



Skrzynka skarg: więcej za fundusz remontowy. Spółdzielnia „Przyszłość” odpowiada na zarzuty mieszkanki bloku na ulicy Zielonej

data aktualizacji: 2019.05.14



Okazją do przedstawienia wydatków spółdzielni na remonty oraz przybliżenia planów na przyszłość w tym zakresie była odpowiedź, jakiej udzieliła na skargę jednej z mieszanek Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przyszłość" w Iławie. Kobieta, mieszkająca w budynku spółdzielni przy ulicy Zielonej 77, pisząc o podwyżce stawki funduszu remontowego, nie szczędziła prezesowi mocnych słów krytyki. Nie uniknęła też błędów, bo opłata owszem, wzrośnie, ale w mniejszym stopniu, niż wynika to z listu. Zarząd, odnosząc się do niektórych użytych w liście słów, podkreśla ponadto, że nie godzi się na taki styl krytyki i zapowiada, że będzie bronić dobrego imienia spółdzielni.

Oto treść nadesłanego nam listu w tej sprawie.

"Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przyszłość" jako prywatny folwark Pana Prezesa.

Jakiś czas temu do mieszkańców bloku na ul. Zielonej 77 (być może nie tylko tego bloku) trafiło pismo o tym, iż Spółdzielnia podjęła decyzję o zwiększeniu funduszu remontowego z 0,25 zł/m² do 0,90 zł/m²! Przy wielkości mieszkania 50 m² stawka za fundusz remontowy wzrasta z 12,50 zł do kwoty 45 zł.

Rozumiem, że bloki się eksploatują i im starszy blok, tym więcej jest przy nim pracy. Dla

mnie jednak jest to ogromne nadużycie i wielka niegospodarność władz spółdzielni. Czy wszyscy mieszkańcy tego bloku godzą się na samowolkę Pana Prezesa?

W ostatnim czasie w bloku były wymieniane domofony. Za słuchawki domofonowe każdy mieszkaniec musiał sam zapłacić firmie, która je montowała. Koszt narzucony przez firmę do zapłacenia to około 55 zł. Taka sama cena jest w sklepach przy zakupie detalicznym słuchawki. Spółdzielnia, zawierając umowę z wykonawcą usługi, który te słuchawki sprzedaje hurtowo, według mnie powinna mieć bardziej konkurencyjne ceny. Może ktoś wreszcie zajmie się tym, co wyprawia się w tej spółdzielni?"

Mieszkanka załączyła też zdjęcie informacji o podwyżce wraz z jej uzasadnieniem, jakie udostępniła mieszkańcom spółdzielni (załączone na dole artykułu). Już na tej podstawie widać, że popełniła błąd. Stawka opłaty za fundusz remontowy bowiem wzrasta

"o 0,25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, [...] tj. do kwoty 0,90 zł netto + VAT za 1 m² powierzchni użytkowej",

nie zaś, jak pisze zgłaszająca,

"z 0,25 zł/m² do 0,90 zł/m²".

Przedstawione w liście wyliczenia, dla których podstawą jest stawka za 1 m², także są zatem niepoprawne. Podwyżka jednak jest faktem i niezadowolenie mieszkanki z tego tytułu - również. Oddajmy zatem głos spółdzielni. Komentarza w sprawie udzielił na naszą prośbę Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Iławie.

- Informujemy, iż:

Uchwałą nr XII/19 Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętą dnia 23.04.2019 r. i obowiązującą od 01.08.2019 r., **podwyższono stawkę funduszu remontowego dla nieruchomości przy ul. Zielonej 77 z dotychczasowej kwoty 0,65 zł netto do kwoty nowej w wysokości 0,90 zł netto.** Podwyższanie stawki funduszu remontowego nie należy do kompetencji Zarządu, Zarząd może jedynie wykonać uchwałę podjętą przez Radę Nadzorczą. W konsekwencji nieprawdziwe są tezy autorki „listu”, że stawka rzekomo ma wzrosnąć prawie 4 – krotnie i jest to okoliczność nie mająca odzwierciedlenia w rzeczywistości. Należy dodać, że z dniem 01.04.2015 r. również uchwałą RN zmniejszono stawkę opłaty na fundusz remontowy z kwoty 1,10 zł za 1m² do kwoty 0,65 zł. Obecnie istnieje konieczność jej zwiększenia, co szczegółowo wyjaśniam poniżej.

Uzasadnieniem podjęcia uchwały jak wskazana w pkt 1 są **koszty związane z utrzymaniem budynku w prawidłowym stanie technicznym, stanie bezpiecznym i komfortowym z punktu widzenia interesów mieszkańców.** Szczególnie istotna jest tu kwestia zabezpieczenia należytych funduszy na remont dachu, który wymaga ciągłych bieżących napraw. Ponadto nieszczelności powodują zalania mieszkań lokatorów, co podwyższa koszty ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości, a ostatecznie może skutkować podwyższeniem opłaty eksploatacyjnej. Dlatego bierze się pod uwagę remont

generalny dachu, co oczywiście będzie wiązało się z wydatkowaniem znacznych środków finansowych. Zarząd Spółdzielni musi mieć na względzie wszelkie okoliczności, na które nie zawsze zwracają uwagę mieszkańcy. Ponadto, to na Zarządzie ciąży obowiązek utrzymania nieruchomości w należytym stanie, czego autorka „listu” również zdaje się nie dostrzegać.

Wskazać należy, iż w ostatnich latach poniesiono znaczne nakłady na remonty. I tak w roku:

2013 – wydatkowano na bieżące remonty kwotę 5.184 zł,
2015 – wydatkowano na malowanie klatek i elewacji kwotę 57.400 zł,
2016 – wydatkowano na bieżące remonty kwotę 4.480 zł,
2017 – wydatkowano kwotę 120.300 zł, w tym na remont elewacji budynku kwotę 113.000 zł,
2018 – wydatkowano kwotę 40.800 zł, a tym na montaż boksu śmietnikowego kwotę 14.800 zł, a na montaż nowego oświetlenia LED kwotę 6.200 zł,
2019 – planuje się zamontowanie daszków nad balkonami, co będzie kosztowało około 13.000 zł. Remontów nie przeprowadzi się za przysłowiową złotówkę i Spółdzielnia musi zakumulować środki finansowe, tak aby nie korzystać z finansowania zewnętrznego. Wydaje się to działaniem racjonalnym i nie powinno podlegać dyskusji.

Słuchawka domofonowa musi być kompatybilna z centralką domofonową. Spółdzielnia nie mogła zatem dokonać zakupu jakichkolwiek słuchawek dostępnych na rynku. Koszt słuchawki domofonowej wraz z usługą montażu przypisany do jednego mieszkańca wyraził się kwotą 52 zł, a nie sumą 55 zł. Wbrew głosownym tezom autorki „listu” jest to rynkowy koszt tego rodzaju usługi. Ponadto wyboru wykonawcy dokonano w drodze przetargu i na podstawie regulaminu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni. Oczywiście dokumenty przetargowe są dostępne tak dla organów nadzorczych, jak i mieszkańców danej nieruchomości.

Sformułowania użyte w tzw. „liście” skierowanym do Państwa redakcji naruszają dobra osobiste Prezesa Zarządu Spółdzielni i innych członków władz Spółdzielni. Szczególnie obraźliwe są tu twierdzenia autorki „listu”, że Spółdzielnia jest traktowana przez Prezesa „jako prywatny folwark” i Prezes ma dopuszczać się „samowolki”. Natomiast wyjątkowo obraźliwe są twierdzenia, że władze Spółdzielni dopuściły się „wielkiej niegospodarności”. O wszelkich sprawach związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni można dyskutować, nie może jednak przeradzać się to w obrzucanie władz Spółdzielni insynuacjami, czy wręcz inwektywami. Należy nadmienić, że Spółdzielnia podlega ustawowej lustracji, są również organy nadzorcze wewnętrzne Spółdzielni oraz organy państwa, do których można kierować stosowne wnioski. Trzeba mieć jednak na względzie, że oskarżenia nie znajdujące pokrycia w rzeczywistości nie pozostaną bez odpowiedzi władz Spółdzielni.

Blok, o którym mowa. Na pierwszy rzut oka prezentuje się bez zarzutu. Jednak spółdzielnia wskazuje, iż trzeba gromadzić środki na niezbędne remonty, w tym zwłaszcza remont dachu.



Uzasadnienie udostępnione mieszkańcom przez spółdzielnię.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Łławie informuje, iż Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 23.04.2019r. podjęła Uchwałę nr XII/19 w sprawie podwyższenia Funduszu Remontowego do kwoty 0,90zł netto + VAT za 1m² pow. użyt. w nieruchomości przy ul. Zielonej 77 w Łławie. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.08.2019r.

Uzasadnienie:

W związku z tym, że dotychczasowe remonty przeprowadzone na nieruchomości przy ul. Zielonej 77 znacznie uszczupliły Fundusz Remontowy tego budynku, podjęto decyzję o zwiększeniu o 0,25zł za 1m² pow. użyt. stawki Funduszu Remontowego, tj. do kwoty 0,90 zł netto + VAT za 1m² pow. użyt.

Środki gromadzone na Funduszu Remontowym wg dotychczasowej stawki były niewystarczające do podjęcia kolejnych prac remontowych. Nowa stawka będzie zbliżona do większości budynków w Spółdzielni i pozwoli szybciej zgromadzić potrzebne fundusze na przyszłe remonty, tj. remont dachu oraz modernizacja instalacji odprowadzającej wody opadowe.

ZARZĄD

WICEPREZES
GŁÓWNY KASIEROWY
S.M. „PRZYSZŁOŚĆ”
mgr inż. Mirosław Dziukowski

PREZES ZARZĄDU
S.M. „Przyszłość”
Mirosław Dziukowski

Zestawienie wykonał(a): Szalkowska Agnieszka, dnia 24-04-2019
Program LOKUM ver. 1.1.4.19 licencja nr: L-002.010 z dnia 30.12.2004

Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/57801-skrzynka-skarg-wiecej-za-fundusz-remontowy-spoldzielnia-przyszlosc-odpowiada-na-zarzuty-mieszkanki-bloku-na-ulicy-zielonej>