



WNIOSEK CZTERECH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI O ZWOŁANIE WALNEGO ZGROMADZENIA BUDZI POWAŻNE WĄTPLIWOŚCI I PODEJRZENIE USIŁOWANIA OSZUSTWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jelonki” w Warszawie zleciła opinię prawną dotyczącą oceny prawnej wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia. Kancelaria Radców Prawnych DERC PAŁKA sporządziła opinię, która ujawniła szereg nieprawidłowości w procesie zbierania podpisów pod wnioskiem.

20 lutego 2025 r. do Zarządu SM „Jelonki” wpłynęło pismo, pod którym podpisały się cztery osoby. Pismo to informowało o przekazaniu 34 kart z podpisami 813 Członków Spółdzielni, którzy domagali się zwołania Walnego Zgromadzenia. Do pisma załączono wspomniane karty, z których każda opatrzona była nagłówkiem: „Podpisy Członków SM Jelonki pod wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia treść wniosku na odwrocie”. Na odwrocie każdej karty znajdował się tekst wniosku o zwołanie WZ wraz z proponowanym porządkiem obrad.

Przeprowadzona weryfikacja danych, mająca na celu potwierdzenie autentyczności i prawidłowości zebranych podpisów, ujawniła szereg niepokojących nieprawidłowości. Z raportu wynika, że aż 55 osób (67% negatywnie zweryfikowanych) nie jest w ogóle Członkami Spółdzielni, co automatycznie podważa zasadność ich podpisów pod wnioskiem, w tym 10 osób to byli Członkowie SM „Jelonki”, którzy również nie posiadają uprawnień do popierania

tego typu inicjatyw. W 14 przypadkach dane zawarte na listach są nieczytelne, co uniemożliwia identyfikację i weryfikację tożsamości, pomimo że osoby te figurują w rejestrze Członków. Dodatkowo, w 2 przypadkach adres podany przy podpisie okazał się błędny, co rodzi wątpliwości co do aktualności danych i potencjalnie utrudnia kontakt z tymi osobami. W 3 przypadkach za Członka Spółdzielni podpisała się osoba upoważniona, a w 1 przypadku podpis złożył pełnomocnik, co wymaga szczegółowej analizy zgodności z procedurami. W 2 przypadkach wystąpiły trudności z jednoznaczną weryfikacją osoby, która złożyła podpis a w 5 przypadkach podpis złożyła inna osoba.

Co więcej, do Spółdzielni zaczęły spływać oświadczenia Członków, którzy twierdzą, że zostali wprowadzeni w błąd podczas zbierania podpisów. W swoich oświadczeniach Członkowie SM „Jelonki” relacjonują, że przedłożona im lista podpisów pod zwołaniem Walnego Zgromadzenia nie zawierała porządku obrad a ich podpis wynikał jedynie z przekazanej im informacji, iż Walne Zgromadzenie nie zostanie przeprowadzone, jeśli się nie podpisze.

W świetle powyższego Zarząd zmuszony był uznać, że wniosek o zwołanie Walnego Zgromadzenia SM „Jelonki” nie został skutecznie złożony. Osoby podpisane pod pismem przewodnim nie przedstawiły upoważnień od Członków spółdzielni do

złożenia wniosku w ich imieniu, co jest sprzeczne z art. 98 Kodeksu cywilnego oraz art. 83 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Liczne nieprawidłowości w podpisach, w tym znaczna liczba podpisów osób niebędących Członkami spółdzielni, podważają wiarygodność wniosku. Brak realizacji ustawowego wymogu wskazania celu zwołania WZ na stronie do podpisów narusza § 86 ust. 4 Statutu SM „Jelonki”. W szczególności, nie zostało jednoznacznie wskazane, że celem WZ ma być m.in. odwołanie Członków Rady Nadzorczej.

Dodatkowo, pojawiają się wątpliwości, czy porządek obrad w ogóle był zamieszczony na odwrocie listy z podpisami. Istnieje również podejrzenie wprowadzenia Członków spółdzielni w błąd przy zbieraniu podpisów, co dodatkowo podważa wiarygodność całego procesu.

W związku z powyższym, istnieje uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstw, co uzasadnia złożenie zawiadomienia do odpowiednich organów ścigania. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jelonki” stoi teraz przed wyzwaniem podjęcia dalszych kroków prawnych w celu wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy i ochrony interesów swoich Członków.

Nadmienić należy, że Walne Zgromadzenie odbędzie się w ustawowym terminie zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Parkingi Społeczne w Spółdzielni Mieszkaniowej: Wyzwania i Perspektywy

Temat parkowania od lat wywołuje liczne dyskusje i emocje wśród członków naszej spółdzielni. Wraz ze wzrostem liczby pojazdów, tradycyjne parkingi społeczne stają się niewystarczające, co rodzi pytania o ich przyszłość i efektywność.

Funkcjonowanie parkingów społecznych wiąże się z szeregiem problemów natury formalnej i organizacyjnej. Często napotykamy na trudności z określeniem statusu prawnego gruntu, co utrudnia planowanie ewentualnych inwestycji. Proces uzyskiwania niezbędnych pozwoleń na budowę lub modernizację bywa długotrwały i złożony. Brak jasnych zasad korzystania prowadzi do nieporozumień i sporów między sąsiadami. Istotną kwestią są również opłaty za korzystanie oraz odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe na terenie parkingu.

Z organizacyjnego punktu widzenia, wyzwaniem jest efektywne zarządzanie parkingami, w tym ich bieżące utrzymanie i reagowanie na zgłoszenia mieszkańców. System przydziału miejsc ("kto pierwszy, ten lepszy") często jest postrzegany jako niesprawiedliwy. Zapewnienie kontroli dostępu i egzekwowanie zasad parkowania również stanowi nie lada wyzwanie. Nie bez znaczenia jest także finansowanie wszelkich inwestycji i bieżącej eksploatacji parkingów oraz komunikacja z Państwem w kwestiach dotyczących parkowania. Należy również pamiętać o potrzebach gości odwiedzających naszych mieszkańców.

Wielu z Państwa zastanawia się, czy w obliczu rosnącej liczby samochodów, parkingi społeczne mają jeszcze rację bytu. Z jednej strony, argumenty przemawiają za ich niższymi kosztami budowy i utrzymania oraz prostotą organizacji. Dla wielu z nas stanowią one element tradycji i są miejscem nieformalnych sąsiedzkich interakcji. Jednakże, coraz częściej doświadczamy ich niewystarczającej pojemności, niesprawiedliwego dostępu do miejsc oraz trudności w zarządzaniu. Warto również rozważyć, czy zajmowany przez nie teren nie mógłby zostać wykorzystany w bardziej efektywny sposób.

Odpowiedzialność za szkody powstałe na parkingu społecznym zależy od wielu czynników, w tym od przyczyny szkody i winy konkretnych osób lub podmiotów. Mimo że parkingi zarządzane są przez stowarzyszenia lub nieformalne „zarządy” to ewentualna odpowiedzialność za szkody wynikające ze stanu technicznego parkingu spoczywa na Spółdzielni. Jednocześnie utrzymanie parkingu w należytym stanie technicznym leży po stronie zarządzających. Kwestia parkingów społecznych tworzy również nierówności pomiędzy koloniami. Mieszkańcy ul. Borowej Góry mogą czuć się pokrzywdzeni, gdyż na ich terenie funkcjonuje jedynie parking komercyjny. Parkingi przy ul. mjr. H. Sucharskiego gromadzą pojazdy mieszkańców ul. Puszczy Solskiej mimo, że regulamin (z 1994r.!) mówi o mieszkańcach z sąsiednich bloków, a wolne miejsca parkingowe na ul. Synów Pułku można bez problemu

znaleźć na portalach ogłoszeniowych, gdzie są podnajmowane od osób płacących za to miejsce. Niski koszt miejsca parkingowego powoduje, że miejsce to jest opłacane „na wszelki wypadek” i stoi puste, gdy pozostali mieszkańcy krążą w poszukiwaniu wolnego miejsca.

Z pewnością, parkingi społeczne są nadal istotnym elementem funkcjonowania Spółdzielni, jednak formuła ich funkcjonowania wymaga dostosowania do obecnych wyzwań, otoczenia prawnego oraz postępującej regulacji gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

Zachęcamy Państwa do dzielenia się swoimi opiniami i sugestiami dotyczącymi przyszłości naszych parkingów społecznych. W najbliższym czasie przygotujemy ankietę dla mieszkańców, aby wspólnie wypracować najlepsze rozwiązania.

Zakończenie postępowania karnego dotyczącego przywłaszczenia mienia Członków Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Jelonki" informuje, że postępowanie karne prowadzone przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie przywłaszczenia mienia spółdzielni o wielkiej wartości, zakończyło się wyrokiem skazującym.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie oskarżeni zostali **skazani na karę bezwzględnego pozbawienia wolności, zakaz sprawowania funkcji oraz nakaz naprawienia wyrządzonej szkody.**

Należy zaznaczyć, że wyrok nie jest prawomocny. Oskarżonym przysługuje prawo do złożenia apelacji.

Członkowie Spółdzielni, którzy chcieliby uzyskać wgląd do akt sprawy, mogą złożyć stosowny wniosek do sądu, precyzyjnie uzasadniając przyczyny swojej prośby.



Lustracja pełna działalności Spółdzielni w latach 2021-2023



W okresie od 2 września 2024 r. do 26 listopada 2024 r., Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie za lata 2021-2023. Celem lustracji była kompleksowa ocena funkcjonowania Spółdzielni w różnych obszarach jej działalności.

Lustracja objęła następujące kluczowe obszary działalności Spółdzielni:

- Organizacja Spółdzielni (statut, regulaminy, działalność organów, struktura organizacyjna)
- Stan prawny gruntów i budynków oraz racjonalność ich wykorzystania
- Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (stan budynków, koszty i przychody, lokale użytkowe, opłaty)
- Gospodarka remontowa (nadzór techniczny, planowanie remontów, finanse, wykonawcy)
- Gospodarka finansowa (fundusze, środki finansowe, koszty ogólne, kredyty, zobowiązania, należności)

Ustalenia lustracji oparto na analizie dokumentów, zestawień, przeglądzie budynków oraz wyjaśnieniach. Lustracja potwierdziła, że Spółdzielnia przestrzega obowiązku przeprowadzania lustracji co 3 lata. Poniżej przedstawiono kluczowe spostrzeżenia i sugestie lustratora w poszczególnych obszarach:

Organizacja Spółdzielni

- Statut Spółdzielni jest dostosowany do obowiązujących przepisów.
- Rada Nadzorcza wprowadziła szereg zmian w regulaminach wewnętrznych.
- Walne Zgromadzenia były zwoływane prawidłowo, jednak lustrator zwraca uwagę na niską frekwencję członków.
- Lustrator sugeruje zwrócenie uwagi na przypadki, gdy uchwały Walnego Zgromadzenia nie weszły w życie z powodu brakujących głosów.
- Działalność Rad Budynków prowadzona jest zasadniczo prawidłowo.
- Dokumentacja organizacyjna Spółdzielni (regulamin organizacyjny, schemat organizacyjny, zakresy zadań) nie budzi zastrzeżeń.
- System kontroli gospodarczej i ochrony mienia oceniono jako sprawny.
- Lustrator zwraca uwagę na znaczną liczbę wniosków wpływających do Spółdzielni i sugeruje usprawnienie procesu ich rozpatrywania.
- W odniesieniu do umów, lustrator sugeruje zwrócenie uwagi na zapisy dotyczące odpowiedzialności finansowej wykonawcy. Wniosek ten jest zbieżny z działaniami Zarządu.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni są utrzymane we właściwym stanie estetyczno-porządkowym, wskazano rozważenie remontu części klatek schodowych oraz odnotowano realizację procesu budowy altanek śmietnikowych.
- Lustrator zwraca uwagę na ujemne wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2021-2023 i sugeruje podjęcie działań w celu ich poprawy.
- Nie stwierdzono uwag w zarządzaniu lokalami użytkowymi.

Sprawy Członkowskie

Spółdzielnia prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane rejestry zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lustracja przeprowadzona w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” dostarczyła cennych uwag i sugestii dotyczących jej funkcjonowania. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP wskazał na obszary, które zdaniem lustratora, warto rozważyć w celu dalszego usprawnienia działalności Spółdzielni i podniesienia jakości obsługi mieszkańców.

Spółdzielnia podkreśla, że w odpowiedzi na otrzymane wnioski polustracyjne, przedstawiła swoje stanowisko, które zostało częściowo uwzględnione przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Ponadto, Zarząd przekazał Związkowi stanowisko Rady Nadzorczej i aktualnie oczekuje na odpowiedź. Całość tej dokumentacji będzie udostępniana członkom Spółdzielni na ich wniosek. Zgodnie z Art. 93. § 2. Ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany, na żądanie członka spółdzielni, udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informacje o ich realizacji.

Protokół z lustracji dostępny do wglądu dla Członków Spółdzielni w jej siedzibie, zgodnie z zasadami udostępniania dokumentów.

Zgodnie z art. 81 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni. Jednakże publikacja tych dokumentów nie może być sprzeczna z przepisami RODO i musi uwzględniać wymagania ochrony danych osobowych.

Z uwagi na obszerność protokołu z lustracji i konieczność jego dostosowania do wymogów RODO, publikacja nastąpi niezwłocznie po zakończeniu tego procesu.

Wiaty śmietnikowe - status prac

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Jelonki" kontynuuje prace związane z budową wiat śmietnikowych na swoim terenie. Realizacja tej inwestycji wiąże się jednak z szeregiem wyzwań, które wpływają na tempo postępu robót.

Aktualny status prac dla poszczególnych lokalizacji przedstawia się następująco:

- **Anieli Krzywoń 4:** Wniosek (PB-2) zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych złożono w Urzędzie Dzielnicy Bemowo (11.04.2025).
- **Anieli Krzywoń 8:** wystawione postanowienia z 02.04.2025 nakłada obowiązek uzupełnienia dokumentacji; uzupełniony wniosek złożono w urzędzie (14.04.2025 r.).
- **Puszczy Solskiej 1:** wystawiona decyzja z 07.03.2025 wnosząca sprzeciw wobec zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych – budowy wiaty śmietnikowej. Konieczna jest modyfikacja ustalonej lokalizacji, spełniająca zapisy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2002 r. poz. 1225), § 23 ust. 1 pkt 2).
- **Puszczy Solskiej 2:** Wystąpienie o do Wydziału Architektury i Budownictwa o wydanie zaświadczenia o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy wiaty śmietnikowej.
- **Puszczy Solskiej 3:** Wniosek (PB-2) zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych złożono w Urzędzie Dzielnicy Bemowo (11.04.2025).
- **Puszczy Solskiej 4:** Zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych – zastosowanie w projekcie elementu murka oporowego wokół wiaty

śmietnikowej wymaga, uzyskania pozwolenia na budowę. Wniosek złożono w urzędzie (14.04.2025 r.).

- **Puszczy Solskiej 5:** Wydział Ochrony Krajobrazu Miasta (WOK) zaopiniował negatywnie zamiar usytuowania altany śmietnikowej we wskazanej lokalizacji, obecnie trwają uzgodnienia.
- **Puszczy Solskiej 7:** wystawione postanowienia nakładało obowiązek uzupełnienia dokumentacji, projekt jest w trakcie wprowadzania poprawek.
- **Mjr. H. Sucharskiego 3:** Wniosek (PB-2) zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych złożono w Urzędzie Dzielnicy Bemowo (11.04.2025).
- **Mjr. H. Sucharskiego 5:** Wydział Ochrony Krajobrazu Miasta (WOK) zaopiniował negatywnie zamiar usytuowania altany śmietnikowej we wskazanej lokalizacji, obecnie trwają uzgodnienia
- **Mjr. H. Sucharskiego 6:** Zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych – zastosowanie w projekcie elementu murka oporowego wokół wiaty śmietnikowej wymaga, uzyskania pozwolenia na budowę. Wniosek złożono w urzędzie (09.04.2025).
- **Mjr. H. Sucharskiego 8:** Zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych – zastosowanie w projekcie elementu murka oporowego wokół wiaty śmietnikowej wymaga, uzyskania pozwolenia na budowę. Wniosek złożono w urzędzie (09.04.2025).
- **Mjr. H. Sucharskiego 10:** Uzyskano zgodę Wydziału Ochrony Krajobrazu Miasta!!! Dokumentacja w trakcie kompletowania.
- **Synów Pułku 1:** Propozycja lokalizacji wiaty śmietnikowej w trakcie analizy przez biuro architektoniczne.

- **Synów Pułku 2:** Rada Budynku wyraziła zgodę na proponowaną lokalizację. Dokumentacja w trakcie kompletowania.
- **Synów Pułku 3:** wystawione postanowienia z 25.02.2025 nakłada obowiązek uzupełnienia dokumentacji. Dokumentacja w trakcie kompletowania.
- **Synów Pułku 5:** Zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych – zastosowanie w projekcie elementu murka oporowego wokół wiaty śmietnikowej wymaga, uzyskania pozwolenia na budowę.
- **Synów Pułku 6:** Propozycja lokalizacji wiaty śmietnikowej w trakcie analizy przez biuro architektoniczne.
- **Synów Pułku 7:** Wniosek (PB-2) zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych złożono w Urzędzie Dzielnicy Bemowo (11.04.2025).
- **Synów Pułku 8:** Propozycja lokalizacji wiaty śmietnikowej w trakcie analizy przez biuro architektoniczne.

Aktualnie w procesie realizacji jest 9 wiat śmietnikowych. Budowa wiat śmietnikowych, opartych na stalowej konstrukcji, okresowo napotyka na trudności związane z przedłużającym się oczekiwaniem na dostawę blach od producenta. Spółdzielnia podkreśla, że opóźnienia te są niezależne od wykonawcy ani od samej Spółdzielni, a przerwy w dostawach trwają od kilku do kilkunastu dni. Dodatkowym wyzwaniem są protesty części mieszkańców dotyczące lokalizacji wiat śmietnikowych. Mimo to, Spółdzielnia wyjaśnia, że przepisy budowlane, konieczność uzgodnień z urzędami i uzyskania niezbędnych pozwoleń ograniczają możliwości wyboru alternatywnych miejsc. Sytuację komplikuje również nieuregulowany status gruntów w przypadku niektórych lokalizacji.

Szanowni Mieszkańcy,

Z okazji zbliżających się Świąt Wielkanocnych, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” pragnie złożyć Państwu najserdeczniejsze życzenia spokojnych i pełnych radości Świąt Wielkanocnych!

Niech ten wyjątkowy czas napęłni Wasze serca radością, nadzieją i wiosennym optymizmem.

Życzymy, aby Święta Wielkanocne przyniosły chwile spędzone w ciepłej, rodzinnej atmosferze, pełne wzajemnej życzliwości i zrozumienia.

Niech ten czas odnowy będzie okazją do odpoczynku od codziennych trosk i nabrania sił na nadchodzące miesiące. Wiosenna aura, która budzi przyrodę do życia, niech symbolizuje nowe możliwości i pozytywne zmiany w naszym wspólnym otoczeniu.