

UCHWAŁA
numer 1/06//2021 rok
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi” w Dąbrowie Górniczej
z dnia 14 czerwca 2021 roku

w sprawie: *ustalenia zmiany opłaty na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni i dla pozostałych mieszkańców w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi”*

Działając na podstawie § 31 oraz § 73 ust. 3 Statutu Spółdzielni

u s t a l a

wzrost o 0,20 zł/m²/powierzchni użytkowej opłaty na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni i dla pozostałych mieszkańców w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi” od dnia 1 października 2021 r.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym

Głosów „za” **3**
Głosów „przeciw” ... **0**
Głosów wstrzymujących ... **0**

Sekretarz Rady Nadzorczej



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Iwona Makieta

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej



Dąbrowa Górnicza, dnia 11 czerwca 2021 r.

Zarząd SM „Sami Swoi”
zs. przy Al. Piłsudskiego 99
41 – 303 Dąbrowa Górnicza

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi”
zs. przy Al. Piłsudskiego 99
41 – 303 Dąbrowa Górnicza**

Niniejszym, w nawiązaniu do rozmów telefonicznych z bieżącego tygodnia, Zarząd prosi o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej na dzień 14 czerwca 2021 r. na godz. 16.00, proponując następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Przedstawienie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
4. Przekazanie zarządowi – z uwagi na terminy wynikające z § 21 ust. 1 sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SAMI-SWOI” za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.
5. Przekazanie Zarządowi informacji uzyskanych przez Radę Nadzorczą od audytora z przeprowadzonego audytu przez biegłego rewidenta
6. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia premii dla Zarządu za 2020 rok
7. Podjęcie uchwały w przedmiocie podwyższenia funduszu remontowego
8. Przedstawienie propozycji Zarządu co do zmian w Statucie
9. Sprawy bieżące.
10. Wolne wnioski.
11. Zakończenie posiedzenia.

Uzasadnienie do pkt 7 i 8 porządku obrad

1)

Działając jako Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi” zs. w Dąbrowie Górniczej przy Al. Piłsudskiego 99, na podstawie § 31 w zw. z § 73 Statutu Spółdzielni, wnosimy o zmianę, o zmianę wysokości opłaty na fundusz remontowy poprzez wzrost o 0,20 zł/m²/pu

Z mocy §§ 31 i 73 ust. 3 Statutu Rada Nadzorcza jest wyłącznie właściwa do podjęcia uchwały w tym przedmiocie.

Z analizy kosztów za lata 2106 – 2021 bezspornie wynika, że nastąpił wzrost kosztów usług i materiałów pokrywanych z funduszu remontowego i związanych z jego realizacją. Dotychczas nie powstała różnica między opłatą pobieraną od mieszkańców, a rozliczaną w kosztach Spółdzielni, bowiem Zarząd sukcesywnie ograniczał jej wydatkowanie oraz ograniczył do minimum prace niezbędne do wykonania. Jednakże jak pokazał czas są pilne wydatki remontowe, których nie da się uniknąć dla normalnego komfortu mieszkańców takich jak dostawa wody czy odprowadzanie ścieków. Instalacje te mają ponad 40 lat których i ich żywotność po prostu się kończy. Na konieczne prace remontowe i awaryjne tylko w 2020 roku Spółdzielnia wydała ponad 400 tys. zł. Proponowana podwyżka nie ma nic wspólnego z termomodernizacją, na którą środki zarząd przygotował zarówno z POINŚ, WFOŚ, kredytu bankowego oraz bieżących wpływów z funduszu.

Ostatnia podwyżka funduszu remontowego miała miejsce w 2016 r. odkad obowiązuje do dziś, czyli 3,50 zł m/kw.

Od tego czasu **minimalne wynagrodzenie za pracę**, które jest podstawowym czynnikiem wzrostu cen i usług, z których korzysta spółdzielnia na zewnątrz (czyli wszystkie prace remontowe) z 1850 zł dla pracownika wzrosło do 2800,00 zł dla pracownika czyli **wzrosło o 51,3%** co jest bardzo dużym obciążeniem dla pracodawców, tym bardziej, iż do kwoty 2800,00 brutto należy dodać składki na ZUS obciążające pracodawcę, których wysokość to dodatkowo 573,44 zł co daje w sumie koszt prawie 3.400 zł po stronie pracodawcy.

W tym samym czasie wzrosło także **minimalne wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenia** z 12,00 zł za godzinę w 2016 roku do 18,30 zł w roku 2021 r. co z kolei **stanowi wzrost 52, 5%**. To m.in te czynniki oraz polityka pieniężna państwa spowodowały wzrost innych wskaźników.

Wskaźnik inflacji w 2021 r. tylko za miesiąc maj wynosi **4,8 %**.

Wzrost cen i usług wg oficjalnych danych ogłoszonych przez GUS porównując tylko IV kwartał 2020 i I kwartał 2021 r. to 2,1 %, a poprzedni rok to 2,8%, rok 2019 to 0,6% zaś w 2018 i 2017 po 0,5% i 1,1% i 0.7% w 2016 roku, **a zatem od 2016 roku do 2021 r. ceny wzrosły średnio o 7,8%**.

Dla porównania tylko **cena wody** w Dąbrowie Górniczej **wzrosła** z 13,12 zł w 2019 roku do 14.00 w 2021, a **zatem o ponad 6% wywóz śmieci** zaś z 12 zł w 2019 roku do 29 zł w 2021 r. c stanowi wzrost o **ponad 141% !**

Propozycja Zarządu to podniesienie tego funduszu zaledwie **o 5,7%** co jest tak naprawdę symboliczne, a pozwoli na pokrycie kosztów bieżących remontów przede wszystkim kanalizacji oraz pionów wodnych, a także innych niezbędnych prac koniecznych do utrzymania infrastruktury technicznej w stanie zapewniającym jej prawidłowe funkcjonowanie.

Jednocześnie Zarząd sygnalizuje, iż ponownie wystąpi do Rady Nadzorczej najpóźniej w miesiącu wrześniu br. o podniesienie stawki eksploatacyjnej z tych samych powodów jak wyżej

Uwzględniając powyższe, Zarząd wnosi o uchwalenie podwyższenia opłaty na fundusz remontowy z 3,50 zł do 3,70 zł tj. o 0,20 zł/m² powierzchni użytkowej począwszy od 1 października 2021 roku. Realna zatem podwyżka dla mieszkańca to 7,60 zł miesięcznie przy 38 metrowym lokalu, 9,60 zł przy lokalu o pow. 48 m.kw i 12 zł dla lokalu o pow. 60 m.kw.

2)

Ponadto Zarząd proponuje zmiany w statucie w zakresie naliczania odsetek od nieterminowych wpłat przez lokatorów. Chodzi o zmianę z odsetek ustawowych za opóźnienie na odsetki maksymalne czyli 2- krotnie wyższe niż obecnie. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi na dziś 5,6 % (suma stopy referencyjnej NBP (0,1 proc.) i 5,5 punktu procentowego) **i zmniejszyła się o 20%**, bowiem w 2016 roku wynosiła 7%.

Brak spływu należności rzutuje negatywnie na utrzymanie odpowiedniej płynności finansowej Spółdzielni czyli zdolności do regulowania bieżących zobowiązań. Warto wiedzieć, że da się walczyć z zatorami płatniczymi i motywować skuteczniej nierzetelnych dłużników do zapłaty wierzycelności, właśnie poprzez podniesienie wysokości odsetek.

Podniesienie ich zatem ma być przede wszystkim motywujące dla mieszkańców, a w przypadku braku takiej motywacji, sankcją za nieterminowość – potencjalną sankcją, gdyż nie dotyczy opłacających terminowo – czyli wyższą wysokością opłat, co jest powszechną praktyką w gospodarce kapitałowej.

Wraz ze zmniejszeniem się przedmiotowych odsetek i zwiększeniem się inflacji najwyższej od 10 lat, oprocentowanie lokat z których korzystała dotychczas spółdzielnia i które generowały przychody obecnie wynosi **0 %**

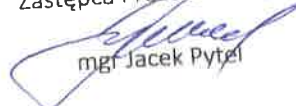
Zarząd SM Sami Swoi

W załączeniu

- projekt uchwały

Otrzymują:

Zastępca Prezesa Zarządu


mgr Jacek Pytel

PREZES ZARZĄDU


mgr Bartłomiej Kozera