

## UZASADNIENIE

### do Uchwał Rady Nadzorczej nr 32/2021 i 33/2021 z dnia 29-11-2021 roku

Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych należy tak kalkulować, aby w całości pokrywały koszty. W przypadku naszej Spółdzielni Zarząd od lat stał na stanowisku, iż dopóki dochody uzyskiwane z pozostałej działalności pozwalają na pokrycie strat na działalności statutowej nie należy podnosić opłat.

Jednak w zaleceniach z przeprowadzonej w 2020 roku lustracji ustawowej znalazł się zapis o konieczności uregulowania wysokości opłat stosownie do ponoszonych kosztów oraz uzyskiwanych pożytków dla danej nieruchomości.

Opłata eksploatacyjna służy pokryciu kosztów konserwacji nieruchomości, utrzymania w czystości terenów, utrzymania mienia spółdzielni i administrowania.

Opłaty aktualnie obowiązujące nie wystarczają na pokrycie kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni. Brak działań w zakresie zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej może spowodować w przyszłości zachwianie płynności finansowej Spółdzielni.

Dlatego też, po dokonaniu analizy gospodarczo-finansowej, Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej propozycję zmian opłat, które po rozpatrzeniu zostały ostatecznie przyjęte.

W związku z powyższym w poszczególnych nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej zmianie ulegną opłaty i począwszy **od 1 marca 2022 roku**, będą wynosić:

a) opłata eksploatacyjna:

- Rataja 1 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,68 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Rataja 2 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,60 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Rataja 3 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,65 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Rataja 4 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,59 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Rataja 5 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,50 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Rataja 6 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,69 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Rataja 7 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,62 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Kwiatkowskiego 2 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,68 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Kwiatkowskiego 3 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,67 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Kwiatkowskiego 4 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,72 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Kwiatkowskiego 5 – stawka eksploatacyjna w wysokości 1,43 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Kwiatkowskiego 6 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,66 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Kwiatkowskiego 7 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,68 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Piłsudskiego 1 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,39 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Piłsudskiego 3 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,71 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Piłsudskiego 5 – stawka eksploatacyjna w wysokości 2,68 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,
- Topazowa 26 - stawka eksploatacyjna w wysokości 2,66 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

b) odpis na fundusz remontowy :

- Piłsudskiego 1, Piłsudskiego 3, Piłsudskiego 5, Topazowej 26, Rataja 2, Rataja 3,

Rataja 4, Rataja 5, Rataja 6, Rataja 7, Kwiatkowskiego 2, Kwiatkowskiego 3, Kwiatkowskiego 5, Kwiatkowskiego 7 w wysokości 0,80 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie,

- Kwiatkowskiego 4, Kwiatkowskiego 6 oraz Rataja 1 w wysokości 0,90 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

Bieżący rok niesie kolejne podwyżki kosztów usług, podatków, wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę, koszty energii elektrycznej, koszty konserwacji instalacji CO/CW.

Inflacja na rok 2021 znacznie przyspieszyła. Rok 2022 niesie także kolejne podwyżki cen prądu, podatków i płacy minimalnej.

Utrzymanie stawki eksploatacyjnej na obecnym poziomie powodowałoby stratę w wysokości około 283.000,00 tys. zł i w związku z tym konieczna jest podwyżka opłat.

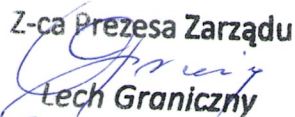
Kalkulacja opłat do wglądu w Biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

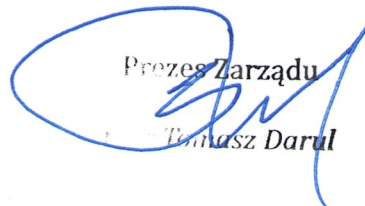
Spółdzielnia prowadzi politykę oszczędności na każdej płaszczyźnie swojej działalności, Zarząd skrupulatnie monitoruje koszty i ogranicza wydatki do niezbędnych, nie mniej jednak urealnienie opłat za eksploatację jest wskazane i konieczne.

**Nowe stawki eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy wchodzi w życie od dnia 01 marca 2022 roku.**

**Uchwały nr 32/2021 i 33/2021 wraz załącznikami dostępne są na stronie internetowej [www.smsikorskiego.lm.pl](http://www.smsikorskiego.lm.pl)**

dn. 29.11.2021r.

Z-ca Prezesa Zarządu  
  
Lech Graniczny

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Darul