

Wprowadzenie do Regulaminu korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SBM „Kwitnąca” oraz zabudowy i zamykania pomieszczeń

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 5. p. 1.: Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem (...)

Koszty utrzymania nieruchomości spółdzielni „Kwitnąca” drastycznie wzrosły w ostatnich latach. Złożyła się na to duża inflacja, wzrost płacy minimalnej, a co za tym idzie wzrost kosztów pracy w firmach obsługujących Spółdzielnię, wzrost kosztów mediów: prądu, gazu, wody i ciepła co wpływa na wzrost cen w całej gospodarce.

Budynki Spółdzielni mają 40 lat. Potrzeby remontowe na ich utrzymanie są ogromne, a ich koszt znacznie przekracza środki zbierane w czynszach lokatorskich.

Nie wszystkie wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości Spółdzielni da się ograniczyć. Wobec znaczącego wzrostu kosztów Zarząd szuka oszczędności i źródeł pozyskiwania środków finansowych.

W budynkach Spółdzielni znajdują się miejsca mogące być źródłem pożytków z rzeczy, czyli przedmiotów materialnych. Takimi rzeczami w Spółdzielni są części wspólne: korytarze i pomieszczenia, które utraciły swoją pierwotną funkcję. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 marca 2016 r. (sygn.. akt I ACa 866/15) „każda rzecz potencjalnie może przynosić pożytki, jeśli stanie się przedmiotem dalszych umów o odpłatne z niej korzystanie”. Pożytki z nieruchomości wspólnej w przypadku spółdzielni „Kwitnąca” mogą stanowić przychody z najmu lub innego stosunku prawnego budynków.

W spółdzielni „Kwitnąca” jest wiele powierzchni zagospodarowanych przez lokatorów: części korytarzy, pomieszczenia dawnych wózkowni, pomieszczenia pozsypowe. **To są części wspólne i korzystanie z nich przez jednego lub kilku lokatorów musi przynosić korzyści ogółowi mieszkańców.** Każdy metr kwadratowy tak zajętej powierzchni w części wspólnej nieruchomości powinien stanowić pożytek z rzeczy wspólnej.

Zarząd dokonał przeglądu wykorzystania części wspólnych nieruchomości i oceny bezpieczeństwa dokonywanych zamknięć i zabudów, przede wszystkim pod względem bezpieczeństwa konstrukcji budynku i bezpieczeństwa ppoż. oraz zachowania funkcji komunikacyjnych i ewakuacyjnych korytarzy i klatek schodowych.

Wstępna ewidencja zagospodarowanych przez lokatorów części wspólnych budynków przedstawia się następująco:

Budynek Kwitnąca 6:

Korytarze w III klatce, powierzchnia wg dokumentacji budowlanej – 13,20 m², piętra od 0 do X, a więc 145,2 m² będące w wyłącznym użytku 2 lokali na każdym piętrze, zamknięte, wyłączone z części wspólnych, oświetlenie z instalacji elektrycznej Spółdzielni.

Budynek Kwitnaca 8:

Korytarze w I klatce, powierzchnia wg dokumentacji budowlanej – 14,61 m², piętra od 0 do X, stanowi to 160,71 m² będące w wyłącznym użytku 2 lokali na każdym piętrze, zamknięte, wyłączone z części wspólnych, oświetlenie z instalacji elektrycznej Spółdzielni.

Wózkownie w III klatce, powierzchnia 7,2 m², na piętrach od 0 do X, stanowi to 79,2 m². Pomieszczenia te są użytkowane jako komórki przez lokatora lub lokatorów z danego piętra, zamknięte, wyłączone z części wspólnych, oświetlenie z instalacji elektrycznej Spółdzielni, centralne ogrzewanie. Sześć wózkowni jest zabudowanych i włączonych do lokali wraz z przyległą częścią korytarza.

Budynki Kwitnaca 6 i Kwitnaca 8:

Pomieszczenia posypowe. Takich pomieszczeń, o powierzchni 4,71 m², jest 60 w obu budynkach, jest to 282,6 m² powierzchni wspólnej. Pomieszczenia te są wyposażone w oświetlenie i centralne ogrzewanie.

Zarząd SBM „Kwitnaca”, we współpracy z Mecenasek i Radą Nadzorczą, opracował **Regulamin korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SBM „Kwitnaca” oraz zabudowy i zamykania części korytarzy**. Rada Nadzorcza w dniu 6 maja 2025 r. uchwaliła załączony regulamin z datą obowiązywania od dnia 22 maja.

Zarząd Spółdzielni wyjaśnia, że do tej pory członkowie Spółdzielni, lokatorzy budynków Kwitnaca 6 i Kwitnaca 8, korzystali z tych pomieszczeń **bezumownie**. Przy tak wysokich i wciąż rosnących kosztach utrzymania nieruchomości i kosztach utrzymania mieszkań konieczne jest obciążenie lokatorów zgodnie z opłatami czynszowymi za powierzchnię rzeczywiście użytkowaną.

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„KWITNACA”
01-926 Warszawa, ul. Kwitnaca 6 m 34
NIP: 118-13-41-052

CZŁONEK ZARZĄDU
Elżbieta Patkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Małgorzata Gawlik