Sprawa odwołania pani Jadwigi Huet.

W dniu 24 lipca 2018 r. wpłynęło do Spółdzielni odwołanie pani Jadwigi Huet zamieszkałej w budynku przy ul. Żytniej 17, od uchwały nr 41/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum".

Uchwała nr 41/2018 z dnia 18 czerwca 2018 r. zatwierdziła urealnienie od dnia 1 października 2018 r. stawki eksploatacyjnej za lokale mieszkalne i garaże o 0,63 zł/m^2 dla zrównoważenia wpływów z kosztami.

W uzasadnieniu pani Huet podnosi, że średni koszt eksploatacji lokali mieszkalnych osiągnął już kwotę 5,19 zł/m^2, a pierwszą podwyżkę w tym roku Rada Nadzorcza wprowadziła z dniem 1.03.2018 r., wprowadzając do czynszu nową pozycję, opłatę za wieczyste użytkowanie sąsiednich niezabudowanych działek, zbędnych spółdzielni. Podnosi również, że uzasadnienie podwyżki w piśmie Zarządu z dnia 26.06.2018 r. jest nie do przyjęcia, niezrozumiałe i bez konkretnych danych liczbowych i merytorycznych. Podaje koszty zarządzania i administracji w latach: 2012, 2016 i 2018, zaznaczając, że niepokojąco rosły, a Zarząd ani Rada Nadzorcza nie dołożyły żadnych starań aby temu zapobiec. Zarzuca, że zamiast wprowadzać daleko idące oszczędności, polegające na ograniczaniu kosztów zatrudnienia, poprzez redukcję ilości etatów, obniżanie wysokości składników wynagrodzenia, przyjęto najłatwiejszą formę, czyli podwyżkę czynszu.

Odnosząc się do stawianych zarzutów należy podnieść, że wskazana w odwołaniu stawka 5,19 zł/m^2 wynika z analizy za cały 2017 rok i nie stanowi średniego kosztu eksploatacji lokali mieszkalnych, a jest sumą eksploatacji podstawowej, naliczenia na fundusz remontowy, kosztów konserwacji i opłat na rzecz gminy, czyli podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania. Sama eksploatacja podstawowa wynosi 2,80 zł/m^2 i kształtuje się na poziomie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów tej eksploatacji. Poprzednia stawka utrzymywana była przez 5 lat, od 2013 roku, ale wobec zjawiska systematycznego wzrostu kosztów, musiała być zmieniona. Uzasadnienie zmiany stawki eksploatacyjnej przez Spółdzielnię, było proste, jasne i czytelne. Działki jakoby zbędne to droga dojazdowa do wszystkich nieruchomości przy ul. Wiśniowej i Żytniej z dużą ilością miejsc parkingowych, oraz oddzielny parking. Twierdzenie, że są zbędne jest tylko odosobnionym zdaniem pani Huet, niepodzielanym przez nikogo z reszty użytkowników. Opłata za wieczyste użytkowanie oczywiście musi być ponoszona przez mieszkańców budynków przy ul. Wiśniowej i Żytniej jako tych, którym te działki służą. Oddanie ich Urzędowi Miasta, skutkowałoby w razie bardzo prawdopodobnego utworzenia w tym rejonie strefy płatnego parkowania, naliczaniem opłat 5 zł za pierwszą godzinę parkowania plus o złotówkę więcej za każdą następną, dla parkujących tam swoje samochody mieszkańców, w przypadku gdyby była to tylko najtańsza strefa C.

<u>Odnośnie zmniejszania płac i redukcji zatrudnienia.</u>

Płace w Spółdzielni, są na poziomie tych najniższych w gospodarce narodowej. W Spółdzielni zatrudnionych jest 49 pracowników. Tak więc na 1 zatrudnionego przypada do obsługi prawnej, administracyjnej, technicznej, utrzymania czystości i porządku w budynkach i przynależnych terenach, oraz wszelkiej innej ok. 70 lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Czy to dużo czy mało, oceńcie państwo sami. W tym stanie rzeczy, żądanie redukcji zatrudnienia i obniżki płac, nie wydaje się być uzasadnione. Dzisiaj nietrudno o pracę w lepszych warunkach i za większą płacę, bo rąk do pracy zaczyna brakować.

W tym stanie rzeczy wnioskujemy o utrzymanie w mocy kwestionowanej w odwołaniu uchwały Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu
SM "CENTRUM"
Główny Księgowy
mgr Barbara Mościcka

Wiceprezes Zarządu
SM "CENTRUM"
mgr Piotr Majak

PREZES
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"
inż. Józef Michura