



Od dnia 16 maja 2022 roku obowiązujący dotąd stan epidemii zostanie zastąpiony stanem zagrożenia epidemicznego – przewiduje to opublikowany w poniedziałek 9 maja w RCL projekt rozporządzenia ministra zdrowia. Stan epidemii obowiązuje w Polsce od dnia 20 marca 2020 roku.

W związku z planowanym zniesieniem stanu epidemii **Rada Nadzorcza MSM „Nowy Dom 82” postanowiła o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 6 października 2022 roku.**

We wrześniu planowane są zebrania Zarządu z członkami poszczególnych Osiedli. W czasie zebrania osiedlowych zostaną wybrani przedstawiciele do kandydowania na członka Rady Nadzorczej z danego osiedla. Podczas październikowego posiedzenia Walnego Zgromadzenia zostanie wyłoniona Rada Nadzorcza na kolejną, trzyletnią kadencję.

Szanowni Państwo,

rok 2021 mimo, iż minął w cieniu pandemii, to działalność eksploatacyjno-remontowa Spółdzielni przebiegała bez większych zakłóceń, zgodnie z planami remontowymi i finansowymi. Sytuacja finansowa Spółdzielni była w ubiegłym roku stabilna i nie wystąpiły żadne zagrożenia oraz opóźnienia w regulacji zobowiązań. Biegły rewident pozytywnie ocenił sprawozdanie finansowe za ubiegły rok.

Poniżej przedstawiamy Państwu najważniejsze informacje zawarte w Sprawozdaniu Zarządu za 2021 rok i w Sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

## Sprawozdanie Zarządu za 2021 rok

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku pracował w następującym składzie: Andżelika Kostyra, Katarzyna Gumowska.

Nadzór nad pracami Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Przedstawiciel osiedla
Tadeusz Knapik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Milenium
Henryk Sawicki	z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Jagiellońska IIA
Łukasz Karasek	Sekretarz Rady Nadzorczej	Nowa Ulga bis
Marcin Dietrich	członek Rady Nadzorczej	Tarchomin IIIB i IIIB bis



**INFORMATOR OSIEDLOWY**  
**maj- czerwiec 2022**  
**Numer Specjalny**



Sławomir Sudak	członek Rady Nadzorczej	Nowa Ulga
Marek Bartyzel	członek Rady Nadzorczej	Wilga XII
Jacek Celiński	członek Rady Nadzorczej	Latyczowska
Janusz Stefanowski	członek Rady Nadzorczej	Słoneczny Stok

Spółdzielnia to członkowie mieszkający w dziewięciu osiedlach tj.: Jagiellońska IIA, Tarchomin IIIB i Tarchomin IIIB bis, Milenium, Nowa Ulga, Nowa Ulga bis, Wilga XII, Latyczowska, Słoneczny Stok, Arabska.

Obsługę administracyjną ww. zapewnia biuro Spółdzielni, w którym średnioroczne zatrudnienie – w przeliczeniu na osoby – w 2021 roku wynosiło **18**.

**INFORMACJA NA TEMAT SPRAW CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWYCH**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała **2076** członków (tj. 2060 osób fizycznych oraz 16 osób prawnych).

W liczbie tej było:	
<b>42</b>	członków posiadających więcej niż jedno mieszkanie w zasobach Spółdzielni,
<b>4</b>	członków posiadających więcej niż jeden lokal użytkowy w zasobach Spółdzielni,
<b>6</b>	członków posiadających lokal mieszkalny i lokal użytkowy w zasobach Spółdzielni,
<b>504</b>	członków współmałżonków
<b>1101</b>	kobiet, będących członkami Spółdzielni

W przeciągu 2021 roku (na podstawie **11** uchwał podjętych przez Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie potwierdzenia przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa oraz skreślenia z Rejestru członków MSM „Nowy Dom 82”) miały miejsce następujące zmiany liczby członków”:

W poczet członków przyjęto łącznie <b>49 osób</b> w związku z:	
nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	<b>38</b>
nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego	<b>3</b>
nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>4</b>
nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego -garażu	<b>2</b>
zawarciem umowy w sprawie finansowania i budowy miejsca postojowego usytuowanego w hali garażowej budynku przy ul. Ceramicznej 29	<b>1</b>
posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	<b>1</b>



Z rejestru członków skreślono łącznie **66 osób**, w tym:

w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	<b>37</b>
w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego	<b>2</b>
w związku ze zbyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>7</b>
w związku ze zbyciem prawa odrębnej własności lokalu użytkowego	<b>1</b>
w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przejściem do Wspólnoty (dot. budynku przy ul. Powstańców Śląskich 1)	<b>1</b>
w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego - garażu	<b>1</b>
brakiem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego	<b>2</b>
w związku ze zgonem	<b>15</b>

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

<b>1635 lokali mieszkalnych o statusie:</b>	
spółdzielczego własnościowego prawa	<b>1044</b>
prawa odrębnej własności	<b>534</b>
spółdzielczego lokatorskiego prawa	<b>26</b>
ekspektatywy odrębnej własności	<b>27</b>
zajmowanych bez tytułu prawnego.	<b>4</b>
<b>74 lokali użytkowych o statusie:</b>	
spółdzielczego własnościowego prawa	<b>60</b>
prawa odrębnej własności	<b>12</b>
ekspektatywy odrębnej własności	<b>2</b>
<b>42 garaże o statusie:</b>	
spółdzielczego własnościowego prawa	<b>24</b>
prawa odrębnej własności	<b>18</b>
<b>587 miejsc postojowych o statusie:</b>	
spółdzielczego własnościowego prawa	<b>262</b>
prawa odrębnej własności	<b>235</b>
ekspektatywy odrębnej własności	<b>90</b>

W roku sprawozdawczym dział członkowski przygotował **253** zaświadczenia o stanie prawnym: lokali mieszkalnego, lokalu użytkowego, miejsca postojowego lub garażu znajdujących się w zasobach Spółdzielni.



## **EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW ORAZ GOSPODARKA REMONTOWA**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku zasoby Spółdzielni wynosiły **129.203,40m<sup>2</sup>**, z podziałem na:

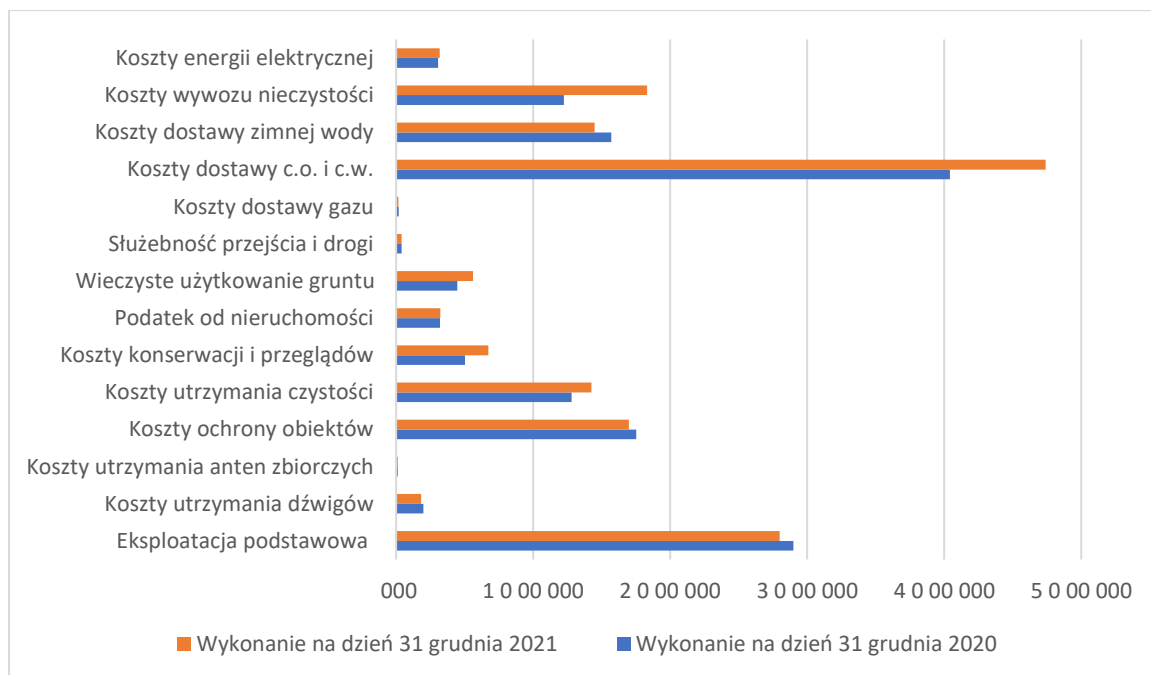
Rodzaj	Ilość	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
<b>Lokale mieszkalne</b>	1635	102 609,19
<b>Lokale użytkowe</b>	74	9 080,43
<b>Garáže</b>	42	643,01
<b>Hale garażowe</b>	661	16 870,77
<b>Razem</b>	<b>2412</b>	<b>129 203,40</b>

W oparciu o *Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”* Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, odrębnie dla każdej nieruchomości.

Koszty eksploatacji w 2021 roku poniesione zostały w wysokości **16.064.279,97 zł**.

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w roku 2021 z podziałem na poszczególne elementy. Dla porównania zostały przedstawione też koszty dotyczące roku 2020:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie na dzień 31 grudnia 2020	Wykonanie na dzień 31 grudnia 2021
1	Eksploatacja podstawowa	2 899 326,29	2 799 945,17
	koszty zarządzania nieruchomością	2 266 600,86	2 364 979,29
	ubezpieczenia majątkowe	61 450,92	63 857,78
	dezynsekcja i deratyzacja	21 960,00	27 038,59
	pozostałe koszty (w tym nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2020)	549 314,51	344 069,51
2	Koszty utrzymania dźwigów	199 866,89	181 661,18
3	Koszty utrzymania anten zbiorczych	11 231,64	11 231,64
4	Koszty ochrony obiektów	1 751 353,69	1 697 945,83
5	Koszty utrzymania czystości	1 281 418,80	1 424 623,45
6	Koszty konserwacji i przeglądów	502 808,92	672 320,89
7	Podatek od nieruchomości	320 430,44	323 543,93
8	Wieczyste użytkowanie gruntu	445 535,28	560 422,28
9	Służebność przejścia i drogi	39 468,41	39 039,19
10	Koszty dostawy gazu	18 781,00	16 081,60
11	Koszty dostawy c.o. i c.w.	4 040 442,44	4 739 010,47
12	Koszty dostawy zimnej wody	1 568 965,81	1 448 649,62
13	Koszty wywozu nieczystości	1 225 348,63	1 830 932,61
14	Koszty energii elektrycznej	306 848,64	318 872,11
<b>RAZEM</b>		<b>14 611 826,88</b>	<b>16 064 279,97</b>



## FUNDUSZ REMONTOWY

Jednym z podstawowych zadań Spółdzielni jest utrzymanie zasobów w stanie technicznej sprawności, prowadzenie remontów w celu podniesienia standardu budynków i ich otoczenia oraz poprawy warunków zamieszkania. Fundusz remontowy jest to wydzielona pod względem księgowym i prawnym zaliczka przeznaczona na remonty. Celem tego funduszu jest rozłożenie w czasie ciężaru utrzymania nieruchomości.

Od 2004 roku saldo funduszu remontowego zostało podzielone na poszczególne nieruchomości, zgodnie z treścią art. 4<sup>1</sup> ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*.

Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków Funduszu Remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia realizuje zadania poprzez zlecenie ich wykonania innym podmiotom gospodarczym. Działanie to nie zwalnia Zarządu Spółdzielni z odpowiedzialności za prawidłowe ich wykonanie.

Przystąpienie do realizacji prac remontowych poprzedza procedura przetargowa, szczegółowo opisana w Regulaminie Organizowania Przetargów na Roboty Budowlane, Remontowe, Konserwacyjne oraz inne Dostawy i Usługi na rzecz MSM „Nowy Dom 82” dostępnym do wglądu w siedzibie Spółdzielni jak również na stronie internetowej [www.nowydom82.pl](http://www.nowydom82.pl).

W roku 2021, podobnie jak w latach ubiegłych, prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowano na bazie przyjętego planu prac remontowych.

Wydatki z tytułu Funduszu Remontowego wyniosły ogółem **3 053.421,05 zł**.

Informacje na temat wykonania funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości otrzymaliście Państwa w poprzednim numerze Informatora Osiedlowego.





## SITUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI, ZADŁUŻENIE I POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNE

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2021 roku prowadzona była:

1. w oparciu o obowiązujące przepisy ustaw tj.: o *Rachunkowości, prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych*,
2. na podstawie Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przyjętego na 2021 rok,
3. w oparciu o wewnętrzne regulaminy.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **173 456 130,41 zł.**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku wykazuje nadwyżkę w kwocie netto – zysk netto **86 809,98 zł.**



W Sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w sposób rzetelny efekty wynikające z prowadzonych ksiąg rachunkowych z zachowaniem wszystkich zasad wynikających z ustawy o rachunkowości.

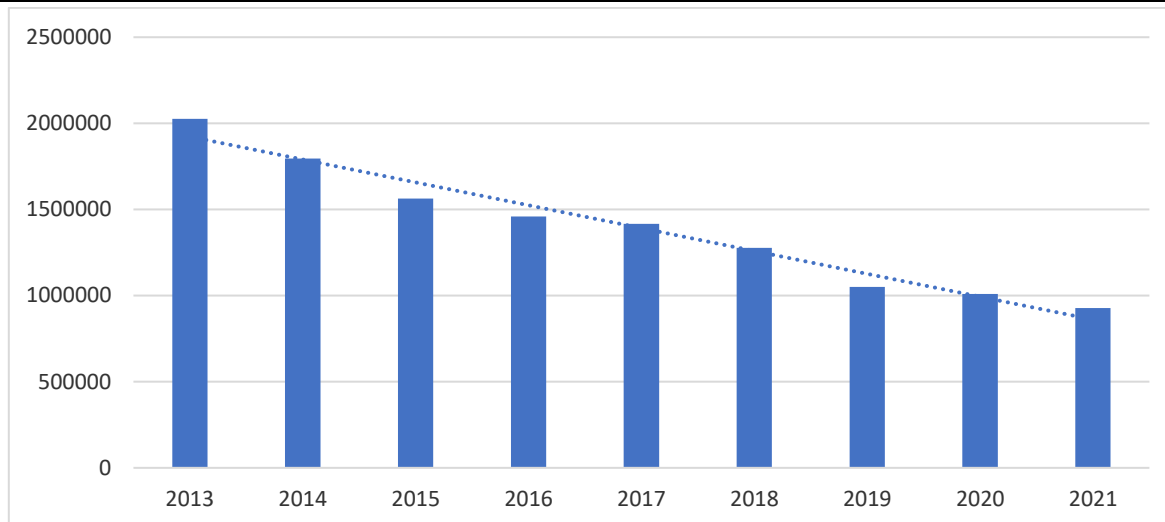
Przed przystąpieniem do przygotowywania Sprawozdania finansowego dokonano kontroli wewnętrznej, która polegała na:

- 1 zweryfikowaniu posiadanej dokumentacji opisującej przyjęte zasady, czyli politykę rachunkowości,
- 2 przygotowaniu i przeprowadzeniu bilansowej inwentaryzacji aktywów i pasywów metodami: spisów z natury, potwierdzenia sald i porównania danych z księgami rachunkowymi, weryfikacji sald,
- 3 uzgodnieniu kont analitycznych z kontami syntetycznymi.

Prowadzona polityka finansowa zapewniała płynność pozwalającą na terminowym regulowaniu wszelkich zobowiązań Spółdzielni. Wszystkie zobowiązania były płacone w terminie. Na rachunku bankowym Spółdzielni zostały zabezpieczone środki na regulowanie największych zobowiązań takich jak np. opłata za dostarczenie ciepła czy opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu/ przekształcenia w prawo własności tych gruntów.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty normatywu kredytu na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło łącznie **927 093,97 zł.** Porównując do stanu na koniec grudnia 2020 roku zadłużenie zmniejszyło się o kwotę **81 874,53 zł.**

Tabelaryczne zestawienie zaległości z poszczególnych lat:					
rok	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Razem (zł):</b>	<b>2 026 383,57</b>	1 794 737,81	1 563 898,35	1 459 617,32	1 416 732,71
rok	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Razem (zł):</b>	1 416 732,71	1 277 599,29	1 049 447,14	1 008 968,50	<b>927 093,97</b>



## DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

### Inwestycja „Milenium”

#### **Sprawa o udostępnienie lokalu mieszkalnego (Ceramiczna 29A). Sprawa sądowa zakończona.**

Według stanu na dzień 28 marca 2022 roku inwestycja ta nie została zakończona. Nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A. Zgodnie z przekazywanymi dotychczas informacjami, proces uzyskania pozwolenia na użytkowanie został wstrzymany do czasu zakończenia prac budowlanych, polegających na wygłuszeniu 12 lokali mieszkalnych, znajdujących się w tym budynku. Dotychczas udało się wygłuszyć 11 lokali. Osoba zajmująca ostatni z lokali, podlegających obowiązkowemu wygłuszeniu, odmawia Spółdzielni jego udostępnienia. Sprawa oparła się o sąd. Spółdzielnia wystąpiła do sądu z powództwem o nakazanie udostępnienia lokalu. Sąd I instancji (Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ, VII Wydziałem Cywilnym, sygn. akt: VII C 260/15) przyznał Spółdzielni w całości rację i nakazał pozwanej udostępnić lokal.

Pozwana z wyrokiem tym się nie zgodziła. Złożyła apelację do sądu II instancji. Pozwana podważa skuteczność i zasadność wykonania prac wygłuszeniowych w taki sposób, jaki został Spółdzielni narzucony przez PINB. Pozwana zapomina, że budynek ten nadal jest placem budowy i jedynym podmiotem decydującym o tym, jak prace mają być prowadzone jest inwestor (Spółdzielnia) oraz PINB.

Z informacji telefonicznej uzyskanej w sądzie II instancji, sprawa do tego sądu wpłynęła w styczniu 2017 roku. Pierwszy termin rozprawy został wyznaczony na dzień 11 września 2019 roku. Niestety, z powodu kolejnego zażalenia, jakie złożyła pozwana, termin ten został odwołany. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 11 grudnia 2020 roku na godz. 13:00. Rozprawa została odwołana. Kolejny termin wyznaczono na dzień 4 lutego 2021 roku. Sprawa została skierowana do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym. Posiedzenie odwołano.

Rozprawa wyznaczona na dzień 28 września 2021 roku odbyła się. Na rozprawie nie stawiła się pozwana. Złożyła zwolnienie lekarskie wystawione przez lekarza sądowego. Sąd uznał zwolnienie i pozytywnie rozpoznał wniosek pozwanej o odroczenie rozprawy. Sąd uznał, że sprawa nadaje się do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym i na takie skieruje rozpoznanie apelacji.



W dniu 11 stycznia 2022 roku odbyła się rozprawa w sprawie. Pozwana nie stawiała się wskazując na zły stan zdrowia. Przedłożyła zwolnienie. Sąd zobowiązał Pozwaną do zajęcia ostatecznego stanowiska na piśmie, po czym po jego uzyskaniu sprawa zostanie skierowana na posiedzenie niejawnie celem wydania wyroku.

**W dniu 8 marca 2022 roku na posiedzeniu niejawnym, na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie z dnia 22 stycznia 2016 roku, sygn. akt VIIC 260/15, Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie:**

- I. odrzuca apelację od punktów 3. i 4. zaskarżonego wyroku;**
- II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- III. zasądza od Pozwanej na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” z siedzibą w Warszawie kwotę 900,00 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

Od ww. orzeczenia, w zakresie punktu I. Pozwanej przysługuje zażalenie. Co do punktu II Pozwana może złożyć wniosek o pisemne uzasadnienie.

#### Następne kroki w sprawie:

- **po uprawomocnieniu się orzeczenia w zakresie jego punktu I. Kancelaria wystąpiła o nadanie orzeczeniu I i II instancji klauzul prawomocności i wykonalności;**
- **po otrzymaniu powyższego, Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania od pozwanej udostępnienia lokalu celem wykonania prac budowlanych;**
- **w przypadku nieudostępnienia lokalu, sprawa zostanie skierowana do komornika, który przeprowadzi przymusowe otwarcie lokalu;**
- **po otrzymaniu orzeczeń z klauzulami należy wystąpić do PINB z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenie na wznowienie robót budowlanych;**
- **po tego należy dołączyć oświadczenie kierownika budowy o przystąpieniu do prac i uiścić opłatę;**
- **do wykonania pozostały prace budowlane w jednym lokalu. Należy wybrać Wykonawcę ostatnich prac;**
- **po wykonaniu prac budowlanych i zebraniu całej dokumentacji, należy wystąpić o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A;**
- **po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie należy wykonać ponowne rozliczenie ostateczne inwestycji i przyjąć odpowiednią uchwałę w tym zakresie;**
- **następnie należy podjąć czynności zmierzające do podjęcia uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności uchwały.**

#### **Sprawa dotycząca uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji Milenium.**

Uchwałą nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium. W skład osiedla Milenium wchodzi trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, położone w Warszawie przy ul. Ceramicznej 29, 29A i 31. W wyniku podjęcia uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia dokonano zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji, które ustalono na łączną kwotę 51.265.858,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt jeden milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych*).





Dwa z trzech budynków wchodzących w skład osiedla Milenium, dysponują ostatecznymi decyzjami pozwolenie na użytkowanie:

- Ceramiczna 29: decyzja numer IIIOT/43/U/2008 z dnia 15 stycznia 2008 roku
- Ceramiczna 31: decyzja numer IIIOT/222/U/2008 z dnia 19 czerwca 2008 roku

Budynek Ceramiczna 29A pozwolenia na użytkowanie nie posiada. Spółdzielnia formalnie nadal prowadzi prace budowlane w tym obiekcie, co uniemożliwia uzyskanie takiej decyzji. Co istotne budynek ten pozwolenia na użytkowanie nie posiadał również w dacie podjęcia uchwały w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Powyższe oznacza, że zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wspomniana wyżej uchwała, została podjęta niezgodnie z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym:

*Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.*

Treść cytowanego przepisu, na przestrzeni lat tj. w okresie od daty jej podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni do chwili obecnej, uległa nieznacznym modyfikacjom. Meritum przepisu i jego cel pozostały na przestrzeni tych lat bez zmian. Treść art. 18 ust. 4 u.s.m. obowiązująca w dacie podjęcia uchwały: *Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Z powyższego jasno wynika, że intencją ustawodawcy przy wprowadzaniu tego przepisu do porządku prawnego było uzależnienie możliwości realizowania ostatecznego rozliczenia inwestycji, od faktu uprzedniego uzyskania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości, których to rozliczenie ma dotyczyć.*

Rada Nadzorcza dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium, pomimo braku pozwolenia na użytkowanie wydanego dla budynku Ceramiczna 29A. Fakt ten powoduje, że uchwała ta została podjęta wbrew powszechnie obowiązującym przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej (ex lege), o której mowa w art. 42 §2 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi: *uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna*. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem stwierdzenie, iż uchwała jest sprzeczna z prawem powinno prowadzić do stwierdzenia jej nieważności, a nie do jej uchylenia: *O ile konsekwencją skutecznego zaskarżenia uchwały do sądu jest jej uchylenie, o tyle nieważność uchwały sprzecznej z ustawą wynika z mocy samego prawa. Uchwały nieważnej uchylić nie można, a właściwym środkiem prawnym jest powództwo o ustalenie jej nieważności stosownie do art. 189 k.p.c., przy czym interes prawny w takim ustaleniu ma każdy członek spółdzielni* (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 czerwca 2015 roku, sygn. akt: I ACa 411/15).

Stwierdzenie nieważności uchwały podjętej wbrew powszechnie obowiązującemu porządkowi prawnemu następuje ze skutkiem ex tunc: *uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki cywilno-prawne podlegają, jako czynności prawne, odpowiednim przepisom. Uchwały te nie mogą, podobnie jak inne czynności prawne, naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, a takim jest art. 42 § 2 ustawy z 1982 roku – Prawo spółdzielcze. W takim wypadku członek spółdzielni może zatem wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności uchwały ze skutkiem ex tunc i nie wiążą go terminy do zaskarżania uchwał w sytuacjach przewidzianych w art. 42 § 3 tej ustawy* (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2015 roku, sygn. akt: VI ACa 754/14).

Pozwem z dnia 3 stycznia 2018 roku członek Spółdzielni skierował do Sądu pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku.



W dniu 1 października 2018 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 38/18 stwierdził taką nieważność. Wyrok jest prawomocny.

**Powyższe oznacza, że po zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A, konieczne będzie ponowne rozliczenie inwestycji Milenium, a w dalszej kolejności przygotowanie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.**

### **Inwestycja „Słoneczny Stok”**

W dniu 6 czerwca 2001 roku Spółdzielnia uzyskała decyzję Burmistrza Gminy Warszawa – Centrum nr 67/Pd/N/2001/GC zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę budynku mieszkalno-usługowego Słoneczny Stok wraz z infrastrukturą, zlokalizowanego przy Al. Stanów Zjednoczonych róg ul. Braclawskiej na terenie działki nr 31 z obrębem 3-05-25. Osiedle Słoneczny Stok stanowi kompleks połączonych ze sobą klatek schodowych I, A, B, C, D, E, F o różnej wysokości (od czterech do dziesięciu kondygnacji naziemnych) z podziemną trzypoziomową halą garażową. Pierwotnie w skład osiedla wchodziła również część wysoka obejmująca dwie klatki (G i H) piętnastokondygnacyjne. W trakcie inwestycji w roku 2004 Spółdzielnia dokonała sprzedaży części gruntu wraz z prawem do projektu budowlanego obejmującej decyzję o pozwoleniu na budowę części wysokiej (G i H) zewnętrznej firmie.

Decyzją nr 189/Pd/A/2004 z dnia 2 czerwca 2004 roku Prezydent m. st. Warszawy przeniósł opisaną powyżej decyzję – pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego Słoneczny Stok na rzecz Spółdzielni oraz spółki Budexport Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z wcześniejszym zakończeniem budowy części sprzedanej i obowiązkowej kontroli wykonanej przez Nadzór Budowlany stwierdzone zastały z urzędu odstępstwa realizowanej przez Spółdzielnię części osiedla. W wyniku tego Spółdzielnia została zobowiązana do złożenia projektu budowlanego zamiennego, który został zatwierdzony Decyzją PINB nr IVOT/187/2006 z jednoczesnym pozwoleniem na wznowienie robót. W dniu 12 kwietnia 2006 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy wydał decyzję nr IVOT/187/2006 na podstawie, której zatwierdził projekt budowlany zamienny budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową Słoneczny Stok realizowanego na działce nr 31/2 z obrębem 3-05-25 przy Al. Stanów Zjednoczonych róg ul. Braclawskiej w Warszawie wraz z infrastrukturą i udzielił Spółdzielni pozwolenia na wznowienie robót budowlanych przy realizacji ww. budynku.

Działając na podstawie § 80 ust. 10 obowiązującego w maju 2006 roku Statutu Spółdzielni, w dniu 18 maja 2006 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr 11/7/2006 w sprawie uchwalenia Regulaminu Planowania i Rozliczania Kosztów Inwestycji MSM „Nowy Dom 82”. Zgodnie z treścią § 16 ust. 1 wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/7/2006 Regulaminu, rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego lub rozliczenie kosztów budynku (budynków) wchodzącego (wchodzących) w skład zadania winno być sporządzone przez Zarząd i dostarczone do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od zakończenia robót budowlanych w zadaniu inwestycyjnym lub budynku (budynkach) określonych w projekcie budowlanym. Zgodnie z § 1 ust. 1 powyższego Regulaminu, jednostką planowania i rozliczania kosztów inwestycji jest:

- 1) zadanie inwestycyjne składające się z obiektów, w tym budynków i budowli (*w rozumieniu ustawy prawo budowlane*) określone wstępnie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a uściślone w projekcie budowlanym zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę i w projektach wykonawczych; lub
- 2) jeden lub więcej budynków objętych jednym zadaniem inwestycyjnym wraz z przypadającą na nie: infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu wraz z pozostałymi przypadającymi na nie kosztami.



Według § 1 ust. 2 Regulaminu, planowanie i rozliczanie kosztów inwestycji w sposób określony w ust. 1 pkt 2 odrębnie dla części budynków w ramach jednego zadania inwestycyjnego może mieć miejsce, jeżeli okres pomiędzy zakończeniem budowy pierwszego i ostatniego budynku będzie dłuższy niż 45 dni.

Uchwalenie planowanego kosztu inwestycji dla zadania inwestycyjnego nie ogranicza rozliczenia kosztów inwestycji odrębnie dla części budynków w ramach tego zadania inwestycyjnego (§ 1 ust. 3 Regulaminu).

W związku z faktem, że Spółdzielnia zakończyła faktyczne prace budowlane dotyczące inwestycji przed uzyskaniem formalnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z powołanymi wyżej zapisami Regulaminu, Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 28 maja 2007 roku podjęła uchwałę nr 23/4/2007 w sprawie ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji części mieszkalnej osiedla. Do treści przedmiotowej uchwały było załączone rozliczenie kosztów części mieszkalnej inwestycji sekcje 1, 2, 3, 4, 5, 6 przy Al. Stanów Zjednoczonych 34. Z treści uchwały wynika, że Rada Nadzorcza zatwierdziła rozliczenie kosztu inwestycji w zakresie części mieszkalnej na kwotę 58.749,691 zł. W oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej od połowy 2007 roku Zarząd wzywał członków Spółdzielni – nabywców lokali mieszkalnych w inwestycji Słoneczny Stok – do uzupełniania wpłat na poczet wpłaconych przez nich należności tytułem wkładów budowlanych w związku z zatwierdzonym ostatecznym rozliczeniem finansowym części mieszkalnej inwestycji.

W przypadku członków Spółdzielni, którzy odmówili uiszczenia dopłat do wkładów budowlanych wynikających z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy części mieszkalnej zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej, Spółdzielnia skierowała powództwa o zapłatę.

Wobec faktu, że w dacie podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały nr 23/4/2007 brak było decyzji – pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji Słoneczny Stok, Sądy oddały powództwa Spółdzielni o zapłatę kwot wynikających z dopłat do wkładów budowlanych wynikających z zatwierzonego, ostatecznego, rozliczenia kosztów części mieszkalnej tejże inwestycji.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny w 2013 roku w sposób jednoznaczny stwierdził, że przedmiotowa uchwała nie może stanowić ostatecznego rozliczenia inwestycji w rozumieniu przepisów prawa.

W postępowaniach sądowych z powództwa Spółdzielni uznawano, że inwestycja nie została formalnie, jak i faktycznie zakończona (brak pozwolenia na użytkowanie), wobec czego Spółdzielnia nie mogła domagać się od jej członków dopłaty do wkładów budowlanych, jak wynikało to z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy części mieszkalnej zatwierzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

### **Pozwolenie na użytkowanie**

Spółdzielnia przygotowała część mieszkalną do uzyskania warunkowego pozwolenia na użytkowanie, otrzymując pozytywne opinie Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Państwowej Inspekcji Pracy.

W wyniku kontroli, która została przeprowadzona przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 19 grudnia 2008 roku, sporządzony został Protokół, w którym zawarte jest stwierdzenie, że budynek spełnia wymogi do udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Mimo to Spółdzielni odmówiono wydania pozwolenia na użytkowanie (*decyzja PINB nr IVOT/304/U/2008 z dnia 23 grudnia 2008 roku*) przedmiotowej części mieszkalnej osiedla, ze względu na niewykonanie robót budowlano-montażowych w halach garażowych, wind w sekcjach 1-6 oraz prac wykończeniowych nad wjazdem do garaży sekcji 4A. Wykonano warstwy wykończeniowe nad wjazdem do garaży w sekcji 4A oraz zamontowano windę w klatkach I, A. Dni 20 stycznia 2009 roku Spółdzielnia odwołała się od decyzji PINB nr IVOT/304/U/2008 z dnia 23 grudnia 2008



roku do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. WINB decyzją nr 1503/09 z dnia 14 sierpnia 2009 roku utrzymał w mocy zaskarżoną przez Spółdzielnię decyzję PINB.

Dnia 18 września 2009 roku Spółdzielnia złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który w dniu 27 stycznia 2010 roku (Sygn. Akt VII Wa 1876/09) powyższą skargę oddalił.

W dniu 30 marca 2010 roku Spółdzielnia wniosła do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego zaskarżając decyzję w całości. Rozprawa w NSA została wyznaczona na dzień 16 czerwca 2011 roku. W wyniku rozprawy Sąd wydał wyrok (sygn. Akt II OSK 885/10) uchylający zaskarżony wyrok WSA i przekazujący sprawę WSA do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 7 października 2011 roku WSA wydał wyrok uchylający decyzje odmowne, wydane zarówno przez PINB jak i WINB w zakresie pozwolenia na użytkowanie osiedla z jednoczesnym przekazaniem do rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, którym w tym przypadku jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Ponownie został rozpatrzony wniosek Spółdzielni złożony w 2008 roku, w skutek czego w dniu 11 maja 2012 roku, odbyła się kontrola przeprowadzona przez Inspektora Terenowego PINB w sprawie określenia stanu faktycznego inwestycji z uwzględnieniem zmian jakie zostały wprowadzone od poprzedniej kontroli oraz zapewnienie parkowania samochodów osobowych właścicieli lokali poza terenem nieruchomości. Z czynności kontrolnych został sporządzony protokół, stanowiący podstawę wydania decyzji przez PINB.

W dniu 25 maja 2012 roku została wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Decyzja nr IVOT/171/U/2012 udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy Al. Stanów Zjednoczonych 34. W przedmiotowej decyzji zostały wskazane warunki konieczne do wykonania przez Spółdzielnię tj. przeprowadzenie robót wykończeniowych w hali garażowej oraz zamontowanie brakujących dźwigów osobowych w sekcjach 1, 2, 3, 4, 5, 6.

W dniu 17 października 2014 roku wpłynęło do biura Spółdzielni zawiadomienie z PINB o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy Al. Stanów Zjednoczonych 34.

Dnia 24 października 2014 roku Spółdzielnia złożyła Wniosek o zmianę Decyzji Ostatecznej i wydanie przez organ decyzji zmieniającej ostateczną Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego (sekcja 1, 2, 3, 4, 5, 6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębem 3-05-25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych – w zakresie określonego w tej Decyzji warunku wykonania do dnia 31 grudnia 2013 roku nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych – poprzez wyznaczenie Spółdzielni nowego, możliwie dłuższego terminu wykonania nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych. W dniu 24 października 2014 roku w nawiązaniu do prowadzonego z urzędu postępowania w sprawie o nr PINB/7357/9378/u/JRz/IVOT/08 w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego (sekcja 1, 2, 3, 4, 5, 6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębem 3-05-25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych



**INFORMATOR OSIEDLOWY**  
**maj- czerwiec 2022**  
**Numer Specjalny**

w powyższej Decyzji robót budowlanych Spółdzielnia zwróciła się z wnioskiem o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia wniosku Spółdzielni o zmianę przedmiotowej Decyzji PINB z dnia 25 lutego 2012 roku, ewentualnie o rozważanie możliwości wydania decyzji w niniejszej sprawie po rozpoznaniu przez PINB dla m. st. Warszawy wniosku Spółdzielni o zmianę przedmiotowej Decyzji PINB z dnia 25 lutego 2012 roku. W przypadku bowiem dokonanej zgodnie z wnioskiem Spółdzielni zmiany przedmiotowej Decyzji w zakresie wyznaczonego przez PINB warunku, a w jego ramach terminu wykonania nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych, postępowanie prowadzone w niniejszej sprawie, jako bezprzedmiotowe, podlegać będzie umorzeniu.

W przypadku nieuwzględnienia wniosku Spółdzielni w powyższym zakresie, Spółdzielnia zwróciła się z wnioskiem o podjęcie przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy decyzji umarzającej niniejsze postępowanie, ewentualnie stwierdzającej, że Decyzja PINB Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku nie podlega wygaśnięciu. Jednakże mimo złożonego odwołania w powyższych sprawach, opisanych powyżej, w dniu 28 października 2014 roku została wydana przez PINB decyzja nr IVOT/314/U/2014 stwierdzającą wygaśnięcie decyzji z dnia 25 maja 2012 roku udzielająca pozwolenia na użytkowanie części mieszkalnej osiedla Słoneczny Stok. W dniu 14 listopada 2014 roku Spółdzielnia złożyła odwołanie od powyższej decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem PINB. Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku PINB przekazał odwołanie złożone przez Spółdzielnię do WINB, z informacją, iż nie zostały znalezione podstawy do zmiany lub uchylecia swojej decyzji w trybie art. 132 Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy w dniu 16 grudnia 2014 roku, w związku ze złożonym przez Spółdzielnię wnioskiem o zmianę w trybie art. 155 kpa ostatecznej decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku, nie rozpoznany uprzednio przez PINB, Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Warszawie przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania. Do czasu ostatecznego zakończenia postępowania w sprawie zmiany powyższej decyzji, wstrzymaniu uległ bieg terminów dla rozpatrzenia odwołania od decyzji PINB wygaszającej pozwolenie na użytkowanie.

Decyzją nr IVOT/385/U/2014 z dnia 23 grudnia 2014 roku PINB odmówił zmiany decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku w trybie art. 155 Kodeksu Postępowania Administracyjnego. W dniu 12 stycznia 2015 roku Spółdzielnia wniosła odwołanie w powyższej sprawie do WINB za pośrednictwem PINB. Również i tym razem PINB nie znalazł podstaw do samokontroli decyzji i pismem z dnia 20 stycznia 2015 roku przekazał powyższe odwołanie do WINB.

Dnia 10 lutego 2015 roku WINB wydał decyzję nr 209/2015 utrzymującą w mocy decyzję nr IVOT/385/U/2014 z dnia 23 grudnia 2014 roku odmawiającą zmiany decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 z wyłączeniem hali garażowej. Także w dniu 10 lutego 2015 roku WINB wydał decyzję nr 210/2015 utrzymującą w mocy decyzję nr IVOT/314/U/2014 z dnia 28 października 2014 roku stwierdzającą wygaśnięcie decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 z wyłączeniem hali garażowej.

Spółdzielnia pismami z dnia 13 marca 2015 roku złożyła odwołanie (skargę) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, za pośrednictwem WINB, od decyzji nr 209/2015 oraz 210/2015 z dnia 10 lutego 2015 roku.

W dniu 6 listopada 2015 roku odbyła się rozprawa w niniejszej sprawie. Wojewódzki Sąd Administracyjny odrzucił obie skargi Spółdzielni w całości. Nie podzielił żadnych argumentów w nich przedstawionych. Spółdzielnia wystąpiła o sporządzenie i doręczenie pisemnych





uzasadnień wydanych orzeczeń. Po przeanalizowaniu stanowiska Sądu w powyższych sprawach brak było podstaw do wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

### **Działania zmierzające do zakończenia inwestycji. Rozmowy z podmiotami zainteresowanymi przeprowadzeniem prac w hali garażowej**

Do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla całego osiedla niezbędne jest zakończenie wszystkich robót budowlano-montażowych w podziemnej, trzypoziomowej hali garażowej oraz zamontowanie brakujących dźwigów osobowych w części mieszkalnej. W związku z tym, iż Spółdzielnia nie dysponuje własnymi środkami finansowymi na wykonanie tych robót przeprowadziła rozmowy mające na celu znalezienia inwestora zewnętrznego, który kupi od Spółdzielni wszystkie wolne miejsca postojowe i tym samym sfinansuje ich wykończenie, bądź też wykona wszystkie niezbędne roboty w zamian za nabycie gotowych miejsc postojowych.

Spółdzielnia w 2013 roku złożyła zapytanie bezpośrednio poprzez osobiste rozmowy do firm operatorskich zajmujących się zarządzaniem parkingami oraz ich budową poprzez partnerstwo prywatno-państwowe, a także posiadających partnerów zagranicznych świadczących takie usługi do firm. Rozmowy w powyższym przedmiocie były prowadzone przez Spółdzielnię w 2013 roku. Zainteresowanie propozycją Spółdzielni wykazały następujące firmy: Beton – Tech Warszawa, PNP Interparking Group Poland Car Parking Sp. z o. o. Warszawa, APCOA Parking Polska Sp. z o.o. Warszawa.

Jedyną z firm, która podtrzymała prowadzenie rozmów w powyższym przedmiocie była Spółka Beton – Tech.

Prowadzone rozmowy z firmą zakładały: kompleksowe dokończenie inwestycji „Słoneczny Stok” poprzez wykonanie robót w halach garażowych zgodnie z Pozwoleniem na budowę nr 1, dostawa i montaż wind w sekcjach 1,2, 3, 4,5 ,6 Inwestycji wraz z pracami budowlanymi po montażu wind zgodnie z Pozwoleniem nr 1, wykonanie prac budowlanych opisanych w Pozwoleniu nr 2, dostawa i montaż ciepłomierzy dla wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych, dostawy i montażu szlabanu od strony wjazdu z ul. Braclawskiej, likwidacji placu, na którym stoją pojemniki na odpady, wyposażenia p.poż. i oznakowania hal garażowych i dróg ewakuacyjnych, wykonanie uszczelnień p.poż. przejść instalacyjnych przez strefy p.poż., uzupełnienie samozamykaczy w drzwiach p.poż. w przedsionkach hal garażowych klatek schodowych w kondygnacjach podziemnych wraz z regulacją tych drzwi, dostawy pilotów umożliwiających wjazd i wyjazd z hal garażowych, usunięcie przecieków do hal garażowych, ewentualne wykonanie ronda od strony ul. Braclawskiej w zależności od opinii komunikacyjnej ZDM, wzmocnienie powierzchni skarpy wzdłuż ul. Braclawskiej z uzupełnieniem gruntu i posianiem trawy, dostawa i montaż bramy z automatyką na wjeździe na dziedziniec.

Wykonawca zobowiązany został do wykonania w ramach kosztów ujętych w kosztorysie inwestorskim do dostarczenia Inwestorowi opracowań, protokołów, badań niezbędnych do uzyskania pozytywnych opinii Straży Pożarnej, Sanepidu, Państwowej Inspekcji Pracy, opinii komunikacyjnej ZDM w zakresie obsługi komunikacyjnej osiedla i przekazania osiedla do użytkowania.

Wykonanie ww. prac odbyłoby się w zamian za 226 miejsc postojowych, 340 szt. pomieszczeń gospodarczych oraz powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną na poziomie parteru w rejonie sekcji 2 (klatka B) nr powierzchni B5, powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną na poziomie parteru w rejonie sekcji 6 nr powierzchni F3a, powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę użytkową zlokalizowaną w rejonie hali garażowej od strony Braclawskiej w sekcji 4a na poziomie -1 z projektu budowlanego zamiennego jako biuro BETON – TECH, powierzchnię przeznaczoną na komórki lokatorskie zlokalizowaną na poziomie -1 hali garażowej w rejonie sekcji 3 i 4, powierzchnia przeznaczona



pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowana na poziomie parteru w rejonie sekcji 2 (klatka B) nr powierzchni B5a.

Spółdzielnia przygotowała przy pomocy Kancelarii Notarialnej projekt aktu notarialnego ze wskazaną spółką, regulujący zasady nabycia części hali garażowej przez niniejszą spółkę w zamian za wykonanie przez nią wszystkich prac koniecznych do zakończenia inwestycji. Akt notarialny ostateczny kształt przybrał w listopadzie 2013 roku, po wielu uzgodnieniach ze spółką Beton – Tech. Spółka ta wielokrotnie potwierdzała gotowość przystąpienia do prac w ww. zakresie, a przedłużający się czas ich rozpoczęcia wynikał z prowadzenia przez Spółkę negocjacji z instytucjami bankowymi. Spółka sama nie dysponowała wystarczającymi środkami finansowymi, aby móc przeprowadzić konieczne prace. Niestety przedstawiciel spółki Beton – Tech poinformował na początku maja 2014 roku, iż niestety nie udało mu się uzyskać w bankach kredytu na tę inwestycję, a nie posiada środków własnych, aby móc przeprowadzić prace w hali garażowej na osiedlu.

Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni prowadził dalsze poszukiwania pozyskania inwestora.

W ostatnim kwartale 2014 roku udało się nawiązać współpracę ze spółką Beton Stal Ostrołęka. Spółka ta wykonałaby wszystkie prace w hali garażowej oraz posiadała środki na sfinansowanie prac bez konieczności zaciągania kredytu. Po otrzymaniu przez Spółdzielnię dokumentacji sprawdzony został przez nią szczegółowo kosztorys inwestorski. Po zapoznaniu się z dokumentacją spółka potwierdziła możliwość rozpoczęcia prac w hali garażowej. Jednakże nie była ona zainteresowana umową barterową, aby nie prowadzić potem sprzedaży wybudowanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich. Warunkiem koniecznym przystąpienia do prac przez ww. spółkę było złożenie deklaracji przez mieszkańców o chęci nabycia miejsc i komórek. W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni dwukrotnie skierował zapytanie w tej sprawie do właścicieli lokali osiedla Słoneczny Stok. Zapytanie takie zostało również skierowane do Wspólnoty Mieszkaniowej Al. Stanów Zjednoczonych 32. Została zwrócona bardzo znikoma ilość deklaracji w tej sprawie (łącznie około 50 odpowiedzi, ze Wspólnoty wróciły 2). W związku z powyższym Spółdzielnia zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski” o możliwość doręczenia zapytań w tej sprawie do mieszkańców ich Spółdzielni.

Po wyrażeniu zgody przez Zarząd ww. Spółdzielni, MSM „Nowy Dom 82” doręczyła zapytanie w tej sprawie do około 1700 lokali „Przyczółka Grochowskiego”. Nie została odesłana żadna deklaracja potwierdzająca chęć nabycia miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej. Niestety w związku z brakiem deklaracji w powyższym przedmiocie Spółka Beton Stal Ostrołęka wycofała się z rozmów.

Od początku 2015 roku prowadzone były także rozmowy z Agencją Nieruchomości „Multihouse” reprezentującą potencjalnego inwestora w sprawie nabycia jednego z poziomów w hali garażowej osiedla Słoneczny Stok. Na początku inwestor ten zainteresowany był poziomem minus 1, jednakże po rozmowie z firmą Archi-graf, wykonującą dla Spółdzielni projekt budowlany zamienny dla osiedla, chciałby nabyć poziom minus dwa pod prowadzenie działalności użytkowej. W związku z powyższym zwrócono się do Spółdzielni o zawarcie porozumienia, w którym określone zostanie, że Spółdzielnia nie zbędzie poziomu minus dwa do dnia 30 listopada 2015 roku. Czas ten jest niezbędny do wykonania przez zainteresowanego koncepcji architektonicznej umożliwiającej przeprojektowanie hali. W przypadku, w którym Spółdzielni udało by się w tym czasie pozyskać innego inwestora, który wykona prace w całej hali garażowej, Spółdzielnia mogła w każdym momencie odstąpić od powyższego porozumienia, ponosząc jedynie karę umowną 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych), wydatkowanych przez inwestora na prace projektowe. Po upływie ww. terminu i nie zawarciu umowy przez strony porozumienie nie będzie wywierało żadnych negatywnych skutków dla



Spółdzielni. Pozyskanie nabywcy na jeden z poziomów daje środki na przeprowadzenia części prac w hali garażowej.

Oferta nabycia prawa własności powierzchni na osiedlu, złożona przez potencjalnego inwestora – osobę fizyczną oraz przedłożony w tej sprawie przez Agencję Nieruchomości „Multihouse” projekt aktu notarialnego umowy przedwstępnej sprzedaży, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz pełnomocnictwa, zostały szczegółowo omówione na dwóch posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2015 roku tj. 5 listopada oraz 21 grudnia.

Zgodnie z przedłożoną ofertą inwestor zobowiązał się przeprowadzić prace wykończeniowe w hali garażowej osiedla w zamian za wszystkie wolne powierzchnie w hali, tj. wolne miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie, powierzchnie pod lokale mieszkalne i użytkowe, na które Spółdzielnia otrzymała pozwolenie na budowę zgodnie z decyzją 343/12 oraz powierzchnię dachów na dwóch wysokich wieżach, ok. 700 m<sup>2</sup> powierzchni dachów, celem wykonania nadbudowy. Spółdzielnia pozostałoby około 90 miejsc postojowych oraz zostałyby zamontowane windy w części mieszkalnej, które pozostały do wykonania.

Pismem z dnia 31 grudnia 2015 roku została udzielona potencjalnemu inwestorowi – osobie fizycznej odpowiedź, iż oferta złożona w powyższym kształcie nie jest możliwa do przyjęcia przez Spółdzielnię. Jednakże, w przypadku dalszego zainteresowania współpracą, Spółdzielnia prosi o złożenie oferty cenowej za nabycie wolnych powierzchni oraz prosi o wskazanie docelowego podmiotu, z którym Spółdzielnia miałaby zawrzeć umowę. W odpowiedzi na powyższe pismo, przedstawicielka Agencji w dniu 21 stycznia 2016 roku poinformowała, że odpowiedź Spółdzielni została przekazana do inwestora oraz że ustosunkują się do niej po dniu 15 lutego 2016 roku, ponieważ główny inwestor przebywa zagranicą, a bez jego udziału nie mogą zostać podjęte żadne wiążące decyzje.

W związku ze złożoną ofertą zostały także zorganizowane dwa spotkania Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni z przedstawicielami Agencji Nieruchomości „Multihouse”. Pierwsze z nich odbyło się w dniu 20 listopada 2015 roku. Drugie ze spotkań odbyło się w dniu 7 marca 2016 roku. W spotkaniu tym uczestniczył Zarząd, członkowie Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele Agencji Nieruchomości. Podczas ostatniego spotkania w dniu 7 marca 2016 roku potencjalny inwestor – wykonawca poinformował, iż nie może jeszcze niestety na tę chwilę złożyć konkretnej oferty cenowej na nabycie powierzchni na osiedlu Słoneczny Stok, natomiast w dalszym ciągu jest zainteresowany współpracą. Podczas spotkania zostało ustalone, że zostanie przesłany do Spółdzielni projekt porozumienia w sprawie dalszej współpracy w powyższym przedmiocie. Porozumienie w powyższej sprawie zostało podpisane w dniu 6 kwietnia 2016 roku. Oferta cenowa nabycia wolnych powierzchni miała zostać przedłożona Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia powyższego porozumienia. Przedstawiciele Agencji Nieruchomości zobowiązali się, że podejmą wszelkie działania, aby złożyć ofertę w ww. sprawie przed obradami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w 2016 roku. Oferta w powyższym przedmiocie nie została finalnie złożona.

W drugiej połowie 2016 roku zainteresowanie wykonaniem prac na osiedlu wyraził nowy inwestor – spółka Brandt, który odbył wizję lokalną na terenie osiedla. Wizja ta odbyła się przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej Spółdzielni. Powyższemu inwestorowi została przekazana dokumentacja dotycząca inwestycji. Niestety nie została przedstawiona Spółdzielni żadna oferta w ww. sprawie.

W 2018 roku potencjalny inwestor, który wstępnie wyraził zainteresowanie podjęciem współpracy w zakresie wykończenia hali garażowej zapoznał się z projektem budowlanym inwestycji.

W dniu 25 stycznia 2019 roku skontaktował się przedstawiciel kolejnej firmy, która zainteresowana jest ewentualną współpracą przy zakończeniu inwestycji. W dniu 5 lutego 2019



roku odbyło się spotkanie terenowe, podczas którego przedstawiciele firmy dokonali oględzin hali garażowej oraz terenu zewnętrznego osiedla. Przedstawiciele firmy przyjechali również do biura Spółdzielni, w celu omówienia warunków ewentualnej współpracy. Podczas spotkania omówiona została sytuacja prawna nieruchomości.

Po wstępnym przeanalizowaniu dokumentów i omówieniu tematu ze współpracownikami, firma była gotowa podjąć ewentualną współpracę. Spółdzielnia udostępniła firmie Nacarat Polska sp. z o.o. dokumentację techniczną dotyczącą nieruchomości, w tym m.in. projekt budowlany, architekturę i konstrukcję budynku, rzut hali garażowej, zagospodarowanie terenu, a także skan wniosku o wydanie warunków zabudowy wraz z załącznikami. Rozmowy z firmą zostały wstrzymane do czasu otrzymania przez Spółdzielnię decyzji o warunkach zabudowy.

### **Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**

W związku z brakiem inwestora zainteresowanego przeprowadzeniem prac wykończeniowych w hali garażowej Zarząd Spółdzielni postanowił wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok. Firma Archi-graf, która wykonała ostatni projekt zamienny inwestycji Słoneczny Stok w dniu 8 lutego 2016 roku przesłała ofertę na opracowanie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę budynku Al. Stanów Zjednoczonych 34. W dniu 18 lutego br. został do firmy przesłany przygotowany przez Spółdzielnię projekt umowy na opracowanie powyższego wniosku, a umowa została zawarta w dniu 1 marca 2016 roku. Zgodnie z powyższą umową wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla miał zostać wykonany do dnia 30 kwietnia 2016 roku, jednakże z zastrzeżeniem, iż w przypadku konieczności uzyskania w tym celu decyzji środowiskowej, termin ulegnie wydłużeniu. Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy został złożony przez Spółdzielnię w dniu 8 czerwca 2016 roku. Wniosek w przedmiotowej sprawie został złożony na nadbudowę wszystkich dachów, zarówno na niższej zabudowie, jak i na dwóch wieżach. We wniosku tym zostały określone szczegółowe parametry planowanej inwestycji w tym powierzchnię terenu, powierzchnię zabudowy, wysokość zabudowy (dotychczasowej i planowanej), powierzchnię biologicznie czynną, powierzchnię całkowitą nadziemną i podziemną, powierzchnię sprzedaży, a także aktualną liczbę miejsc postojowych. Do wniosku została załączona wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca to co Spółdzielnia chciałaby wykonać. Wskazano, że działka objęta wnioskiem stanowi południowo-wschodni fragment zespołu zabudowy o aktualnych wysokościach V, VII i X kondygnacji. Organ w ustalonym przez siebie stanie faktycznym zauważył, że od strony północnej, zabudowa ta, posiada wysokość XIV i XVI kondygnacji.

Spółdzielnia po uzyskaniu ww. warunków może znaleźć inwestora zainteresowanego takimi nadbudowami, a uzyskane z tego tytułu środki finansowe przeznaczyć na wykonanie prac w hali garażowej. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego istniała konieczność uzupełnienia materiałów, ponieważ zarówno Wspólnota Mieszkaniowa Al. Stanów Zjednoczonych 32, jak i Spółdzielnia „Przyczółek Grochowski” wniosły sprzeciwy w tej sprawie, Wspólnota Mieszkaniowa w zakresie zapewnienia im miejsc postojowych w hali garażowej, a ww. Spółdzielnia w zakresie drogi dojazdowej Braclawska. Ulica Braclawska stanowiła i stanowi drogę publiczną. Droga ta znajduje się w użytkowaniu wieczystym SM „Przyczółek Grochowski”, która podejmuje działania, aby przekształcić tę drogę w drogę prywatną. Zarząd Spółdzielni skierował w powyższej sprawie pismo do Burmistrza Dzielnicy Praga Południe, wskazując, że takie ewentualne działanie jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Organ przeprowadził postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Po zebraniu całego materiału dowodowego w dniu 3 sierpnia 2017 roku Spółdzielnia otrzymała decyzję odmawiającą wydania warunków zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok. Jako podstawę decyzji odmownej, organ przyjął zbyt wysoką zabudowę planowanej inwestycji w stosunku do zabudowy występującej w jej sąsiedztwie. Za argument odmowny organ przyjął również brak





przesłanek przestrzennych do rozpatrzenia wniosku. Organ w żadnym punkcie wydanej przez siebie decyzji nie wykazał jednoznacznie braku spełnienia przez wnioskodawcę któregośkolwiek warunku, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnotować wypada, że podniesienie istniejącej zabudowy, znajdującej się na działce 31/2, o dwie kondygnacje nie wpłynie znacząco ani nie zaburzy proporcji tak samego obiektu, jak również zabudowań znajdujących się w obszarze podlegającym analizie, a także pozostanie bez wpływu na zagospodarowanie przestrzenne terenu wokół Jeziora Goćławskiego, co jednoznacznie zobrazowały załączone do samego wniosku i odwołania ilustracje obiektu (wizualizacje). Organ pominął zasady analizy urbanistycznej (wyliczenie średniej wysokości zabudowy). Powołana argumentacja, że wyliczenie takiej średniej stanowiłoby jedynie pewną wartość matematyczną byłoby błędem i jest nie do zaakceptowania. Organ pominął kwestie wyliczania średniej wysokości zabudowy występującej w obszarze objętym analizą, gdyż przy uwzględnieniu tej zasady, musiałby wziąć pod uwagę wysokość zabudowy występującą na działce sąsiedniej tj. 31/1 (obiekty XIV i XVI kondygnacyjne).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie rozpoznało sprawę odwołania Spółdzielni na decyzję Urzędu m. st. Warszawy odmawiającą Spółdzielni wydania warunków zabudowy, zgodnie z projektem, który został w postępowaniu zgłoszony. SKO orzekło o uchyleniu zaskarżonej przez Spółdzielnię decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W dniu 21 marca 2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy.

W dniu 16 maja 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo Wydziału Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z prośbą o wyjaśnienie kwestii dotyczących wysokości zespołu budynków oraz liczby miejsc postojowych dla istniejących budynków. Spółdzielnia złożyła pismo wyjaśniające w Wydziale Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Dnia 12 sierpnia 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo Wydziału Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego informujące o wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Tego samego dnia upoważniony pracownik Spółdzielni wykonał dokumentację fotograficzną sporządzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 7 października 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęło zawiadomienie o zebraniu dowodów oraz wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast w dniu 28 października 2019 roku wpłynęła decyzja Prezydenta m.st. Warszawy odmawiająca ustalenia warunków i szczególnych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji Słoneczny Stok. Argumenty podniesione przez organ są analogiczne, jak te, które były podniesione w uprzednio wydanej i zaskarżanej przez Spółdzielnię decyzji. Organ uznał, że wydanie zgody na podwyższenie budynków wchodzących w skład osiedla zakłóciłoby ogólnie rozumiany ład przestrzenny i z tego punktu widzenia zasadne jest wydanie decyzji odmownej. Spółdzielnia zleciła Kancelarii Adwokackiej przygotowanie odwołania od decyzji, która została skierowana do SKO w Warszawie. Odwołanie Spółdzielni zostało przesłane do SKO w dniu 25 listopada 2019 roku.

W dniu 17 grudnia 2020 roku do biura Spółdzielni wpłynęła Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie zgodnie z treścią którego SKO orzekło o uchyleniu zaskarżonej przez Spółdzielnię decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.





Dnia 22 stycznia 2021 roku do biura Spółdzielni wpłynęło Wezwanie z up. Prezydenta m. st. Warszawy Naczelnika Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego – Praga w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego o zobowiązaniu Spółdzielni do złożenia wyjaśnień w zakresie ustalenia frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi Spółdzielnia wskazała, że ustalenie frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej zostały Urzędowi przekazane w korekcie wniosku przyjętej w biurze podawczym Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w dniu 19 sierpnia 2016 roku.

Niemniej jednak Spółdzielnia ponownie wskazała że obsługa komunikacyjna budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 odbywać się będzie od strony Al. Stanów Zjednoczonych – dojazd bezpośredni do klatek schodowych nr I – VII, która posiada status drogi publicznej oraz ulicy Braclawskiej – dojazd do garażu podziemnego.

W dniu 18 lutego 2022 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo z Urzędu m. st. Warszawy, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w sprawie dot. wydania nowych warunków zabudowy dla inwestycji Słoneczny Stok. W piśmie tym wskazano, że zebrano wymagany materiał dowodowy do rozstrzygnięcia sprawy. W szczególności wykonano nową analizę urbanistyczną, co było zgodne z zaleceniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. W analizie tej wskazano m.in., że:

- proponowana nadbudowa zakłóca proporcje pomiędzy pierzeją wschodnią i zachodnią ulicy Braclawskiej, która nie powinna być zaburzona,
- po stronie ulicy Braclawskiej obecne są budynki o wysokości od 20,0 m do 25,0 m,
- projektowane przez Spółdzielnię nadbudowy mają mieć z kolei od 27,5 m do ok. 44,5 m,
- podsumowując: z analizy wysokości budynków w obszarze wynika brak przesłanek przestrzennych dla nadbudowy budynku objętego wnioskiem w zakresie zaproponowanym przez inwestora;

Obecnie oczekujemy na orzeczenia organu w sprawie, w którym organ ten zapewne ponownie odmówi wydania warunków zabudowy zgodnych z wnioskiem Spółdzielni. O otrzymaniu decyzji poinformujemy Państwa. Z uwagi na fakt, że będzie to zapewne trzecia już odmowa, pod rozważenie Spółdzielni podda zasadność zmodyfikowania wniosku o ustalenie warunków zabudowy w taki sposób, aby dostosować projekt do stanowiska organu, być może warto będzie rozważyć inne np. kaskadowe zaprojektowanie nadbudów zaczynając od jednej kondygnacji kończąc na trzech, tak aby nie zaburzać proporcji z istniejącą zabudową przy ulicy Braclawskiej. Dodatkowo Zarząd Spółdzielni zastanawia się nad podjęciem współpracy z innym architektem, który do wniosku dołączyłby analizę nasłonecznienia, zacielenia tj. badania oddziaływania słońca na projektowaną inwestycję w określonych porach dnia i roku.



Szanowni Państwo,

od dnia 1 czerwca 2022 roku nastąpi zmiana na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu, Głównego Księgowego. Dotychczasowy Zastępca i Główny Księgowy Pani Katarzyna Gumowska, w związku z zatrudnieniem u innego pracodawcy, złożyła rezygnację. Pani Katarzyna ze Spółdzielnią związana była od 2006 roku. W wykonywaniu swoich obowiązków zawsze wykazywała się wiedzą, rzetelnością i kulturą osobistą. Za wszystkie lata pracy na rzecz Naszych Mieszkańców serdecznie dziękujemy!

Funkcję Zastępcy Prezesa i Głównego Księgowego od dnia 1 czerwca 2022 roku obejmie Pani Beata Jagiełło-Prusaczyk. Pani Beata jest pracownikiem Spółdzielni od 1998 roku. Doskonale zna problematykę naszej Spółdzielni oraz specyfikę księgowości w spółdzielniach mieszkaniowych.

ZARZĄD

Obu Paniom życzymy sukcesów w wykonywaniu powierzonych zadań i obowiązków!



Szanowni Państwo,

przypominamy, że z dniem 31 maja 2022 roku ulega likwidacji punkt kasowy w Spółdzielni zlokalizowany w budynku przy ul. Targowej 33b.

Powyższe podyktowane jest zmieniającymi się przepisami w zakresie przyjmowania wpłat gotówkowych w punktach kasowych, a tym samym zwiększeniem kosztów utrzymania punktu kasowego w Spółdzielni.

Mieszkańcy zainteresowani dokonywaniem płatności gotówkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych na konto Spółdzielni mogą je realizować, bez prowizji, w oddziałach Banku PKO BP usytuowanych na terenie całej Warszawy.

**Oddziały Banku PKO BP dla Dzielnicy Praga Południe znajdują się przy:**

- ul. Fieldorfa 10A,
- ul. Jubilerskiej 1/3,
- ul. Grochowskiej 207,
- ul. Egipskiej 7
- ul. Majdańskiej 13.

**Oddziały Banku PKO BP dla Dzielnicy Białołęka znajdują się przy:**

- ul. Światowida 47,
- ul. Modlińskiej 8.

**Oddział Banku PKO BP dla Dzielnicy Praga Północ znajduje się przy:**

- ul. Targowej 42.