

Kraków, dnia 22.05.2023 r.

Walne Zgromadzenie  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”  
w Krakowie.

Zgodnie z Art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” z siedzibą w Krakowie przedstawia

**INFORMACJĘ**  
**w sprawie wykonania wniosków polustracyjnych**  
**za lata 2016-2018**

zawartych w piśmie z dnia 3.02.2020 r. Związku Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych RP.

Informujemy, że w dniu 15.11.2022 r. odbyło się głosowanie na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021. Decyzja Zarządu o głosowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie podyktowana była koniecznością podjęcia uchwał niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni oraz z powodu obowiązującego stanu zagrożenia epidemicznego.

Wśród podjętych uchwał była również uchwała nr 13/2022 o przyjęciu n/wym. wniosków polustracyjnych z lustracji działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

- 1. dokonać szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym i postanowieniami znowelizowanego statutu,**
- 2. zapewnić pełną realizację wymogów art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. poprzez różnicowanie stawek opłat za używanie lokali w nieruchomościach stosownie do kosztów utrzymania danej nieruchomości,**
- 3. rozważyć możliwość dostosowania odpisów na funduszu remontowy do poziomu zapewniającego zaspokojenie zinwentaryzowanych potrzeb technicznych nieruchomości.**

**Ad 1.**

Regulaminy dostosowywane są do obowiązujących przepisów prawa i do obowiązującego statutu Spółdzielni. Na przestrzeni ostatnich lat Rada Nadzorcza uchwaliła n/wym. regulaminy:

1. Regulamin rozliczania kosztów c.c.w.u w dniu 16.09.2019 r.
2. Regulamin Zarządu 15.04.2019 r.
3. Regulamin organizowania przetargu w celu ustalenia osoby, która uzyska prawo pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego 15.04.2019 r. Niektóre zapisy Regulaminu uzupełniono Anekssem w dniu 26.04.2021 r.
4. Regulamin przetargów na wykonanie usługi zewnętrznej w dniu 14.12.2020 r.
5. Regulamin funduszu remontowego w dniu 30.08.2021 r.
6. Regulamin organizacyjny w dniu 27.02.2023 r.
7. Regulamin rozliczania kosztów za wodę i odprowadzanie ścieków w dniu 29.08.2022 r.
8. Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w dniu 28.11.2022 r.
9. Regulamin funduszu udziałowego w dniu 27.02.2023 r.

10. Regulamin najmu lokali użytkowych w dniu 27.03.2023 r.

Pozostałe regulaminy nadal będą sukcesywnie aktualizowane.

### **Ad 2. i Ad 3.**

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4, ust. 4<sup>1</sup> stanowi, że „Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4.
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W ustępach 1-2 i 4 zawarto przepisy, że:

Członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z powołanych wyżej przepisów wywodzi się, że powinna być stosowana zróżnicowana stawka eksploatacyjna jak również remontowa dla każdej nieruchomości, chociaż przepisy te faktycznie mówią o **prowadzeniu odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków**, a nie mówią wprost o konieczności różnicowania stawek eksploatacyjnych i remontowych. W Spółdzielni takie ewidencje i rozliczenia dla każdej nieruchomości były i są prowadzone.

W naszej Spółdzielni, po lustracji za lata 2013 – 2015 wśród wniosków polustracyjnych pojawił się wniosek, aby różnicować stawkę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości, ale na Walnym Zebraniu (zwanym dalej WZ) w dniu 2.06.2017 r. nie został przyjęty – uchwała nr 16/VI/2017. Tym samym wolą WZ było, aby stosować jednakową stawkę eksploatacyjną dla wszystkich nieruchomości.

Zarząd i Rada Nadzorcza były zobowiązane tą zasadę stosować, jako że została ustanowiona przez najwyższy organ Spółdzielni.

Po lustracji za lata 2016 – 2018 w piśmie polustracyjnym z dnia 3.02.2020 r. sformułowano kolejny wniosek, aby różnicować stawkę eksploatacyjną.

Aby można było to stosować, wnioski polustracyjne powinny być przyjęte przez najbliższe WZ, które miało się odbyć w czerwcu 2020 roku.

Ponieważ od marca tegoż roku wprowadzono stan pandemii spowodowany rozprzestrzenieniem się Covid 19, WZ w czerwcu 2020, 2021 i 2022 roku się nie odbyło z powodu zakazu zgromadzeń. Dopiero w jesieni 2022 roku zniesiono stan epidemii, pozostawiając niezniesiony stan zagrożenia epidemicznego. W tym stanie rzeczy Zarząd Spółdzielni postanowił zorganizować w dniu 15.11.2022 r. przewidziane w Prawie Spółdzielczym (art. 36, § 9 - 12) głosowanie pisemne uchwał mających moc uchwał WZ. Jedną z tych uchwał o nr 13/2022, przyjęto wnioski polustracyjne, w których znajdował się wniosek, aby stosować zróżnicowaną stawkę eksploatacyjną. Tym samym Zarząd dostał zielone światło na zastosowanie takiej stawki dla każdej nieruchomości. Wstępny projekt stawek został już przygotowany i przedstawiony Radzie Nadzorczej do zapoznania, niemniej jednak ostateczne przeliczenie i zatwierdzenie stawek nastąpi po zamknięciu finansowym roku 2022. Następnie nowe stawki zostaną podane do wiadomości wszystkim właścicielom mieszkań i po upływie trzech miesięcy zostaną wprowadzone do stosowania.

Stawki eksploatacyjne corocznie po bilansie będą przeliczane i wprowadzane w wysokości wynikającej z tego przeliczenia, uwzględniającego całość kosztów eksploatacyjnych poniesionych przez daną nieruchomość w roku ubiegłym.

Jakkolwiek dążenie do stosowania zróżnicowanej stawki eksploatacyjnej, odzwierciedlającej koszty poszczególnych nieruchomości, było dość powszechne to wydaje się, że nie wszyscy będą zadowoleni ze stosowania takiej stawki. Ale odwrotu już nie ma.

Różnicowanie stawek funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielnia już wprowadziła. W miarę potrzeby wykonania pilnych robót remontowych na innych nieruchomościach wprowadzane będą kolejne podwyżki stawki remontowej.

Członek Zarządu  
SM "CENTRUM"  
Główny Księgowy

  
mgr Barbara Moscińska

Wiceprezes Zarządu  
SM "CENTRUM"

  
mgr Piotr Majak

PREZES  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"

  
inż. Józef Michura

