

Fundusz remontowy w blokach na Osiedlu Manhattan SM "Zacisze" w Ustroniu

Co jakiś czas każdy z właścicieli mieszkania na Manhatanie otrzymuje ze Spółdzielni nowy wykaz miesięcznych płatności czynszu. Najczęściej są w nim zawarte podwyżki niektórych elementów płatności czynszowych, uzasadniane przez Zarząd w bardziej lub mniej jasny sposób. Istotną kwotą płatności w tym zestawieniu jest zawsze kwota funduszu remontowego bloku każdego mieszkańca. Taka forma rozliczeniowa funduszu remontowego – zgodnie z odpowiednimi przepisami – powinna dotyczyć każdego bloku osobno w każdej spółdzielni. Niestety, w blokach na Os. Manhattan SM "Zacisze" w Ustroniu tak nie jest. Prezes Zarządu SM "Zacisze" w Ustroniu uważa, że zgodnie z jego przepisami w Spółdzielni – dziesięć bloków na Manhatanie stanowi tylko jeden obiekt rozliczeniowy dla funduszu remontowego. Bardzo wygodna forma rozliczeń dla Zarządu, ale bardzo niesprawiedliwa dla mieszkańców i niezgodna z prawem. Właściwe przepisy dotyczące rozliczeń funduszu remontowego w spółdzielniach mieszkaniowych znajdują się na dalszych stronach tego segregatora. Kwota funduszu remontowego stanowi niemały procent w płatnościach czynszowych każdego właściciela mieszkania. **Każdy mieszkaniec osiedla ma zatem prawo wiedzieć na co są wydawane jego pieniądze z funduszu remontowego – co mu gwarantuje odpowiednia ustawa.** Poniżej przedstawiamy korespondencję Pana Ryszarda Hnatkowa z Zarządem Spółdzielni w tej sprawie, prowadzoną od października 2022r. i praktycznie niezakończoną do chwili obecnej.

Ustroń, początek maja 2024r.

P.S. Zapraszamy Państwa do pisania – na temat naszej Spółdzielni – na stronach internetowych naszego bloga. Zdajemy sobie sprawę, że nie wszyscy są tak odważni jak Pan Ryszard Hnatków. Na życzenie Państwa możemy nie ujawniać nazwisk osób piszących, ale wtedy treść publikacji musi być przez nas akceptowana. Prosimy o kontakt mailowy na adres: naszmanhatan@gmail.com

Gliwice, dnia 18.10.2022r

Ryszard Hnatków

Oś. Manhatan 9/43

43-450 Ustroń

Tel. nr 601482435

Szanowna Pani

Główna Księgowa SM ZACISZE

W Ustroniu

Zwracam się z uprzejmą prośbą o przedstawienie wszystkich wpływów i wydatków funduszków; remontowego i eksploatacyjnego dla nieruchomości oś. Manhatan nr 9 w Ustroniu za ostatnie 10 lat.

Jako podstawę prawną prośby wskazuję ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r z późniejszymi zmianami rozdz.1. art. 4. ust. 4¹ pkt. 2, ust. 6⁴ oraz art. 8¹ pkt. 1.

Uprzejmie proszę o przedstawienie wnioskowanego zestawienia w terminie do 14 dni kalendarzowych od otrzymania niniejszego pisma i przesłanie go na adres poczty elektronicznej: rhnatkow@gmail.com.

Zestawienie to przedstawię również do wiadomości mieszkańcom budynku nr 9 oś. Manhatan.

Z poważaniem

Ryszard Hnatków

Ryszard
Hnatków

Elektronicznie
podpisany przez
Ryszard Hnatków
Data: 2022.10.19
14:27:58 +02'00'

Potwierdzenie odbioru pisma:



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZACISZE"

Ul. JANA WANTUŁY 47

43 - 450 USTROŃ

Tel. (33)8577140; (033)857741 fax. (033)857741

www.zacisze.ox.pl

Ustroń, dnia 31 października 2022 r.

L.dz. 2234/2022

Sz. P.
Ryszard Hnatków
Os. Manhattan 9/43
43 - 450 Ustroń
rhnatkow@gmail.com

Dot. pisma z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przedstawienia zestawienia wpływów i wydatków funduszu remontowego i eksploatacyjnego dla budynku nr 9 Osiedle Manhattan za ostatnie 10 lat

Szanowny Panie

Spółdzielnia Mieszkaniowa ZACISZE w Ustroniu w odpowiedzi na Pana pismo z dnia 18.10.2022 r. w w/w sprawie wskazuje, że zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.) Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 art. 4 w/w ustawy
- ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Jak wynika z powyższego ewidencje te są prowadzone dla nieruchomości. W przypadku bloku Os. Manhattan 9 w Ustroniu, nie mamy do czynienia z nieruchomością jednobudynkową ale wielobudynkową. Zatem w/w ewidencje nie obejmują wyłącznie budynku Nr 9.

Jednocześnie spółdzielnia nie posiada odrębnego funduszu eksploatacyjnego na co wskazują zapisy jej Statutu.

Po drugie przywołane przez Pana w treści pisma art. 8¹ pkt 1 jak i art. 4 ust. 6⁴ nie dają podstawy do żądania przez członka spółdzielni kopii przedmiotowych ewidencji czy też zestawień wpływów i wydatków (przychodów i kosztów), zwłaszcza za okres 10-u lat wstecz.

Ewidencje te nie stanowią bowiem ani kalkulacji opłat ani nie są dokumentami wymienionymi enumeratywnie w w/w przepisach.

Spółdzielnia co najwyżej może Panu przedstawić ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, lokali mieszkalnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w zakresie w jakim mają one zastosowanie i wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych, które płaci Pan obecnie za lokal.

Proszę zatem o informację czy jest Pan zainteresowany tego typu zestawieniem.

Na marginesie wskazuje się, że zgodnie z § 16 Statutu spółdzielni, stosowanym odpowiednio do wszystkich pism i wniosków kierowanych do Spółdzielni, termin dla Spółdzielni na odpowiedź (rozpatrzenie wniosku) to co najmniej 1 miesiąc.

Otrzymują:

- adresat
- kopia a/a

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny księgowy

Prezes Zarządu

Ryszard HNATKÓW

Gliwice, dnia 07.11.2022r

Oś. Manhattan 9/43

43-450 Ustroń

rhnatkow@gmail.com

Zarząd S.M. ZACISZE

w Ustroniu, ul. Wantuły 47

sekretariat@zacisze.ox.pl

Szanowni Państwo

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 31.10.2022r znak L.dz. 2234/2022, odnośnie podziału środków z funduszu remontowego Spółdzielni nie mogę mieć na obecnym etapie mojej wiedzy żadnych zastrzeżeń, ale mam istotne zastrzeżenia (a nawet zarzut – bo jest to wieloletnie naruszanie prawa o spółdzielniach mieszkaniowych) co do nieprowadzenia ewidencji odpisów (wpłat mieszkańców) i rozchodów dla każdego budynku oddzielnie. **Obowiązek prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdego budynku zachodzi już od 31.07.2007r.**

Przykładowe zestawienie takiego rozliczenia pewnej spółdzielni, dla określonego budynku przedstawiam w załączeniu.

Jak stwierdził SA w Warszawie w wyroku z 04.12.2018r (V ACa 1541/170), z porównania przepisów art. 6 ust. 3 i art. 4 ust. 4¹ pkt 2 uosm nie wynika, że ma być tworzony jeden fundusz remontowy lub że spółdzielnia powinna prowadzić odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości, stanowiące niejako część większej całości, nazwanej w art. 6 ust. 3 uosm funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych. Istotna treść tych przepisów oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 6 ust. 3 w powiązaniu z dodanym art. 4 ust. 4¹ uosm nie narzuca spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazuje jedynie jego prowadzenie.

Ustawodawca, jako główny cel prowadzenia ewidencji, postawił spółdzielniom konieczność, możliwości informowania mieszkańców danego budynku, w jaki sposób są zagospodarowywane ich opłaty czynszowe. **Zgodnie z powyższym na Osiedlu Manhattan każdy budynek mieszkalny (każdy blok) jest przecież osobnym bytem, posiada swój indywidualny adres pocztowy, zatem musi mieć prowadzoną osobną ewidencję funduszu remontowego, której obowiązek prowadzenia powinien być również dla Państwa bezsporny.**

Zastanawiające jest jak biegli rewidenci wykonywali kontrole w Spółdzielni, przez tyle lat, i nie zwrócili uwagi na tak istotne naruszanie przepisów prawa spółdzielczego. Może obawiali się o swoje przyszłe wynagrodzenie ?

W odniesieniu do Państwa propozycji proszę o przesłanie mi ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego za okres ostatnich 5. lat, tak jak zaproponowaliście Państwo w przedostatnim akapicie pisma z dnia 31.10.2022r.

W wykazach płatności czynszu dla mieszkańców fundusz remontowy podzielony jest praktycznie na 2. osobno naliczane opłaty: FREM dźwigów i fundusz remontowy. W zestawieniu opłat niejasna jest dla mnie pozycja – opłata inwestycyjna, ponieważ nie wiem jakie inwestycje są planowane przez Zarząd i na co były wydawane wcześniej środki z tego funduszu. W zawiadomieniu o zmianie wysokości opłat z dnia 22.09.2022r Zarząd przyjął bardzo wysoki wzrost opłat zaliczkowych kosztów zmiennych CO, bo aż o 78% od stycznia 2023r $((3,55 - 1,99) : 1,99 = 0,7839)$. Nie wiem na jakiej podstawie, skoro Rząd podał na swoich stronach, że w przyszłym roku wzrost cen gazu nie będzie przekraczał 25% , a roczne rozliczanie dostarczanego ciepła musi być prowadzone indywidualnie dla każdego mieszkania, tak jak rozliczanie zimnej wody i ścieków.

**Ryszard
Hnatków**
Elektronicznie
podpisany przez
Ryszard Hnatków
Data: 2022.11.07
06:38:00 +01'00'

Z poważaniem

Ryszard HNATKÓW

Przykładowe rozliczenie funduszu remontowego budynku 2017

Budynek mieszkalny:

Zakres rzeczowy robót	Wartość
BO na dzień 1.01.16r.	35 329,35
Naliczenia czynszowe na dzień 31.12.17r.	87 457,20
Wykonawcy obcy	
opracowanie doboru ukł. różnicy ciśnień	393,60
naprawa uszkodzonych tynków na klatce schodowej (między parterem i I piętrzem)	531,44
udrożnienie kanalizacji	1 069,20
wymiana 2 pionów kanalizacyjnych kuchnia/lazienka w mieszk. 1. 6, 11,16,21	14 654,67
remont koryta dachu i połaci dachowej wraz z rozbiórką ist. pokrycia papowego	10 820,52
wymiana kamery monitoringu budynku	2 153,15
remont nawierzchni przy budynkach i garażach (rozdział kosztów)	25 404,47
udrożnienie kanalizacji	777,60
roboty ogólnobudowlane w hydroforowni	8 805,69
remont dachu w hydroforowni	248,60
5-letnie przeglądy inst. elektr. (skuteczność samoczynnego wyłącz., rezystancja)	517,76
awaryjne roboty elektryczne	723,60
awaryjne czyszczenie kanalizacji	2 672,70
przebudowa instalacji elektrycznej w hydroforowni	3 874,78
wykonanie układu sygnalizacji poziomu alarmowego zbiornika w hydroforowni	984,00
awaryjne roboty elektryczne	194,40
konserwacja i drobne naprawy dźwigów	1 578,96
Grupa awaryjna	
remonty instalacji wod., kan., gaz c.o., roboty ogólnobud., wymiana wodomierzy	1 835,51
montaż zaworów STAP i STAD	2 704,69
montaż zaworów różnicy ciśnień	1 634,15
Koszty działu. tech. w zakresie przygotow. i realizacji remontów	3 425,12
Razem	85 004,61
Saldo na dzień 31.12.17r.	37 781,94

Strona 1

BO - bilans sterencja.

Ryszard Hnatków

Oś. Manhattan 9/43

43-450 Ustroń

Adres do korespondencji:

ul. Jasnogórska 14/13

44-100 Gliwice

Gliwice, dnia 09.05.2023r

Zarząd S.M. ZACISZE

w Ustroniu, ul. Wantuły 47

Dziękuję bardzo za otrzymane dotychczas materiały dotyczące działalności naszej Spółdzielni.

Z niektórymi stwierdzeniami i stanowiskami Państwa nie zgadzam się, ale to nie czas i miejsce na polemikę czy dyskusję w tak ważnych sprawach.

Niestety, pomimo upływu wszelkich możliwych terminów i bardzo długiego czasu, nie otrzymałem od Państwa ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego za okres ostatnich 5 lat – dla Osiedla Manhattan w Ustroniu, o co prosiłem już w piśmie z dnia 07.11.2022r. Pragnę również przypomnieć, że propozycję otrzymania ze Spółdzielni takiego zestawienia wpływów i wydatków otrzymałem od Państwa w piśmie z dnia 31.10.2022r jako odpowiedź na wcześniejszą moją prośbę o dostarczenie mi wykazów o znacznie szerszym zakresie.

Sądzę, że teraz otrzymam te materiały niezwłocznie.

Proszę o potwierdzenie odbioru tego pisma.

Ponawiam prośbę o potwierdzenie odbioru tego pisma.

Z poważaniem

Ryszard Hnatków

**Ryszard
Hnatków** Elektronicznie
podpisany przez
Ryszard Hnatków
Data: 2023.05.09
07:18:34 +02'00'