonsultowanie podwyżek odpisów na Fundusz remontowy i dźwigi.

Na X posiedzeniu w dniu 2.02.2026 r. Rada Nadzorcza wysłuchała informacji pana Witolda Pizło, kierownika Domu Kultury Stokłosy, na temat planowanej działalności w 2026 r. Rada Nadzorcza uznała, zgodnie z wnioskiem pana W. Pizło, że konieczne jest cyklinowanie podłogi i malowanie ścian w sali widowiskowej DK Stokłosy. Poza poprawą warunków podczas imprez tam organizowanych powinno to też pozwolić na łatwiejszy wynajem sali i uzyskanie wyższej ceny najmu. Po dyskusji nad sprawozdaniem z realizacji Planu gospodarczo-finansowego za okres od 1.01. do 30.09.2025 r.

dokończenie na stronie 14

Niewłaściwe segregowanie kosztuje

W 2024 r. Miasto Stołeczne Warszawa nałożyło na Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga” podwyższone opłaty za gospodarowanie odpadami z tytułu nieprawidłowej segregacji śmieci. Łączna kwota kar administracyjnych wyniosła 94 519,12 zł, a decyzje wydano w oparciu o przepisy ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Spółdzielnia zwróciła się do sądu. Wojewódzki Sąd Administracyjny (WSA) przyznał rację RSM „Praga” w sprawach dotyczących pięciu budynków, co skutkowało zwrotem przez M.st. Warszawę kwoty 75 523,16 zł. Kolejne wyroki WSA rozstrzygnęły sprawę pozostałych budynków na korzyść Spółdzielni. Urząd miasta nie dawał za wygraną i w sprawie jednego budynku złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. NSA nie podzielił argumentów Urzędu.

Sąd uznał, że powiadomienie poprzez naklejenie informacji „Uwaga nie odebrano z powodu zmieszania różnych frakcji odpadów” nie jest wystarczającym sposobem powiadomienia o nieodebraniu odpadów. Tym samym, zdaniem Sądu, brak właściwego powiadomienia o niedopełnieniu obowiązku selektywnego zbierania odpadów skutkuje brakiem podstaw do wydania decyzji administracyjnej określającej podwyższoną wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wyrok NSA w tej sprawie z dnia 23.09.2025 r., sygn.

III FSK 1235/25, jest już prawomocny. Nastąpił zwrot całej kwoty zapłaconej przez Spółdzielnię.



Mieszkańcy budynków Stokłosy 1 i Stokłosy 7 mają klucze do altany śmietnikowej.

Urząd nauczył się na przykładzie RSM „Praga” jak prawidłowo powiadamiać o nieprawidłowościach. SBM Stokłosy w 2025 r. zapłaciła 6 460 zł za niedopełnienie obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Przedstawiam opis postępowania w tej sprawie. 15 lipca 2024 r. do siedziby organu podatkowego

wpłynęło zgłoszenie od operatora, czyli od przedsiębiorstwa odbierającego odpady, o wydarzeniu z 11

15 lipca operator odebrał odpady z wymienionego pojemnika jako zmieszane. 26 listopada organ po-

obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny, wynosi dwukrotność stawki. We wskazanej nieruchomości znajduje się 38 mieszkań. 85 zł x 38 mieszkań = 3230 zł. Dwukrotność tej kwoty wynosi 6 460 zł. Prezydent Warszawy 11 lutego 2025 r. wydał decyzję określającą wysokość opłaty.

Spółdzielnia wykonała obowiązek zapłaty 6 460 zł. Czy mogła w tej sprawie wystąpić do sądu? Nie wiadomo jak potoczyłaby się sprawa ponieważ zdarzenia w obu wymienionych spółdzielniach nieco różnią się. Ponadto RSM „Praga” ubiegała się o zwrot wielokrotnie większej kwoty, bo o ok. 94,5 tys. zł. Zatrudnia ona prawnika na etacie, a SBM STOKŁOSY sprawy zleca. Koszt postępowania, w tym pracy prawników, mógłby zbliżyć się do kwoty określonej w decyzji Prezydenta Warszawy.

Jaki sąd wniosek dla nas? Powinniśmy zgodnie z przepisami wyrzucać odpady do pojemników w śmietnikach zgodnie z określonymi frakcjami. Po pierwsze właściwe dzielenie odpadów służy ochronie środowiska a po drugie po co narażać nas na płacenie tzw. kary i ponosić koszty obsługi prawnej. Pod rozważę przedkładać możliwość zamykania altan śmietnikowych tak jak to ma miejsce przy nieruchomościach Koncertowa 11 i Stokłosy 1 i 7.

Opłaty za niewłaściwe segregowanie obciążają nas wszystkich.

Andrzej Rogiński

lipca, iż w miejscu gromadzenia odpadów w pojemniku o określonym numerze, znajdującym się przy ul. Koncertowej 9, dla frakcji papier umieszczono odpady plastikowe. Przedsiębiorstwo odbierające odpady nakleiło na pojemniku naklejki o treści: „uwaga: nie odebrano z powodu zmieszania różnych frakcji odpadów”.

datkowy wszczął postępowanie. Dwa dni później przesyłka została odebrana. 16 grudnia organ podatkowy wyznaczył siedmiodniowy termin do wypowiedzenia się przez naszą Spółdzielnię. 20 grudnia SBM STOKŁOSY zapoznała się z aktami sprawy.

Stawka podwyższona za mieszkanie, w których nie wypełniono

Minister zaniemówił, ale wywiad jest

26 września 2025 r. zwróciłem się do Tomasza Lewandowskiego, podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii z prośbą o udzielenie wywiadu dla „Naszyc Stokłosów”. Pytania przygotowało kilka spółdzielni, w tym nasza. Wskazałem, że wywiad ten zamierzają opublikować warszawskie tytuły prasy spółdzielczej o łącznym nakładzie ok. 90 tys. egzemplarzy. Wydział Prasowy Ministerstwa 10 października 2025 r. odpowiedział, że minister „w najbliższym czasie nie będzie miał możliwości udzielenia Panu wywiadu.” Odpowiedziałem, że wywiad może zostać przeprowadzony nawet w listopadzie a prasa spółdzielcza opublikuje wywiad w grudniowych wydaniach. Ostatecznie przesłałem pytania zaznaczając, że o poglądy Tomasza Lewandowskiego mogę zapytać osobiście i połączę je w jeden wywiad. 25 stycznia zwróciłem się do dyrektora generalnego skarżąc się na Wydział Prasowy. Zazaczyłem, że brak odpowiedzi dla najbardziej zainteresowanych, tj. spółdzielców stoi w sprzeczności z polityką informacyjną rządu. Dwie godziny później otrzymałem poniższe odpowiedzi. Wydział Prasowy zazaczył, że „jest to stanowisko resortu.”

Andrzej Rogiński

1 - Właściciele 100 tysięcy mieszkań spółdzielczych, głównie w Warszawie, od lat oczekują na przyznanie trwałe prawa do gruntów. Kiedy możemy spodziewać się wniesienia do laski marszałkowskiej projektu ustawy w przedmiocie ustanowienia tytułu prawnego do gruntów administrowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe?

Projekt ustawy w listopadzie 2025 r. został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod pozycją UD335. W najbliższym czasie zostanie on skierowany do uzgodnień międzyresortowych.

2 - Grunty, które nie znajdują się w wieczystym użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowych, a nie są zabudowane budynkami mieszkalnymi, lecz

wspierają funkcję mieszkaniową (tereny zielone, rekreacyjne, miejsca postojowe dla mieszkańców) nie uległy przekształceniu na własność na mocy ustawy z roku 2018, a obecne zasady ich przekształcenia są bardzo niekorzystne. Czy zamierza się wprowadzenie preferencyjnych zasad ich przekształcenia? To spowodowałoby obniżenie opłat z tytułu wieczystego użytkowania, które nadal są wysokie, zwłaszcza w Warszawie.

Powszechnie uwłaszczenie użytkowników wieczystych w 2019 roku dotyczyło wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Tym samym nie objęło terenów, na których znajdują się wyłącznie budynki o innej funkcji niż mieszkaniowa lub całkowicie wolnych od zabudowy. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą do końca 2025 roku wystąpić z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w drodze decyzji administracyjnej w zakresie nieruchomości, które są zabudowane garażami. W takim przypadku, co do zasady, opłata za przekształcenie odpowiada różnicy między wartością prawa własności i użytkowania wieczystego gruntu.

3 - Zgodnie z ustawą, przyjętą w 2018 r., z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność z mocy prawa. Zasadniczo opłata przekształceniowa miała być wnoszona w wysokości odpowiadającej opłacie za użytkownictwo wieczyste przez kolejne 20 lat. Na podstawie uchwały Rady Miasta Prezydent Warszawy mógł udzielać i udzielał bonifikaty. Skorzystały z niej osoby posiadające przed dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego. Podobnie działo się w innych samorządach. Ustawa i uchwały samorządów nie obejmują osób, które nabyły prawo użytkowania wieczystego po 1 stycznia 2019 r. Dotyczy to przede wszystkim osób zamieszkujących budynki spółdzielcze wybudowane na terenach, do których nadal nie zostały uregulowane sprawy rozszczeń wywłaszczonych właścicieli. W pewnym

sensie są więc one karane za niezdolność państwa do szybkiego uregulowania spraw reprivatyzacyjnych. Czy przewidywane lub prowadzone są prace nad uregulowaniem tego problemu w sposób podobny lub wręcz identyczny do tego jaki zastosowano 1 stycznia 2019 r.?

W projekcie ustawy regulującej stan prawny gruntów spółdzielni przewidziano rozszerzenie mechanizmu tzw. przekształcenia opóźnionego na grunty oddane w użytkowanie wieczyste w ramach realizacji rozszczeń. Pozwoli to na zrównanie sytuacji prawnej spółdzielni, które uzyskały prawo użytkowania wieczystego przed dniem 1 stycznia 2019 r. oraz tych, którym prawo to zostało przyznane po tej dacie.

4 - Czy, w ramach realizacji rozszczeń, spółdzielnie otrzymają również te obszary, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziane są pod inwestycje? Chodzi o to, aby samorządy nie mogły terenów inwestycyjnych, które dzisiaj znajdują się w rozszczeniach spółdzielni, sprzedać deweloperom, lecz by spółdzielnie mogły je przeznaczyć pod budownictwo społeczne, a więc na prawach lokatorskich.

W projekcie przewidziano możliwość przekazania spółdzielniom mieszkaniowym praw do gruntów, które znajdowały się w ich nieprzerwanym posiadaniu od 1990 roku. Tym samym proponowane regulacje mogą obejmować także tereny o znacznym potencjale inwestycyjnym. Po uregulowaniu stanu prawnego spółdzielnie będą mogły wówczas wykorzystać te grunty pod realizację przedsięwzięć w ramach społecznego budownictwa mieszkaniowego oraz infrastrukturę towarzyszącą.

5 - Czym ustawodawca zachęci spółdzielnie do budowania mieszkań, jakich mieszkań i dla kogo?

Trwają prace nad ustawą porządkującą instrumenty wsparcia budownictwa mieszkaniowego dla osób o ograniczonych dochodach, w tym w sektorze spółdzielni lokatorskich. Projekt wprowadza definicję społecznego zasobu czynszowego

i społecznego zasobu lokatorskiego – obu adresowanych do gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach, które nie kwalifikują się do mieszkań komunalnych, ale nie są zdolne do zakupu lokalu na rynku komercyjnym. W przypadku zasobu lokatorskiego próg dochodowy ma wynosić do 140% przeciętnego wynagrodzenia w województwie dla singla i 120% dla dwuosobowego gospodarstwa domowego.

Zachętą dla spółdzielni będzie przede wszystkim dedykowany model finansowania: bezzwrotna dotacja z budżetu państwa w wysokości 15% kosztów inwestycji oraz preferencyjny kredyt z BGK na okres do 50 lat, z docelowym oprocentowaniem ok. 2% rocznie dla zasobu lokatorskiego (przy zastosowaniu dopłat budżetowych). Dodatkowo obniżony zostanie wymagany wkład mieszkaniowy członków – maksymalnie do 15% kosztów budowy lokalu.

Uproszczona zostanie także ścieżka pozyskiwania środków – spółdzielnie będą mogły ubiegać się o dotację i kredyt bezpośrednio w BGK, w jednym postępowaniu, na podstawie umowy z gminą określającej liczbę mieszkań społecznych do wybudowania. W efekcie powstawać mają mieszkania lokatorskie o przewidywalnym czynszu, przeznaczone dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach.

Wśród zachęt dla spółdzielni przewidziano również możliwość uregulowania na ich rzecz prawa do gruntu w znacznie większym niż dotychczas zakresie. Na terenach innych niż niezbędne dla obsługi istniejących budynków, spółdzielnie będą mogły realizować inwestycje w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto dla gruntów, na których cel ten będzie realizowany, przewidziano preferencyjną stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która wyniesie jedynie 0,3% ceny.

6 - Wiele spółdzielni osiągnięte przychody z najmu lokali użytkowych przeznaczają na remonty. Potrzeby remontowe starych zasobów wymagają jednak znacznie większych środków.

dokończenie na stronie 10



Wesołych Świąt Wielkanocnych

życzą Państwu
Rada Nadzorcza, Zarząd
i Pracownicy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
Stokłosy



Z prac Zarządu

dokończenie ze strony 1

Informacje te zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicach w budynkach.

Jaki fundusz remontowy

Budynki SBM STOKŁOSY, w zdecydowanej większości, mają ustalony odpis na Fundusz remontowy (FR) w wysokości 1,66 zł/m² powierzchni lokali. Kilka budynków ma stawkę na poziomie 4,00 zł, ale są i takie gdzie wynosi ona 1,0 zł/m². Nikt, kto ma świadomość potrzeb wykonania prac remontowych w budynkach prawie pięćdziesięcioletnich nie będzie przekonywał, że stawka ta pozwoli na utrzymanie obiektu, jak to ładnie nazywa Ustawodawca, w tzw. „stanie niepogorszonej”. Nadmienić przy tym należy, że temat ten, jako niepopularny, przez wielu lat nie był w Spółdzielni poruszany. Nadszedł jednak czas spojrzeć prawdzie w oczy i podjąć nieodzowne decyzje. W tym celu Zarząd, wraz z Działem Technicznym Spółdzielni, dokonał analizy sald na funduszu remontowym poszczególnych budynków i kosztów prac remontowych zaplanowanych na bieżący rok. Wytypowano kilka budynków, w których przeprowadzono konsultacje z mieszkańcami przedstawiając jednocześnie jakie są argumenty przemawiające za takim krokiem. Większość osób obecnych na spotkaniach konsultacyjnych wykazywała zrozumienie dla inicjatywy urealnienia stawki na FR. Należy też przyznać, że były głosy wskazujące, iż proponowane przez Zarząd stawki 3,00 - 4,00 zł są zbyt wysokie i dla niektórych mogą okazać się trudne do udźwignięcia. Wykazując empatię i pełne zrozumienie Zarząd deklaruje, że będzie przeprowadzona ponowna analiza kosztów i konieczności wykonania planowanych prac, w efekcie której uda się uzgodnić stawkę na poziomie satysfakcjonującym wszystkie zainteresowane strony. Będą też przeprowadzone ankiety, w których Członkowie Spółdzielni będą mogli wypowiedzieć się w przedmiotowej sprawie. Jednak wszyscy musimy zdawać sobie sprawę z tego, że w przypadku budynków już zadłużonych, brak decyzji o zmianie stawki na FR może skutkować ograniczeniem remontów jedynie do tych absolutnie koniecznych prac, które mają na celu eliminację zagrożeń dla zdrowia i życia ludzkiego.

O planowanych następnych zebraniach w sprawie stawek na FR Zarząd będzie informował Członków Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem.

Fundusz Infrastruktury i Bezpieczeństwa

Pod koniec lutego br. miało miejsce spotkanie Rady Nadzorczej z radami nieruchomości, w którym uczestniczył też zastępca prezesa Spółdzielni. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele rad nieruchomości powołanych w budynkach przy ul. Koncertowej 11, Stokłosy 2/4, Zamiany 5, Zamiany 16, Zamiany 18, ZWM 15 oraz enklawy domków jednorodzinnych przy ul. Elegijnej i Okaryny. Obecny na spotkaniu został zaprezentowany „Projekt planu Funduszu Infrastruktury Bezpieczeństwa SBM STOKŁOSY na lata 2026-2029”. Poniżej przedstawiamy w skrócie podstawowe założenia tego planu. Celem jego realizacji, uchwałą Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni powołało fundusz celowy.

Cel funduszu: Uchwałą 1/24 Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z dnia 14 czerwca 2024 r. został powołany fundusz celowy, pod nazwą Funduszu Infrastruktury Bezpieczeństwa, który jest zasilany środkami z nadwyżki bilansowej, na realizację takich zadań, jak wprowadzenie w zasobach Spółdzielni organizacji ruchu, zainstalowanie szlabanów oraz centralny monitoring.

Po powołaniu funduszu: Po wykonaniu szczegółowej analizy wniosków złożonych przez członków Spółdzielni w zakresie propozycji do ww. funduszu administracja Spółdzielni przygotowała obszernie opracowanie potrzeb wszystkich rejonów Spółdzielni, w zakresie montażu szlabanów i wdrożenia projektu organizacji ruchu, zachowując zasadę kompleksowości rozwiązań wskazaną w Regulaminie tworzenia i gospodarowania Funduszem Infrastruktury Bezpieczeństwa. Następnie Zarząd Spółdzielni wystąpił do Urzędu Dzielnicy Ursynów o wyrażenie zgody właścicielskiej na montaż szlabanów w konkretnych lokalizacjach zasobów Spółdzielni.

Stanowisko Urzędu: Urząd Dzielnicy Ursynów nie wyraził zgody właścicielskiej na żadną ze wskazanych w pismach lokalizacji instalacji szlabanów. Argumentacja towarzysząca odmowom koncentrowała się na wskazaniu,

że montaż szlabanów utrudni dojazd do nieruchomości znajdujących się poza dzierżawą SBM STOKŁOSY, utrudni poruszanie się służb ratunkowych a także firmom kurierskim i dostawcom towarów. Zarząd Spółdzielni przygotował merytoryczne odwołania od powyższych decyzji, na które po kilku miesiącach Urząd odpowiedział zbiorczym pismem, podtrzymując swoje wcześniejsze stanowisko.

Powtórna analiza: W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni sięgnął do zgód właścicielskich wydanych przez Urząd Dzielnicy Ursynów w 2020 r. Wspólnie z pracownikami Działu eksploatacyjnego przeanalizował, które ze wskazanych lokalizacji szlabanów faktycznie podniosą bezpieczeństwo pieszych w danym rejonie oraz ograniczą wjazd niepożądanych pojazdów. Należy jednak w tym miejscu zaznaczyć, że lokalizacje, o które w tamtym okresie wystąpiła Spółdzielnia nie niwelują problemów oraz nie spełniają wszystkich oczekiwań mieszkańców osiedla STOKŁOSY. Powyższa analiza pozwoliła na przygotowanie Planu Funduszu Infrastruktury Bezpieczeństwa SBM STOKŁOSY na lata 2026-2029”.

Priorytet: Wobec powyższego Plan Funduszu Infrastruktury Bezpieczeństwa SBM STOKŁOSY na lata 2026-2029 nadaje priorytet zadaniu, jakim jest wprowadzenie organizacji ruchu w zasobach Spółdzielni, która ma być podstawowym narzędziem poprawy bezpieczeństwa. Odnosi się to przede

wszystkim do wprowadzenia stref ruchu i stref zamieszkania, ograniczenia prędkości pojazdów, czytelnego i egzekwowalnego oznakowania pionowego i poziomego. Plan przewiduje też montaż czterech szlabanów w roku 2026. W planie położono nacisk na fakt, że monitoring wizyjny w zasobach SBM STOKŁOSY może być realizowany wyłącznie jako system spójny, jednolity technicznie i organizacyjnie dla całego osiedla. Dlatego pierwszym i kluczowym etapem w latach objętych planem będzie opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej systemu CCTV dla całego osiedla, a dopiero później realizacja poszczególnych jego etapów.

Warto podkreślić, że kolejne działania Zarządu zależą od zatwierdzenia dokumentu przez Radę Nadzorczą oraz od wysokości środków finansowych zgromadzonych na Funduszu Infrastruktury i bezpieczeństwa.

Budowa wodociągu w ul. Stokłosy przez MPWiK

W drugim półroczu ubiegłego roku w ulicy Stokłosy, w ramach swojego obowiązku zaopatrzenia mieszkańców w wodę, MPWiK wykonało nowy wodociąg. Przyczyną podjęcia decyzji o jego wykonaniu był zły stan techniczny i awaryjność starego wodociągu. Inwestycja ma na celu podniesienie jakości i parametrów dostawy wody do lokali zasilanych z tegoż wodociągu. Aby efekt był w pełni satysfakcjonujący, niezależnie od

MPWiK, swój zakres prac będzie musiała wykonać także Spółdzielnia. Dotyczy to w szczególności budynków wysokich (ale nie tylko), gdzie konieczne będzie zamontowanie zestawów hydroforowych, których zadaniem będzie podniesienie ciśnienia w budynkowych instalacjach wodnych. Dział Techniczny Spółdzielni jest na etapie przygotowania dokumentacji projektowej.

Starania w budowie prężnego Działu technicznego w SBM STOKŁOSY

Nie ma co ukrywać, że w ostatnich latach osiągnięcia w zakresie realizacji planowanych prac remontowych trudno nazwać imponującymi. Na taki stan złożyło się wiele przyczyn, w tym braki kadrowe w przygotowującym i realizującym te prace Dziale Technicznym. Od kilku miesięcy Zarząd intensyfikuje działania mające na celu zatrudnienie na stanowiskach inspektorów nadzoru doświadczonych fachowców w zakresie budownictwa. Niestety, barierą trudną do pokonania, okazują się być mało atrakcyjne warunki płacy, które możemy zaoferować kandydatom. Nie zniechęca to Zarządu, który w minionych miesiącach, w ramach prowadzonej rekrutacji przeprowadził kilkadziesiąt rozmów kwalifikacyjnych, z których powodzeniem w postaci zatrudnienia nowych inspektorów, zakończyły się dwie.

Jarosław Dadacz,
zastępca prezesa SBM STOKŁOSY



Przed MPWiK jeszcze wiele pracy by wyrównać nawierzchnię ul. Stokłosy.

Co po pawilonie ALDI

W związku z podjętymi przez władze Miasta St. Warszawy pracami nad nowym planem ogólnym m.st. Warszawy w wykonaniu uchwały Rady m.st. Warszawy

A.24.U ustala się przeznaczenie: teren usług w szczególności z zakresu: biur, administracji, kultury, wystawiennictwa, turystyki, gastronomii lub handlu.

Wnioskowana zmiana

Zarząd SBM STOKŁOSY wnosi o wprowadzenie zmiany w zakresie profilu funkcjonalnego i określenie przedmiotowego obszaru jako strefa wielofunkcyjna – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury, technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Stosownie do tej zmiany zasadne byłoby wprowadzenie korespondujących z tym zmian dotyczących ewentualnie zmian wskaźników powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalnej intensywności zabudowy, w zakresie w jakim związane są

z charakterem tego rodzaju obiektu w zestawieniu z przeznaczeniem czysto usługowym.

Uzasadnienie

Wskazane przez ww. dokumenty planistyczne przeznaczenie tego wycinkowego obszaru nie obejmuje funkcji mieszkaniowej, w szczególności mieszkalnictwa wielorodzinnego.

Wskazać należy, że teren ten znajduje się w zasobach SBM STOKŁOSY, która jest spółdzielnią mieszkaniową, realizującą podstawowe swoje cele takie jak: zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnie działają bez celu nakierowanego na zysk, koncentrując się na

Dokument

zarządzaniu nieruchomościami, zapewnieniu bezpieczeństwa technicznego budynków oraz budowie lub nabywaniu nowych lokali. Przewidywany sposób przeznaczenia tego terenu nie mieści się więc w celach ustawowych i statutowych spółdzielni, co oznacza, że SBM STOKŁOSY nie będzie mogła zrealizować na przedmiotowym obszarze swoich podstawowych celów – tj. celów mieszkaniowych. Nie będzie też w stanie pozyskać środków na realizację jakiegokolwiek obiektu o takim charakterze, jak wskazany w projekcie Planu Ogólnego, nie wspominając o konieczności wprowadzeniu zmian statutowych, by tego rodzaju obiekty o funkcji czysto usługowej móc zrealizować.

dokończenie na stronie 12



Poludniowo-wschodni róg skrzyżowania KEN/Jastrzębowskiego - planista chce budynku do wysokości czterech pięter

z dnia 4 lipca 2024 r. oraz możliwością wnoszenia uwag do projektu Planu Ogólnego, po zapoznaniu się z założeniami projektu Planu Ogólnego dotyczącymi nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY (dalej jako „SBM STOKŁOSY”) wysłał 9 lutego 2026 r. (L.dz. 549/26) do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy następującą uwagę odnoszącą się do części obszaru wchodzących w skład nieruchomości SBM STOKŁOSY.

Uwaga dotycząca obszaru oznaczonego sygn. 2673SU, obejmującego teren obecnego pawilonu i sklepu ALDI.

Stan wynikający z projektu Planu Ogólnego

Profil terenu w projekcie Planu Ogólnego: strefa usługowa.

Profil funkcjonalny – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Przewidywany sposób przeznaczenia nie przewiduje więc funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Stan wynikający z postanowień planu miejscowego

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (§ 42 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego, przyjętym Uchwałą nr XC/2961/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 listopada 2023 r.) dla terenu oznaczonego symbolem

U zbiegu KEN i Jastrzębowskiego

Nr kancelaryjny: AM-KO/14444/26; ID zgłoszenia: 9672; Data wpływu: 9.02.2026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO: Prezydent m.st. Warszawy

RODZAJ PISMA: 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO: 3.1. plan ogólny gminy

DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO: Andrzej Rogiński

TREŚĆ PISMA: Wnioskuję o zmianę 2673 SU na 2673 SW

Uzasadnienia w załączniku ze względu na liczbę znaków przewyższającą możliwość umieszczenia w niniejszym polu.

Uzasadnienie:

Przypisanie strefie 2673 cech strefy usługowej jest wynikiem błędu planistycznego powstałego w mpzp Północna strona Ciszewskiego zawartego w uchwale Rady Warszawy XC/2961/2023 z dn. 16 listopada 2023 r. W par. 5 ust. 2 wskazanego wyżej planu wpisano, że w zakresie kompozycji przestrzennej w pkt. 1 „ustala się podkreślenie rangi i miejskiego charakteru al. Komisji Edukacji Narodowej jako głównej arterii komunikacyjnej Osiedla Ursynów Północny i pozostałych ursynowskich osiedli wzdłuż niej zlokalizowanych”. Pominięto tam wskazania poprzez co ustala się rangę i miejski charakter głównej arterii komunikacyjnej. Zabrakło podkreślenia rangi skrzyżowania

ul. Jastrzębowskiego /al. KEN/ ul. Herbsta. Nie wymieniono cech zapisanych w mpzp, które przełożyły się na zapisy w pozostałych trzech rogach tego skrzyżowania, oznaczonych w projekcie Planu ogólnego Warszawy jako 4570 SW, 4526 SW i 4538 SW. Maksymalna wysokość zabudowy na tych trzech rogach wynosi 45 m. Natomiast 2673 SU nie jest oznaczone jako dominanta lecz zostało obniżone do wysokości 5-tej kondygnacji.

Ponadto ustalenie maksymalnej wysokości 20 m przy pozostałych trzech wysokościach 45 m zakłóca wizualnie charakter skrzyżowania. Wszystkie cztery rogi skrzyżowania bez wyjątku powinny przewidywać dominantę co wynika w szczególności z rangi skrzyżowania położonego nad stacją metra. W rejonach wyjść ze stacji metra na świecie co do zasady znajdują się bądź są planowane dominanty – z zastrzeżeniem gdy ma miejsce sąsiedztwo stacji kolejowej czy obiektu zabytkowego. Potrzebna jest jednolita kompozycja urbanistyczna skrzyżowania ul. Jastrzębowskiego /al. KEN/ ul. Herbsta. Podkreślam, że al. KEN jest główną arterią komunikacyjną w planie zespołu urbanistycznego Ursynowa, zaprojektowanego przez prof. arch. Jacka Nowickiego.

Obiekty istniejące w strefach 4570 SW i 4526 SW posiadają po kilka kondygnacji powierzchni użytkowej dla usług i biur. Jest ich tam nadmiar o czym świadczy znaczna rotacja usługodawców, wielomiesięczne przerwy w użytkowaniu. Dlatego zasadnym jest, aby strefa 2673 miała identyczne warunki jakie ma strefa 4538 SW.

Pawilon handlowy, w którym znajduje się sklep ALDI jest własnością SBM STOKŁOSY. Celem spółdzielni mieszka-



Dominanta wzniesiona przez dewelopera na północno-wschodnim rogu skrzyżowania KEN/Jastrzębowskiego

niowej – co wynika z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. – jest „zaspokajanie potrzeb członków i ich rodzin”. Dziś 45-letnie

Dokument

zasoby mieszkaniowe SBM STOKŁOSY będą odpowiednio starsze, gdy nastąpi śmierć techniczna pawilonu ALDI. Po rozbiorze tego pawilonu, zgodnie z wadliwym zapisem mpzp Północna strona Ciszewskiego, na obszarze A 24 U można będzie wybudować 5-kondygnacyjny budynek z zakresem biur, administracji, kultury, wystawiennictwa, turystyki, gastronomii oraz handlu. Taki zakres programu inwestycyjnego stoi w sprzeczności z celem spółdzielni mieszkaniowej a ponadto unicestwia pozyskanie przez Spółdzielnię środków niezbędnych dla uruchomienia modernizacji i remontów starych budynków wielorodzinnych.

Zachodzi podejrzenie o celowym popelnieniu błędu planistycznego, aby zmusić Spółdzielnię do sprzedaży działki, co byłoby działaniem niekorzystnym.

Zadaniem Państwa jest zapewnienie gruntów pod budowę mieszkań, szczególnie gruntów z gotowym uzbrojeniem technicznym co jest także zgodne z zasadą nie rozlewania się miasta.

W wyłożonym projekcie Strategii rozwoju Warszawy 2040 na str. 14 zapisano m.in. : „Warszawa jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Równocześnie oferta najmu lub zakupu mieszkań jest uboga w przystępne cenowo lokale.” Oferta zakupu lokali spółdzielczych jest cenowo istotnie niższa od oferty deweloperów.

Zabawa w pomidora

ciąg dalszy ze strony 1
5 czerwca 2025 r. do Spółdzielni trafiła odpowiedź odmowna: „...montaż szlabanów utrudni swobodny dostęp do nieruchomości przyległych do terenu dzierżawionego przez SBM „Stokłosy”.

Pomidor po raz piąty

7 lipca 2025 r. Zarząd SBM STOKŁOSY wystosował do wiceburmistrza Jakuba Berenta cztery pisma odnoszące się do pięciu wystąpień wyżej przywołanych z odwołaniem od negatywnych opinii. Uzasadnienia zawarte w odwołaniu omówiłem w publikacji „Raport w sprawie szlabanów” (wydanie „Naszych Stokłosów” z 21 listopada 2025). Na odwołania te Spółdzielnia otrzymała negatywną odpowiedź z 3 września 2025 r. podpisaną przez Klaudiusza Ostrowskiego,



Pomidor jeden - Miejsce pod podziemny parking Vistuli?

zastępcy burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Urząd podtrzymał swoje dotychczasowe stanowiska i nie wyraził zgody na montaż szlabanów we wskazanych lokalizacjach.

Pomidor po raz szósty

Do Urzędu Dzielnicy Ursynów zwracali się także mieszkańcy o możliwość zainstalowania szlabanów. Jeden z nich, Franciszek Wardejn nawet rozmawiał z wiceburmistrzem na ten temat. Wiceburmistrz Klaudiusz Ostrowski wysłał do niego pismo, datowane 15 października 2025 r., zawierające uzasadnienie odmowy: „instalacja szlabanów nie służy zwiększeniu bezpieczeństwa pieszych w rejonach zamkniętych szlabanami. Wskazane jest instalowanie elementów organizacji ruchu wymuszających zmniejszenie

prędkości przez poruszające się pojazdy drogami wewnętrznymi i ciągami dopuszczającymi ruch pojazdów.” Widać tego, że wiceburmistrz nie zrozumiał, że istotą starań o zgodę na instalację szlabanów jest troska o miejsca postojowe dla mieszkańców. Jego rada by na drogach wewnętrznych instalować tzw. leżących policjantów prowadzi do zwiększenia wydatków Spółdzielni na urządzenie, które nie zmniejszą napływu i parkowania samochodów innych niż pojazdy mieszkańców. Klaudiusz Ostrowski poinformował również, że „ul. Koncertowa została włączona do programu „droga do szkoły na 6” mającego na celu ograniczenie do minimum ruchu pojazdów w rejonie placówek oświatowych.” „Kurierzy często blokują dojazdy do posesji [...] w przypadku braku możliwości w zaparkowaniu na miejscu par-

al. KEN za zgodą Spółdzielni. Ponadto catering i zaopatrzenie obiektów sportowych jest dostępny od ul. Bartóka. Wniosek prezesa Spółdzielni był więc zasadny.

Dojazd od Szkoły Podstawowej i Przedszkola przy ul. ZWM jest z dwóch stron: od Jastrzębowski przy sklepie „Biedronka” oraz od ul. Ciszewskiego wzdłuż ul. ZWM.

Dojazd do Szkoły Podstawowej i Przedszkola przy ul. Wokalnej zapewnia droga od ul. Bartóka pomiędzy Wokalną 2 a Wokalną 4. W tym rejonie, przy budynku gminnej pływalni znajduje się spory parking ze znaczną liczbą wolnych miejsc. Dojazd do budynku, w którym mieszczą się biura Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Warszawa-Ursynów, zapewnia droga od ul. Jastrzębowski pomiędzy ul. Zamiany 14,16, 11 i 15. Ponadto od al. KEN ciągiem ul. Uczonych, ul. Stokłosy pomiędzy ogrodzeniem uczelni Vistula a Placem Wielkiej Przygody. Dojazd do Vistuli zapewniają dwa wjazdy od al. KEN i od ul. Jastrzębowski. Dlatego argumentacja Urzędu minęła się z rzeczywistością.

Program, znany pod nazwą SZKOLNA ULICA, spalił na panewce w rejonie ul. Koncertowej. Samochody z uczniami podjeżdżają w miejscu nieznacznie oddalonym, gdzie zawracają i stwarzają zwiększony poziom niebezpieczeństwa. Kilkadziesiąt innych samochodów wjeżdża od innej strony na wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny pod oknami mieszkańców budynków przy ul. Koncertowej 7,9,11 po stronie zachodniej. Rano, przed rozpoczęciem lekcji stali strażnicy miejscy i pracownicy Spółdzielni selektywnie przepuszczali pojazdy do budynku szkolnego. Ale po lekcjach do wieczora panuje tam ruch jak na Marszałkowskiej ponieważ tatusiowie podwożą swoje dzieci do licznych obiektów sportowych. Przy czym nie korzystają z wjazdu od ul. Bartóka by zaparkować na parkingu przy pływalni. We wskazywanie na utrudnienia dla kurierów powodowane przez szlabany uwierzyć może ten, kto nie widział jak kurierzy sobie radzą. Spółdzielcy mają problemy z zaparkowaniem i dlatego opowiedzieli się za szlabanami. Czy

Spółdzielnia ma w pierwszej kolejności zapewnić miejsca do parkowania kurierom i innym kosztem oczywistego interesu mieszkańców zasobów spółdzielczych. Jak na razie ustawodawca



Pod Placem Wielkiej Przygody garaż za pieniądze Spółdzielni?

nie wprowadził znaku rezerwowującego miejsca postojowe dla kurierów. Jak z tej argumentacji wynika uzasadnienie odmowy jest chybione.

Uzasadnienia odmowy zamontowania szlabanów nie znalazły potwierdzenia w rzeczywistości, są chybione. A zatem z logicznego punktu widzenia decyzje zostały oparte na fałszywych przesłankach.

Rady wiceburmistrza

Doszedłem do wniosku, że wiceburmistrzowie może nie sprawdzili w terenie jak sprawy się mają a może istnieją inne powody odmowy pominięte w korespondencji. Kierując się zasadą, że trzeba wysłuchać drugiej strony zwróciłem się o spotkanie. Rzecznik prasowy wskazał jednego z wiceburmistrzów. 19 listopada zostałem przyjęty przez wiceburmistrza Klaudiusza Ostrowskiego. Towarzystwo mu trzech urzędników, w tym naczelnik wydziału. Wskazałem, że mieszkańcy pragną dostępności miejsc postojowych oraz bezpieczeństwa na ulicy, w szczególności w rejonie ul. Koncertowej. Z tego właśnie powodu Walne Zgromadzenie 14 czerwca 2024 r. uchwaliło utworzenie Funduszu Infrastruktury Bezpieczeństwa. Zadaniem Funduszu jest finansowanie przedsięwzięć infrastrukturalnych związanych z organizacją ruchu, budową i eksploatacją szlabanów oraz instalacją i eksploatacją monitoringu wizyjnego. To była nowa okoliczność, o której mój rozmówca nie wiedział. Stwierdziłem, że uzasadnienia odmowy montażu szlabanów mają się nijak do wniosku o odmowie. Reakcji nie odnotowałem. Nie uzyskałem odpowiedzi na żadne pytania. A więc **pomidor po raz siódmy**.

Ale za to uzyskałem trzy rady. Podzielę nimi. Burmistrz podsunął aby prezes Spółdzielni zwrócił się

do władz uczelni Vistula z propozycją wybudowania dodatkowych miejsc postojowych pod ziemią. Gdy Vistula zwróci się do niego w tej sprawie to on poprze takie działanie. Nie bardzo sobie wyobrażam kogokolwiek kto by zachęcał uczelnię do wydawania środków finansowych gdy ta tego nie zmusi a rozmówcy może powiedzieć by nie rządził jego pieniędzmi.

Rada druga. Spółdzielnia wybuduje podziemny parking na Placu Wielkiej Przygody. Ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przewiduje tam park więc oczywiście miejsc postojowych nie można usytuować na powierzchni gdzie ma być zieleń. Przed przystąpieniem do inwestycji pod nazwą garaż wielostanowiskowy należy przedstawić władzom architektonicznym dokument o prawie władania. A zatem działki trzeba kupić od osób prywatnych. Przypominam, że radny Paweł Lenarczyk 28 stycznia 2019 r. złożył do Burmistrza Dzielnicy Ursynów interpelację przynagającą do wykupienia działek na Placu Wielkiej Przygody. Był już pierwszy rezultat. W wyniku rozprawy sądowej prywatny właściciel 232-metrowej działki o szerokości 6 m uzyskał, jak donosiła prasa ok. 700 tys. zł. Jak za działkę budowlaną. Oznacza to, że wartość pozostałych działek będzie wyższa niż przewidywano. Do Placu Wielkiej Przygody przylegają trzy budynki. Zainteresowani musieli by wyłożyć pieniądze na wykup gruntu, urządzenie nad garażem parku i oczywiście opłacić projektanta i firmę budowlaną. Koszt miejsca postojowego zbliży się więc do kosztu kawalerki. Inwestycja będzie więc ekonomicznie nieopłacalna. Kupno gruntu przez Spółdzielnię wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Nie wyobrażam sobie by Walne zafundowało taki zakup kilkudziesięciu osobom.

dokończenie na stronie 15

Czy minister Lewandowski jest prawdomówny

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii, pod nadzorem podsekretarza stanu, Tomasza Lewandowskiego przygotowany został projekt Ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Zapisano w nim ogromne zmiany. Część z nich jest dobra dla członków spółdzielni mieszkaniowych a część wręcz przeciwnie – fatalna.

POZYTYWY

Członkostwo

Ustawa ma potwierdzić członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej osób, które zawarły umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo mają przydział takiego prawa w lokalu znajdującym się w budynku na tzw. gruntach nieuregulowanych posiadanych przez spółdzielnię.

Projekt doprecyzowuje obowiązki wnoszenia opłat w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości także przez członków spółdzielni posiadających prawa do lokali na tzw. gruntach nieuregulowanych.

Fundusz udziałowy

Fundusz ten powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach i służy głównie do pokrywania strat bilansowych spółdzielni. Od 2017 r. obowiązywała regulacja prawna zwalniająca członków spółdzielni mieszkaniowej z powyższych wpłat. Wskazywana ona była jako zagrożenie płynności finansowej spółdzielni, a także jako naruszenia ustawowej zasady równości praw członków spółdzielni wyrażonej w art. 18 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze (u.p.s.). Zgodnie z tym przepisem, prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowie innych spółdzielni niż mieszkaniowa, obowiązani są do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów. Projektanci ustawy zaproponowali, aby po jej wejściu w życie, osoby, które uzyskają członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej zobowiązane będą do wpłaty wpisowego i zadeklarowanych udziałów, stosownie do zasady ogólnej

wyrażonej w u.p.s. Z uwagi na to, że osoby nabywające członkostwo z mocy prawa, nie są zobowiązane do składania w tym celu deklaracji członkowskiej, wprowadza się, wzorem regulacji art. 16 § 4 u.p.s. uprawnienie do wskazania w odrębnym oświadczeniu złożonym na piśmie prawo wskazania spółdzielni osoby, której spółdzielnia obowiązana będzie po ich śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy bowiem do spadku.

Bezkadencyjne członkostwo w radzie nadzorczej

Ma być uchylony się przepis stanowiący, że nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Zamysł ten wynika z pojawiających się problemów w obsadzeniu rad nadzorczych, nie tylko w spółdzielniach z małą liczbą członków.

Powrót zebrania przedstawicieli

Od wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw wykluczono możliwość zastępowania walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. Tylko nieliczne spółdzielnie nie wpisały tego żądania do statutu i zachowały zebranie przedstawicieli oraz zebrania grup członkowskich. Wówczas ustawodawca miał na celu zastosowania zasady demokracji bezpośredniej w spółdzielniach mieszkaniowych oraz stworzenie możliwości brania udziału w obradach najwyższego organu każdemu członkowi, tak aby wola spółdzielców została wyrażona w sposób możliwie najpełniejszy. Praktyka okazała, że niewiele osób korzysta ze swoich uprawnień. Zainteresowanie i frekwencja na walnych zgromadzeniach jest bardzo niska, a tym samym cel zamierzonego rozwiązania polegający na zwiększeniu aktywności członków nie został osiągnięty. Należy zauważyć, że uchwały podejmowane przez walne zgromadzenie są ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. A zatem niewielka liczba członków może decydować o istotnych dla spółdzielni sprawach. Wprowadzenie instytucji pełnomocnika, z myślą iż z różnych powodów członek spółdzielni nie mógł przybyć osobiście na walne nie wpłynęło znacząco na liczbę członków uczestników

walnego zgromadzenia. Pojawiły się sytuacje patologiczne.

Z powyższych powodów zasadnym stało się przywrócenie możliwości powołania w spółdzielni mieszkaniowej zebrania przedstawicieli w miejsce walnego zgromadzenia. Takie rozwiązanie ma mieć charakter fakultatywny. Decyzja w tym zakresie będzie mogła być podejmowana poprzez przepisy w statucie. Zgodnie z zasadą samorządności spółdzielni to członkowie posiadają wiedzę, jaki sposób organizacji walnego zgromadzenia najlepiej zrealizuje swoją funkcję w danej spółdzielni.

W przypadku zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli, zgodnie z art. 59 § 1 u.p.s. organami tych spółdzielni są także zebrania grup członkowskich. Stosownie do art. 59 § 2 u.p.s. do uprawnień zebrania grup członkowskich należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na zebranie przedstawicieli;
- 2) wybieranie i odwoływanie członków rady spółdzielni, jeśli statut tak stanowi;
- 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego zebrania przedstawicieli, i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach;
- 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań rady i zarządu;
- 5) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów spółdzielni wniosków w sprawach spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.

Często osoby należące do tej samej grupy mają zbliżone lub wspólne interesy i wybór przedstawiciela – osoby zaangażowanej w sprawy spółdzielcze, która będzie uczestniczyć w zebraniu przedstawicieli i reprezentować swoją grupę – wydaje się zasadne. Wówczas decyzje podejmowane przez zebranie przedstawicieli mogą w sposób bardziej rzeczywisty odzwierciedlać wolę członków niż uchwały walnego zgromadzenia, w którym bierze udział niewielki odsetek członków. Omawiane rozwiązanie sprawdza się szczególnie w większych spółdzielniach. Nie bez znaczenia pozostaje też aspekt ekonomiczny podniesionej kwestii. W przypadku walnego zgromadzenia spółdzielnia wynajmuje dużą salę, aby zapewnić udział wszystkim uprawnionym. Takie działanie generuje dla spółdzielni wysokie koszty, które ostatecznie ponoszą jej członkowie.

Liczenie głosów na walnym

Art. 83 ust. 9 u.s.m. reguluje sposób podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie. Proponowana zmiana przewiduje, że przy podejmowaniu uchwał liczyć się będzie osoby biorące faktycznie udział w głosowaniu, a nie jak obecnie, uczestniczące w walnym zgromadzeniu. Dotychczasowy sposób liczenia głosów w praktyce budzi wątpliwości, albowiem uczestnictwo w posiedzeniach nie jest tożsame z uczestnictwem w głosowaniach. Zdarzają się bowiem sytuacje, że osoby uczestniczące w posiedzeniach nie wezmą udziału w głosowaniach ze względu na opuszczenie walnego zgromadzenia przed głosowaniem. Zatem ma być doprecyzowanie, że dla osiągnięcia kworum znaczenie mają głosy oddane. Przez głosy oddane należy rozumieć głosy „za” i „przeciw”.

Nowy budynek pozostanie w zasobach spółdzielni

Wprowadzane regulacje przewidują nowe zasady dotyczące zawierania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa taka powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. M.in. powinna określać zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do wybudowania lokalu i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Wysokość wkładu mieszkaniowego nie może przekraczać kwoty odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal mieszkalny, a kwoty otrzymanej przez spółdzielnię mieszkaniową pomocy ze środków publicznych lub z innych środków, w tym kredytów uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie będzie mogło być przekształcone w odrębną własność czy też zastąpione odrębną własnością lokalu. Zasadniczym zadaniem przyjętego rozwiązania jest zachęcenie spółdzielni mieszkaniowych oraz jej członków do podejmowania inicjatyw inwestycyjnych przy jednoczesnym zapewnieniu, że wybudowane lokale nie będą wychodziły z zasobu spółdzielni w drodze przekształceń własnościowych.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Przewiduje się wyeliminowanie z obrotu prawnego przepisów umożliwiających przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Przepis art. 9 ust. 3 u.s.m. stanowi, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Z mocy tego szczególnego unormowania, do spadku nie wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lecz jedynie zgromadzony w spółdzielni wkład mieszkaniowy. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie jest prawem rzeczowym.

Ustanawiając na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego znajdujące się w budynkach budowanych lub nabywanych przez siebie, spółdzielnia mieszkaniowa realizuje cel swego powstania, jakim jest dostarczanie mieszkań lub domów mieszkalnych swoim członkom. Spółdzielnia następnie zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, w którym członkowie nabyli spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych. Z konstrukcji prawa lokatorskiego oraz brzmienia powyższych regulacji wynika, że prawo to daje członkom uprawnienie do bezpośredniego korzystania z określonej nieruchomości spółdzielczej. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może powstać wyłącznie w zasobie spółdzielczym i stanowi ono alternatywną formę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla prawa najmu oraz własności.

W celu zachęcenia spółdzielni mieszkaniowych do realizacji nowych inwestycji na zasadnych lokatorskich ma być wyeliminowana możliwość wykupu przez członków lokali, do których ustanowione jest spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu.

Rozwiązanie to nie znajdzie zastosowania do praw lokatorskich powstałych przed wejściem w życie projektowanej ustawy czy też gdy umowa o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 u.s.m. została zawarta przed wejściem w życie projektowanej ustawy. Wobec nich zastosowanie znajdzie art. 12 w dotychczasowym brzmieniu.

ciąg dalszy na stronie 8

Czy minister Lewandowski jest prawdomówny

ciąg dalszy ze strony 7

Lustracja

Istotą instytucji lustracji jest przeprowadzenie badania spółdzielni przez podmiot niezależny od spółdzielni. Członkowie spółdzielni mogą się zapoznać z protokołem lustracji co pomaga im w ocenie działania. Przewidziane jest wprowadzenie obowiązku zrzeszenia spółdzielni mieszkaniowych w związkach rewizyjnych.

Zgodnie z art. 91 § 1 u.p.s. każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Jak zaś stanowi § 11, w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

Biorąc pod uwagę, iż badanie lustracyjne ma na celu kontrolę funkcjonowania spółdzielni pod kątem zgodności podejmowanych działań z prawem, gospodarności i rzetelności, istotne jest, by podmiot dokonujący kontroli posiadał odpowiednią wiedzę i doświadczenie w zakresie spółdzielni mieszkaniowych. Zaproponowano, aby uchwałę o zrzeszeniu w konkretnym związku rewizyjnym walne zgromadzenie mogło podjąć nie częściej niż raz na sześć lat. Takie rozwiązanie ma na celu wyeliminowanie sytuacji wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową ze związku rewizyjnego, w przypadku, gdy ustalenia lustracji wykazują nieprawidłowości w funkcjonowaniu spółdzielni.

Aby zapewnić niezależności lustracji ma być wykluczona sytuacja, że we władzach podmiotu kontrolującego i kontrolowanego będzie zasiadać ta sama osoba. Stąd zakaz równoczesnego pełnienia funkcji członka organu w spółdzielni mieszkaniowej i członka zarządu w związku rewizyjnym. Spółdzielnie mieszkaniowe będą miały 12 miesięcy na zrzeszenie się w związku rewizyjnym.

NEGATYWY

Ujawnianie tajemnic

Projekt omawianej Ustawy narusza przepisy Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Znajduje się tam zapis: „Art. 3. 1. Czynem nieuczciwej konkurencji jest działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes innego przedsiębiorcy lub klienta. 2. Czynami nieuczciwej konkurencji są w szczególności [...] naruszenie tajemnicy przedsiębiorstwa[...]”. Stawiam zarzut nawoływania przez organ publiczny do naruszania tajemnicy przedsiębiorstwa. Spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorstwem. Nie można udostępniać więc osobom spoza spółdzielni tajemnic, które zagrażają zasadzie konkurencyjności.

Istnieje poważne ryzyko, że nowe przepisy spowodują, że dostęp do wszelkich dokumentów spółdzielni będzie w praktyce niczym nieograniczony. Brak należytej kontroli w zakresie udostępniania dokumentów może skutkować tym, że spółdzielnie będą miały ograniczone lub wręcz stracą możliwość przeciwdziałania wykorzystaniu udostępnionych dokumentów na szkodę spółdzielni i jej członków. Spółdzielnie, ze względu na efekt skali, często mają możliwość wynegocjowania korzystniejszych dla swoich członków warunków np. remontów, opłat za media itp. Brak zagwarantowania kontrahentom poufności może skutkować tym, że spółdzielnie będą w gorszej i trudniejszej pozycji negocjacyjnej ze szkodą dla swoich członków i mieszkańców.

Spółdzielnie mieszkaniowe niejednokrotnie spotykają się z próbami uzyskiwania kopii dokumentów np. umów z wykonawcami inwestycji mieszkaniowych przez konkurencję za pośrednictwem członków tej spółdzielni, działając przy tym wbrew interesowi spółdzielni.

Spółdzielnie mieszkaniowe posiadają bogatą dokumentację zawierającą m.in. dane osobowe swoich członków, dokumentację techniczną budynków, informacje o stosowanych zabezpieczeniach i szereg innych danych istotnych dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielni. Obiekty i budynki spółdzielni mieszkaniowych mają również być zaliczane do infrastruktury służącej ochronie ludności cywilnej. Informacje dotyczących budynków, obiektów oraz infrastruktury spółdzielni znajdują się także w dokumentach, które byłyby objęte obowiązkowym pełnym udostępnieniem. W dobie coraz większego ryzyka działań dywersyjnych czy aktów

terrorystycznych na terenie Polski, mając na względzie szeroko rozumiany interes i bezpieczeństwo kraju oraz mieszkańców, ustawodawca nie może dopuścić w praktyce do niczym nieograniczonego dostępu do tych informacji

Zwracam uwagę na to, że spółki prawa handlowego nie mają obowiązku zamieszczania podobnych informacji jak proponuje się spółdzielniom. Czy chcemy, aby dostawcy towarów i usług dla spółdzielni oraz deweloperzy zaglądali do naszych wewnętrznych dokumentów?

Niedopuszczalnym postulatem jest więc wyłączenie prawa spółdzielni do odmowy udostępnienia dokumentów. Obowiązek zamieszczania protokołów z lustracji oraz protokołów z obrad organów dostępnych dla osób, które nie są członkami spółdzielni na ogólnie dostępnej stronie internetowej naraża spółdzielnie na niekontrolowany wyciek informacji poufnych.

W zakresie działalności statutowej spółdzielni znajduje się m.in. zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, umów najmu lokali, umów przenoszących spółdzielcze prawa do lokali w odrębną własność czy przydziały lokali. Wszystkie te umowy wg projektu ustawy podlegałyby ujawnieniu wraz ze wskazaniem wartości przedmiotu tych umów (np. wartość rynkowa lokali) czy danych osobowych stron umowy (członków i mieszkańców). Wykaz umów również narusza tajemnice. To zbyt daleko idąca regulacja oraz nadmiarowa ingerencja państwa w indywidualne, prywatne sprawy członków i mieszkańców spółdzielni. Regulacja zdecydowanie stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego przetwarzania danych osobowych oraz zasadami demokratycznego państwa prawa.

Kadencja rady nadzorczej

Dotychczas kadencja rady nadzorczej nie mogła trwać dłużej niż 3 lata, a zatem mogła krótsza. Nowy przepis sztywno określa, że kadencja rady nadzorczej trwać będzie 4 lata. W praktyce w uchwale walnego zgromadzenia należałoby więc wpisywać konkretną datę rozpoczęcia kadencji i datę jej zakończenia równo po 4 latach. Tym samym data rozpoczęcia kadencji nowej rady może przypadać w innym dniu niż data

podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.

Z przepisu wynika też, że walne zgromadzenie nie będzie mogło skrócić kadencji rady nadzorczej, co jest możliwe w myśl obecnie obowiązujących przepisów. Walne zgromadzenie, jako najwyższy organ w spółdzielni, nie powinien być pozbawiony możliwości skrócenia kadencji rady nadzorczej.

Praca w radzie nadzorczej wymaga sporego zaangażowania. Nie należy więc zmuszać jej członków do nadmiernie długiej kadencji, tym bardziej, że wielu z nich jest już w wieku emerytalnym. Ponadto pożądana jest rotacja członków rady nadzorczej aby dać szansę zaangażowania większej liczby członków w prace spółdzielni oraz dopływu świeżej energii i nowych rozwiązań.

Głosowanie zdalne

W projekcie ustawy zaproponowano zdalny udział w walnym zgromadzeniu członków spółdzielni a w szczególności możliwości zdalnego głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad. Skąd wiemy, czy przy komputerze siedzi członek spółdzielni?

W ocenie redakcji jest to umożliwienie osobom postronnym udziału w decyzjach, które powinny przynależeć wyłącznie do członków spółdzielni.

Rozwiązanie to jest o tyle dziwne, że ustawodawca przyjął niedawno ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, w której ograniczył krąg osób, które mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu. Był to czytelny zamysł ochrony interesu spółdzielni przed osobami postronnymi. Pamiętamy przecież o nadużywaniu pełnomocnictw.

Spółdzielnie, w przypadku wdrożenia omawianego rozwiązania, zostają pozbawione jakichkolwiek możliwości sprawdzenia tożsamości osoby, która faktycznie głosuje oraz umocowania tej osoby do dokonywania czynności w imieniu członka. Należy pamiętać, że dopuszczenie do udziału w głosowaniu nad uchwałami walnego zgromadzenia osoby nieuprawnionej może skutkować unieważnieniem uchwały przez sąd. Przy głosowaniu zdalnym tego typu sytuacje mogą zdarzać się często i w najlepszym przypadku naraża spółdzielnie na wieloletnie procesy sądowe i okresy niepewności, a w najgorszym

przypadku mogą doprowadzić do stwierdzenia nieważności uchwał walnego zgromadzenia w postępowaniu sądowym, co z kolei będzie wpływać na stabilność działania i pracy spółdzielni.

Wątpliwe będzie zachowanie wymogu tajności głosowania w wyborach do rady nadzorczej i ewentualnie innych organów spółdzielni. W Polsce głosowania internetowe na taką skalę nie były praktykowane. Ustawodawca nie sprawdził tego rozwiązania w wyborach powszechnych, aby zbudować zaufanie społeczne do tej formy przeprowadzania wyborów.

Należy pomyśleć o stronie technicznej przedsięwzięcia oraz jego konsekwencjach dla ważności uchwał podejmowanych przez walne zgromadzenie. Przez kwestie techniczne należy rozumieć wszystko, co wiąże się z oddawaniem głosu zdalnie – począwszy od prądu, Internetu, na sprzęcie i oprogramowaniu kończąc. Środki techniczne służące do zdalnego głosowania powinny zapewniać wszystkim uprawnionym bezpieczne i efektywne połączenie z urządzeniami do głosowania, tzn. umożliwiać identyfikację osoby głosującej, być zabezpieczone przed ingerencją osób trzecich oraz umożliwiać skuteczne oddanie głosu. Wiele zależy również od sprawności urządzenia, z którego korzystać ma głosujący oraz jego umiejętności. Ten, kto ma mniejsze umiejętności poprosi by ktoś mu towarzyszył albo powierzy udział swemu pomocnikowi. Prawidłowość funkcjonowania całego systemu, będzie wymagała od spółdzielni ogromu przygotowań i konieczności poniesienia olbrzymich kosztów.

Wszystkim członkom spółdzielni przysługuje prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu. Posiedzenie to w formie stacjonarnej umożliwia dyskusję i głosowanie nad uchwałami. Trudno wyobrazić sobie udział w dyskusji w trybie zdalnym.

Doświadczyliśmy jak wygląda prowadzenie obrad. Przewodniczący ma obowiązek udzielania głosu. Oprócz osób obecnych na sali o głos zwrócą się uczestnicy w trybie zdalnym. Trzeba będzie wyświetlić na ekranie obraz uczestnika, wzmocnić siłę głosu. Przewodniczący walnego będzie obowiązany spoglądać i na sale i na ekran komputera. Można mu współczuć.

Omawiana propozycja pochodzi z piekła rodem.

dokończenie na stronie obok

Czy minister Lewandowski jest prawdomówny

dokończenie ze strony 7

Zrównanie kadencji zarządu i rady nadzorczej

Projektantom ustawy pomyliły się rozwiązania polityczne z funkcjonowaniem samorządowego podmiotu gospodarczego, jakim jest spółdzielnia. Należy podkreślić, że spółdzielnia nie jest ani partią polityczną, ani spółką prawa handlowego, ani samorządem terytorialnym. Spółdzielnia jest organizacją działającą w systemie ciągłym z wieloletnią perspektywą. Przeniesienie modelu politycznego, który określa działanie organów od kadencji do kadencji nie jest trafne.

Redakcja jest przeciwna wprowadzaniu chaosu w funkcjonowaniu spółdzielni. W przypadku równoczesnej wymiany członków zarządu i rady zostanie zerwana ciągłość zarządzania spółdzielnią, gdyż miesiącami nowi członkowie będą wdrażać się w zarządzanie spółdzielnią.

Projekt wprowadza nieokreśloną długość kadencji zarządu spółdzielni. Kadencja zarządu rozpoczyna się w przedziale od dnia wyboru rady nadzorczej (teoretycznie jest to możliwe) do pół roku od dnia wyboru rady nadzorczej do końca kadencji rady nadzorczej. Kadencja zarządu może zatem trwać 4 lata, 3 lata i 10 miesięcy, 3 lata i 8 miesięcy czy 3 lata i 6 miesięcy. Trudno akceptować takie rozwiązanie. Zgodnie z jednym proponowanym zapisem kadencja zarządu wygaśnie wraz z kadencją rady nadzorczej, zaś zgodnie z innym zapisem rada nadzorcza lub walne zgromadzenie wybiera zarząd w ciągu 6 miesięcy od wyboru członków rady nadzorczej.

Istnieje ryzyko, że po zakończeniu kadencji zarządu spółdzielnia może pozostać bez organu zarządzającego, jeśli członkowie rady nadzorczej (członków spółdzielni, jeśli zarząd jest wybierany przez walne zgromadzenie), nie będą w stanie osiągnąć porozumienia co do wyboru nowych członków zarządu na kolejną kadencję. Taka sytuacja będzie skutkować paraliżem decyzyjnym w każdej sprawie wynikającej z działalności spółdzielni mieszkaniowej. W praktyce żadne sprawy członków i mieszkańców spółdzielni nie będą mogły być załatwiane.

Ustawowe narzucenie kadencji w spółdzielniach mieszkaniowych bez ochrony stabilności

zarządzania byłoby arbitralną decyzją ustawodawcy, nie dającą pogodzić się z konstytucyjnymi zasadami samorządności, niedyskryminacji i wolności gospodarczej. Nie spowoduje też ułatwienia możliwości odwołania członka zarządu.

Wprowadzenie kadencyjności członków zarządu jest bezzasadne, zwłaszcza w kontekście zmiany w art. 49 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie w dniu 22 lipca 2005 r., iż odwołanie członka zarządu nie wymaga pisemnego uzasadnienia.

W praktyce więc rada nadzorcza lub walne zgromadzenie (jeżeli ma taką kompetencję wynikającą ze statutu) może w każdej chwili bez podania przyczyny odwołać członka zarządu. Nie można w tym zakresie wprowadzić żadnych ograniczeń. Wyboru członków Zarządu SBM STOKŁOSY dokonuje Rada Nadzorcza poprzez konkurs. Ona też uchwała nie tylko tryb postępowania kwalifikacyjnego ale także wymagania wobec tych kandydatów. Gdyby uchwalanie wymagań powierzyć Walnemu to konieczny by był

czas na jego zwołanie oraz czas na rejestrację w sądzie. Rada działa szybciej. W historii naszej Spółdzielni miały miejsce przypadki odwoływania członków Zarządu zarówno przez Walne jak i Radę Nadzorczą. Co roku Walne głosuje za udzieleniem absolutorium. Więc nie jest trudno zakończyć czas sprawowania funkcji w Zarządzie.

Statut spółdzielni jest umową pomiędzy jej członkami. Niby dlaczego ustawodawca miałby mieszać się do woli prywatnej organizacji spółdzielczej, do woli jej

członków. Jeśli w statucie SBM STOKŁOSY zapisaliśmy trzyletnią kadencję Rady Nadzorczej to niby dlaczego ustawodawca miałby zachować się autorytatywnie. Chyba takich rządów w Polsce nikt nie chce.

Autor opracowania korzystał z projektu Ustawy, jego uzasadnienia oraz uwag zgłaszanych w trakcie konsultacji, w tym przez Unię Spółdzielców Mieszkaniowych, a także z kilkudziesięcioletniego doświadczenia opracowującego. Wybór spraw jest autorski.

Oprac. Red.

Samochody – wraki

Do redakcji „Naszych Stokłosów” dotarły wskazania, że na obszarze naszego osiedla znajdują się wraki samochodów, które nie są usuwane pomimo interwencji mieszkańców. Nieusunięty wrak zajmuje cenne miejsce do parkowania a także może stanowić niebezpieczeństwo dla ruchu pojazdów i osób.

Sprawą niedawno zainteresował się pos. Marek Rząsa i złożył Zapytanie nr 3142 do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Oto podstawowy fragment zapytania: „[...] o ile obecnie obowiązujące przepisy dają możliwości dość sprawnego radzenia sobie z autami lub wrakami porzuconymi przy drogach publicznych, o tyle wciąż kwestią wymagającą znalezienia skuteczniejszych rozwiązań są wraki porzucone na/przy drogach wewnętrznych. Z problemem tym borykają się samorządy terytorialne, zarządy spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych. Bardzo często wraki mają oryginalne tablice rejestracyjne, więc ustalenie właściciela nie powinna być trudne. Stanowią one poważne zagrożenie dla środowiska, choćby ze względu na ewentualny wyciek płynów lub samozapalenie. Bardzo często wraki są przedmiotem zainteresowania lub miejscem zabawy dzieci, co może również stanowić ogromne zagrożenie.”

Odpowiedzi udzielił 12 marca br. Czesław Mroczek, sekretarz stanu w MSWiA: „zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym^[1] zarządzanie ruchem na drogach wewnętrznych, w tym w strefie ruchu i strefie zamieszkania, należy do podmiotu zarządzającego tymi drogami. W związku

jest zależna przede wszystkim od podmiotu zarządzającego daną drogą wewnętrzną.”

A zatem porzucony pojazd zgłasza się do zarządcy drogi tj. do Zarządu Dróg Miejskich. Zgłaszającym może być każdy obywatel a także administracja danego obszaru, w naszym przypadku SBM Stokłosy. Zarząd Dróg

na to, że nie jest używany, może zostać usunięty z drogi przez Straż Miejską lub Policję na koszt właściciela lub posiadacza.

Usuwanie pojazdów w trybie art. 50a Ustawy Prawo o ruchu drogowym, na podstawie dyspozycji wydawanych przez uprawniony podmiot, może mieć miejsce jedynie na takich obszarach, na których obowiązują przepisy Ustawy Prawo o ruchu drogowym. Ustawa określa zasady ruchu na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu (art.1 ust.1 pkt.1). Przepisy ustawy stosuje się również do ruchu odbywającego się poza ww. miejscami w zakresie koniecznym dla uniknięcia zagrożenia bezpieczeństwa osób (art. 1 ust.2 pkt. 1).

Natomiast zgodnie z art. 130a. pojazd jest usuwany z drogi na koszt właściciela m.in. w przypadku: pozostawienia pojazdu w miejscu, gdzie jest to zabronione i utrudnia ruch lub w inny sposób zagraża bezpieczeństwu; pozostawienia pojazdu nieoznakowanego kartą parkingową, w miejscu przeznaczonym dla pojazdu kierowanego przez osoby wymienione w art. 8 ust. 1 i 2; gdy jego stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego, powoduje uszkodzenie drogi albo narusza wymagania ochrony środowiska. Wiedzę na ten temat powinna posiadać administracja SBM STOKŁOSY.

Nieodebranie pojazdu z parkingu na wezwanie gminy przez uprawnioną osobę w terminie 6 miesięcy od dnia usunięcia, uznaje się za porzucenie z zamiarem wyzbicia się. Pojazd ten przechodzi na własność gminy z mocy ustawy.

Oprac. red.



Samochód bez tablic rejestracyjnych przy budynku Zamiany 5. Na szybie zatrzymały się jesienne liście.

z powyższym podmiot zarządzający drogą wewnętrzną może wprowadzić odpowiednią organizację ruchu oraz parkowania na danym terenie – na przykład za pomocą właściwych znaków drogowych. Należy zatem stwierdzić, że obecnie istnieją rozwiązania prawne umożliwiające przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom wskazanym w wystąpieniu Pana Posła, ale możliwość podjęcia i skuteczność reakcji w tej kwestii

Miejskich usuwa (odholowuje) pojazdy tylko na podstawie dyspozycji wydanych przez uprawnione do tego podmioty, a więc Straż Miejską, Policję lub osoby dowodzące akcją ratowniczą.

Pojazdy są usuwane na podstawie art. 130a i 50a ustawy Prawo o ruchu drogowym.

Zgodnie z art. 50a tej Ustawy w przypadku pozostawienia pojazdu bez tablic rejestracyjnych lub pojazdu, którego stan wskazuje

Zmiany

4 grudnia 2025 r. przyjęta została Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek tej samej spółdzielni.

Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

Zmiany Art. 49 i art. 491 w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej

własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni. Celem przedmiotowych regulacji jest zatem umożliwienie dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności należącego dotychczas do spółdzielni mieszkaniowej lokalu, w przypadku gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga podjęcia przez spółdzielnię czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu, np. prac adaptacyjnych.

Zmiana w Ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 wynika z tego, że pomimo zniesienia stanu epidemii oraz zagrożenia epidemicznego obecnie niektóre spółdzielnie mieszkaniowe organizowały głosowania na piśmie

nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr specustawy zamiast zwołać walne zgromadzenie w formie tradycyjnej (stacjonarnej). Przyjęta zmiana ustawy powoduje wyłączenie stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Takie rozwiązanie zagwarantuje członkom możliwość udziału w stacjonarnym walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej.

Nowe przepisy umożliwiają spółdzielniom mieszkaniowym prowadzenie działalności w obszarze najmu społecznego (na zasadach dedykowanych społecznym agencjom najmu), a także dostosowują zasady wykorzystywania gruntów Krajowego Zasobu Nieruchomości do specyfiki inwestycji realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Ustawa przewiduje stosowane

przepisy przejściowe tj. do spraw sądowych dotyczących pełnomocnictw, o których mowa w art. 83 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy COVID-19 wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Do spraw sądowych, o których mowa w art. 49 i art. 491 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 49 i art. 491 tej ustawy w brzmieniu nadanym opisywaną ustawą. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych w trybie art. 15zzzr ustawy COVID

-19 i nieprzeprowadzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 15zzzr zdanie pierwsze tej ustawy w brzmieniu nadanym opisywaną ustawą.

Ustawa weszła w życie 27 stycznia 2026 r.

Informacje pozyskane z gov.pl

Dostrzeżone

Eliza Chojnicka, zastępca dyrektora departamentu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii w swej odpowiedzi z dnia 17 stycznia 2025 r. na złożoną petycję wyjaśniła m.in.: „[...] Justawodawca w art. 83 ust. 11 zdanie czwarte ustanowił powinność sporządzania listy (spisu) pełnomocnictw. Po drugie, lista podlega odczytaniu na sali obrad walnego zgromadzenia.

dokończenie na stronie 14

Minister zaniemówił, ale wywiad jest

dokończenie ze strony 3

Toteż niektóre spółdzielnie podejmują inwestycje mieszkaniowe w trybie deweloperskim. Jak zachęcić spółdzielnie do przekierowania swoich sił na budownictwo lokatorskie? Jak wspomóc spółdzielnie w pozyskiwaniu środków na odnowienie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych?

7 - Spółdzielnia Mieszkaniowa Torwar buduje mieszkania w trybie spółdzielczym. Ich cena jest radykalnie niższa od deweloperskich w tym samym rejonie, przy zachowaniu równie wysokich standardów lokali. To dowód na to, że państwo niesłusznie wspiera deweloperów zamiast wykorzystać potencjał spółdzielczy. W jaki sposób państwo wesprze budowę spółdzielczych mieszkań lokatorskich, a więc bardziej dostępnych dla nabywców?

Projektowane w MRiT rozwiązania mają sprawić, że dla spółdzielni bardziej opłacalne ekonomicznie będzie realizowanie inwestycji lokatorskich z udziałem środków publicznych niż przedsięwzięć komercyjnych. W praktyce oznacza to ograniczenie kluczowych ryzyk finansowych po stronie spółdzielni.

Równocześnie uproszczony zostanie dostęp do instrumentów wsparcia. Nowe rozwiązania przewidują pełny montaż finansowy (grant + tani kredyt) kierowany bezpośrednio do spółdzielni, w jednym, uproszczonym postępowaniu. Powinno to zachęcić spółdzielnie do przesunięcia aktywności inwestycyjnej z projektów stricte deweloperskich na budownictwo lokatorskie.

Opracowano projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, zawierający kompleksowy pakiet rozwiązań

w obszarze spółdzielczości mieszkaniowej (wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UD 311). Projekt zakłada m.in. brak możliwości przekształcania nowoustawionego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własność.

Zasadniczym celem proponowanego rozwiązania jest zachęcenie spółdzielni mieszkaniowych i ich członków do podejmowania inicjatyw inwestycyjnych przy jednoczesnym zapewnieniu, że wybudowane lokale nie będą wychodziły z zasobu spółdzielni w drodze przekształceń własnościowych.

W odniesieniu do podniesionej w pytaniu 6 kwestii pozyskiwania środków na odnowienie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Ministerstwo informuje, że spółdzielnie mieszkaniowe mogą skorzystać z programu TERMO, w ramach którego dostępne są różnorodne instrumenty wsparcia inwestycji polegających na termomodernizacji, remontach oraz montażu instalacji odnawialnych źródeł energii w budynkach wielorodzinnych.

Wspierane działania prowadzą m.in. do poprawy efektywności energetycznej budynków, obniżenia rachunków za utrzymanie nieruchomości prowadząc do eliminacji zagrożenia ubóstwem energetycznym, zmniejszenia zapotrzebowania na paliwa kopalne oraz poprawy estetyki i stanu technicznego budynków. Dostępne w ramach programu TERMO narzędzia wsparcia regulowane są przepisami ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2025 r. poz. 1419). Działania te są finansowane zarówno z budżetu państwa (w formie zasileń Funduszu

Termomodernizacji i Remontów ulokowanego w Banku Gospodarstwa Krajowego), jak i ze środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności (KPO) (inwestycja B.1.1.5 Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych).

Spółdzielnie mieszkaniowe są aktywnym beneficjentem programu TERMO. Według danych za I połowę 2025 roku, spółdzielnie mieszkaniowe odpowiadają za ok. 23,5% przyznanego wsparcia.

Zgodnie z projektem ustawy budżetowej na 2026 r., zaplanowano rekordowe w historii funkcjonowania programu zasilenie Funduszu Termomodernizacji i Remontów w maksymalnej wysokości określonej w limicie budżetowym – 331 mln zł.

8 - Czy spółdzielnie będą mogły samorządnie – bez ingerencji ustawodawcy – kształtować swoje statuty w zakresie demokratycznego zarządzania? Jakie regulacje ustawowe wzmocnią siłę członków spółdzielni wobec zarządów?

Projektowane przepisy nie przewidują zmian w zakresie uchwalania nowych statutów spółdzielni, czy też wprowadzania poprawek do obowiązujących przepisów wewnątrzspółdzielczych.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze przewiduje zmiany w zakresie zarządzania zasobem spółdzielczym, tak by z jednej strony zapewnić jego efektywność, a jednocześnie by członkowie mogli kontrolować i dokonywać bieżącej oceny działalności zarządu. Wśród rozwiązań służących zwiększeniu pozycji członków wymienić należy:

- zwiększenie uprawnień w zakresie dostępu do dokumentów spółdzielni;

- wprowadzenie kadencyjności zarządu;

- obowiązek określenia w statucie wymogów dla kandydatów na członków zarządu;

- wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy pomocy środków porozumiewania się na odległość.

9 - Jakie uregulowania będą chronić spółdzielnie przed działaniami, które w istocie szkodzą spółdzielcom? W szczególności mam na myśli patologie związane z nadużywaniem instytucji pełnomocnika na walne zgromadzenie spółdzielni.

W związku z sygnalizowanymi do Ministerstwa nadużyciami instytucji pełnomocnika na walne zgromadzenie spółdzielni, opracowany został projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, który przewiduje m.in. doprecyzowanie zasad uczestniczenia w posiedzeniu najwyższego organu spółdzielni przez pełnomocnika.

W wyniku prac w Sejmie RP projekt zakłada, że pełnomocnikiem członka na walne zgromadzenie będzie mogła być osoba bliska członka (w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, inny członek tej samej spółdzielni bądź adwokat lub radca prawny.

Dodano również, że członek spółdzielni wyłącznie osobiście będzie mógł wziąć udziału w głosowaniu, w którym wybiera się i odwołuje członków organów spółdzielni.

4 grudnia 2025 r. projekt został przyjęty przez Sejm i został skierowany do prac w Senacie.

Możemy uniknąć wysokich kosztów

St. bryg. Paweł Rochala jest autorem publikacji „Nawodnienie suchych pionów” zamieszczonej w „Przeglądzie Pożarniczym”. Obszerne skróty tego artykułu zamieszczamy poniżej z uwagi na potencjalnie wielomilionowe koszty wykonania postanowień Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy w odniesieniu do kilku wysokich budynków naszej Spółdzielni.

„[...] Wskazanie w rozporządzeniu ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z 16 czerwca 2003 r. obowiązku nawodnienia suchych pionów w istniejących budynkach wysokich i wysokościowych wywołało spore kontrowersje, szczególnie u zarządców i właścicieli tych budynków. Sprawą zajmowali się zarówno posłowie, którzy składali interpelacje do ministra spraw wewnętrznych, jak i rzecznik praw obywatelskich. Nakładane przez PSP obowiązki dotyczące nawadniania suchych pionów nadal są tematem wielu rozpraw i orzeczeń sądów administracyjnych.

Trochę historii

Do 2003 r. budynki mieszkalne wielorodzinne wysokie i wysokościowe były wyposażane w suche pionowe, czyli nienawodnione instalacje wodociągowe przeciwpożarowe, na podstawie normy PN-B-02861 Ochrona przeciwpożarowa w budownictwie. Suche pionowe. Wymagania i badania. Strażacy w czasie pożaru mieli podawać wodę z samochodu gaśniczego do instalacji suchego pionu, na dowolnej kondygnacji podłączać linie gaśnicze do zaworu i natychmiast rozpoczynać gaszenie. Życie napisało jednak inny scenariusz. Utrzymanie w pełnej sprawności nienawodnionych suchych pionów było i jest bardzo trudne. Stały się one ofiarami złodziei złomu, dla których niezwykle atrakcyjne okazały się aluminiowe zawory i nasady, oraz wandali. Ciągła dewastacja pionów i brak pewności co do ich sprawności spowodowały, że strażacy praktycznie zrezygnowali z ich używania. Dowódcy nie chcieli ryzykować podania przez nie wody w czasie akcji gaśniczej bez gwarancji, gdzie tak naprawę w budynku się pojawi.

We wspomnianym rozporządzeniu zawarty został obowiązek

stosowania w budynkach wysokich i wysokościowych zaworów hydrantowych 52 umieszczonych na pionie nawodnionym, bez wyposażenia w wąż pożarniczy. Określono też wymagania dotyczące sposobu zasilania w wodę tej instalacji przeciwpożarowej. Ustawodawca nie przewidział możliwości zwolnienia z tego obowiązku budynków już istniejących. Pojawiła się jednak możliwość zastosowania rozwiązań zamiennych, uzgodnionych z właściwym miejscowo komendantem wojewódzkim PSP.

Mieli go oni wypełnić w ciągu jednego roku. Jednocześnie wskazał w decyzjach możliwość zastosowania w uzgodnieniu z łódzkim komendantem wojewódzkim PSP rozwiązań zamiennych.

Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, odwołując się od decyzji komendanta, wносиła o przesunięcie terminu wykonania nakazu o dwa lata, uzasadniając to głównie dużymi kosztami i czasem niezbędnym na uzyskanie odpowiednich pozwoleń. Podobne odwołania wpłynęły od pozostałych właścicieli budynków

zainteresowanymi stronami. Odbyło się na początku 2005 r. Ustalono wówczas, że właściciele i zarządcy budynków po opracowaniu odpowiednich ekspertyz technicznych - wystąpią do komendanta wojewódzkiego PSP w Łodzi o wyrażenie zgody na rozwiązania zamiennie.

Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa już w kwietniu 2005 r. otrzymała ekspertyzy techniczne wykonane przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, zawierające propozycje rozwiązań zamiennych,

Komendant wydał postanowienia, w których wyraził zgodę na rozwiązania zastępcze, jednak pod warunkiem wyposażenia klatek schodowych w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub w samoczynne urządzenia oddymiające uruchamiane za pomocą systemu wykrywania dymu. [...]

Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa i pozostali właściciele budynków po otrzymaniu postanowień i decyzji zlecieli opracowanie projektów budowlanych instalacji przeciwpożarowych wodociągowych, które zostały uzgodnione z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

[...] Duże koszty związane z wykonaniem instalacji oraz trwający równocześnie proces termomodernizacji budynków spowodowały jednak po raz kolejny zwrócenie się do komendanta miejskiego PSP w Skierniewicach o przedłużenie terminu wykonania zaleceń do końca 2008 r.

[...] Pozostał jeszcze do spełnienia warunek wyposażenia klatek schodowych w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub w samoczynne urządzenia oddymiające uruchamiane za pomocą systemu wykrywania dymu (nałożony przez komendanta wojewódzkiego PSP w Łodzi w postanowieniach, w których wyraził zgodę na rozwiązania zastępcze). Zarządzający budynkami wystąpili do komendanta miejskiego PSP w Skierniewicach o przedłużenie terminów wykonania tego obowiązku.

Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła w 2012 r. do łódzkiego komendanta wojewódzkiego PSP o wyrażenie zgody na zaakceptowanie rozwiązań innych niż wskazane w warunkach postanowień z 2005 r. w zakresie wyposażenia klatek schodowych w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub w samoczynne urządzenia oddymiające. Okazało się bowiem, że wykonanie klap oddymiających wymagałoby naruszenia konstrukcji budynku.

W ekspertyzie technicznej zaproponowano następujące rozwiązania zamiennie:

- wykonanie okien na najwyższej kondygnacji klatek schodowych jako okien oddymiających, o powierzchni czynnej nie mniejszej niż 7,5% powierzchni rzutu klatki schodowej,

- wydzielenie piwnic drzwiami w klasie odporności ogniowej EI 30, *dokończenie na stronie 12*



Stokłosy 2/4 – jeden z pięciu budynków zagrożony wielkimi wydatkami

Kolejne rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z 21 kwietnia 2006 r. oraz obecnie obowiązujące z 7 czerwca 2010 r. (DzU 2010 nr 109, poz. 719) nadal utrzymują obowiązek wyposażania budynków wysokich i wysokościowych w zawory hydrantowe 52 umieszczone na pionie nawodnionym.

Z działań prewencyjnych w Skierniewicach

[...] Komendant miejski PSP w Skierniewicach decyzjami administracyjnymi nałożył na zarządczących poszczególnymi budynkami obowiązek nawodnienia instalacji wodociągowych przeciwpożarowych oraz zapewnienia wymaganego zasilania w wodę.

wysokich. Komendant miejski PSP w Skierniewicach uznał ich zasadność i przychylił się do stanowiska spółdzielni.

Trzeba przyznać, że właściciele budynków poważnie podeszli do sprawy i faktycznie rozpoczęli przygotowania do wykonania koniecznych zadań. Pojawiły się jednak problemy. Najważniejszym był brak możliwości technicznych wykonania zbiornika lub zbiorników o pojemności co najmniej 100 m³ przeznaczonych do zasilania instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, zgodnie z wymaganiami obowiązujących wówczas przepisów.

Po wielu oficjalnych i nieoficjalnych rozmowach z właścicielami budynków, dotyczących możliwości rozwiązania tego problemu, komendant miejski PSP postanowił zorganizować spotkanie ze wszystkimi

odnoszące się do zaleceń wynikających z decyzji komendanta miejskiego PSP w Skierniewicach. Zaproponowano, by:

wykonać nawodnioną instalację wodociągową zasilaną z istniejących hydroforni zlokalizowanych obok budynków,

wykorzystać istniejące zbiorniki wyrównawcze i zbiorniki hydroforów w pompowniach o łącznej pojemności (w zależności od budynku) od 8 m³ do 12 m³ jako dodatkowe źródło wody, poprzez wykonanie podłączenia do instalacji umożliwiającego tłoczenie wody z samochodów gaśniczych. [...]

W maju 2005 r. Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do komendanta wojewódzkiego PSP w Łodzi z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie nawodnienia suchych pionów w sposób określony w ekspertyzach.

Co po pawilonie ALDI

dokończenie ze strony 5

Może to skutkować pozbawieniem SBM STOKŁOSY prawa do tego gruntu i niemożność ustanowienia na nim użytkownika wieczystego, o co SBM STOKŁOSY stara się już od 31 lat. Stosowny wniosek o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego tego obszaru został przez spółdzielnię złożony jeszcze w 1995 r., a postępowanie w tej sprawie trwa.

Z uwagi na sztywne zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dla obszaru osiedla Stokłosy i rejonu ulicy Ciszewskiego przewidują

zachowanie istniejącego układu budynków mieszkalnych i osiedla, jako całości, bez możliwości ich nadbudowy czy przebudowy (z uwagi na nieprzekraczalną linię zabudowy poprowadzoną po obrysie każdego z budynku), bez możliwości „dogęszczenia zabudowy” i brak wolnych terenów, jak również przylegające do nich strefy zielone, SBM STOKŁOSY nie ma możliwości, by na swoim terenie realizować funkcję w zakresie budowy nowych mieszkań dla swych członków. Wskazany obszar położony u zbiegu al. KEN i ul. Jastrzębowski jest

jednym z dwóch, który taką możliwość jeszcze daje, choć z uwagi na ograniczenia wysokościowe (odmienne niż dla innych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie wskaźniki maksymalnej wysokości zabudowy) w mniejszym, niż spodziewany zakresie.

Zasadne byłoby zatem, a dla SBM STOKŁOSY wręcz konieczne, by spowodować rozszerzenie funkcji obiektu przewidzianego w obszarze oznaczonym jako 2673SU i określenie go tak, jak powyżej, tj. jako strefę wielofunkcyjną, z możliwością realizacji budynku mieszkalnego

wielorodzinnego, z funkcją usługową. Tego rodzaju zmiana nie byłaby sprzeczna z postanowieniami obowiązującego MPZP. W konsekwencji, na późniejszym etapie, mogłoby dojść do dookreślenia w planie miejscowym, że planowane usługi byłyby realizowane na najniższych dwóch kondygnacjach naziemnych i ewentualnie w piwnicach, zaś pozostałe kondygnacje przeznaczone byłyby na mieszkania. Taki sposób zagospodarowania korelowałby z funkcjami innych budynków położonych wzdłuż Alei KEN,

które łączą funkcje usługowe (w parterze i na pierwszym piętrze) oraz mieszkalne (powyżej pierwszego piętra budynku). Byłby on też identyczny, jak ten dla strefy 4623SW (Pasaż Stokłosy 11), który – będąc podobnie usytuowanym względem ulic i linii metra – daje SBM STOKŁOSY możliwość zagospodarowania w sposób pozwalający na realizację celów ustawowych i statutowych spółdzielni mieszkaniowej (przewidując zbliżone, czy nawet takie same w odniesieniu do wysokości dopuszczalnej zabudowy parametry).

Dokument

Możemy uniknąć wysokich kosztów

dokończenie ze strony 11

- wydzielenie łącznika na najwyższej kondygnacji od klatek schodowych drzwiami o odporności ogniowej EI 30.

Łódzki komendant wojewódzki PSP w Łodzi wydał postanowienia, w których wyraził zgodę

które pozwolą na wykonanie obowiązków. Duże koszty realizacji obowiązków oraz nadal prowadzone w budynkach prace termomodernizacyjne spowodowały, że termin ich wykonania, na prośbę spółdzielni, został przesunięty na 2017 r.

[...] W toku postępowania administracyjnego warto wykorzystać możliwości, jakie daje rozprawa administracyjna, przewidziana w kodeksie postępowania administracyjnego. Może przyspieszyć postępowanie, na pewno zaś pozwoli stronom ustalić wspólne stanowisko. W sprawach trudnych, gdy z góry można przewidzieć pewne problemy, należy dążyć do zapewnienia stronie, czynnego udziału w każdym etapie postępowania. Oczywiście ważną rolę odgrywa także odpowiednie podejście samych zarządzających lub właścicieli obiektów do spraw bezpieczeństwa pożarowego.

Kwestia nawadniania suchych pionów jest nadal kontrowersyjnym tematem. Na jednym z portali internetowych dotyczących warszawskiego Ursynowa zamieszczono artykuł, w którym pojawił się taki oto fragment: Wygląda na to, że państwo zamiast wyposażać straż pożarną w nowoczesny

sprzęt woli zmuszać obywateli do ponoszenia gigantycznych kosztów na wątpliwej przydatności instalacje. Wszyscy jesteśmy przegrani: obywatele, straż i państwo. Kto zyskuje? Firmy zarabiające na projektowaniu i instalowaniu tego typu rozwiązań. Oraz - jak mówi wielu moich rozmówców - pazerne i wpływowo lobby „pożarowe”, które narzuca swoje rozwiązania, zasłaniając się „dobrem wspólnym” i „nowoczesnymi rozwiązaniami w dziedzinie pożarnictwa. Myślę, że osobom piszącym takie komentarze, a przede wszystkim właścicielom i zarządcom obiektów, powinniśmy ciągle uświadamiać, że w przypadku ochrony przeciwpożarowej mamy do czynienia ze stosunkiem administracyjnoprawnym,

którego realizacja nie kończy się wraz z oddaniem obiektu do użytkowania, lecz trwa przez cały okres jego użytkowania. Zapewnienie użytkownikom budynków maksymalnego bezpieczeństwa wiąże się z wykorzystywaniem coraz bardziej zaawansowanych technologicznie, a przez to skuteczniejszych narzędzi ochrony przeciwpożarowej.

W podobnym duchu wypowiadają się też sądy, które orzekają w tego typu sprawach. Przytaczam jedną z tez wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z 2014-07-29 sygnatura II OSK 392/13): „Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego oznacza jedynie zakończenie procesu inwestycyjnego związanego z jego wybudowaniem, natomiast istnienie obiektu kreuje

nowe obowiązki publicznoprawne związane z jego utrzymaniem i użytkowaniem. Zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynku, obiektu budowlanego lub terenu z woli ustawodawcy zostało potraktowane wyjątkowo, jako obowiązek, który pomimo jego dochowania na etapie przystąpienia do użytkowania trwa nadal przez cały okres istnienia obiektu. To istnienie obiektu budowlanego, który wprawdzie został wybudowany pod rządami starego prawa, ale jest użytkowany pod rządami nowego prawa powoduje konieczność jego dostosowywania do nowych rozwiązań mających na celu ochronę życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową czy innym miejscowym zagrożeniem”. [...]



Instalacja ppoż. w garażu przy al. KEN

na zastosowanie rozwiązań zamiennych - pod warunkiem wyposażenia budynków w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne na drogach ewakuacyjnych.

Wówczas ponownie zostały złożone wnioski o zmianę decyzji komendanta miejskiego PSP w Skierniewicach, tak by uwzględniały postanowienia łódzkiego komendanta wojewódzkiego PSP i zaproponowane rozwiązania zamiennie. Zmienione przez komendanta miejskiego PSP decyzje uwzględniły też prośby o wyznaczenie takich terminów,

Stawki Funduszu remontowego

Prace Rady Nadzorczej nad Planem gospodarczo-finansowym SBM STOKŁOSY rozpoczęły się latem minionego roku, jeszcze przed uzupełnieniem jej składu na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu. Zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych przedstawiał na jej posiedzeniach informacje dotyczące wyników przeglądów budowlanych, decyzji Państwowej Straży Pożarnej czy konieczności wykonania różnych prac z powodu wymogów zachowania bezpieczeństwa. Podobnie jak w minionych latach Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o zbieranie wniosków członków Spółdzielni do Planu rzeczowego a sama przypomniała o tym na spotkaniu z radami nieruchomości.

Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie rzeczowego Planu remontów było jednoznaczne i wielokrotnie prezentowane zarówno na jej posiedzeniach jak i posiedzeniach Komisji Rewizyjnej i Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej.

W rzeczowym Planie remontów powinny się znaleźć prace wynikające:

- z przeprowadzonych przeglądów budowlanych, elektrycznych itp., decyzji nakazowych organów administracji publicznej (np. Straży Pożarnej);
- wymogów zachowania bezpieczeństwa;
- a dopiero w dalszej kolejności:
- prace zmierzające do poprawy warunków zamieszkiwania;
- prace poprawiające estetykę.

Oszacowane przez Zarząd koszty realizacji pierwszej wersji proponowanego Radzie rzeczowego Planu remontów powodowały, że liczba budynków z ujemnym saldem na koncie funduszu remontowego wzrosłaby w 2026 r. ponad dwukrotnie, do 23. W tej sytuacji Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o podjęcie dwutorowych działań mających na celu zapobieżenie temu niepokojącemu zjawisku. Pierwszym działaniem było ograniczenie zakresu rzeczowego planu remontów tak by był on możliwy do zrealizowania przy aktualnym zatrudnieniu w biurze Spółdzielni. Drugim działaniem powinien być przegląd i ewentualna aktualizacja stawek odpisu na fundusz remontowy.

dokończenie na stronie 14

Bezpieczeństwo w naszych budynkach – wspólna sprawa

W ostatnich latach coraz częściej spotykamy się z sytuacją, w której lokale mieszkalne na terenie Spółdzielni są wynajmowane w sposób rotacyjny – krótkoterminowo, czasem na zasadach zbliżonych do działalności hotelowej. Sam fakt wynajmu mieszkania nie jest niczym nadzwyczajnym i nie budzi zastrzeżeń. Problem pojawia się wtedy, gdy w sytuacjach awaryjnych nie ma możliwości szybkiego kontaktu

z właścicielem lub osobą uprawnioną do udostępnienia lokalu.

Zdarzają się przypadki zalania, awarii instalacji wodnej, kanalizacyjnej czy gazowej, w których brak dostępu do jednego mieszkania powoduje zagrożenie lub szkody w wielu innych lokalach. W takich sytuacjach czas reakcji ma kluczowe znaczenie – a jego brak może oznaczać poważne konsekwencje finansowe i techniczne dla całego budynku.

Chcemy jasno podkreślić: chodzi o zapewnienie podstawowego bezpieczeństwa wszystkim mieszkańcom. **Każdy lokal** – niezależnie od tego, czy jest zamieszkiwany przez właściciela, czy wynajmowany – **musi być dostępny w sytuacjach awaryjnych**.

Dlatego Zarząd Spółdzielni planuje uporządkować kwestie kontaktu z właścicielami i użytkownikami lokali. Naszym celem jest stworzenie jasnych zasad:

- Kto i w jaki sposób może udostępnić lokal w razie awarii;

- Jak najszybciej skontaktować się z osobą odpowiedzialną;

- Jak zapobiegać sytuacjom, w których brak reakcji naraża innych mieszkańców na straty.

W najbliższym czasie właściciele lokali wynajmowanych zostaną poproszeni o przekazanie danych kontaktowych osoby dostępnej całodobowo (24/7), uprawnionej do udostępnienia

lokalu w sytuacjach nagłych. To rozwiązanie funkcjonuje już w wielu spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych – i po prostu się sprawdza.

Apelujemy do wszystkich mieszkańców o zrozumienie i współpracę. Bezpieczeństwo budynków i komfort życia na osiedlu to odpowiedzialność wspólna – niezależnie od tego, czy w danym mieszkaniu ktoś mieszka na stałe, czy przebywa tam czasowo.



Parkingi społeczne w MSM Energetyka

MSM „Energetyka” przyjęła nowy regulamin parkingów. Parkingi społeczne mają być zarządzane przez administrację osiedli przy udziale rad parkingów. Nikt nie straci miejsca do parkowania swojego auta. Administracja osiedla, będąca stroną umów z użytkownikami, rozliczać będzie opłaty eksploatacyjne. Zlikwidowane będzie niejasne pobieranie opłat przez osoby prywatne.

Priorytet w przydzieleniu miejsca mają członkowie Spółdzielni posiadający zarejestrowane i ubezpieczone pojazdy o masie do 3,5 tony. Opłaty odzwierciedlać będą wydatki związane z utrzymaniem parkingu, w tym za użytkowanie terenu, podatki, oświetlenie, konserwację urządzeń, szlabanów. Opłaty te będzie można wnieść razem z opłatami za mieszkanie. Koszty funkcjonowania parkingów nie będą obciążać ogólnych opłat eksploatacyjnych mieszkańców osiedla a spółdzielnia nie będzie zarabiać na tej działalności. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania regulaminu, dbania

o porządek oraz do prawidłowego parkowania.

Umowę można będzie wypowiedzieć jedynie użytkownikowi naruszającemu zasady lub zalegającemu z opłatami. Jedną z zasad wskazuje na brak możliwości oddawania przydzielonego miejsca osobom trzecim. Inna, że uprawnienie do miejsca parkowania nie podlega dziedziczeniu. Kto sprzeda swoje mieszkanie temu wygasza się prawo do korzystania z miejsca parkingowego. Nieprawne pojazdy, tzw. wraki będą usuwane na koszt właściciela.

Wdrożenie nowego systemu parkingowego składać się będzie z trzech części. Najpierw nastąpi inwentaryzacja miejsc postojowych oraz sporządzenie umów dla ich użytkowników. Drugi etap przewiduje podpisanie protokołów i przekazanie przez ustępującą radę protokołów przekazania dokumentów, przedmiotów i urządzeń. W trzeciej kolejności zostaną zwołane zebrania użytkowników parkingów w celu wyboru rad parkingów.

Red.

Wniosek do Strategii Warszawy

Przedstawiamy treść wniosku do Strategii #Warszawa2040+. Procedowany przez Urząd m.st. Warszawy dokument ma określić w jakim kierunku powinna rozwijać się Warszawa przez kolejne kilkanaście lat.

Cel strategiczny: Odporne miasto

Działania: Wzmocnienie bezpieczeństwa socjalnego

Temat: Spółdzielca obywatelem Warszawy

Miasto powinno być dostępne i przystępne dla każdego mieszkańca, w tym dla obecnych i przyszłych członków spółdzielni mieszkaniowych. Punktem wyjścia jest doprowadzenie do pełnej własności nieruchomości,

na których znajdują się budynki spółdzielcze.

Na czym polega pomysł

Instytucja spółdzielni polega na wspólnym działaniu osób, które nie posiadają ponadprzeciętnego majątku, które chcą budować i eksploatować zasoby mieszkaniowe możliwie niedrogo w możliwie wysokim standardzie. Spółdzielnie mogą pomóc w rozwiązywaniu niedostatku mieszkań pod warunkiem współpracy z samorządem np. poprzez umowy: spółdzielnia otrzymuje grunt od miasta a po wybudowaniu oddaje do zasobu mieszkaniowego Warszawy wartość gruntu w postaci mieszkań. Brak własności lub

Dokument

choćby użytkownika wieczystego uniemożliwia/utrudnia wykonania nadbudowy, uzyskanie środków pomocowych na termomodernizację, budowę wind w domach do czterech pięter, schronów, parkingów, ustawiania szlabanów, zaciągania kredytów przez członków spółdzielni, powoduje niższą wartość rynkową mieszkania.

Wniosek został złożony 31 stycznia 2025 r.

Wnioskodawca: Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Stokłosy

Dodatek mieszkaniowy

Członkowie Spółdzielni, którzy potrzebują pomocy w postaci dopłat do czynszu (dodatki mieszkaniowych), powinni udać się do Urzędu Dzielnicy Ursynów.

Miejsca i sposoby uzyskania pomocy:

Wydział Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Dzielnicy: Wnioski o dodatek mieszkaniowy składa się w urzędzie dzielnicy, w której znajduje się lokal. Warto wcześniej zarezerwować wizytę.

Ośrodek Pomocy Społecznej: OPS oferują doradztwo oraz mogą przyznawać zasiłki celowe na pokrycie kosztów mieszkaniowych, jeśli spełnione są kryteria dochodowe.

Warszawa 19115: Informacje o dodatkach mieszkaniowych można uzyskać poprzez portal warszawa19115.pl lub telefonując pod numer 19115.

Kto może liczyć na pomoc (dodatek mieszkaniowy)? Dodatek przysługuje osobom, które:

- Mają tytuł prawny do lokalu (własność, najem, spółdzielcze prawo);

- Spełniają kryterium dochodowe (średni dochód na członka rodziny z 3 miesięcy nie przekracza określonego limitu);

- Spełniają kryterium powierzchniowe (powierzchnia mieszkania nie przekracza normatywnej o więcej niż 30%).

Kryterium dochodowe

Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie **3 miesięcy poprzedzających datę** złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego **nie może przekraczać:**

- w gospodarstwie domowym 1 osobowym - **175% najniższej emerytury, tj. 2 189,04 zł;**

- w gospodarstwie domowym 2- i więcej osobowym - **125% najniższej emerytury - 1 563,60 zł.**

W 2025/2026 roku wysokość dodatku mieszkaniowego wynosi średnio od 250 do ponad 380 zł miesięcznie.

Szczegóły: <https://mieszkania.um.warszawa.pl/-/dodatek-mieszkaniowy>

Spółdzielnia nie jest bezduszna. Istnieje możliwość rozłożenia zaległości w opłatach na raty. W celu ustalenia indywidualnych warunków spłaty zadłużenia należy złożyć pisemny wniosek w Biurze przy ul. Jastrzębowskiego 22 albo drogą e-mailową na adres: kancelaria@stoklosy.com.pl

Kwestionariusz wniosku jest dostępny w Biurze Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.

Warto omówić sytuację finansową i uzgodnić harmonogram spłat. Im wcześniej zostanie zgłoszona trudność w regulowaniu opłat, tym większa możliwość wypracowania dogodniejszego rozwiązania.

Z prac Rady Nadzorczej

dokończenie ze strony 2

Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o dokonywanie w kolejnych sprawozdaniach syntetycznego zestawienia płac z narzutami oraz porównań rok do roku. Podobnie w częściach dotyczących Domu Kultury Stokłosy i usług prawnych powinno być umieszczane porównanie rok do roku. Sprawozdanie Zarządu z realizacji Planu finansowo-gospodarczego za okres 1.01.2025-30.09.2025 zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/26. Rada Nadzorcza podjęła też uchwałę nr 2/26, w której ustalono płacę zastępcy prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

na poziomie odpowiadającym płacy jego poprzedników.

W okresie między posiedzeniami Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały w trybie zdalnym:

- 13.02.2026 r. została podjęta uchwała nr 3/26. Rada Nadzorcza upoważniła troje swoich członków do przeprowadzenia oceny pracy członków Zarządu. Ze względu na dłuższą nieobecność prezesa proces oceny jeszcze nie mógł być rozpoczęty;

- 18.02.2026 r. została podjęta uchwała nr 4/26, którą zmieniony został termin zakończenia i złożenia protokołu z kontroli rozliczeń DK Stokłosy. Wydłużenie terminu nastąpiło z przyczyn

losowych, niezależnych od zespołu kontrolującego.

XI posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 23.02.2026 r. zostało zwołane w trybie przyspieszonym, ze względu na konieczność oddelegowania przedstawiciela Rady Nadzorczej do Zarządu. Wynikało to z konieczności umożliwienia podejmowania przez Zarząd decyzji, zastrzeżonych ustawowo i statutowo jako kolegialne, w związku z dłuższą nieobecnością prezesa. Na tym posiedzeniu Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały:

- nr 5/26 zatwierdzającą Plan gospodarczo-finansowy SBM Stokłosy na 2026 r. – dostępny

jest na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce dokumenty do pobrania - > uchwały Rady Nadzorczej<;

- nr 6/26 oddelegowującą członka Rady nadzorczej do Zarządu na jeden dzień.

Kolejne XII posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 2 marca 2026 r. Z powodu konieczności zapewnienia prawidłowego działania SBM Stokłosy oraz możliwości kolegialnego podejmowania decyzji, w tym inicjacji postępowań przetargowych na prace remontowe Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały nr 7/26 i 8/26, którymi oddelegowała swoich przedstawicieli na posiedzenia Zarządu zaplanowane w marcu 2026 r. Rada Nadzorcza podjęła również uchwałę nr 9/26 o rozpoczęciu kontroli realizacji umowy na wynajem pawilonu przy ul. Koncertowej 13. W ramach nadzoru nad bieżącą pracą Spółdzielni Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o przedstawienie korespondencji dotyczącej ewentualnego odłączenia pomieszczenia sklepu w pawilonie przy Pasażu Stokłosy

11 od centralnego ogrzewania (życzenie potencjalnego nowego najemcy) wraz z umową zwartą z firmą wykonującą obliczenia i regulację węzłów cieplnych. Rada Nadzorcza zdecydowała też o przekazaniu wstępnego sprawozdania z realizacji Planu gospodarczo-finansowego za 2025 r. oraz protokołu z kontroli rozliczeń DK Stokłosy do Komisji Rewizyjnej w celu analizy i przygotowania stanowiska. Po raz kolejny omówiono sprawę niepełnej funkcjonalności nowej strony internetowej i niezakończonego przeniesienia zasobów ze starej do nowej strony. Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o pilny powrót do „starej” strony z przejściem na nową na czas przenoszenia dotychczasowych zasobów oraz do zapewnienia pełnej funkcjonalności.

Rada Nadzorcza otrzymała też harmonogram przygotowań do XIX Walnego Zgromadzenia SBM Stokłosy zaplanowanego na 12 czerwca 2026 r.

Stanisław Werner,
przewodniczący
Rady Nadzorczej



Zmiany

dokończenie ze strony 10

Po trzecie, odczytanie powinno nastąpić w chwili ustawowo określonej, tj. po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Spostrzeżenia te prowadzą do wniosku, że osoba legitymująca się pisemnym pełnomocnictwem udzielonym przez członka spółdzielni do uczestniczenia na walnym zgromadzeniu powinna stawić się na sali obrad w takim czasie, aby mogła być wpisana na listę pełnomocnictw po uprzednim sprawdzeniu ważności jej pełnomocnictwa w rozumieniu powołanych przepisów prawa.

Art. 83 ust. 11 zdanie czwarte u.s.m. ściśle określa chwilę odczytania listy pełnomocnictw („po rozpoczęciu walnego zgromadzenia”), zatem późniejsze niż wskazano powyżej przybycie

pełnomocnika na salę obrad (po odczytaniu takiej listy) wyłącza go z udziału w obradach. Za przyjęciem takiego poglądu przemawia nie tylko wykładnia gramatyczna, lecz także cykl organizacyjny przebiegu walnego zgromadzenia. Po rozpoczęciu obrad walne zgromadzenie powinno być nastawione na rzeczowe i zarazem sprawne wyczerpanie ustalonego porządku obrad, zaś czynności związane ze sprawdzaniem ważności pełnomocnictwa korporacyjnego po rozpoczęciu walnego zgromadzenia zakłóciłyby ten cykl organizacyjny i właśnie dlatego są one niepożądane.”

A zatem odczytanie pełnomocnictw na walnym zgromadzeniu powinno odbyć się po rozpoczęciu obrad. Pełnomocnik powinien

więc stawić się w takim czasie, aby było możliwe jego wpisanie na listę pełnomocników po sprawdzeniu ważności tego pełnomocnictwa przed odczytaniem listy pełnomocnictw. Późniejsze przybycie wyłącza spóźnionego z obrad.

Przywołana wyżej nowela Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 4 grudnia 2025 r. stanowi, że członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również stosownego oświadczenia, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Red.

Stawki Funduszu remontowego

dokończenie ze strony 12

Stawki te nie były zmieniane od wielu lat. Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o przeprowadzenie konsultacji z mieszkańcami i/lub radami nieruchomości budynków, w których ewentualnie miała być podniesiona stawka od 1 lipca 2026 r. Oznaczało to, że konsultacje Zarząd powinien przeprowadzić i podjąć ewentualne uchwały w terminie do końca marca 2026 r.

Zmiana stawek odpisu na fundusz remontowy, podobnie jak zmiana innych opłat jest wyłączną kompetencją Zarządu a nie Rady Nadzorczej. O zmianie opłat zależnych od Spółdzielni, a taką jest stawka odpisu na Fundusz remontowy, członkowie muszą być powiadomieni co najmniej na 3 miesiące przed jej wejściem w życie. Zarząd informował o wytypowaniu grupy około 8-10 budynków, w których ewentualnie miałyby nastąpić zmiany stawki. Rada nie otrzymała jednak od Zarządu ani harmonogramu spotkań konsultacyjnych, ani wykazu tych budynków. Informację

ogólną na temat tych spotkań zastępca prezesa przekazał również na spotkaniu Rady Nadzorczej z radami nieruchomości. Brak informacji nie stanowi naruszenia Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza proponowała, by w czasie spotkań, prowadzący je zastępca prezesa podzielił tematy na dwie grupy. Pierwszą wynikającą z otrzymanych decyzji i wymogów bezpieczeństwa oraz drugą dotyczącą poprawy warunków zamieszkiwania i estetyki do ustalenia czy, kiedy i o ile powinna być podniesiona opłata by te prace można było wykonać.

Stanisław Werner,
przewodniczący Rady Nadzorczej

PS Niniejszy tekst powstał jako próba odpowiedzi na uwagi zgłaszane podczas dyżuru członków Rady Nadzorczej, przez rady nieruchomości i członków Spółdzielni do sposobu przeprowadzenia konsultacji przez zastępcę prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych.

SW

Zabawa w pomidora

dokończenie ze strony 6

Rada trzecia. Parking społeczny usytuowany pomiędzy al. KEN a ul. Koncertową po zachodniej stronie budynków mieszkalnych udostępnić dla każdego. Rotacja pojazdów miałyby rozwiązać problem niedostatku miejsc. Spółdzielcy płacą za dzierżawę tego terenu a teraz mieli by się z niego usunąć. Chętnych spoza Ursynowa znalazło by się wielu bo wygodniej wjechać na ten parking z al. KEN niż na pobliski park & ride. Sens komentarza wiceburmistrza sprowadziła się do stwierdzenia, że grunt jest własnością gminy. Odparłem, że te miejsca postojowe przynależą do obsługi mieszkańców budynku przy Koncertowej.

Enklawa Koncertowa na Imielinie

2 grudnia 2025 r. zwróciłem się do Burmistrza Dzielnicy Ursynów – jako redaktor „Naszych Stokłosów” – z pytaniami, na które Klaudiusz Ostrowski nie odpowiedział obywatelowi Rogińskiemu. Nie otrzymałem odpowiedzi. A więc **pomidor po raz ósmy**.

Listonosz dostarczył mi list polecony od wiceburmistrza Klaudiusza Ostrowskiego, który dotyczył sprawy „usytuowania szlabanów na enklawie „Hawajska” i „Koncertowa” SMB „Imielin””. Dowiedziałem się, że parking przy al. KEN w enklawie „Koncertowa” „...po rozgródnieniu mógłby w znaczący sposób zwiększyć rotację pojazdów i przyczynić się do polepszenia parkowania dla okolicznych mieszkańców”. Dowiedziałem się też, że podczas spotkania z nim 19 listopada 2025 r. „Wyjaśnione zostały kwestie związane z parkowaniem pojazdów

zarówno w enklawie „Hawajska” jak i „Koncertowa”. Otóż gdyby były wyjaśnione to bym nie zadał pisemnych pytań. Zdaniem Urzędu instalacja szlabanów nie służy zwiększeniu bezpieczeństwa pieszych w rejonach zamkniętych szlabanami. Zwrócił uwagę na to, że ul. Koncertowa została włączona do programu „droga do szkoły na 6” mającego na celu ograniczenie do minimum ruchu pojazdów w rejonie placówek oświatowych”. Właśnie podczas spotkania wyjaśniłem wiceburmistrzowi, że program ten poniósł klępkę a dodatkowo wręczyłem mu egzemplarz „Naszych Stokłosów” z publikacją „raport w sprawie szlabanów”. **Pomidor po raz dziewiąty**.

Skwer Muzyki Węgierskiej

Mało kto wie gdzie znajduje się Skwer Muzyki Węgierskiej. Nazwa pojawiła się w 2007 r. Tam miała stać tablica memoratywna Beli Bartóka, patrona sąsiedniej ulicy na osiedlu Stokłosy. Zbiegają się tam trzy ciągi pieszo-jezdne. Jednym z nich można przejechać pomiędzy ulicami Symfonii 3 i Symfonii 5. Wiceburmistrz Klaudiusz Ostrowski wydał negatywną opinię usytuowania szlabanu. Otóż nie spojrzął on na mapę, gdyż z ul. Beli Bartóka można dojechać do szkoły i terenów sportowych w innym miejscu, obok sklepu Żabka pokonując tylko jeden skręt. **Pomidor po raz dziesiąty**.

5 stycznia 2026 r., jako redaktor „Naszych Stokłosów” wysłałem do Roberta Kempy, Burmistrza dzielnicy Ursynów pismo z poniższymi pytaniami.

Jakie są podstawy prawne wydania opinii w przedmiocie usytuowania szlabanów



Otwarcie parkingu pomiędzy al. KEN a ul. Koncertową dla zwiększenia obrotu miejscami?

w miejscach wskazanych przez SBM STOKŁOSY oprócz prawa własności?

Dlaczego uzasadnienia wskazane w opiniach nie są zgodne ze stanem faktycznym, albowiem zastosowanie szlabanów nie uniemożliwia dostępu do obiektów publicznych jak m.in. szkoły i przedszkola oraz kurierom?

Jakie rozwiązania proponuje Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, aby zapewnić mieszkańcom spółdzielczych zasobów osiedla Stokłosy ochronę miejsc postojowych przed ich zajmowaniem przez osoby postronne (nie mieszkających na Stokłosach)?

Jakie rozwiązania proponuje Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, aby zapewnić bezpieczeństwo dla pieszych oraz uczniów wysiadających z samochodów w rejonie Szkoły przy ul. Koncertowej i jakie rozwiązania by zapewnić bezpieczeństwo pieszych w godzinach popołudniowych, gdy istnieje wzmożony ruch pojazdów udających się do licznych obiektów sportowych w rejonie ul. Koncertowej?

Czy wobec nowych faktów,

przedstawionych podczas spotkania z panem Klaudiuszem Ostrowskim, zastępcą burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, możliwe będzie ponowne rozpatrzenie wniosków SBM STOKŁOSY o montaż szlabanów?

Tym razem redakcja „Nasze Stokłosy” otrzymała pismo od zastępcy burmistrza Klaudiusza Ostrowskiego. Odpowiedzi nie było. W dwuzdaniowym piśmie znalazłem stwierdzenie, że urząd podtrzymuje swoje stanowisko a instalacja szlabanów nie służy zwiększeniu bezpieczeństwa pieszych. Pismo to również dotyczyło „usytuowania szlabanów na enklawie „Hawajska” jak i „Koncertowa SMB „Imielin””. Trudno to uznać za odpowiedź. **Pomidor po raz jedenasty**.

Andrzej Rogiński

KOMENTARZ

Z przywołanych pism wynika, że wiceburmistrz nie wie, że Koncertowa znajduje się w zasobach SBM STOKŁOSY a nie w zasobach SMB „Imielin”. Skoro wykazuje takie braki w topografii

Ursynowa to jak może podejmować decyzje dotyczące miejsc parkowania i ruchu drogowego?

Wiceburmistrz nie potrafił obronić zarzutu braku zgodności stanu faktycznego w terenie z wydanymi negatywnymi opiniami. Zarząd Dzielnicy nie potrafi zaproponować mieszkańcom ochrony miejsc postojowych. A przecież „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy” - jak twierdzi Ustawa o samorządzie gminnym.

Dlaczego możliwe jest bezkarne podejmowanie decyzji? Odmowa montażu szlabanów jest opinią, ale nie jest decyzją administracyjną więc nie ma możliwości by zainteresowany mógł wystąpić do Sądu Administracyjnego.

Ustawodawca znowelizował Prawo prasowe w ten sposób, że dziennikarz otrzymuje informacje w trybie dostępu do informacji publicznej. Opinia urzędu nie jest decyzją więc nie można dostać tego czego nie ma. Opinii nie trzeba uzasadniać. Tak więc urzędnicy są bezkarni.

Andrzej Rogiński



Nasze Stokłosy

Wydawca: SBM STOKŁOSY
02-786 Warszawa, ul. Jastrzębowskiiego 22,
tel. 22 545-30-20; gazetastoklosy@stoklosy.com.pl
Redaktor naczelny: Andrzej Rogiński
Skład i łamanie: Rafał Rogiński
Zdjęcia: Andrzej Rogiński

Druk: ZPR Media S.A.
ISSN 2720-6750
Wydanie nr 17, nakład: 4200 egz.

Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń
Członkowie Spółdzielni mogą zamieszczać nieodpłatnie
ogłoszenia drobne,
niezwiązane z działalnością gospodarczą.

Będzie się działo

Inicjatywa zorganizowania Święta Osiedla Stokłosy spowodowała wzrost liczby członków Stowarzyszenia Mieszkańców i Przyjaciół Osiedla Stokłosy do 22. SBM STOKŁOSY jest współorganizatorem wydarzenia dzięki

Wykonali oni sporą robotę za co należą się podziękowania. Zapraszamy każdego kto zechce dołączyć do tych wspaniałych osób, może wygospodarować trochę czasu. Pewien wkład już wnieśli Janusz Szcześniak i Piotr Barczak.

Wysłaliśmy zaproszenia do: szkół i przedszkoli funkcjonujących na obszarze Osiedla, SGGW, SBM Ursynów, SPOOZ Warszawa – Ursynów, Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, Ursynoteki, UCSiR,

pracownicy prof. Jana Rylke dotyczących Warszawy.

Stowarzyszenie Wesołe Maluchy 126p Grupa Tomasa Nowickiego zapowiada paradę 30 fiatów 126p. Zobaczymy samochody z czasów PRL. Zapowiada się niesamowity pokaz fechtunku szablą japońską w wykonaniu Szkoły KEN SIĘ KAN. Będzie bardzo tanecznie bo wystąpi Izgrev – Zespół tańca Bułgarskiego, obejrzymy pokazy tańców barokowych, renesansowych i średniowiecznych w wykonaniu Zespołu Tańca Dawnego Pawanilla. Będzie muzycznie na scenie Domu Kultury. Tam też obejrzymy archiwalne zdjęcia osiedla.

Wielką atrakcją będą występy na estradzie dzieci z przedszkoli. Dla dzieci i młodzieży szkolnej przygotowujemy zajęcia ruchowe. A babcie i mamy zaprezentują superciacha. Pojawiły się jeszcze inne zapowiedzi, które są przygotowywane. We wrześniu ukaże się wydanie „Naszyc Stokłosów”, w którym zostanie przedstawiony program Święta Osiedla

a w wydaniu następnym relacje.

Przygotowane zostały zrzęby programu Święta Osiedla Stokłosy. Znajdą się propozycje dla osób w każdym wieku. Fajnie będzie razem świętować. Poszukujemy nieustannie pomysłodawców i wykonawców propozycji. Młodzi wolontariusze mogą liczyć na podziękowania, które trafia do szkół. Z radością powitamy każdego, kto zechce się do nas przyłączyć.

Dowiedzcie się więcej o przygotowaniach zaglądając do: Facebook/Święto-Osiedla-Stokłosy.

Ze Sztabem Święta można kontaktować się poprzez e-mail: stoklosy.stowarzyszenie@gmail.com

Stowarzyszenie Mieszkańców i Przyjaciół Osiedla Stokłosy

Z ostatniej chwili: W związku ze Świętem Osiedla Stokłosy Ewa Bieńko, tel. 603 375 271, zwraca się z prośbą o kontakt do mieszkańców, którzy jako pierwsi dostali klucze.



Pokaz fechtunku szablą japońską Festyn – 30 lat SBM STOKŁOSY

czemu możemy liczyć na aktywność Domu Kultury Stokłosy i gazety „Nasze Stokłosy”. Uzyskaliśmy wsparcie Rady Nadzorczej Spółdzielni, która skierowała do Sztabu Święta swego przedstawiciela – Agatę Wojciechowską, sekretarza Rady.

Ukształtował się Sztab Święta Osiedla w składzie: Agata Wojciechowska, Anna Czarnecka, Witold Pizło, Andrzej Rogiński.

Każdy może się przyczynić choćby skromnym wkładem.

Ustalono termin wydarzenia: sobota, 19 września 2026 r. Będzie ono miało charakter pikniku sąsiedzkiego, który odbędzie się głównie w Domu Kultury Stokłosy i w jego otoczeniu. Sztab Święta podjął działania w kierunku pozyskania środków finansowych, głównie potrzebnych na zbudowanie sceny.

II Oddziału Terenowego Straży Miejskiej, Komendy Miejskiej PSP.

Wpłynęły już pierwsze zgłoszenia do realizacji programu przez interesariuszy, w tym od placówek oświatowych, TPD, Szczepu ZHP 234 WDHIZ. Fundacja Dobra Historia mecenasa Teatru Wolandzkiego. W Galerii Walki Młodych przy ul. ZWM 1 obejrzymy wystawę

Dom Kultury zaprasza

Pod koniec marca w Galerii U odbył się wernisaz **wystawy malarstwa Joanny Bentkowskiej-Hlebowicz**.

Uznana artystka i pedagog zawitała na Stokłosy z cyklem „Przestwory”, ukazującym portowy krajobraz wybrzeża - ten rzeczywisty i wyobrażony. Jednak artystyczna myśl zawarta w prezentowanych pracach, sięga znacznie dalej poza pejzaż. Jak mówi sama artystka: „Port przedstawiony w obrazach nie jest wyłącznie przestrzenią industrialną ani miejscem pracy. Staje się obszarem pamięci, w którym codzienność splata się z wyobrażeniem, a realność z doświadczeniem wewnętrznym”. Całość stanowi refleksję nad ciągłością i przemijaniem.

Joanna Bentkowska-Hlebowicz jest absolwentką Wydziału Wychowania Artystycznego WSP w Olsztynie, gdzie uzyskała dyplom w Pracowni Malarstwa i Rysunku prof. Kiejstuta Bereźnickiego. Stopień doktora w dziedzinie sztuk plastycznych uzyskała na

Wydziale Malarstwa Akademii Sztuk Pięknych w Warszawie. Pracuje na stanowisku adiunkta w Instytucie Sztuk Pięknych Wydziału Sztuki Uniwersytetu Warmińskiego-Mazurskiego w Olsztynie. Jest członkiem Związku Polskich Artystów Plastyków oraz Stowarzyszenia Areszt Sztuki i Stowarzyszenia Promocji Artystów Wybrzeża Era Art.

Wystawę oglądać można do 12 kwietnia. Przedsięwzięcie zostało sfinansowane ze środków Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

W chwilę po Świętach Wielkiej Nocy, w ramach popularnego cyklu **Scena Komedii Stokłosy**, Lachmana 5 odwiedzą: POSITIVE MARCIN (18 kwietnia, godzina 16:00) oraz Michał Jastrzębski (19 kwietnia, godzina 19:00).

W ten sam weekend Galeria U gościć będzie **Marka Alaszewskiego Juniora**. Wernisaz wystawy artysty plastyka odbędzie się 18 kwietnia o godzinie 17:00. Szczegółowe informacje już niebawem na profilu facebookowym Domu Kultury.



WESOŁYCH ŚWIĄT WIELKANOCNYCH!

Niech ten wiosenny czas przyniesie Państwu dużo
spokoju, radości, pozytywnych energii i małych
przyjemności, które robią wielką różnicę.
Pięknych dni życzymy!

