



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

02-786 Warszawa ul. Jana Rosoła 40/7
tel. (022) 6499799 6499889 6499835
www.smdebina.pl, smdebina@smdebina.pl

Warszawa dnia 22.05.2025 r.

L.dz. 384/05/2025

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo z dnia 10 listopada 2024 r. uprzejmie informujemy, że Rada Nadzorcza SM Dębina przeprowadziła dyskusję na temat zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali na posiedzeniach w dniu 2 grudnia 2024 r. 17 marca 2025 r., 9 kwietnia 2025 r. oraz 12 maja 2025 r.

Rada Nadzorcza omawiała Państwa pismo i dyskutowała na temat możliwości i zasadności zmian modelu rozliczeń. Ponieważ nie udało się wypracować jednolitego stanowiska, na posiedzeniu padła propozycja aby zlecić ocenę tego modelu zewnętrznemu specjalście biegłemu w temacie., jednak nie doszło do podjęcia formalnie żadnej uchwały. Jednocześnie ewentualne decyzje w tej materii odłożono na następny rok i być może do decyzji kolejnej Rady Nadzorczej.

W wyniku tych dyskusji Rada Nadzorcza nie uznała za zasadne wprowadzania zmian w powyższym zakresie.

Równocześnie wyjaśniamy, co następuje.

Model rozliczania kosztów w Spółdzielni od ponad 20 lat oparty jest o przeliczanie kosztów na metr kwadratowy powierzchni użytkowej nieruchomości (mieszkania lub domu). Od początku tak ustalony model został uznany za najbardziej sprawiedliwy, bo powiązany z wielkością, a tym samym i wartością nieruchomości. Taką decyzję podjęli wszyscy członkowie spółdzielni wybierając swoich przedstawicieli do organów spółdzielni. Ten model był znany wszystkim członkom spółdzielni – zarówno tym, którzy mieszkali w niej od początku, jak i tym, którzy zdecydowali się nabyć mieszkanie lub dom na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Dębina ze względu na lokalizację oraz liczne walory samych budynków, jak i terenów wspólnych. Ten model nie zmieniał się przez ponad 20 lat, to co się zmieniało, to stawki w poszczególnych kategoriach kosztowych, na co wpływ miały takie czynniki zewnętrzne jak inflacja, czy wysokość płacy minimalnej. Ze strony organów Spółdzielni na przestrzeni tych lat podejmowane były i są działania minimalizujące wzrosty tych kosztów.

Przy czym w przypadku domów do tej powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni garaży, nawet gdy ich faktyczne przeznaczenia jest inne i są one użytkowane niezgodnie z ustalonym pierwotnie przeznaczeniem.

Zmiana tego modelu rozliczeń i obciążanie wszystkich nieruchomości według jednolitej (uśrednionej) stawki za lokal czy budynek prowadziłoby do nieproporcjonalnie większego obciążenia najmniejszych lokali, których opłaty wzrosłyby dwukrotnie lub więcej, kosztem pewnego obniżenia opłatami właścicieli największych nieruchomości.

W ocenie Rady Nadzorczej Spółdzielni tak istotna zmiana modelu rozliczeń mogłaby być przez wielu członków Spółdzielni uznana za niesprawiedliwą i skutkowałaby ryzykiem sporów sądowych z osobami kwestionującymi podwyżki opłat oparte na zmienionym modelu. W takim przypadku, zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mieszkańcy, którzy zdecydowaliby się zakwestionować te zmiany na drodze sądowej – a należy przypuszczać, że byłaby to duża liczba osób – mieliby prawo do ponoszenia opłat w

dotychczasowej, czyli znacznie niższej wysokości. Ryzyko ekonomiczne podwyżki ponosiłaby zatem Spółdzielnia, przez co z uwagi na potencjalnie długi czas trwania postępowania sądowego mogłoby to zagrozić jej płynności finansowej, szczególnie jeżeli ostatecznie sąd zakwestionowałby dokonane zmiany (co oceniamy jako wysoce prawdopodobne). W takim przypadku Państwo – jako beneficjenci zmian, których opłaty zostały nieskutecznie obniżone – musieliby wstecznie pokryć różnicę pomiędzy stawką dotychczasową a zakwestionowaną przez sąd stawką obniżoną.

Proponowaną przez Państwa zmianę należy zatem ocenić nie tylko jako zmierzającą do nieproporcjonalnego i niesprawiedliwego obniżenia opłat za większe nieruchomości kosztem właścicieli najmniejszych lokali, ale także jako obciążoną istotnym ryzykiem ekonomicznym dla samej Spółdzielni. Jako Rada Nadzorcza odpowiedzialna za nadzorowanie i kontrolowanie finansów Spółdzielni nie możemy zgodzić się na tego rodzaju działania.

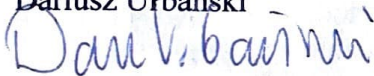
Mamy nadzieję, że kierując się dobrem nie tylko własnym, ale także Spółdzielni, przyjmą Państwo powyższe wyjaśnienia.

Z poważaniem

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Dariusz Urbański



Łukasz Markowski



Otrzymują:

Właściciele segmentów, zgodnie z listą podpisów
dołączoną do pisma z dnia 10.11.2024 r.