

Warszawa, dnia 30 stycznia 2020 roku

L.dz.281/2020

P.T.
Członkowie Spółdzielni / Właściciele lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota”
W miejscu

Szanowni Państwo,
Drodzy Sąsiedzi,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w Warszawie informuje, że sytuacja gospodarcza, w jakiej, na co dzień funkcjonuje nasza Spółdzielnia **zmusza nas do podniesienia z dniem 1 maja bieżącego roku stawek opłat eksploatacyjnych** z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych. Decyzję podjęliśmy po starannym przeanalizowaniu wszystkich kosztów w perspektywie kilkuletniej i uzgodniliśmy z Radą Nadzorczą. Koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi od 2013 stale przewyższają wpłaty wnoszone przez właścicieli lokali. Jak informowaliśmy Państwa w dorocznych sprawozdaniach przedstawianych w trakcie Walnych Zgromadzeń działania oszczędnościowe Zarządu pozwoliły ograniczać ten deficyt. Był on corocznie pokrywany, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z nadwyżki bilansowej. Działania te, wskutek zastoju na rynku wynajmu nieruchomości biurowych nie powinny być, w dalszej perspektywie, kontynuowane. Niedobór w gospodarce zasobami mieszkaniowymi (tzw. GZM) za 11 miesięcy 2019 roku zamknął się kwotą 180 848,73 zł. Rzeczywiste koszty eksploatacji lokali (w okresie styczeń – listopad 2019 roku) są zbliżone do kwoty $2,50 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies.}}$. Warto pamiętać, że stawka opłat eksploatacyjnych nie była zmieniana od 1 stycznia 2005 roku, a skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) w latach 2005 – 2019 wyniósł 30,55% (dane GUS). Planując wpływy i wydatki na rok 2020 musimy wziąć pod uwagę znaczące wzrosty cen towarów i usług (np. wzrost cen energii elektrycznej w okresie 2017 – 2019 o około 75%) oraz narzucony znaczący wzrost płacy minimalnej (o 16% w latach 2019 – 2020. Wzrost płacy minimalnej wymusza podwyżki dla naszych pracowników oraz powoduje wzrost cen zakupu usług od naszych kontrahentów (duży wzrost minimalnej stawki godzinowej pracownika).

Dodatkowo musimy podnieść wpłaty na tzw. fundusz remontowy z dotychczasowych $0,20 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies.}}$ do $0,50 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies.}}$. Spowodowane jest to przede wszystkim, znaczącym wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, wiąże się to z koniecznością zwiększenia bezpośredniego udziału właścicieli lokali w gromadzeniu

niezbędnych środków na prace remontowe. Należy zdawać sobie sprawę z faktu, że nasze osiedla się starzeją, i zakres prac koniecznych do utrzymania ich dobrego stanu technicznego, estetyki, i wysokiego standardu będzie się stale poszerzał. Będziemy, oczywiście, kontynuowali politykę przeznaczania znaczącej części zysków z wynajmu powierzchni użytkowych na fundusz remontowy (pozostała część np. pozwoli pokryć deficyt w GZM za 2019 rok), ale, jak już zaznaczaliśmy, efektywność wynajmu stale się obniża.

Ze względu na konieczność urealnienia kosztów eksploatacji miejsc postojowych w zagłębieniu (tzw. garaż „G”) na osiedlu „Raclawicka” zmuszeni jesteśmy podwyższyć miesięczną stawkę opłaty eksploatacyjnej za miejsce postojowe w tym garażu.

Do momentu ostatecznego rozstrzygnięcia sporów z Miastem Stołecznym Warszawa dotyczących wysokości opłaty przekształceniowej należnej z tytułu przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów związanych z tymi lokalami w prawo własności nieruchomości oraz wysokości zaległych opłat z tytułu wieczystego użytkowania tych gruntów w latach 2013 – 2016 postanowiliśmy pozostawić na tym samym poziomie opłaty z tytułu użytkowania miejsc parkingowych w garażach podziemnych („F” na os. „Raclawicka” oraz „A”, „B” i „C” na os. Bohdanowicza) oraz miejsc postojowych na zewnątrz.

Niniejsze pismo dotyczy tylko ponoszonych przez Państwa kosztów eksploatacji lokali, w jakimś stopniu, zależnych od Spółdzielni. Należy liczyć się ze wzrostami kosztów niezależnych od nas, jak np. wzrost cen wywozu śmieci, podwyżki cen energii cieplnej, dostaw wody i odprowadzania ścieków itp. O tych zmianach będziemy informować Państwa na bieżąco.

Liczymy na zrozumienie przedstawionych w niniejszym piśmie racji podjęcia trudnych dla nas decyzji. Państwa wsparcie oraz gotowość do współpracy są dla nas bardzo ważne. Zapewniamy, że będziemy podejmować wszelkie wysiłki, aby ograniczać wszelkie koszty i wydatki, jak to będzie możliwe bez obniżania jakości i standardu funkcjonowania naszych osiedli.

W załączeniu przesyłamy tekst odpowiedniej chwały Zarządu wprowadzającej zmiany stawek opłat eksploatacyjnych.

Niniejsze pismo wypełnia warunki zawiadomienia właścicieli lokali administrowanych przez Spółdzielnię o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych określone w artykule 4 ustęp 7 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o *spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, pozycja 845 z późniejszymi zmianami).

Z wyrazami szacunku,
Zarząd SM Oświata-Ochota