

Uchwała Nr. 21 /2024
z dnia 30 grudnia 2024 roku

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu

w sprawie: zamiaru wprowadzenia nowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 55 § 1 ust.14 pkt a *Statutu Spółdzielni*, w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* **postanawia co następuje.**

§ 1

1. Z dniem 1 stycznia 2025 r. dokonuje się (wprowadza się) zmiany w systemie księgowym Spółdzielni w zakresie gromadzenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości poprzez ewidencjonowanie tych kosztów dla poszczególnych nieruchomości z osobna.
2. Rozliczenie dla poszczególnych nieruchomości nastąpi z końcem 2025 roku na podstawie *Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.*

§ 2

Treść uchwały wraz z uzasadnieniem podaje się do wiadomości członków oraz pozostałych właścicieli lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, przez ogłoszenie na stronie internetowej: www.sm-jaroslaw.pl.

§ 3

Wykonanie uchwały, w tym przygotowanie projektu Regulaminu, o którym mowa w § 1 ust.2 powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.


Głosowanie:

W głosowaniu brało udział członków Rady Nadzorczej.

Za uchwałą głosowało członków Rady, przeciw uchwale było członków Rady,

wstrzymało się od głosu członków Rady.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
Janina Świątek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....
dr Jacek Marian Hołub

Uzasadnienie
do Uchwały Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu
w sprawie zamiaru wprowadzenie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości na każdą z osobna

Potrzeba prowadzenia ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wynika wprost z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6 ust. 1) oraz Statutu Spółdzielni (art. 143 § 2). Choć rozliczanie każdej nieruchomości osobno wydaje się godzić w ideę spółdzielczości, jaką jest solidarność członków (mieszkańców), to jednak w obowiązującym stanie prawnym jest to rzecz obligatoryjna.

Nowe zasady, choć nie odbiegają znacznie od istoty oraz dotychczasowego zakresu prowadzonych czynności Spółdzielni wobec utrzymania nieruchomości, wprowadzają jednak zasadę, że każda z nieruchomości w obrębie swoich granic stanowi samodzielny obiekt i jako taka będzie gromadziła koszty utrzymania odrębnie. W podobny sposób gromadzone będą koszty dla poszczególnych osiedli oraz grup budynków. Koszty te będą rozdzielane na poszczególne budynki według klucza powierzchni będące sumą powierzchni poszczególnych lokali w budynku. Jednocześnie każda nieruchomość, wg podobnego klucza podziału, uczestniczyć będzie w kosztach zarządu rozliczanych jednolicie dla całości Spółdzielni.

Istota ewidencji i rozliczania nieruchomości sprowadza się zasadniczo do ustalenia opłat na poszczególne lokale (zł/m²pow.lokalu/m-c) stosownie do grupy kosztów gromadzonych bezpośrednio, względnie wspólnych dzielonych według klucza podziału wynikającego z powierzchni użytkowej i przedstawia się następująco:

1. Koszty bezpośrednie wynikające z faktycznych kosztów prac lub opłat dokonywanych w ramach utrzymania konkretnej nieruchomości budynkowej.
2. Koszty mienia Spółdzielni, tzw. koszty osiedlowe gromadzone w ramach poszczególnych osiedli bądź grupy budynków pozostających w bliskości lub wspólnym oddziaływaniu. Koszty te rozdziela się na poszczególne budynki kluczem sumy powierzchni wszystkich lokali w danym budynku. Koszty te będą różne w poszczególnych osiedlach lub grupach budynków i gromadzone w zależności od wartości prac lub opłat z nimi związanymi.
Podział osiedlowy uznaje się według stosownego podziału administracyjnego, zaś grupy budynków rozproszonych tworzyć się będzie w zależności od wspólnego oddziaływania i bliskości.
3. Koszty zarządu, wspólne dla całości Spółdzielni rozliczane będą jednakowo na poszczególne budynki. Stanowią je wydatki związane z pracą organów Spółdzielni wraz z bezpośrednim wsparciem logistycznym i technicznym oraz obsługą księgową wraz zapleczem członkowsko mieszkaniowym i windykacyjnym.

Wprowadzenie w/w zmian w systemie księgowym Spółdzielni począwszy od 1 stycznia 2025 r. jest wymagane prawem i tym samym jest niezbędne dla dostosowania obecnie stosowanego systemu do obowiązujących przepisów. Pozwoli to także na dokonanie oceny funkcjonalności systemu księgowego i wprowadzenie w planowanym Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali

odpowiednich rozwiązań legislacyjnych, korzystnych dla ogółu mieszkańców oraz niezbędnych z perspektywy dobrze pojętego interesu Spółdzielni.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

