



Szanowni Państwo

W artykule poniżej przedstawiamy przyczyny zmiany wysokości opłat w naszej Spółdzielni. W kolejnym (str. 3) przypominamy treść uzasadnienia zmiany wysokości opłat od 01.11.2025 r., jakie otrzymali Państwo na odwrocie zawiadomień.

W kolejnym artykule (str. 4) przedstawiamy nieco historii i wyjaśniamy, że niższe opłaty dla członków Spółdzielni, to żadna nowość.

Dalej wyjaśniamy powód zmiany nazwy dotychczasowej opłaty na mienie wspólne i omawiamy czym jest

i czego dotyczy opłata pn. eksploatacja mienia Spółdzielni (str. 7).

Na str. 8 i 9 zamieściliśmy tabelę przedstawiającą zestawienie kosztów i przychodów eksploatacji poszczególnych nieruchomości za lata 2023, 2024 i planowane na 2025 r.

Następnie na str. 10 wyjaśniamy część Państwa pytań dotyczących np. tego czym jest nadwyżka bilansowa, kto i jak ją dzieli, komu ona przysługuje i jakie to ma skutki dla osób niebędących członkami, w jaki sposób można zostać członkiem itp. Odnosimy się również do kwestii wymagalności

i przedawnienia.

Zachęcamy też do zapoznania się z bardzo ciekawym opracowaniem udostępnionym na stronie internetowej warszawskiej spółdzielni WSM „Ochota”, które dość szczegółowo wyjaśnia przyczyny i dynamikę wzrostu kosztów w spółdzielniach mieszkaniowych w latach 2018-2024. Analiza ta pozwoli Państwu spojrzeć z szerszej perspektywy na zmiany zachodzące w otoczeniu gospodarczym każdej spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

Przyczyny zmiany wysokości opłat w naszej Spółdzielni

W nawiązaniu do doręczonych Państwu zawiadomień o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości pragniemy szerzej przedstawić ich przyczyny.

Podstawową zasadą kalkulacji opłat eksploatacyjnych jest to, by pokrywały one w ciągu roku kalendarzowego całość wydatków niezbędnych do bieżącego utrzymania i eksploatacji Państwa nieruchomości. Krótko mówiąc jakie koszty, takie opłaty na ich pokrycie.

Z tego powodu prosimy nie traktować nowej wysokości opłat jako spowodowanych zaplanowanym wzrostem kosztów, ale jako wyrównanie ich i dostosowanie do potrzeb.

Przez wiele lat prowadzono w Spółdzielni politykę tzw. „ciepłej wody z kranu”, która polegała na tym, iż poprzedni Zarząd obawiając się reakcji mieszkańców nie dokonywał niezbędnych podwyżek opłat na pokrycie kosztów, nie informował o faktycznej wysokości tych kosztów, ani nie sygnalizował konieczności wzrostu tych opłat w celu pokrycia stale rosnących kosztów.

W tym miejscu należy wskazać, iż obecny Zarząd złożył zawiadomienie do organów ścigania o możliwości popełnienia przestępstwa przez poprzedni Zarząd nie tylko w kwestii dotyczącej prowadzo-

nych inwestycji, ale również w innych blisko 20 obszarach działalności, w tym także co do niedopełnienia obowiązków w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki finansowej Spółdzielni. W wyniku tych działań w dniu 18.11.2024 r. Prokuratura Rejonowa Warszawa-Praga Południe wydała postanowienie o wszczęciu śledztwa w sprawie niedopełnienia obowiązków w zakresie prawidłowego gospodarowania powierzonym mieniem w latach 2017-2023 przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, tj. o czyn z art. 296 § 1 i 3 kodeksu karnego.

Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z umową z dnia 10 kwietnia 2024 r. zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” w Warszawie, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 30.04.2024 roku. Lustracja to obowiązkowa kontrola działalności Spółdzielni.

Na podstawie tej lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP sporządził *Protokół z lustracji*, a następnie w tzw. *liście polustracyjnym* (pismo z dnia 04.05.2025 r.) zawarł wnioski polustracyjne (oba dokumenty są dostępne dla członków na stronie internetowej Spółdzielni w materiałach

na Walne Zgromadzenie z 12 i 13 kwietnia br.). W tym miejscu pozwolimy sobie zacytować kilka najważniejszych uwag z listu polustracyjnego. Jednocześnie zachęcamy Państwa do zapoznania się z w/w dokumentami.

Na stronie 6:

(...) Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Stawki tych opłat nie pokrywały w roku 2021 i 2022 kosztów utrzymania nieruchomości (...)

Na stronie 8:

(...) Do lustracji przedłożono „Projekt Wieloletniego Planu Remontów” zawierający wykaz robót niezbędnych do wykonania w celu utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym. Podstawę do określenia zakresu rzeczowego planu stanowiły wyniki kontroli okresowych stanu technicznego budynków oraz ich instalacji oraz bieżące zgłoszenia. W projekcie planu uwzględniono także szacunkową wartość robót do wykonania oraz możliwość ich sfinansowania środkami funduszu remontowego.

Z przedstawionych w projekcie danych wynika, że środki funduszu remontowego nie zapewniają sfinansowania remontów, których wartość została oszacowana na 161 610 637 zł, natomiast wielkość środków groma-

dzonych na funduszu remontowym będzie niewystarczająca na ich sfinansowanie (...)

Na stronach 9 i 10:

(...) Integralną częścią protokołu lustracji jest komplet dokumentów z opiniami prawnymi, dotyczących działań organów Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 30.04.2024 r., które budzą wątpliwości, co do ich zgodności z postanowieniami statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też dbałości o interesy Spółdzielni. Dotyczą one (...):

- niezgodności z prawem postanowień Regulaminu Centralnego Funduszu Remontowego, dotyczących źródła przychodów funduszu, dopuszczalność przeznaczenia środków funduszu remontowego na finansowanie prac niestanowiących remontów,
- przeznaczenia części środków z Centralnego Funduszu Remontowego na dofinansowanie eksploatacji,
- niepełnej zgodności Regulaminu gospodarki finansowej z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- brak korelacji planów remontów z akumulacją środków na funduszu remontowym, finansowanie środkami funduszu remontowego robót, które nie są kwalifikowane jako remonty. (...)

Na stronach 10 i 11:

(...) Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej ocenie stwierdzić należy, że w latach 2021-2023 w działalności Spółdzielni wystąpiły nieprawidłowości, co wskazuje na konieczność ich wyeliminowania. W tym celu niezbędne jest podjęcie przez organy samorządowe Spółdzielni następujących działań:(...)

(...) 4. stawki opłat za używanie lokali ustalać w wysokości zapewniającej równowagę przychodów i kosztów, (...)

(...) 5. dokonać analizy sytuacji w gospodarce remontowej pod kątem ustalenia stawek odpisów na fundusz remontowy w wysokości zapewniającej sfinansowanie remontów w skali odpowiadającej zinwentaryzowanym potrzebom i zniwelowaniu niedoboru. (...)

Zgodnie z Prawem spółdzielczym:

Art. 91. § 1. *Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności,*

gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

§ 2¹. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

Art. 93 § 1. *Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie i zarządowi spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.*

§ 1a. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je zarządowi i radzie.

§ 1b. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Na uwagę w tym miejscu zasługuje fakt, iż przepis art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego nakłada obowiązek przedstawiania wyników lustracji na najbliższym walnym zgromadzeniu. Prezentacja i omówienie w/w dokumentów zostały umieszczone w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w kwietniu 2025 r. Walne nie wniosło uwag, tym samym przyjęło zasadność wniosków polustracyjnych.

Mając na uwadze wskazany wyżej zapis, że protokół z lustracji ma rangę dokumentu urzędowego, a także wniośki zawarte w liście polustracyjnym należy stwierdzić, że każdy zarząd zobowiązany jest do zastosowania się do nich, czyli m.in. do wprowadzenia takich zmian wysokości opłat, które umożliwią pokrywanie kosztów.

Jak wskazaliśmy we wstępie, nie należy traktować zmienionych stawek

opłat jako podwyżek kosztów utrzymania nieruchomości, tylko jako wyrównanie i dostosowanie ich do aktualnych potrzeb.

Zmiana tych stawek jest wypadkowa 5 elementów:

1) stopniowego zadłużania gospodarki zasobami mieszkaniowymi wskutek niewprowadzania corocznych korekt opłat (niewielkich podwyżek) wyrównujących je do poziomu ponoszonych kosztów, czyli ich waloryzacji przynajmniej o wskaźnik inflacji GUS,

2) uporządkowania zasad wydatkowania środków z funduszu remontowego – poprzednio część wydatków o charakterze czysto eksploatacyjnym była pokrywana z funduszu remontowego (np. koszty obowiązkowych rocznych kontroli budowlanych czy pogotowia technicznego), zaś od 2024 r. stanowią już one wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,

3) faktycznego wzrostu niektórych kosztów bieżących,

4) corocznej inflacji,

5) pojawienia się nowych rodzajów kosztów w wydatkach eksploatacyjnych, które nie były dotychczas wykonywane na rzecz nieruchomości lub były w stopniu znikomym.

Powyższe czynniki zdecydowały o konieczności zmiany stawek opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, gdyż dotychczasowe nie wystarczały na pokrycie kosztów funkcjonowania poszczególnych nieruchomości w ciągu roku. Poniżej przedstawiamy je bardziej szczegółowo:

1) **Stopniowe zadłużanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (co ma największy wpływ na konieczność zmiany wysokości zaliczek)**, będące skutkiem niewprowadzania corocznych korekt opłat (niewielkich podwyżek) wyrównujących je do poziomu ponoszonych kosztów, czyli ich waloryzacji przynajmniej o wskaźnik inflacji GUS. Wprowadzona przez poprzedni Zarząd w 2023 r. zmiana wysokości opłat na eksploatację nie poprawiła tej sytuacji, gdyż ustalone wówczas stawki nie pokrywały bieżących kosztów. Ten sam Zarząd w 2024 r. zaproponował przekazanie znacznej części nadwyżki bilansowej na pokrycie niedoboru na eksploatację nieruchomości. Nowy Zarząd obejmując swoją funkcję w czerwcu 2024 r. bez uchwalonego Planu Gospodarczo-Finansowego na 2024 r. zobowiązany był stosować tzw. „prowizorium budżetowe”, czyli kontynu-

ował działalność Spółdzielni ponosząc tylko niezbędne i wynikające z już zawartych umów wydatki. Po analizie sytuacji finansowej zmuszony był podjąć doraźne kroki zapobiegawcze – zaproponował Walnemu Zgromadzeniu przekazanie dużej części nadwyżki bilansowej na pokrycie niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, czyli na eksploatacji nieruchomości. Łącznie w latach 2024 i 2025 przekazano z nadwyżki bilansowej na eksploatację ponad 4,7 milionów złotych. Niedobory na poszczególnych nieruchomościach w ujęciu rocznym kształtują się od ok. 15% do nawet 30% - **TO JEST PODSTAWOWY POWÓD ZMIAN WYSOKOŚCI ZALICZEK.**

2) **Uporządkowanie składników funduszy**, czyli ujęcie do kosztów eksploatacyjnych wydatków, które wcześniej błędnie były pokrywane z funduszu remontowego. Po skorygowaniu i dokonaniu tej zmiany wydatki te stanowią element, który wpływa na konieczność

podwyższenia stawek opłat. Poprzedni Zarząd wiele składników bieżącego utrzymania nieruchomości takich jak np. przeglądy roczne budynków, odśnieżanie, drobne konserwacje pokrywał (co było nieprawidłowe!) z i tak niskich funduszy remontowych. Przeniesienie tych kosztów z wydatków funduszu remontowego do eksploatacji również uczyniło koniecznym podwyższenie stawek opłat na eksploatację.

3) **Faktyczny wzrost niektórych kosztów bieżących** – w szczególności wynikający ze wzrostu płacy minimalnej, np. firmy sprzątające zażądały ok. 5% podwyżki. Ponadto w celu pozyskania i utrzymania kompetentnych pracowników niezbędne było zwiększenie funduszu wynagrodzeń o 10% (nie obejmuje to wynagrodzenia członków Zarządu), gdyż dotychczasowe wynagrodzenia były bardzo niskie w porównaniu do innych Spółdzielni. Niestety profesjonalna kadra kosztuje.

4) **Coroczna inflacja** – kilkuprocent-

towy wzrost kosztów towarów i usług ma miejsce co roku, co powoduje, że w każdej jednostce organizacyjnej powinny być waloryzowane założenia do Planu Gospodarczego na kolejny rok o ten właśnie wskaźnik.

5) **Nowe rodzaje kosztów w wydatkach eksploatacyjnych**, które nie były wykonywane na rzecz nieruchomości lub wykonywane były w stopniu znikomym. W styczniu 2025 r. został przeprowadzony przez zewnętrznego specjalistę audyt zieleni wysokiej (drzew) dla wszystkich nieruchomości, z którego wynika, iż zaśób Spółdzielni jest bardzo zaniedbany w tym zakresie i wymaga wielu prac mając na względzie w szczególności bezpieczeństwo mieszkańców.

Podsumowując zmiana wysokości opłaty jest konsekwencją wieloletnich zaniedbań, które obecny Zarząd stopniowo usuwa.

Uzasadnienie zmiany wysokości opłat od 01.11.2025 r.

Opłata na fundusz remontowy:

Źródłem finansowania remontów budynków w nieruchomościach mieszkalnych jest fundusz remontowy. Powstaje on z naliczanych co miesiąc w każdej nieruchomości opłat na ten fundusz oraz przeznaczanej na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia części nadwyżki bilansowej*) za dany rok. W 2024 r. Zarząd Spółdzielni zidentyfikował potrzeby remontowe budynków w poszczególnych nieruchomościach. Z uwagi na to, iż potrzeby te wielokrotnie przekraczają przychody z opłat na fundusz remontowy oraz wpływy z nadwyżek bilansowych, Zarząd przedstawił tę sytuację na nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, które obradowało w dniach 12 i 13 kwietnia 2025 r. Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ Spółdzielni zaleciło ustalenie stawek opłat na fundusz remontowy we wszystkich nieruchomościach w wysokości nie niższej niż 4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu w budynkach wzniesionych przed 2021 r. (2,00 zł/m² po-

wierzchni użytkowej lokalu w budynkach wzniesionych po 01.01.2021 r.). Zarząd wykonał tę uchwałę Walnego ustalając nową stawkę opłaty na fundusz remontowy. Nowa jej wysokość pozwoli zgromadzić środki finansowe na wykonanie niezbędnych remontów Państwa nieruchomości. Jest to zgodne z zaleceniem lustracji, by „dokonać analizy sytuacji w gospodarce remontowej pod kątem ustalenia stawek odpisów na fundusz remontowy w wysokości zapewniającej sfinansowanie remontów w skali odpowiadającej zintensyfikowanemu potrzebom i zniwelowaniu niedoboru”.

Opłata na eksploatację nieruchomości:

Opłata ta jest w całości przeznaczona na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i eksploatacji Państwa nieruchomości, do których należą w szczególności koszty: bieżącej konserwacji, usuwania awarii i usterek, pogotowia technicznego, zakupu materiałów eksploatacyjnych, utrzymania czystości w częściach wspólnych budynku i jego otoczenia,

utrzymania zieleni, usług dezynfekcji i deratyzacji, przeprowadzania kontroli budynków zgodnie z wymogami Prawa budowlanego, obsługi administracyjnej, księgowej, technicznej i prawnej, usług telekomunikacyjnych, bankowych i pocztowych, ubezpieczenia nieruchomości oraz koszty utrzymania biura Spółdzielni itp. Dotychczasowa stawka tej opłaty (obowiązująca od 01.05.2023 r.) nie pokrywa stale rosnących kosztów eksploatacji. Wzrost kosztów wynika m.in. ze stale rosnących cen oraz wzrastającej co roku płacy minimalnej, która ma zdecydowany wpływ na koszty świadczonych usług. Z tego powodu niezbędne było przeznaczenie części nadwyżek bilansowych za 2023 i 2024 r. na dofinansowanie eksploatacji nieruchomości. Było to jednak działanie doraźne, gdyż koszty te powinny być pokrywane prawidłowo ustalonymi opłatami. Wynika to również z wyraźnego zalecenia lustracji, by „stawki opłat za używanie lokali ustalać w wysokości zapewniającej równowagę przychodów i kosztów”. Konieczne

zatem jest zwiększenie opłaty na eksploatację nieruchomości do poziomu gwarantującego pokrycie rosnące kosztów utrzymania Państwa nieruchomości.

Zarząd SM "Orlik-Jantar"

Nadwyżka bilansowa przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni, w związku z czym osobom niebędącym członkami naliczane są dodatkowe opłaty na:

1) *fundusz remontowy* – w celu wyrównania (uzupelnienia) podzielonych przez Walne Zgromadzenie nadwyżek bilansowych za lata 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 i 2024 przeznaczonych na ten fundusz oraz

2) *eksploatację nieruchomości* – w celu wyrównania (uzupelnienia) podzielonych przez Walne Zgromadzenie nadwyżek bilansowych za lata 2023 i 2024 przeznaczonych na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości.

Z uwagi na znaczną wysokość tych dodatkowych opłat rozłożono ich płatność na okres od 01.11.2025 do 31.12.2027 r.

Przyczyny zmiany wysokości opłat – c.d.

Zmiana stawek opłat pn. „Eksploatacja nieruchomości” wejdzie w życie z dniem 1 listopada 2025 r. – po trzymiesięcznym okresie ich wypowiedzenia, co jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zmiana ta następuje po blisko 2,5 roku od poprzedniej, uchwalonej przez ówczesny Zarząd w dniu 30 stycznia 2023 r. (zmiany weszły w życie od 1 maja 2023 r.). Już wtedy nowo skalkulowane stawki opłat, mimo ich podwyższenia, nie pokrywały całości kosztów utrzymania nieruchomości. Konieczne było przeznaczenie części nadwyżki bilansowej w kwocie 3,247 mln zł na zmniejszenie tych kosztów. W 2024 r. Walne Zgromadzenie znowu musiało przeznaczyć 1,486 mln zł na pokrycie pogłębiającego się niedoboru. W sumie przekazano na eksploatację 4,733 mln zł.

Poprzedni Zarząd zdecydowanie miał wiedzę o tym, że ustalone w 2023 r. stawki opłat są niewystarczające, a co więcej – podejmował kolejne decyzje, których skutkiem było zwiększenie kosztów. Decyzje wątpliwe, co do ich zgodności z prawem zostały zgłoszone już organom ściągania, jednak ujawniane są też kolejne (i one również będą zgłaszane).

Niedobór na eksploatacji na koniec 2022 r. wynosił 1,611 mln zł. Zmiana stawek nieco wyhamowała ten niedobór. Na koniec roku pojawiła się niewielka nadwyżka przychodów 0,366 mln zł, lecz dalej znaczna część nieruchomości zamknęła rok niedoborem na kwotę 0,742 mln zł.

Jednocześnie od początku 2024 r. poprzedni Zarząd podejmował szereg niekorzystnych dla Spółdzielni działań, m.in. zawierał wieloletnie umowy bez prawa do

ich wcześniejszego rozwiązania, np. usługi informatyczne na 4 lata, przeglądy techniczne na 3 lata, usługi prawnicze z rocznym okresem wypowiedzenia. Obecnemu zarządowi niektóre z tych umów udało się już rozwiązać lub wypowiedzieć, niektóre jednak – niekorzystnie zawarte – niestety będą jeszcze musiały być realizowane nawet w 2026 r. Przykładowo: ustalone w umowie wynagrodzenie za przeglądy gazowe i wentylacyjne w 2024 r. było wyższe o ponad 33% od wynagrodzenia za 2023 r.

Ponadto dokonując zawarcia wieloletnich umów, ówczesny Zarząd nie przeprowadził przetargów na wyłonienie wykonawcy, mimo że kwota wynagrodzenia umownego przekraczała próg wynikający z regulaminu przeprowadzania przetargów.

Dlaczego osoby niebędące członkami zobowiązane są wyrównać wpłaty na fundusz remontowy i eksploatacji?

Poniższy artykuł kierujemy głównie do osób posiadających prawa do lokali w zasobie Spółdzielni nie będących jednocześnie członkami naszej Spółdzielni. Członków Spółdzielni również zachęcamy do jego lektury.

W artykule przedstawiamy podstawy prawne żądania od osób niebędących członkami Spółdzielni dopłaty, a właściwie wyrównania w celu uzupełnienia środków z nadwyżki bilansowej przekazanych przez członków Spółdzielni na zasilenie funduszy poszczególnych nieruchomości.

Temat tego artykułu dotyczy tego, iż **Zarząd** w doręczonych Państwu pod koniec lipca zawiadomieniach o zmianie wysokości stawek opłat **wykonął statutowy obowiązek i zrealizo-**

wał uchwały Walnego Zgromadzenia m.in. poprzez zawiadomienie osób niebędących członkami a posiadających prawa do lokali w zasobie Spółdzielni o konieczności zapłaty (wyrównania) w celu uzupełnienia środków finansowych przekazanych przez członków Spółdzielni na zasilenie funduszy poszczególnych nieruchomości w związku z podjętymi uchwałami Walnych Zgromadzeń: w dniach od 27 listopada 2023 r. do 16 lutego 2024 r., w dniach 12, 13, 19, 20 października 2024 r. i w dniach 14 i 15 czerwca 2025 r. Wszystkie te uchwały dotyczyły przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni wypracowanej w latach 2019 do 2024 r., czyli zysku z prowadzonych w tych latach przez

Spółdzielnię inwestycji budowlanych na łączną kwotę 28 687 047,25 zł.

System polegający na stabilizacji opłat eksploatacyjnych w Spółdzielni poprzez przekazywanie uzyskiwanej nadwyżki bilansowej z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni na poszczególne fundusze nieruchomości i jednocześnie zobowiązujący osoby niebędące członkami Spółdzielni do płacenia przez nie wyższych stawek na utrzymanie nieruchomości (gdyż nie mają prawa do uczestniczenia w nadwyżce bilansowej) obowiązuje w naszej Spółdzielni od 01.01.2008 r. – na podstawie uchwały nr 65 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z dnia 17.12.2007 r.

Różnica jest tylko w skali. W latach 2008-2018 roczna nadwyżka bilansowa zasilająca m.in. fundusze poszczególnych nieruchomości wynosiła pomiędzy 1 a 2 mln zł. Czyli dla osób niebędących członkami rocznie do wyrównania było ok 10% tych kwot (ok. 10% lokali jest w posiadaniu osób niebędących członkami), a więc ok. 100 do 200 tys. zł. Być może te kwoty nie były tak odczuwalne, a osoby niebędące członkami godziły się na ich ponoszenie. Natomiast w latach 2019-2024 r. nadwyżka bilansowa przekazana na zasilenie m.in. funduszy poszczególnych nieruchomości wyniosła 28,687 mln zł, co w przeliczeniu na jeden lokal osoby niebędącej członkiem może wynieść nawet 10 tys. zł jednorazowego wyrównania. Zarząd rozumiejąc sytuację w jakiej znaleźli się posiadacze lokali w zasobie Spółdzielni niebędący członkami postanowił umożliwić wyrównanie tych kwot w ratach do końca 2027 r.

Powyższe postaramy się teraz Państwu wyjaśnić na podstawie obowiązujących przepisów oraz uregulowań wewnętrznych Spółdzielni. Zaczynamy od wskazania Organu Spółdzielni decydującego o możliwości zadysponowania nadwyżką bilansową Spółdzielni, celu na jaki może ona być przeznaczona oraz roli Zarządu w tym procesie.

Zgodnie z § 18 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w Warszawie:

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;

Natomiast zgodnie z § 92 ust. 1 Statutu: Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:

- a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,**
- b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,**
- c) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,**

d) fundusz zasobowy

Z kolei zgodnie § 101 ust. 1 Statutu:

Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planu gospodarczo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą:

- a) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;*
- b) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego;*
- c) należnymi danej nieruchomości pożytkami z nieruchomości wspólnej nieruchomości;*
- d) częścią pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni;**
- e) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.*

Dodać w tym miejscu należy, iż zgodnie z § 4 ust. 1 Regulaminu Zarządu Spółdzielni „Orlik- Jantar” Zarząd jest obowiązany zapewnić wykonywanie przez Spółdzielnię jej celów i zadań ustawowych i statutowych, **przestrzegając przepisów prawa oraz uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.**

Natomiast zgodnie § 13 ust. 2 ww. Regulaminu **Zarząd jest obowiązany do realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.**

Natomiast podstawa prawna żądania od osób niebędących członkami dopłaty (wyrównania) w celu uzupełnienia środków z nadwyżki bilansowej przekazanych przez członków Spółdzielni na zasilenie funduszy poszczególnych nieruchomości zawarta jest w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Na potrzeby tego artykułu na uwagę zaskładają trzy poniżej zacytowane przepisy tej ustawy. W szczególności prosimy zwrócić uwagę na wytłuszczony tekst.

Art. 4 ust. 1¹:

Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez **uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.**

Art. 4 ust. 4:

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez **uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.**

Art. 5 ust. 2:

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym **członków** oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Z analizy w/w przepisów, zaczynając od art. 5 ust. 2 wynika, iż Spółdzielnia może zwiększyć fundusz remontowy lub zmniejszyć koszty eksploatacji poszczególnej nieruchomości przez przeksięgowanie środków finansowych z nadwyżki na prowadzone dla poszczególnych nieruchomości ewidencje (funduszu remontowego, kosztów eksploatacji) proporcjonalnie do powierzchni lokali należących do członków danej nieruchomości. Czyli członkowie Spółdzielni swój udział w zyskach organizacji gospodarczej jaką też jest Spółdzielnia przeznaczają na podwyższanie (dofinansowywanie) funduszy/ewidencji swoich nieruchomości. W związku z tym, osoby niebę-

dące członkami powinny wyrównać to zwiększenie z własnych środków kwotą proporcjonalną do powierzchni swoich lokali. Wynika to z zapisów art. 4 ust. 11 i ust. 4 ustawy. W przeciwnym wypadku osoby niebędące członkami korzystałyby w sposób nie uprawniony z wkładów finansowych członków Spółdzielni. Mielibyśmy tu ewidentny przykład nierównego traktowania posiadaczy lokali.

Tak jak wskazaliśmy powyżej system polegający na stabilizacji opłat eksploatacyjnych w Spółdzielni poprzez przekazywanie uzyskiwanej nadwyżki bilansowej z pozostałej działalności Spółdzielni na poszczególne fundusze nieruchomości, a przy tym płacenie przez osoby niebędące członkami odpowiednio wyższych stawek na utrzymanie ich nieruchomości, nie został wprowadzony przez obecny Zarząd i Radę Nadzorczą, tylko obowiązuje w Spółdzielni już od 01.01.2008 r. **Ponadto obecny Zarząd (funkcjonujący od 01.06.2024 r.) do ostatnich dni lipca, kiedy to doręczono Państwu zawiadomienia, nie odnotował żadnych zastrzeżeń zgłaszanych przez osoby niebędące członkami w zakresie funkcjonowania tego systemu. System ten został wprowadzony na podstawie uchwały nr 65 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z dnia 17.12.2007 r. w sprawie zmiany zapisu w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali (bez kosztów c. o. i c. w.) Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.**

Zgodnie §1 pkt 2 tej uchwały, od 01.01.2008 r. zostają wprowadzone zgodnie z załącznikiem zróznicowane stawki opłaty eksploatacyjnej, których wysokość uzależniona będzie od członkostwa w Spółdzielni.

Natomiast zgodnie z postanowieniami § 5. wtedy obowiązującego Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali (bez kosztów c. o. i c. w.) Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” (przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 19 z dnia

29.03.2007 r.):

1. Koszt obsługi eksploatacyjnej obejmują w szczególności wydatki Spółdzielni na:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku (użytkowania) w budynkach oraz w otoczeniu budynków,*
- b) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej, związanej z zarządzaniem nieruchomościami,*
- c) utrzymania personelu i lokali Spółdzielni związanych z bieżącą eksploatacją i konserwacją nieruchomości,*
- d) podatek od nieruchomości w części nie rozliczonej w pozycji określonej w § 2 pkt 6,*
- e) odpis na fundusz remontowy,*
- f) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pozycji wymienionych w § 2 w pkt 2 do 11.*

oraz

5. Przy kalkulacji średniego kosztu obsługi eksploatacyjnej przypadającego na lokale użytkowane na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, wszystkie przychody pozyskane poza opłatami od tych lokali, zmniejszają koszty przyjęte do kalkulacji średniego kosztu eksploatacji (dotyczy tylko członków Spółdzielni).

Natomiast zgodnie §17 tego Regulaminu:

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz nie będące członkami Spółdzielni uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z danym lokalem.

W kwestii dotyczącej potwierdzenia, że Spółdzielnia w poprzednich latach, np. w okresie 2008-2012, mogła zwiększać fundusz remontowy lub zmniejszyć koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości przez przeksięgowanie środków finansowych z nadwyżki na prowadzone dla poszczególnych nieruchomości ewidencje (funduszu remontowego, kosztów eksploatacji) proporcjonalnie do powierzchni lokali należących do członków danej nieruchomości, postużył

się można fragmentem listu polustracyjnego, tj. pisma z dnia 26.04.2012 r. Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej kierowanego do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni „Orlik-Jantar”: (...) **Stabilizację opłat eksploatacyjnych w Spółdzielni, w badanym okresie, w głównej mierze zapewnia uzyskiwana nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności oraz przyjęty przez Spółdzielnię sposób jej rozliczania (...)** (ostatnie zadanie str. 5 tego dokumentu).

Z kolei jako potwierdzenie refundowania członkom Spółdzielni ich wkładów finansowych (przekazywanie nadwyżki bilansowej na fundusze nieruchomości) przez osoby niebędące członkami Spółdzielni w postaci płacenia przez osoby niebędące członkami wyższych stawek na utrzymanie nieruchomości, niech stanowi Załącznik do uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z dnia 24.03.2014 r. sprawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2014 (karta od 15 do 20), który zestawia wysokość stawek eksploatacyjnych obowiązujących w Spółdzielni w styczniu 2014 dla wszystkich nieruchomości. Z tego dokumentu wynika, iż stawki dla osób niebędących członkami są średnio wyższe o 30% od stawek członków. Ponadto w tym zestawieniu są wskazane daty wprowadzenia tych różnic w stawkach.

Reasumując powyższe, żądanie od osób niebędących członkami dopłaty (wyrównania) w celu uzupełnienia środków z nadwyżki bilansowej przekazanych przez członków Spółdzielni na zasilenie funduszy poszczególnych nieruchomości wynika z mechanizmu uruchomionego przez członków Spółdzielni w wyniku podjęcia przez nich uchwał na w/w Walnych Zgromadzeniach w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni za lata 2019-2024, czyli zysku m.in. z prowadzonych w tych latach przez Spółdzielnię inwestycji budowlanych, na łączną kwotę 28 687 047,25 zł.

Jako osoby niebędące członkami Spółdzielni kierujecie Państwo wnioski

do Zarządu o anulowanie/wycofanie w/w żądania nie zauważając, iż Zarząd nie ma w tej kwestii żadnych kompetencji. Odwrócenie tego mechanizmu nie jest już możliwe, gdyż środki zostały wydatkowane na remonty i zmniejszenie kosztów eksploatacji. A nawet gdyby było to możliwe (czysto teoretycznie), to mogłoby to zmienić jedynie Walne Zgromadzenie. Należałoby wtedy jednak odpowiedzieć na pytania: na co członkowie Spółdzielni mieliby przeznaczyć wypracowany zysk spółdzielni w wysokości ponad 28 mln zł?

Przypomnijmy, że zgodnie z § 92 ust. 1. Statutu Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:

- a) *zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,*
- b) *działalność społeczną, oświatową i kulturalną,*
- c) *sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,*
- d) *fundusz zasobowy*

Mając na uwadze w/w zapis Statutu w przypadku anulowania uchwał w/w Walnych Zgromadzeń pozostaje członkom Spółdzielni przeznaczyć cały zysk na b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną, lub d) fundusz zasobowy. Fundusz zasobowy jest zasobem własnym Spółdzielni jako jednostki gospodarczej. Z punktu widzenia członka jest to fundusz martwy, gdzie tylko przechowuje się pieniądze jako zabezpieczenie ewentualnych strat Spółdzielni. Obecnie znajdujące się na tym funduszu rezerwy są wystarczające do potrzeb. W takim razie pozostaje nam tylko działalność społeczna, oświatowa i kulturalna, bo nie można tego zysku przenieść członkom na ich prywatne konta do własnego użytku. Mając na uwadze bardzo zaniedbany zasób budynków Spółdzielni i jego olbrzymie potrzeby remontowo modernizacyjne (a lokale osób niebędących członkami przecież też znajdują się w tym zasobie), czy zasadne byłoby przeznaczyć tak wielką sumę na inny cel?

Przypomnijmy, że na dzień 01.01.2024 r. fundusz remontowy był zadłużony na ponad 12,231 mln zł (!), co oznacza, że już wcześniej poprzedni Zarząd wydał na remonty środki pochodzące z niepodzielonej jeszcze wówczas kwoty nadwyżki bilansowej z lat 2019-2023. W 2024 r. w większości realizowano umowy zawarte jeszcze przez poprzedni Zarząd (np. wymiana windy). Łącznie wykonano roboty remontowej na kwotę 17,072 mln zł, przy przychodach z wpłat na fundusz remontowy 7,426 mln zł i tylko dzięki przekazaniu na fundusz remontowy nadwyżki z lat 2019-2023 w kwocie 22,467 mln zł możliwe było uzyskanie na koniec tego roku (31.12.2024) dodatniego salda funduszu w kwocie 0,596 mln zł. A wykonane dzięki nadwyżce roboty (jak np. windy) z całą pewnością służą wszystkim użytkownikom lokali, nie tylko członkom, lecz także osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

Co to jest eksploatacja mienia Spółdzielni?

Opłata pod nazwą „**eksploatacja mienia Spółdzielni**” zastąpi dotychczasową opłatę pod nazwą „**mienie wspólne**”. Jej wysokość nie uległa zmianie, zmieniła się jedynie jej nazwa.

Powyższe wynika ze stopniowego porządkowania nazewnictwa opłat i jest zgodne z treścią przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej „ustawą”).

Użytkownicy lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 ustawy).

Opłata ta pokrywa w szczególności koszty utrzymania działek gruntu nie

wchodzących w skład Państwa nieruchomości, ale służących mieszkańcom, np. stanowiących drogi dojazdowe, place zabaw, tereny rekreacyjne itp. Nie dotyczy natomiast nieruchomości, których koszty utrzymania są pokrywane dochodami z ich dzierżawy lub najmu (np. sklep Biedronka” przy ul. gen. R. Abrahama 1 czy pawilon przy ul. gen. R. Abrahama 7A-7E itp.).

Wykaz nieruchomości stanowiących **mienie spółdzielni** zawarto w załączniku do Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2025 pt. „Tabela nr 48 – zestawienie zasobów w nieruchomościach mieszkalnych” (strony 1 i 2), a samo pojęcie zdefiniowane jest w art. 40 ustawy:

Art. 40. *Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie*

*narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności **mieniem spółdzielni** pozostają:*

1) *nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;*

2) *nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;*

3) *nieruchomości niezabudowane.*

ZESTAWIENIE kosztów i przychodów eksploatacji poszczególnych nieruchomości za lata 2023, 2024 i planowane na 2025

Nieruchomość	Koszty eksploatacji w 2023 r.	Przychody z eksploatacji w 2023 r.	Niedoszacowanie stawki w 2023 r.	Koszty eksploatacji w 2024 r.	Przychody z eksploatacji w 2024 r.	Nadwyżka bilansowa za 2023 r. (przychód w 2024 r.)	Niedoszacowanie stawki (mimo przekazania nadwyżki bilansowej za 2023 r.)	Niedoszacowanie stawki, gdyby nie przekazano nadwyżki za 2023 r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	231 401,27	194 602,24	15,90%	276 999,05	183 075,49	60 260,14	12,15%	33,91%
2	117 970,12	97 177,60	17,63%	143 611,77	92 844,92	28 925,20	15,21%	35,35%
3	230 149,35	200 507,40	12,88%	291 296,49	205 753,24	59 792,54	8,84%	29,37%
4	382 128,24	294 423,73	22,95%	475 159,57	311 125,08	111 254,32	11,11%	34,52%
5	467 223,89	366 910,62	21,47%	679 238,98	367 053,55	124 843,76	27,58%	45,96%
6	259 082,53	190 626,00	26,42%	295 244,84	209 783,58	57 901,40	9,33%	28,95%
7	611 668,63	463 270,62	24,26%	725 918,26	498 225,11	147 338,94	11,07%	31,37%
8	151 777,80	120 061,25	20,90%	173 067,37	114 871,09	39 010,44	11,09%	33,63%
9	373 432,73	269 777,52	27,76%	424 835,02	268 703,40	96 174,04	14,11%	36,75%
10	668 822,42	460 481,19	31,15%	835 716,09	497 988,67	172 016,62	19,83%	40,41%
11	714 421,67	521 535,10	27,00%	844 953,51	522 414,12	198 231,80	14,71%	38,17%
12	497 906,54	338 079,56	32,10%	549 672,82	375 667,78	112 272,04	11,23%	31,66%
13	364 415,70	227 451,38	37,58%	403 100,81	226 898,70	107 367,55	17,08%	43,71%
14	192 509,96	139 190,51	27,70%	266 879,21	131 532,25	61 826,94	27,55%	50,71%
15	193 841,51	140 809,50	27,36%	257 278,06	129 348,92	56 576,68	27,73%	49,72%
16	451 154,95	287 516,85	36,27%	583 465,36	325 881,23	120 159,66	23,55%	44,15%
17	221 695,36	145 992,25	34,15%	275 127,51	130 770,15	62 702,86	29,68%	52,47%
18	624 227,14	435 215,36	30,28%	745 553,89	447 907,23	168 926,26	17,27%	39,92%
19	538 208,42	445 041,93	17,31%	731 394,14	434 104,21	168 461,69	17,61%	40,65%
20	793 296,72	620 261,32	21,81%	829 921,85	619 176,01	211 174,91	-0,05%	25,39%
21	300 188,93	247 581,17	17,52%	398 544,75	242 661,43	79 084,73	19,27%	39,11%
22	484 051,98	363 019,47	25,00%	715 480,55	365 360,49	117 813,40	32,47%	48,93%
23	215 126,28	153 794,30	28,51%	303 783,53	155 574,67	59 588,84	29,17%	48,79%
24	137 669,35	120 332,27	12,59%	165 345,95	109 995,75	42 594,68	7,71%	33,48%
25	101 236,88	90 591,49	10,52%	135 935,95	83 379,42	29 220,51	17,17%	38,66%
26	160 473,63	128 519,53	19,91%	210 989,73	129 716,24	40 447,79	19,35%	38,52%
27	191 924,54	149 626,00	22,04%	249 601,38	144 099,98	54 468,42	20,45%	42,27%
28	200 841,73	166 296,38	17,20%	243 175,92	152 976,55	58 855,91	12,89%	37,09%
29	213 001,10	172 731,42	18,91%	262 428,42	166 696,17	52 551,26	16,45%	36,48%
30	224 453,85	177 069,67	21,11%	288 958,26	171 921,68	55 700,76	21,23%	40,50%
31	115 404,12	101 528,50	12,02%	134 248,68	108 491,70	31 764,42	-4,47%	19,19%
32	115 453,48	98 997,02	14,25%	140 893,30	93 557,15	27 802,08	13,86%	33,60%
33	300 435,57	241 993,83	19,45%	345 528,48	225 447,41	81 590,83	11,14%	34,75%
34	241 429,90	184 777,99	23,47%	268 291,64	183 488,39	54 160,77	11,42%	31,61%
35	202 507,40	168 420,67	16,83%	254 102,42	164 570,33	58 368,86	12,26%	35,23%
37	457 282,57	254 119,25	44,43%	294 923,27	238 481,58	57 691,65	-0,42%	19,14%
38	568 228,89	319 098,79	43,84%	370 930,68	281 546,72	74 464,11	4,02%	24,10%
39				37 081,37	34 325,25			7,43%

ZESTAWIENIE kosztów i przychodów eksploatacji poszczególnych nieruchomości za lata 2023, 2024 i planowane na 2025

Planowane koszty eksploatacji w 2025 r.	Planowane przychody z eksploatacji w 2025 r. (10 m-cy stara stawka + 2 m-ce nowa)	Nadwyżka bilansowa za 2024 r. (przychód w 2025 r.)	Niedoszacowanie stawki (mimo przekazania nadwyżki bilansowej za 2024 r.)	Niedoszacowanie stawki, gdyby nie przekazano nadwyżki za 2024 r.	Średnie niedoszacowanie stawki w latach 2023-2025	Wzrost kosztów eksploatacji 2024/2023	Wzrost kosztów eksploatacji plan 2025/2024
10	11	12	13	14	15	16	17
266 392,75	191 978,94	26 909,53	17,83%	27,93%	15,30%	19,71%	-3,83%
168 246,76	99 971,49	13 178,01	32,75%	40,58%	21,86%	21,74%	17,15%
320 194,51	218 924,47	27 046,87	23,18%	31,63%	14,97%	26,57%	9,92%
478 813,35	330 826,01	52 154,83	20,01%	30,91%	18,02%	24,35%	0,77%
611 983,89	396 147,01	58 137,68	25,77%	35,27%	24,94%	45,38%	-9,90%
352 786,27	223 881,80	27 332,08	28,79%	36,54%	21,52%	13,96%	19,49%
776 242,00	530 839,22	68 179,21	22,83%	31,61%	19,39%	18,68%	6,93%
204 171,88	123 846,04	17 912,07	30,57%	39,34%	20,85%	14,03%	17,97%
436 238,01	289 145,10	45 131,29	23,37%	33,72%	21,75%	13,76%	2,68%
856 916,12	536 318,30	80 108,67	28,06%	37,41%	26,35%	24,95%	2,54%
717 508,28	540 190,14	43 296,41	18,68%	24,71%	20,13%	18,27%	-15,08%
586 029,48	401 059,05	53 069,57	22,51%	31,56%	21,95%	10,40%	6,61%
440 060,87	249 899,85	50 383,31	31,76%	43,21%	28,81%	10,62%	9,17%
317 288,62	143 733,13	28 527,99	45,71%	54,70%	33,65%	38,63%	18,89%
270 635,21	142 563,61	26 348,54	37,59%	47,32%	30,89%	32,73%	5,19%
594 076,30	351 715,55	57 102,00	31,18%	40,80%	30,34%	29,33%	1,82%
292 749,52	143 564,39	29 606,69	40,85%	50,96%	34,89%	24,10%	6,41%
798 512,97	483 838,89	78 204,95	29,61%	39,41%	25,72%	19,44%	7,10%
777 547,94	469 990,33	78 453,13	29,46%	39,55%	21,46%	35,89%	6,31%
839 546,35	627 560,68	98 633,69	13,50%	25,25%	11,75%	4,62%	1,16%
469 887,36	254 866,30	36 830,00	37,92%	45,76%	24,91%	32,76%	17,90%
725 358,46	424 273,79	55 154,94	33,90%	41,51%	30,46%	47,81%	1,38%
332 758,11	165 948,57	27 670,53	41,81%	50,13%	33,17%	41,21%	9,54%
202 231,53	119 652,28	19 512,77	31,19%	40,83%	17,16%	20,10%	22,31%
159 433,71	87 643,75	13 608,08	36,49%	45,03%	21,39%	34,28%	17,29%
229 854,01	135 986,27	18 440,13	32,82%	40,84%	24,03%	31,48%	8,94%
262 873,34	151 943,68	25 692,63	32,43%	42,20%	24,97%	30,05%	5,32%
268 718,82	183 950,81	26 814,48	21,57%	31,55%	17,22%	21,08%	10,50%
273 822,59	179 913,60	24 194,20	25,46%	34,30%	20,27%	23,21%	4,34%
330 935,32	179 584,37	25 587,48	38,00%	45,73%	26,78%	28,74%	14,53%
168 640,96	113 227,08	15 163,68	23,87%	32,86%	10,47%	16,33%	25,62%
162 177,45	100 447,10	13 392,16	29,81%	38,06%	19,31%	22,03%	15,11%
418 586,29	243 797,82	37 996,53	32,68%	41,76%	21,09%	15,01%	21,14%
322 955,95	196 615,32	25 579,04	31,20%	39,12%	22,03%	11,13%	20,37%
267 867,14	176 635,27	27 182,56	23,91%	34,06%	17,67%	25,48%	5,42%
361 670,12	177 687,59	26 889,27	43,44%	50,87%	29,15%	-35,51%	22,63%
457 011,25	298 314,78	34 401,71	27,20%	34,72%	25,02%	-34,72%	23,21%
430 418,69	361 019,74	24 896,50	10,34%	16,12%	10,34%		

W jakich przypadkach i dlaczego lokale nie należące do członków obciążane są wyższymi opłatami?

Z czego wynika zróżnicowanie opłat dla członków i nie członków?

Opłaty za lokale w spółdzielniach mieszkaniowych zasadniczo są ustalane w jednakowej wysokości dla członków spółdzielni i osób niebędących członkami, lecz posiadających lokale w nieruchomości spółdzielczej. Zróżnicowanie wysokości opłat może się jednak pojawić wówczas, gdy Walne Zgromadzenie podzieli **nadwyżkę bilansową** spółdzielni mieszkaniowej za określony rok obrotowy i przeznaczy ją np. na zwiększenie funduszu remontowego lub zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości.

Czym jest nadwyżka bilansowa Spółdzielni?

To nic innego, jak **zysk z działalności gospodarczej** prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową w danym roku obrotowym, po zapłaceniu przez nią podatku CIT (podatku dochodowego od osób prawnych). Spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić różnorodną działalność gospodarczą i w interesie członków jest, by prowadziła ją z zyskiem. Taka działalność może polegać np. na budowie budynków w celu sprzedaży położonych w nich lokali, na wynajmowaniu lokali i dzierżawie terenów stanowiących mienie spółdzielni, odpłatnym świadczeniu usług itp.

Czy Spółdzielnia działa tylko dla zysku?

Nie. Oprócz nastawionej na zysk działalności gospodarczej spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi swoją podstawową działalność w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków. Ta działalność polega na gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, czyli zarządzaniu lokalami członków i osób niebędących członkami. Jest ona prowadzona bez jakichkolwiek narzutów, czyli potocznie mówiąc „po kosztach”. Jeżeli opłaty nie finansują tych kosztów to konieczne są podwyżki.

Kto ma prawo do nadwyżki bilansowej i kto decyduje o tym, na co zostanie ona przeznaczona?

Prawo udziału w nadwyżce bilansowej spółdzielni należy do katalogu **praw członka** każdej spółdzielni. Zatem prawo do udziału w zysku spółdzielni należy się

wyłącznie jej członkom. I to oni decydują o losach nadwyżki bilansowej uczestnicząc w Walnym Zgromadzeniu: po zaawertowaniu sprawozdań finansowego i z działalności spółdzielni za dany rok obrotowy to członkowie podejmują uchwałę o sposobie podziału wypracowanej przez spółdzielnię nadwyżki.

Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na cele wskazane w statucie spółdzielni. Najczęściej są to: zwiększenie funduszu remontowego, zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości spółdzielczych, zwiększenie funduszu zasobowego, a w spółdzielniach prowadzących działalność społeczną, kulturalną i oświatową – również dofinansowanie tego typu działalności.

W jaki sposób nadwyżka trafia do członków spółdzielni?

W drodze uchwały Walne Zgromadzenie określa cel, na który zostanie przeznaczona nadwyżka. Jeżeli tym celem jest **zwiększenie funduszu remontowego** lub **zmniejszenie kosztów eksploatacji** nieruchomości, to przeksięgowanie środków finansowych z nadwyżki na prowadzone dla każdej nieruchomości ewidencje (czy to funduszu remontowego, czy kosztów eksploatacji nieruchomości) następuje proporcjonalnie do powierzchni lokali należących do członków we wszystkich nieruchomościach. Oznacza to, że Spółdzielnia przekazuje tę część nadwyżki członkom spółdzielni w sposób pośredni, tzn. w imieniu swoich konkretnych członków w danej nieruchomości zasila fundusz remontowy tej nieruchomości (lub odpowiednio zmniejsza koszty eksploatacji tej nieruchomości). Spółdzielnia mieszkaniowa nie wypłaca więc swoim członkom środków finansowych z nadwyżki bilansowej, lecz zalicza im je na poczet opłat za lokale.

Skoro zatem członkowie spółdzielni pośrednio „wypłacili” swoją nadwyżkę na fundusz remontowy (lub zmniejszenie kosztów eksploatacji), to po stronie właścicieli lokali nie będących członkami na dzień podziału nadwyżki powstaje zobowiązanie do odpowiedniego uzupełnienia wkładu poczynionego przez członków. Obowiązek ponoszenia ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości dotyczy bowiem

wszystkich jej właścicieli, tak członków jak i osoby niebędące członkami.

Jaka jest wysokość takiej koniecznej dopłaty w celu uzupełnienia nadwyżki przekazanej przez członków? Jak to sobie policzyć?

Jest ona proporcjonalna do kwoty „wypłaconej” przez członków spółdzielni. Wyjaśnijmy to na przykładzie:

Jeżeli w nieruchomości o powierzchni użytkowej lokali 5 000 m² na lokale członków spółdzielni przypada 4 500 m², a 500 m² przypada na lokale osób niebędących członkami, to znaczy, że członkowie otrzymali nadwyżkę bilansową tylko na te 4 500 m². Jeżeli kwota nadwyżki dla członków w tej nieruchomości wyniosła 90 000 zł na fundusz remontowy, to każdy członek „wypłacił” z przysługującego mu zysku kwotę 20 zł za każdy m² swojego lokalu (90 000 zł ÷ 4 500 m² = 20 zł/m²).

Za lokale należące do osób nieuprawnionych do nadwyżki (niebędących członkami spółdzielni) należy dokonać uzupełniającej wpłaty również kwoty 20 zł za każdy m² lokalu. W sumie wszyscy właściciele tych lokali powinni wnieść jednorazowo kwotę 10 000 zł (20 zł/m² × 500 m² = 10 000 zł). Jeżeli jednak płatność tej kwoty rozłożymy na 25 rat w formie comiesięcznej dodatkowej opłaty, to powinna ona wynosić 0,80 zł/m² miesięcznie (20 zł/m² ÷ 25 rat = 0,80 zł/m²).

W przypadku niskich kwot nadwyżki taka dopłata do funduszu remontowego (lub na zmniejszenie kosztów eksploatacji) może nastąpić w drodze jednorazowej wpłaty. Jednak, gdy wysokość nadwyżki bilansowej jest znaczna, bardziej celowe jest rozłożenie tej kwoty na określoną liczbę rat. Co istotne, raty te nie są oprocentowane.

Kupiłem mieszkanie od osoby niebędącej członkiem spółdzielni. Dlaczego to ja mam teraz za to wszystko płacić?

Przysługujące członkowi spółdzielni mieszkaniowej prawo do udziału w nadwyżce bilansowej jest związane z posiadaniem przez niego prawa do konkretnego lokalu (lub lokali, jeżeli ma więcej takich praw). Wynika to z przepisów ustawy, która członkostwo w spółdzielni uzależnia wprost od nabycia prawa do lokalu spół-

dzielczego. Dzisiaj tylko właściciel prawa odrębnej własności lokalu ma wybór, czy chce być członkiem spółdzielni. Może to dotyczyć też współwłaścicieli prawa do lokalu spółdzielczego (o tym w dalszej części artykułu).

Z punktu widzenia podziału nadwyżki bilansowej decydujące znaczenie ma zatem data, w której to nabycie prawa do lokalu nastąpiło oraz data, którą przyjęto do podziału tej nadwyżki. Przypomnijmy, że spółdzielnia mieszkaniowa nie wypłaca swoim członkom środków finansowych z nadwyżki bilansowej, lecz zalicza im je na poczet opłat za lokale. Skutkiem tego prawo do nadwyżki bilansowej niejako przechodzi na prawo do lokalu w dacie przyjętej do podziału tej nadwyżki.

Przykład:

Podział nadwyżki nastąpił według stanu członków na dzień 31 grudnia 2020 r., a zbycie lokalu przez osobę niebędącą członkiem spółdzielni nastąpiło w styczniu 2021 r. Nowy właściciel tego lokalu nie ma prawa do tej nadwyżki.

Istotne bowiem w takim przypadku jest to, czy lokal należał do członka w dacie przyjętej do podziału nadwyżki bilansowej.

Spółdzielnia wystawiła sprzedającemu zaświadczenie, że wszystkie opłaty są uregulowane. Dlaczego mam za to płacić?

Istotna będzie tu kwestia daty wymagalności dodatkowej opłaty na fundusz remontowy (lub eksploatację nieruchomości). Po wejściu w życie uchwały o podziale nadwyżki bilansowej następuje jej przeksięgowanie na odpowiednią ewidencję danej nieruchomości, czy to funduszu remontowego, czy kosztów eksploatacji – pod datą przyjętą do podziału tej nadwyżki. Natomiast ustalenie opłat dla właścicieli lokali bez prawa do tej nadwyżki następuje w okresie późniejszym, po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego spółdzielni, w którym zaplanowano przychody każdej nieruchomości, a na ich pokrycie – stosowne opłaty dla wszystkich użytkowników lokali. Dodatkowa opłata z tytułu braku prawa do nadwyżki bilansowej staje się więc wymagalna od dnia wskazanego w zawiadomieniu o zmianie wysokości opłat.

Czy te dodatkowe opłaty nie są przedawnione?

Skoro wymagalność takiej opłaty zostaje wskazana na okres przyszły

to nie ma tu mowy o jakimkolwiek przedawnieniu.

Ale przecież prawo nie może działać wstecz?

Prawo nie działa w tym przypadku wstecz. Opłaty są ustalane na okres przyszły, a korzyścią wszystkich właścicieli lokali, w tym tych zobowiązanych do dopłaty, jest fakt, iż na ewidencji funduszu remontowego lub kosztów eksploatacji są już środki finansowe z nadwyżki bilansowej, które mogą sfinansować poniesienie koniecznych wydatków, do których zobowiązani są wszyscy właściciele lokali. Dodatkowe opłaty uzupełnią jedynie (i to sukcesywnie w przyszłości), niezbędne do tego środki.

Kto jest, a kto nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej?

O tym, czy ktoś jest członkiem, czy nie, decydują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to ściśle związane z posiadaniem prawa do lokalu w budynku spółdzielczym. W takim budynku lokale mieszkalne (lub użytkowe) z reguły należą do członków danej spółdzielni, ale mogą również należeć do osób, które członkami nie są.

Jak stać się członkiem spółdzielni mieszkaniowej?

W niektórych sytuacjach członkiem spółdzielni mieszkaniowej stajemy się niejako automatycznie, z mocy prawa. Decydują o tym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej zwanej „ustawą”). Czasem wymaga to jednak podjęcia przez nas osobistego działania.

Kiedy automatycznie staję się członkiem Spółdzielni?

Automatyzm w nabyciu członkostwa jest możliwy tylko w przypadku spółdzielczych praw do lokali, takich jak:

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – członkiem jest osoba, na którą wystawiono przydział takiego lokalu lub z którą zawarto umowę o ustanowienie takiego prawa; jeżeli powstanie tego prawa nastąpiło w trakcie trwania małżeństwa, a małżeństwo to trwa nadal, to oboje małżonkowie są członkami spółdzielni mieszkaniowej,

2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – członkiem jest osoba, która jest właścicielem tego prawa; jeżeli prawo to należy do kilku osób,

członkiem może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.

Kiedy ten automatyzm nie działa?

Przed wszystkim dotyczy to lokali wyodrębnionych, czyli przekształconych w prawo odrębnej własności lokalu. Podczas zawierania aktu notarialnego przekształcenia lokalu spółdzielczego w prawo odrębnej własności członek spółdzielni podejmuje decyzję, czy pozostaje członkiem spółdzielni, czy też z członkostwa rezygnuje.

Ponadto w razie zbycia takiego lokalu, jego nabywca **nie staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa**. Jeżeli zechce być członkiem, musi złożyć deklarację przystąpienia do spółdzielni. Zarząd spółdzielni jest zobowiązany wówczas podjąć uchwałę o przyjęciu właściciela takiego lokalu w poczet członków spółdzielni. Od czasu zmiany ustawy w 2017 r. nie ma już potrzeby wpłacania wpisu ani udziałów w spółdzielni.

Jeżeli takie prawo odrębnej własności zostało nabyte przez małżonków, każde z nich może złożyć deklarację członkowską. Jeżeli natomiast prawo to jest współwłasnością kilku osób, powinny one wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, któremu przysługiwać będą uprawnienia członka.

Kiedy jeszcze automatyzm nie działa?

Dotyczy to sytuacji, w której dochodzi do śmierci członka spółdzielni, któremu dotąd przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu. Osoby dziedziczące po zmarłym prawo do takiego lokalu powinny zwrócić szczególną uwagę na to, czy spadkobiercami udziałów w lokalu nie zostały osoby nie będące małżonkami. W takim przypadku powinny wyznaczyć spośród siebie członka.

Podobna sytuacja istnieje w przypadku, gdy lokal nabywa kilka osób, które nie są małżeństwem. Osoby te muszą wybrać spośród siebie osobę, która będzie członkiem Spółdzielni.

W przypadku wątpliwości każde osoba, której przysługuje prawo do lokalu w SM „Orlik-Jantar” może zgłosić się do pracownika ds. członkowskich.

Kwota wpłacona przez członków
Spółdzielni na fundusz remontowy
(z nadwyżek bilansowych z lat 2019-2024):

23 953 635,93 zł (88,56%)

Kwota należnych wpłat na fundusz remontowy do uzupełnienia
przez osoby niebędące członkami Spółdzielni:

3 093 009,19 zł (11,44%)

RAZEM: 27 046 645,12 zł

Kwota wpłacona przez członków Spółdzielni
na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości
(z nadwyżek bilansowych z lat 2023-2024):

4 733 411,32 zł (90,24%)

Kwota należnych wpłat na eksploatację nieruchomości
do uzupełnienia przez osoby niebędące członkami Spółdzielni:

512 097,78 zł (9,76%)

RAZEM: 5 245 509,10 zł

I. Wpłaty na fundusz remontowy

Nieruchomość nr	Budynki w nieruchomości	Wpłata członków Spółdzielni na fundusz remontowy nieruchomości - podział nadwyżek z lat 2019-2024 [zł]	Kwota należnych dopłat na fundusz remontowy nieruchomości od osób <u>niebędących</u> członkami [zł]
1	Sosabowskiego 1, 3	465 646,07	71 400,96
2	Sosabowskiego 4	236 574,93	32 490,79
3	Pawlikowskiego 1, 3; Sosabowskiego 2	468 149,76	44 860,76
4	Sosabowskiego 5, 7; Witoszyńskiego 2, 4, 6, 8	872 328,06	80 032,75
5	Bora-Komorowskiego 33; Dedala 8	983 443,17	136 725,37
6	Dedala 1, 3	463 923,43	88 690,18
7	Dedala 2, 4, 6; Meissnera 10, 12	1 144 302,90	126 902,05
8	Meissnera 14	309 881,03	31 364,83
9	Meissnera 6, 8, 8A	748 596,76	105 995,96
10	Meissnera 2, 4; Fieldorfa "Nila" 5	1 330 275,90	137 903,46
11	Polskich Skrzydeł 2, 4, 6	1 525 728,88	179 597,94
12	Nagórskiego 1, 3, 5, 7	890 876,03	147 331,75
13	Jantarowy Szlak 2, 4	807 711,04	81 022,37
14	Fieldorfa "Nila" 7	462 659,19	48 059,91
15	Fieldorfa "Nila" 9	438 129,55	73 839,11
16	Witoszyńskiego 1, 3, 5; 21 PP Dzieci Warszawy 1, 3, 9, 11	945 688,39	118 564,91
17	21 PP Dzieci Warszawy 5, 7	493 183,97	46 229,75
18	Abrahama 2, 2A, 2B, 4, 4A, 6, 8; Bora-Komorowskiego 44	1 283 110,09	156 746,82
19	Orlego Lotu 2, 4, 6	1 271 734,65	123 042,50
20	Guderskiego 3, 5, 7, 9	1 594 733,34	280 476,74
21	Salamandry 3	600 575,72	95 442,43
22	Awionetki RWD 1	899 386,26	140 457,89
23	Abrahama 7	456 422,64	55 628,34
24	Mikotajczyka 15	332 401,39	33 209,83
25	Mikotajczyka 13	229 910,35	20 364,50
26	Mikotajczyka 17, 19	308 774,57	55 476,74
27	Mikotajczyka 18, 20	428 204,09	24 066,01
28	Rogalskiego 2	454 068,52	53 514,99
29	Abrahama 3	413 198,84	88 631,92
30	Abrahama 5	426 725,32	79 116,34
31	Przemyka 2	241 448,12	55 351,60
32	Przemyka 4	225 357,08	55 714,04
33	Przemyka 6	640 973,50	100 065,79
34	Przemyka 8	433 276,71	72 638,82
35	Przemyka 10	454 123,55	51 471,53
36	Rogalskiego 3	329 321,08	
37	Nowaka-Jeziorańskiego 11	209 028,73	215,24
38	Nowaka-Jeziorańskiego 13	108 865,82	364,26
39	Abrahama 14	24 896,50	0,00
RAZEM	RAZEM	23 953 635,93	3 093 009,19

II. Wpłaty na zmniejszenie kosztów eksploatacji

Nieruchomość nr	Wpłata członków Spółdzielni na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości - podział nadwyżek z lat 2023-2024 [zł]	Kwota należnych dopłat na zmniejszenie kosztów eksploatacji nieruchomości od osób <u>niebędących</u> członkami [zł]
1	87 169,67	13 032,15
2	42 103,21	8 098,61
3	86 839,41	8 878,23
4	163 409,15	14 282,71
5	182 981,44	26 018,86
6	85 233,48	17 872,02
7	215 518,15	21 663,41
8	56 922,51	6 747,17
9	141 305,33	18 144,18
10	252 125,29	21 808,10
11	289 087,67	29 092,38
12	165 341,61	28 365,72
13	157 750,86	8 069,79
14	90 354,93	4 935,55
15	82 925,22	12 597,35
16	177 261,66	21 306,24
17	92 309,55	8 334,43
18	247 131,21	21 517,61
19	246 914,82	13 324,07
20	309 808,60	40 066,61
21	115 914,73	13 947,90
22	172 968,34	21 045,25
23	87 259,37	8 279,15
24	62 107,45	6 108,43
25	42 828,59	3 867,79
26	58 887,92	9 073,72
27	80 161,05	4 224,06
28	85 670,39	9 034,60
29	76 745,46	16 885,04
30	81 288,24	13 091,08
31	46 928,10	8 448,28
32	41 194,24	11 247,17
33	119 587,46	18 674,92
34	79 739,81	14 653,13
35	85 551,42	8 782,56
36	105 232,09	
37	85 090,57	215,24
38	108 865,82	364,26
39	24 896,50	0,00
RAZEM	4 733 411,32	512 097,78

Analiza wzrostu kosztów w spółdzielni mieszkaniowej w Warszawie (2018–2024)

Materiał ze strony WSM „Ochota”

Złożoność otoczenia gospodarczego i prawnego a realny wzrost kosztów operacyjnych

Spółdzielnie mieszkaniowe muszą mierzyć się z coraz bardziej skomplikowaną sytuacją zewnętrzną – rosnącymi kosztami energii, inflacją wykraczającą poza koszyk konsumencki, nowymi obowiązkami prawnymi i cyfrowymi, a także dynamicznymi zmianami taryf i presją ze strony mieszkańców. Od 2018 roku nastąpił lawinowy wzrost kosztów funkcjonowania, którego źródłem zewnętrzne uważano: gospodarcze, legislacyjne i technologiczne.

1. Inflacja CPI 2018–2024

Rok	-	Inflacja (CPI, GUS)
2018	-	1,6%
2019	-	2,3%
2020	-	3,4%
2021	-	5,1%
2022	-	13,2%
2023	-	14,4%
2024	-	10,4%

Łącznie ok. 66,5%

Należy jednak podkreślić, że wskaźnik inflacji CPI (konsumencki indeks cen) nie oddaje w pełni rzeczywistej dynamiki wzrostu kosztów, z jakimi mierzą się spółdzielnie mieszkaniowe. CPI uwzględnia koszyk dóbr i usług konsumpcyjnych przeciętnego gospodarstwa domowego, podczas gdy struktura kosztów spółdzielni jest zupełnie inna. W praktyce obserwujemy, że ceny usług budowlanych, remontowych i instalacyjnych (w tym związanych z termomodernizacją czy modernizacją infrastruktury), a także koszty usług informatycznych, księgowych, prawnych i związanych z cyfryzacją (np. obowiązki wynikające z KSeF, BDO, CRBR, wymogi cyberbezpieczeństwa) rosną znacznie szybciej niż ogólny poziom inflacji. W efekcie, realna presja kosztowa, która ciąży na spółdzielniach, jest znacznie większa niż sugerowałby to wskaźnik CPI. To złożone otoczenie wymusza na zarządach spółdzielni coraz bardziej odpowiedzialne planowanie, długofalowe prognozowanie

2. Koszty, które rosły szybciej niż inflacja

Energia elektryczna

2018–2019: Okres względnej stabilizacji

- Ceny energii elektrycznej dla spółdzielni utrzymywały się na poziomie około 350–400 zł/MWh.
- Rozliczenia były przejrzyste, a obsługa księgowa nie wymagała dodatkowych działań ani weryfikacji.
- Brak mechanizmów ostonowych, a procedury były standardowe i mało angażujące dla pracowników.

2020–2021: Początek podwyżek i napięcie na rynku energii

- Ceny zaczęły stopniowo rosnąć (do 500–700 zł/MWh), głównie na skutek wzrostu kosztów emisji CO₂ oraz zmian rynkowych.
- Spółdzielnie zawierały nowe umowy z dostawcami, często z niekorzystnymi warunkami.
- Nadal brak systemowych tarcz – rozliczenia pozostawały stosunkowo nieskomplikowane, choć wymagały już większej czujności przy analizie kosztów.

2022: Kryzys energetyczny i gwałtowne wzrosty cen

- Ceny hurtowej energii osiągnęły poziom powyżej 1000 zł/MWh, co przełożyło się na znaczące obciążenia finansowe dla spółdzielni.
- Wprowadzono tzw. tarcze energetyczne, które jednak obejmowały jedynie gospodarstwa domowe, a nie dotyczyły części wspólnych budynków, takich jak:
 - klatki schodowe,
 - oświetlenie zewnętrzne,
 - windy,
 - hydrofory i inne urządzenia techniczne.
- W efekcie, pracownicy spółdzielni – zwłaszcza dział księgowości – zostali zobowiązani do:
 - oddzielnego rozliczania zużycia energii przypadającego na lokale mieszkalne i na części wspólne,
 - składania oświadczeń do dostawców (np. Veolia) potwierdzających kwalifikację odbiorców,
 - manualnego wyliczania rekompensat i zwrotów na podstawie skomplikowanych formuł i interpretacji ustaw.

2023: Kontynuacja tarcz i wzrost obowiązków biurowatycznych

- Utrzymano zamrożone ceny dla gospodarstw domowych, wprowadzając limity zużycia.
- Części wspólne nadal były wyłączone z systemu rekompensat, co skutkowało koniecznością prowadzenia podwójnych rejestrów zużycia i opłat.
- Pracownicy spółdzielni musieli:
 - śledzić zmiany przepisów i interpretacje prawne,
 - dostosować systemy księgowe do nowych wymogów,
 - przygotowywać szczegółowe zestawienia dla instytucji kontrolnych.
- W wielu przypadkach konieczne było też wdrażanie nowych procedur wewnętrznych oraz organizowanie szkoleń dla zespołów księgowo-administracyjnych.

2024: Utrzymanie wysokiego poziomu zaangażowania personelu

- Mimo pewnej stabilizacji cen (częściowo dzięki długoterminowym kontraktom), obowiązywały nadal:
 - osobne zasady rozliczeń dla lokali mieszkalnych i części wspólnych,
 - obowiązek archiwizacji dokumentów i deklaracji, także z poprzednich lat,
 - cykliczne raportowanie do URE i innych instytucji.
- Pracownicy byli zmuszeni do dodatkowej pracy związanej z weryfikacją przekroczeń limitów oraz dokumentowaniem rozliczeń taryfowych dla różnych typów odbiorców.

2025: Częściowa stabilizacja cen, ale obowiązki pozostają

- Koszty energii elektrycznej ustabilizowały się na poziomie około 800–1000 zł/MWh.
- Nadal brak systemowych rozwiązań obejmujących części wspólne – rozliczenia te spoczywają w całości na spółdzielniach.
- Obowiązki administracyjne i księgowe utrzymują się na wysokim poziomie, obejmując:
 - bieżące monitorowanie zużycia,
 - rozliczanie kosztów wewnętrznych,
 - dokumentowanie uprawnień do cen zamrożonych.
- Od 2018 roku koszty energii elektrycznej dla spółdzielni mieszkaniowych wzrosły ponad dwukrotnie, a w niektórych przypadkach – nawet trzykrotnie.

- Choć wprowadzono mechanizmy ostonowe (tarcze), nie objęły one części wspólnych budynków, W efekcie znacząco zwiększyły obowiązki organizacyjne i dokumentacyjne po stronie spółdzielni takie
 - tworzenie i składanie oświadczeń,
 - prowadzenie rozliczeń według nowych zasad,
 - bieżące reagowanie na zmieniające się przepisy prawa energetycznego.
- W praktyce oznaczało to konieczność większego zaangażowania zespołów oraz wydłużenie czasu pracy operacyjnej

Gaz

W 2018 ceny gazu dla odbiorców zbiorowych (w tym spółdzielni) były regulowane i relatywnie przewidywalne.

- Przeciętna cena za gaz dla SM (łącznie z dystrybucją) wynosiła około 90–100 zł/MWh. W 2022 Ceny gazu eksplodowały: w szczycie hurtowa cena przekraczała 500 zł/MWh, a niektóre kontrakty zawierane w 2022 r. osiągały stawki 600–800 zł/MWh.
- Wprowadzono zamrożenia cen gazu, ale tylko dla gospodarstw domowych oraz podmiotów wrażliwych – części wspólne i ogrzewanie węzłów, hydroforni, kotłowni lokalnych były z tego wyłączone.
- Spółdzielnie musiały:
 - składać oświadczenia odbiorcy uprawnionego,
 - wskazywać ilość gazu objętą limitem i zużycie kwalifikowane i niekwalifikowane,
 - prowadzić oddzielną ewidencję dla gazu wykorzystywanego do celów mieszkalnych i technicznych

2023–2025: Wysokie ceny i ciągła biurokracja

- Pomimo spadku hurtowych cen gazu, zawarte wcześniej kontrakty i taryfy utrzymują relatywnie wysokie ceny: 250–400 zł/MWh.
- Nadal obowiązują rozróżnienia na gaz objęty ochroną i nieobjęty.
- Występuje konieczność corocznego składania nowych oświadczeń, a także bieżącej analizy przepisów wprowadzanych nowelizacjami ustaw.
- Pracownicy spółdzielni zmuszeni są do stałej weryfikacji zgodności rozliczeń z wytycznymi PGNiG i URE.

CIEPŁO

2018–2019: Stabilne ceny ciepła

- Koszty ciepła (energia cieplna + dystrybucja) wynosiły około 60–80 zł/GJ.
- Brak mechanizmów ochronnych, taryfa zatwierdzana przez URE, rozliczenia uproszczone.
- Obsługa wymagała tylko standardowego zaksięgowania faktur miesięcznych.

2020–2021: Rosnące opłaty stałe i zmienne

- Rosną ceny certyfikatów CO₂ i paliw (głównie węgla i gazu do wytwarzania ciepła).
- Veolia zaczyna wprowadzać coroczne podwyżki taryf – koszt ciepła przekracza 100 zł/GJ.
- Obsługa formalna wciąż umiarkowana – nie wprowadzono jeszcze podziałów ani specjalnych formularzy.

2022: Kryzys, podwyżki i wprowadzenie "tarczy ciepłowniczej"

- Ceny ciepła osiągają poziom 120–150 zł/GJ (dla spółdzielni nawet wyżej, w zależności od taryfy).
- Rząd wprowadza "taryfę maksymalną" dla ciepła – mechanizm ochrony polegający na ograniczeniu wzrostu cen do 40% względem cen z września 2022.
- Spółdzielnie muszą:
 - składać oświadczenia odbiorcy ciepła uprawnionego,
 - wykazywać powierzchnię ogrzewaną lokalami mieszkalnymi,
 - wnioskować o rekompensaty dla dostawcy (np. Veolia).
- Wymaga to:
 - zebrania danych z systemów ewidencyjnych,
 - rozróżnienia lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - cyklicznej sprawozdawczości do Veolii i URE.
- Znacząco zwiększa się ilość pracy działów technicznych, księgowości i administracji.

2023–2025: Częściowe utrzymanie mechanizmów ochronnych, ale biurokracja rośnie

- Tzw. „tarcza ciepłownicza” została przedłużona, ale warunki się zmieniały – spółdzielnie muszą aktualizować dane, składać korekty wniosków, dostosowywać się do zmian w sposobie naliczania rekompensat.
- Koszty ciepła (mimo zamrożeń) sięgają realnie 140–180 zł/GJ, a koszty dystrybucji są osobno waloryzowane.
- Pracownicy spółdzielni:
 - zobowiązani są do regularnych analiz

zapisów taryfowych,

- muszą dostarczać szczegółowe dane o ilości zużywanego GJ i strukturze lokali,
- uczestniczą w audytach i kontrolach URE.
- Procesy, które dawniej zamykały się w prostych fakturach, obecnie wymagają wieloetapowej weryfikacji, ręcznego przeliczania i bieżącego śledzenia przepisów. Koszty związane z remontami i konserwacją

2018–2019: Ceny materiałów budowlanych rosły umiarkowanie – średnio 2–4% rocznie, zgodnie z inflacją i sezonowością rynku.

- Prace remontowe (elewacje, dachy, klatki schodowe, instalacje sanitarne) realizowano na podstawie przetargów z przewidywalnym poziomem cen.
- Firmy wykonawcze były dostępne, konkurencja umiarkowana – średni koszt roboczogodziny wynosił ok. 40–50 zł.
- SM mogły planować zadania remontowe z wyprzedzeniem i utrzymać rezerwy funduszu remontowego na stabilnym poziomie.

2020–2021: Pandemia i pierwsze zawrośowania cenowe

- Lockdowny, zerwane łańcuchy dostaw, wzrost kosztów transportu i braki kadrowe spowodowały wzrosty:
 - materiały budowlane (cement, stal, drewno): +10–20%,
 - robocizna: +10–15% (z powodu braku pracowników i wzrostu płac minimalnych).
- W Warszawie firmy remontowe zaczęły żądać wyższych zaliczek, częstsze były też sytuacje przerywania robót lub wypowiedziania umów.
- SM musiały wprowadzać korekty planów remontowych, przesuwac terminy lub dzielić zadania na etapy, by zmieścić się w rosnących kosztach.

2022: Skokowy wzrost cen po wybuchu wojny w Ukrainie

- Największy skok cen materiałów i usług od dekad – szczególnie widoczny w II kwartale 2022:
 - styropian, wełna mineralna: +100–120% r/r,
 - stal, pręty zbrojeniowe: +80–100%,
 - cement, zaprawy, kleje: +40–60%,
 - robocizna (Warszawa): +30–40%, przy braku dostępnych wykonawców.
- Fundusze remontowe stały się niewystarczające w stosunku do realnych kosztów wykonania planowanych zadań.
- Spółdzielnie zmuszone były do:

- rezygnacji z części zaplanowanych robót,
- ogłaszania kolejnych przetargów z powodu braku ofert mieszczących się w kosztorysie,
- skracania zakresów prac (np. malowanie tylko klatek głównych, a nie wszystkich).

2023: Wysoka inflacja budowlana i zmiana trybu pracy wykonawców

- Mimo lekkiego wyhamowania cen niektórych materiałów, robocizna nadal rosta:
 - średnia stawka roboczogodziny w Warszawie: 70–90 zł,
 - firmy zaczęły indeksować umowy, żądając klauzul waloryzacyjnych i skrócenia terminów płatności.
- Ceny wybranych materiałów nadal wysokie, np.:
 - farby, lakiery, żywice – +30% w stosunku do 2021,
 - okna, drzwi, materiały wykończeniowe – +20–40%.
- W praktyce:
 - wiele spółdzielni musiało aktualizować kosztorysy inwestorskie kilka razy w ciągu jednego roku,
 - utrudnione stało się porównywanie ofert z lat wcześniejszych – brak punktu odniesienia.
- Działy techniczne były zmuszone do większego zaangażowania w kontrolę kosztów, renegocjacje, monitorowanie rynku i częstsze ogłaszanie przetargów.

2024–2025: Stabilizacja cen materiałów, ale trwały wzrost kosztów robocizny

- Materiały budowlane ustabilizowały się cenowo (nawet lekkie spadki), ale robocizna w Warszawie przekroczyła 100 zł za roboczogodzinę w wielu zakresach (np. elektryka, wentylacja, spawanie).
- Firmy wykonawcze nadal żądają indeksacji cen umownych oraz krótszych ter-

minów realizacji.

- SM są zmuszone do:
 - bardziej elastycznego planowania remontów (często z rocznym wyprzedzeniem),
 - wprowadzania etapowania prac (np. elewacja budynku w dwóch sezonach),
 - negocjowania rabatów przy zakupach bezpośrednich materiałów (z pominięciem wykonawcy).
- Znacząco wzrosły nakłady na obsługę inwestycyjną:
 - konieczność tworzenia dokumentacji przetargowej zgodnej z nowymi realiami rynkowymi,
 - większe zaangażowanie inspektorów nadzoru i działu technicznego,
 - prowadzenie wielu postępowań równoległe ze względu na niską dostępność wykonawców.

Wywóz nieczystości

- Koszty odbioru odpadów w Warszawie wzrosły ponad 3–4 razy od 2018 r., przy czym największy skok nastąpił w latach 2020–2021.
- Spółdzielnie musiały dostosować swoje systemy rozliczeniowe do trzech różnych modeli naliczania w ciągu 4 lat – co oznaczało:
 - konieczność ponownego składania deklaracji i korekt,
 - zmiany stawek dla mieszkańców nawet kilka razy w ciągu roku,
 - ciągłą aktualizację danych o liczbie osób, zużyciu wody lub powierzchni.
- weryfikację segregacji i obsłudze reklamacji mieszkańców,
- analizie błędów w systemie naliczania opłat przez miasto,
- spory o interpretację zasad naliczania w lokalach usługowych, wspólnych i technicznych.

Koszty pracy

- Płaca minimalna: 2100 zł (2018) → 4300 zł (2024) = +105%

- Realny wzrost kosztów etatów: +120% (ZUS, BHP, szkolenia, presja płacowa) konieczność konkurencji

Płaca minimalna:

- 2018 r.: 2 100 zł brutto
- 2024 r.: 4 300 zł brutto

Wzrost: +105% w ciągu 6 lat

- Wzrost kosztów nie ograniczył się do samego wynagrodzenia zasadniczego – znacząco wzrosły również:
 - składki ZUS (w tym zdrowotna, która stała się nieodliczalna),
 - koszty szkoleń obowiązkowych (BHP, PPOŻ, ochrona danych),
 - wyposażenie stanowisk (RODO, informatyzacja, ergonomia),
 - fundusz socjalny,
 - rosnące oczekiwania płacowe wynikające z rynku pracownika.
- Spółdzielnie mieszkaniowe muszą dziś konkurować o pracowników z sektorem prywatnym oraz samorządowym, który:
 - często oferuje wyższe wynagrodzenia przy mniejszej odpowiedzialności,
 - zapewnia lepsze świadczenia pozapłacowe (np. benefity, elastyczny czas pracy),
 - przyciąga specjalistów (np. księgowych, techników, informatyków) korzystniejszym wizerunkiem.
- Dotyczy to zwłaszcza kluczowych stanowisk:
 - administratorzy osiedli, inspektorzy nadzoru, specjaliści ds. księgowości, osoby do obsługi systemów informatycznych.

Ubezpieczenia majątkowe

- Wzrost składek o 80–120% – wynikający z większej liczby zgłaszanych szkód (ekstremalne zjawiska pogodowe, zalania, pożary) oraz inflacji wartości odtworzeniowej.

Podsumowanie (2018–2025)

Rok	Wzrost kosztów materiałów	Robocizna – Warszawa (średnio)	Uwagi
2018	+2–4%	~45 zł/h	Stabilny rynek
2020	+10–15%	~55 zł/h	Stabilny rynek
2022	+40–120% (w zależności od materiału)	~75 zł/h	Skokowe podwyżki, brak firm
2023	+10–30%	~85–95 zł/h	Wymuszone indeksacje i aneksy
2025	0%	~100–110 zł/h	Trwała presja płacowa, mniejsza dostępność firm

- rynek cierpi na niedobór wykwalifikowanych pracowników – co oznacza wyższe ceny i mniejszą konkurencję w przetargach.
- Dotyczy to zarówno elektryków, hydraulików, jak i firm zajmujących się przeglądami budowlanymi.

- Towarzystwa ubezpieczeniowe wymagają indeksacji wartości nieruchomości, co powoduje proporcjonalny wzrost stawek.

Koszty informatyczne i cyfryzacja

- Od 2018 roku nastąpił gwałtowny wzrost obowiązków informatycznych nałożonych na spółdzielnię – m.in., BDO, czy obowiązki sprawozdawcze wobec GUS i KAS w formie cyfrowej.
- Konieczny był zakup, serwerów, a także zatrudnienie specjalistów IT
- Koszty licencji, aktualizacji, opłat serwisowych i cyberbezpieczeństwa wzrosły średnio od 2018 roku o nawet 150%, a cyfryzacja nie jest już opcją – lecz warunkiem zgodności z prawem. Dodatkowo pandemia COVID-19 (2020–2022) wymusiła nagłe przejście części personelu administracyjnego na tryb pracy zdalnej, co oznaczało konieczność zakupu laptopów, modemów, licencji VPN, narzędzi komunikacyjnych oraz reorganizacji systemów dostępowych i archiwizacji. W szczytowym momencie pandemia doprowadziła do drastycznego wzrostu cen sprzętu komputerowego – niektóre modele laptopów, drukarek czy serwerów podrożały nawet o 50–80% z powodu globalnych braków podzespołów

Wzrost obowiązków formalnych i biurowatycznych (2018–2024)

W latach 2018–2024 spółdzielnie mieszkaniowe zostały objęte falą nowych obowiązków formalnych, prawnych i administracyjnych. Procesy, które wcześniej były stosunkowo proste i ograniczone do dokumentacji wewnętrznej, dziś wymagają pełnej zgodności z rozbudowanymi przepisami unijnymi i krajowymi, ciągłego monitoringu zmian prawa oraz coraz bardziej kosztownych inwestycji organizacyjnych i informatycznych.

RODO (od 2018 r.)

Wprowadzenie Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych (RODO) nałożyło na spółdzielnię obowiązek gruntownej przebudowy sposobu przetwarzania danych mieszkańców, pracowników, dostawców i kontrahentów.

- Konieczne było powołanie Inspektora Ochrony Danych (IOD), opracowanie i wdrożenie polityk bezpieczeństwa, ewidencji naruszeń, rejestrów czynności przetwarzania oraz regulaminów dla pracowników.
- Wymagane były szkolenia, zakup sprzętu szyfrującego, licencje na programy do zarządzania danymi, a także koszty zewnętrznej obsługi prawnej i informatycznej.
- Spółdzielnie zostały zmuszone do trwałego przeorganizowania obiegu dokumentów, w tym ograniczenia dostępu do akt i digitalizacji zasobów.

Wpływ pandemii COVID-19 na relacje z najemcami i płynność finansową spółdzielni

Pandemia COVID-19 (2020–2022) miała głęboki wpływ nie tylko na organizację pracy i bezpieczeństwo sanitarne, ale także na relacje finansowe z mieszkańcami i najemcami lokali użytkowych.

Zawieszenie odsetek i ulgi dla mieszkańców oraz najemców

W okresie kryzysu zdrowotnego wiele spółdzielni – kierując się odpowiedzialnością społeczną i oczekiwaniami ze strony lokatorów – dobrowolnie zawiesiło naliczanie odsetek ustawowych za nieterminowe opłaty czynszowe. Dodatkowo udzielano:

- odroczeń w płatnościach (np. rozkładanie zaległości na raty),
- czasowych zwolnień z czynszu lub jego części dla przedsiębiorców prowadzących działalność w lokalach użytko-

wych (np. gastronomia, usługi),

- ugod windykacyjnych z dłuższymi terminami spłaty.

Choć działania te były uzasadnione społecznie i w wielu przypadkach niezbędne, to miały istotny wpływ na bieżącą płynność finansową spółdzielni, która musiała jednocześnie ponosić stałe lub rosnące koszty (energia, ubezpieczenia, ochrona, wynagrodzenia, informatyka), mimo niższych przychodów.

Trudności najemców w regulowaniu opłat

Wielu najemców – zarówno mieszkańców, jak i przedsiębiorców – znalazło się w trudnej sytuacji finansowej z powodu lockdownów, utraty dochodów lub zamrożenia działalności. W efekcie:

- zwiększyła się liczba zaległości czynszowych,
- wzrosły koszty działań windykacyjnych i obsługi prawnej,
- a niektóre lokale użytkowe zostały zwolnione lub zlikwidowane, co doprowadziło do stałego ubytku dochodów spółdzielni.

Efekt domina – wzrost kosztów dotyka także lokatorów

Choć spółdzielnie przez wiele miesięcy absorbowały część rosnących kosztów i ograniczały podwyżki, to długotrwałe utrzymanie wyższych wydatków przy jednoczesnym spadku dochodów doprowadziło do konieczności stopniowego dostosowywania stawek opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego. Wzrost kosztów operacyjnych był więc nieunikniony również z perspektywy mieszkańców, którzy od 2022 roku coraz częściej mierzyli się z wyższymi opłatami miesięcznymi, wynikającymi nie tylko z inflacji, ale również z konsekwencji polityki oszczędności z lat pandemii.

Źródło:

<https://wsnochota.com.pl>

Spis numerów:

22 671 07 17 - Sekretariat
22 671 38 35 - Dział Techniczny 22 671 06 19 - Dział Administracyjny

W przypadku awarii instalacji domowych należy dzwonić do:

22 666 17 14 lub 22 666 17 15 - Pogotowie Wod-kan i c.o.

w godz. 15.00-7.00 oraz w dni wolne od pracy

0501 083 814 - Pogotowie Elektryczne po godz. 16-tej i dni wolne od pracy
0501 083 814 - Pogotowie Dźwigowe po godz. 16-tej i dni wolne od pracy
992 - Pogotowie Gazowe

Jak uzyskać dostęp do strony internetowej Spółdzielni?

Część materiałów publikowanych na stronie www.orklik-jantar.com.pl przeznaczona jest wyłącznie dla członków Spółdzielni. Z tego powodu dostęp do tych materiałów wymaga logowania. Aby uzyskać login i hasło prosimy o kontakt z Działem Administracji.

Redaguje zespół. Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar”

03-982 Warszawa, ul. Salamandry 3 • www.orklik-jantar.com.pl • tel./fax. 22 671 07 17 • sm@orklik-jantar.com.pl