

Pytania mieszkańców, pełnomocnictwa i dalszy plan działań

Szanowni Państwo,

w ostatnich dniach pojawiło się kilka ważnych i bardzo potrzebnych pytań dotyczących planowanej zmiany formy zarządu naszej Wspólnoty. Dziękujemy za ich zadawanie. Od początku zależy nam na tym, aby cały proces był prowadzony spokojnie, transparentnie i rzeczowo. Dlatego w tym wydaniu chcemy odpowiedzieć na najczęściej pojawiające się pytania, doprecyzować kwestie związane z pełnomocnictwami oraz wyjaśnić, dlaczego uważamy, że sama formuła Rady Osiedla przestała być dla naszej Wspólnoty wystarczająca.

DLACZEGO NIE CHCEMY POZOSTAĆ WYŁĄCZNIE RADĄ OSIEDLA?

To pytanie warto postawić wprost. Rada Osiedla, w obecnym modelu, nie ma realnej funkcji sprawczej. Może doradzać, proponować, pytać, przypominać i wspierać różne działania, ale ostateczne decyzje pozostają poza nią. Rada nie może samodzielnie zlecać określonych działań, nie może skutecznie rozliczać zarządcy z wykonania konkretnych tematów i nie może przejąć odpowiedzialności za prowadzenie spraw Wspólnoty.

W praktyce oznacza to, że nawet jeśli członkowie Rady angażują się mocno, analizują oferty, szukają rozwiązań i poświęcają swój czas, to nadal działają głównie w formule opiniowania i wspierania, a nie realnego zarządzania.

Naszym zdaniem na obecnym etapie rozwoju Young City II to już za mało. Przez ostatnie lata udało się utrzymać względną stabilność kosztów i uniknąć dużych, gwałtownych wzrostów opłat mimo rosnących cen usług, materiałów i energii. Uważamy, że to również jest efekt zaangażowania, kontroli kosztów i społecznej pracy wykonywanej przez Radę.

Ale jednocześnie widzimy wyraźnie, że bez realnych narzędzi decyzyjnych nie da się skutecznie prowadzić wszystkich spraw, które stoją dziś przed naszą Wspólnotą. Dlatego proponujemy zmianę nie po to, by stworzyć nową strukturę dla samej zasady, ale po to, by właściciele mieli realny wpływ na decyzje, wydatki i tempo prowadzenia spraw.

CZY ZMIANA FORMY ZARZĄDU OZNACZA, ŻE ZNIKNIJE ADMINISTRACJA?

Nie. To jedna z najważniejszych kwestii, którą warto jeszcze raz jasno wyjaśnić. Zmiana formy zarządu z zarządu powierzonego na zarząd właścicielski nie oznacza, że mieszkańcy mają nagle sami prowadzić księgowość, organizować przeglądy techniczne, zajmować się awariami czy obsługą administracyjną budynków. **Te zadania nadal może wykonywać profesjonalna firma administrująca.**

Zmienia się przede wszystkim to, gdzie znajduje się ośrodek decyzyjny oraz nadzór nad wydatkami i prowadzonymi sprawami. Innymi słowy: nie proponujemy rezygnacji z profesjonalnej administracji. Proponujemy, aby działała ona dalej, ale pod bliższym nadzorem zarządu wybranego spośród właścicieli.

CZY TAKA ZMIANA AUTOMATYCZNIE OBNIŻY MIESIĘCZNE OPŁATY?

Nie chcemy składać prostych obietnic, że sama zmiana formy zarządu automatycznie obniży wszystkie miesięczne opłaty. Bieżąca administracja, księgowość, serwis, przeglądy i obsługa techniczna nadal kosztują i nadal muszą być wykonywane przez profesjonalny podmiot. Sama zmiana formy zarządu nie oznacza więc automatycznie, że konkretna stawka za administrację od razu spadnie.

Naszym zdaniem realna korzyść polega przede wszystkim na czymś innym: przy podobnym koszcie obsługi Wspólnota może otrzymać lepiej dopilnowaną, skuteczniej rozliczaną i bardziej transparentnie prowadzoną pracę administracji. Ma to szczególne znaczenie właśnie teraz. Young City II ma już ponad 11 lat i wchodzi w etap, w którym coraz więcej tematów będzie wymagało intensywnego prowadzenia po stronie administracji: zbierania i porównywania ofert, pilnowania terminów, nadzorowania napraw, kontrolowania jakości wykonania i jasnego raportowania mieszkańcom.

To ważne także w kontekście **ugody z deweloperem podpisanej pod koniec 2025 roku**. Wcześniej część tematów usterek była przez lata w praktyce „zamrożona”. Teraz, po zakończeniu tego etapu, przed Wspólnotą stoi kolejna faza: uporządkowanie napraw i przeprowadzenie ich w sposób racjonalny, transparentny i dobrze dopilnowany.

Nie chodzi więc tylko o to, ile kosztuje sama administracja, ale o to, jak dobrze wykonuje swoją pracę i jak skutecznie prowadzone są sprawy Wspólnoty.

CZY ZARZĄD WŁAŚCICIELSKI BĘDZIE POBIERAŁ WYNAGRODZENIE?

Na dziś nasze stanowisko jest proste: **na początku nie planujemy żadnego wynagrodzenia dla zarządu**. Wiele osób działających dziś w Radzie Osiedla angażuje się społecznie od lat i do tej pory nie pobierało z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Tak samo patrzemy na ten proces obecnie.

Jednocześnie chcemy to powiedzieć uczciwie i transparentnie: ewentualne wynagrodzenie zarządu właścicielskiego nie wynika automatycznie ze zmiany formy zarządu. Gdyby taki temat kiedykolwiek miał się pojawić w przyszłości, wymagałby osobnej, jawnej decyzji właścicieli w formie uchwały. **Na dziś takiego rozwiązania nie zakładamy.**

CZYM BĘDZIE ZAJMOWAŁ SIĘ ZARZĄD WŁAŚCICIELSKI?

Nie chodzi o zastąpienie administratora, tylko o reprezentowanie interesu właścicieli i realny nadzór nad sprawami Wspólnoty. W praktyce zarząd właścicielski powinien zajmować się między innymi:

- ✓ kontrolą i akceptacją istotnych wydatków,
- ✓ analizą ofert i szukaniem rozwiązań korzystnych finansowo,
- ✓ nadzorem nad realizacją umów i prac,
- ✓ ustalaniem priorytetów dla bieżących napraw i inwestycji,
- ✓ bieżącym kontaktem z administracją oraz reprezentowaniem właścicieli w sprawach wymagających decyzji i stanowiska Wspólnoty.

To nie jest model, w którym kilka osób „robi wszystko samodzielnie”. To model, w którym firma administrująca wykonuje bieżącą pracę operacyjną, a zarząd właścicielski pilnuje, żeby było to robione **dobrze, terminowo i racjonalnie kosztowo**.

KTO BĘDZIE PODEJMOWAŁ NAJWAŻNIEJSZE DECYZJE?

To bardzo ważna kwestia i chcemy ją podkreślić możliwie jasno: **najważniejsze decyzje nadal należą do ogółu właścicieli**. Zarząd właścicielski nie przejmuje prawa do decydowania za wszystkich mieszkańców w sprawach, które powinny być rozstrzygane uchwałami.

Jego rolą jest przygotowywanie, porządkowanie, prowadzenie spraw i przedstawianie właścicielom konkretnych propozycji, ale ostateczna decyzja w najważniejszych sprawach dalej pozostaje po stronie większości właścicieli.

Dotyczy to również kolejnych tematów, które chcielibyśmy po zmianie uporządkować i przedstawić właścicielom do decyzji – na przykład przeglądu stałych umów i kosztów, zebrania kontrofert, rozmów z bankiem, a następnie przygotowania propozycji uchwał dotyczących dalszych prac remontowych i technicznych. Mówiąc najprościej: **zarząd właścicielski ma lepiej prowadzić procesy, ale to większość właścicieli nadal decyduje o kluczowych sprawach.**

DO KIEDY TRZEBA DOSTARCZYĆ PEŁNOMOCNICTWO?

To pytanie dostaliśmy już od kilku osób i chcemy odpowiedzieć na nie wprost. Nie wyznaczamy dziś jednego sztywnego terminu typu „do końca tygodnia” czy „do konkretnego dnia”. Pełnomocnictwa zbieramy do momentu uzyskania poparcia reprezentującego co najmniej 50% udziałów w nieruchomości. **To bardziej maraton niż sprint.**

Jeżeli ktoś nie ma możliwości podpisania pełnomocnictwa od razu, nadal może to zrobić później. Oczywiście im szybciej będziemy otrzymywać podpisane dokumenty, tym szybciej będzie można przejść do kolejnego etapu. Ale nie chcemy wywoływać sztucznej presji ani stwarzać wrażenia, że po kilku dniach „będzie za późno”. Ten proces może potrwać kilka tygodni, ale równie dobrze kilka miesięcy. Chcemy przeprowadzić go skutecznie, a nie pozornie szybko.

CO STANIE SIĘ PO UZYSKANIU WIĘKSZOŚCI PEŁNOMOCNICTW?

Po uzyskaniu większości pełnomocnictw planujemy przejść do formalnego etapu procedury. W praktyce oznacza to przygotowanie wizyty u notariusza, który sporządzi protokół związany z przeprowadzeniem dalszej części procedury. O wyniku zbierania pełnomocnictw będziemy mieszkańców informować na bieżąco. Już teraz można także sprawdzić, czy konkretne pełnomocnictwo zostało do nas dostarczone i zarejestrowane pod adresem: <https://yc2.pl/pelnomocnictwa>.

Następnie chcemy uporządkować pierwsze obszary wymagające aktywnego działania: przejrzeć stałe umowy i przygotować dla właścicieli propozycje dalszych uchwał. Wśród tematów, które chcielibyśmy po zmianie uporządkować i przedstawić właścicielom pod decyzję, znajdują się między innymi:

- ✓ **odświeżenie klatek schodowych**
- ✓ oraz część napraw wynikających z usterek po deweloperze, zwłaszcza tam, gdzie będą potrzebne punktowe, racjonalnie zaplanowane działania.

Jednocześnie chcemy bardzo mocno podkreślić: także w tych sprawach **ostateczna decyzja będzie należała do ogółu właścicieli, a nie do samego zarządu.**

CO DALEJ?

W kolejnych materiałach chcemy szerzej pokazać także drugą stronę całego tematu: konkretne przykłady działań, dzięki którym w ostatnich latach udało się ograniczać koszty, utrzymywać stabilność opłat i budować finansowy bufor na uzasadnione inwestycje. To ważne, bo nasza propozycja zmiany formy zarządu nie wynika z teorii, ale z praktycznych doświadczeń ostatnich lat. Widzimy, gdzie obecny model działa poprawnie, a gdzie zaczyna ograniczać możliwość skutecznego działania po stronie właścicieli.

Dziękujemy za wszystkie pytania, uwagi, rozmowy i przekazywane pełnomocnictwa. Będziemy nadal informować Państwa o postępach procesu i odpowiadać na kolejne pojawiające się wątpliwości.