

"RON" - co to jest i czym się właściwie zajmuje?

Coraz liczniejsze krytyczne uwagi pod adresem Rady Osiedla Nowiec (RON) skłoniły mnie do napisania poniższego obszernego artykułu, który, mam taką nadzieję, wyjaśni wiele kluczowych kwestii dotyczących naszego Osiedla, a zwłaszcza funkcjonowania samej RON.

Na wstępie chciałabym Państwu przybliżyć czym właściwie jest Rada Osiedla.

Zgodnie z § 1 pkt. 6 Umowy o zarządzanie nieruchomością z 2011 roku, **RON** to wymienione z nazwiska **osoby upoważnione przez wszystkich mieszkańców, którzy podpisali tę umowę do utrzymywania bieżących kontaktów roboczych z Zarządcą (czyli Gestorem)**. I na tym w zasadzie zaczynają się i zarazem kończą "kompetencje" Rady. Nie jest to zatem żaden zarząd (jak we wspólnotach mieszkaniowych) czy inne ciało kolegialne mogące podejmować jakiegokolwiek ważne decyzje bez zgody przynajmniej większości pozostałych mieszkańców. Proszę zatem nie oczekiwać, że to Rada będzie zajmowała się na co dzień sprawami Osiedla, bo od tego mamy Zarządcę - firmę Gestor i **do Zarządcy właśnie należy kierować wszelkie zapytania, wnioski, czy zażalenia**. Zamiast więc uwag na forum czy w komentarzach na stronie Nowca z prośbą o interwencję RON w danej sprawie, najlepszy będzie bezpośredni kontakt z administratorem. Osobami upoważnionymi przez Zarządcę do utrzymywania bieżących kontaktów roboczych z mieszkańcami są:

- **Andrzej Gac** - Administrator (tel. 58 346 70 28/38; kom. 665 140 855; e-mail: a.gac@gestor.com.pl)
- **Mirosława Zielińska** - Dyrektor Biura (tel. 58 346 70 28/38; kom. 508 077 145; e-mail: m.zielinska@gestor.com.pl)

Członkowie RON to po prostu zwykli mieszkańcy Nowca, którym leży na sercu dobro Osiedla i starają się w miarę możliwości, kosztem swojego wolnego czasu i oczywiście całkowicie nieodpłatnie, monitorować sprawy ważne dla Osiedla. Dla większej skuteczności tych działań, raz na 1-2 miesiące RON spotyka się z przedstawicielami Gestora, co pozwala na wymianę uwag i wspólne poszukiwanie rozwiązań na temat bieżących problemów Nowca. Spotkania te niewątpliwie skutkują także większym zaangażowaniem Zarządcy, którego staramy się rozliczać z zaplanowanych działań i zachęcać do większej aktywności na rzecz Osiedla. Spotkania RON odbywają się rotacyjnie u kolejnych członków RON w ich prywatnych mieszkaniach. Poza członkami RON i przedstawicielami Gestora w spotkaniach tych biorą udział różne inne osoby zapraszane przez nas (np. przedstawiciele firm ochroniarskich czy zajmujących się konserwacją i naprawą szlabanów), a także inni mieszkańcy, którzy wyrażą chęć uczestniczenia w spotkaniu. A zatem **każdy, kto ma do omówienia z Zarządcą ważny temat może przybyć na takie spotkanie**. Wystarczy wcześniej wysłać maila z zapytaniem gdzie, kiedy i o której odbędzie się następne spotkanie, ponieważ informacja ta nie jest upubliczniana na stronie Nowca (www.nowiec.pl).

Aktualny skład RON wygląda następująco:

- Sebastian Bryczkowski
- Dariusz Nadziejka
- Piotr Grudowski
- Dariusz Kacprowicz
- Katarzyna Świsłowska

Warto wiedzieć, że zgodnie z umową "Każdy członek Rady Osiedla może zostać z niej usunięty na pisemny wniosek przynajmniej połowy Zamawiających. Poza ww. osobami, członkiem Rady Osiedla może zostać każdy z Zamawiających, kto nie ma zaległych zobowiązań wobec Zarządcy przekraczających okres 2 miesięcy oraz uzyska pisemną zgodę na zostanie członkiem Rady przynajmniej połowy Zamawiających." Oznacza to, że nie jest to jakaś zamknięta hermetyczna grupa osób i każdy może do niej dołączyć, jeśli tylko czuje, że sprawy osiedlowe są dla niego ważne i warto poświęcić im nieco prywatnego czasu dla wspólnego dobra wszystkich mieszkańców. Dlatego w tym miejscu gorąco zachęcam, zwłaszcza nowych mieszkańców (może ktoś z etapu E?) do tego, by zamiast tracić czas na wypisywanie kąśliwych uwag i komentarzy włączyli się w prace RON i przedstawili własne konstruktywne pomysły na poprawę życia mieszkańców Nowca. Na pewno przyda się ktoś nowy, pełen energii i zapału do działania. Można też (zamiast żądać szczegółowych raportów z naszych spotkań) zgłosić się do RON w roli protokolanta i wziąć na siebie zaszczytny obowiązek comiesięcznego pisania i publikowania sprawozdań:)

Podsumowując, działalność RON obejmuje m.in.:

1. **bieżące kontakty z Zarządcą** (podstawowy i jedyny obowiązek RON, o czym szerzej była mowa wyżej)
2. **działania na rzecz integracji mieszkańców** poprzez np. takie akcje jak:
 - **naklejki "Dbam o Nowiec"**, których intencją było zwiększenie poczucia wspólnoty i odpowiedzialności za Osiedle wśród mieszkańców,
 - **osiedlowe ognisko**, czyli sympatyczna, odbywająca się zwykle w czerwcu impreza będąca dobrą okazją do spotkania w gronie naszej małej społeczności, bliższego poznania sąsiadów i porozmawiania w swobodnej atmosferze, także o sprawach osiedlowych.Warto dodać, że zarówno druk naklejek jak i wszelkich ulotek/listów informacyjnych każdorazowo pokrywany jest z prywatnych środków członków Rady.
3. **monitorowanie płatności** - kluczowa sprawa dla sprawnego funkcjonowania Osiedla i zapewnienia płynności finansowej. Nie jest to jednak jakiś szczególny przywilej członków RON, bowiem każdy, kto podpisał umowę z Gestorem może zwrócić się do niego z zapytaniem o wysokość zadłużenia poszczególnych mieszkańców wobec nich samych oraz ogólną kwotę zadłużenia.

Wielu z nas pamięta pewnie jak się skończyła współpraca z poprzednim zarządcą (Actum), gdzie zaliczki na administrowanie Osiedlem płaćta mniej niż połowa mieszkańców, nazywanych często "frajerami" przez pozostałych, uchylających się od opłat. Doprowadziło to do rozwiązania umowy z Actum (które na marginesie mówiąc nienajlepiej wywiązywało się ze swoich obowiązków) i nastał czas "osiedlowej anarchii". Na Nowcu nie mieliśmy prądu przez co na Wichrowych wzgórzach było całkiem ciemno, zimą nikt nie odśnieżał więc byliśmy zdani na własne siły i pomoc sąsiedzka oraz na łaskę INPRO, które czasem własnym pługiem z budowy odśnieżało nam uliczki. Z kolei jesienią i wiosną osiedle było zarośnięte przez trawy, które bardziej przypominały chaszczę, a cały Nowiec powoli zamieniał się w wyjątkowo brudne i zaniedbane miejsce. Po ponad pół roku (od 1.4.2011 r.) udało się w niełatwej i żmudnej akcji namówić zdecydowaną większość mieszkańców, by powierzyli Nowiec firmie Gestor, która do dziś jest administratorem Osiedla i w moim odczuciu całkiem dobrze wywiązuje się z powierzonych zadań. Zmieniono wówczas także sposób naliczania opłat - zrezygnowano z zaliczek na rzecz **rozliczeń z dołu za konkretnie wykonane usługi czy zapłacone faktury w poprzednim miesiącu**. Moim zdaniem daje to mieszkańcom większą kontrolę nad wydatkami, gdyż na bieżąco są informowani o tym ile i za co płaćca. Koszty poniesione na Nowcu w

konkretnym miesiącu są rozliczane na mieszkańców **proporcjonalnie do wysokości udziałów we współwłasności**, co jest zgodne z rozwiązaniami przewidzianymi Kodeksem Cywilnym (Art. 207 K.C.: *"Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną."*) Warto także pamiętać o tym, że Kodeks stanowi, że *"Każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą"* (Art. 200 K.C.).

Dlatego też mając na uwadze to, że nasze Osiedle, by nie popaść w ruinę musi mieć zarządcę (a to musi kosztować), RON podejmuje różnego rodzaju działania, zmierzające do tego, by za Nowiec płacili regularnie wszyscy. Jednym z przykładów takich działań jest kierowanie przez członków RON i ich znajomych **prywatnych pozwów sądowych wobec osób uporczywie zalegających z opłatami**. Upredzając od razu mogące pojawić się złośliwe komentarze, odnośnie tego, że to okropne, że sąsiad ściga sądownie sąsiada dodam, że:

- Koszty przygotowania i wniesienia tych pozwów (w tym m.in. kserowanie tysięcy stron dokumentów) czy wynagrodzenie pełnomocnika są oczywiście opłacane przez powodów z własnych środków;
- Każdy pozwany ma możliwość polubownego załatwienia sprawy (zarówno przed wniesieniem pozwu, jak i już później);
- Osób naprawdę uporczywie niepłacących jest na szczęście bardzo niewiele;
- Nie chodzi nam o to, by wyegzekwować od dłużników kwoty, które nam prywatnie są winni (zwykle jest to zaledwie kilka/kilkanaście złotych od osoby), ale o to, by zmusić tych, co nie poczuwają się do współpłacenia za Osiedle do zapłaty całej kwoty zaległości, czyli długu jaki mają wobec wszystkich mieszkańców Nowca. Tym samym zyskują na tym wszyscy Ci, co płacą, bo te ściągnięte kwoty są wpłacane do Gestora, który następnie sumy uzyskane od tych, którzy nie podpisali umowy, przekazuje na nasze indywidualne konta (proporcjonalnie do wysokości udziałów i raz na kwartał);
- Mimo wygranych już kilku spraw nie wzbogacamy się na tej działalności, a raczej dokładamy do niej (i to niemało) z własnych kieszeni.

Kończąc ten przydługi wywód, chciałam jeszcze dodać od siebie, że bardzo ranią mnie i osobiście odbieram zarzuty, które padają pod adresem RON. Oskarża się nas głównie o bezczynność, sugeruje, że w ramach RON załatwiamy swoje prywatne interesy, a nawet uzyskujemy konkretne korzyści majątkowe. Są to wszystko zarzuty wyssane z palca, a bolą tym bardziej, że jako osoby działające społecznie i zaangażowane w sprawy Nowca zawsze staramy się myśleć o wszystkich mieszkańcach, a nie o sobie i jak pisałam wcześniej robimy to wszystko kosztem naszego wolnego czasu. Jeśli jednak komuś nie odpowiada nasz sposób działania to ponownie zachęcam do tego, by zamiast krytykować wziął sprawy w swoje ręce i spróbował zrobić coś dobrego dla Osiedla. Nowy członek RON mógłby dołączyć do obecnego grona lub np. zastąpić mnie, gdyż będąc w RON prawie 3 lata jestem już tym zmęczona, a zarazem nieco zniechęcona nieustannym tłumaczeniem, "że nie jestem wielbłądem".

Na szczęście, mimo wielu kłopotów, wciąż jeszcze lubię miejsce, w którym mieszkam. Uważam, że Nowiec to przepięknie położone osiedle z ładną zabudową, a przede wszystkim mieszka tu naprawdę mnóstwo wspaniałych ludzi, a ja mam tę przyjemność i zaszczyt, że wielu z nich znam osobiście :-)

Katarzyna Świsłowska