



## Płacimy za siebie

Jak informowaliśmy w poprzednim numerze „GP”, Rada Nadzorcza SM „Wojewodzianka” na posiedzeniu 26 września zatwierdziła budżet spółdzielni na 2020 r., a w jego ramach ustalono indywidualne stawki opłat za lokale dla poszczególnych nieruchomości. Od 1 stycznia nastąpi więc radykalna zmiana naliczania opłat w spółdzielni.

Zmiana jest radykalna oczywiście w sensie planowania budżetu, idei, a nie ustalonych stawek, bo te różnią się od poprzednich w granicach maksymalnie kilku procent. Istota zmiany polega na wymuszonym przez kolejne poprawki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odchodzeniu od idei solidaryzmu (tego fundamentu spółdzielczości) na rzecz indywidualizmu rynkowego (każdy odpowiada za siebie). Mówimy o strategii państwa, które najpierw wyczołgało się z polityki mieszkaniowej (budownictwa komunalnego), następnie z wspierania budownictwa spółdzielczego (tańsze, niekomercyjne kredyty), a w końcu, za zgodą właściwie wszystkich opcji politycznych, ustawowego przekształcania spółdzielni mieszkaniowych w wspólnoty mieszkaniowe. Celem strategicznym była likwidacja spółdzielczości mieszkaniowej w ogóle, co się – na razie – nie udało, bo pojawił się opór społeczny i groził międzynarodowy skandal (przecież spółdzielnie formalnie są prywatną własnością członków) ale wszystko przed nami.

„Wojewodzianka” przez ostatnie lata próbowała godzić wymogi ustaw z solidaryzmem, pozostała ostatnią w pełni spółdzielczą spółdzielnią we Wrocławiu, a może i w Polsce. Prowadziła więc spółdzielnię – zgodnie z ustawowym nakazem – indywidualne rachunki dla wszystkich nieruchomości, bilansując indywidualnie dla każdej koszty eksploatacyjne i odnotowując ilość środków na funduszach remontowych. Jednak plany remontów i inwestycji tworzyła uwzględniając potrzeby remontowe budynków według kryterium hierarchii niezbędności, pilności i zapewnienia bezpieczeństwa technicznego, a nie środków finansowych zgromadzonych na koncie tej czy innej nieruchomości. I jeśli po zaplanowaniu tych niezbędnych prac zostawały w budżecie wolne środki, planowano wspólnie z organami samorządowymi realizację wniosków mieszkańców i rad osiedli. Można powiedzieć, że

**przez całe minione 60 lat system planowania budżetu pozostał solidarny: wszyscy mieszkańcy płacili takie same stawki opłat eksploatacyjnych, odpisów remontowych i tak dalej.**

Ale to się skończyło. W zaleceniach lustracji w roku 2018 znalazł się nakaz uwzględniania w pierwszym rzędzie nie potrzeb, ale stanu konta poszczególnych nieruchomości. I to zalecenie władze spółdzielni pod rygorem odpowiedzialności musiały wykonać. Przez rok trwały prace w zarządzie, a od maja – przez pięć miesięcy! – wspólnie z Radą kalkulowano, jak to zrobić, żeby nie było finansowego szoku dla mieszkańców. Przecież gdyby automatycznie i technicznie wprowadzić nowy system, mieszkańcom niektórych budynków przeszłoby płacić i 30 procent więcej! Pewnym ułatwieniem była czujna decyzja poprzednich władz spółdzielni dzieląca zasoby na 15 nieruchomości, nie na 55 (bo tyle jest budynków), co sprawia, że koszty się w ramach tych nieruchomości solidarnie rozkładają.

Najważniejszą decyzją podjętą dla zamortyzowania skutków wprowadzenia nowych zasad było zmniejszenie na rok 2020 odpisu remontowego z 1,15 zł od metra (był niezmienny od 6 lat) do 0,75 zł. Jakaś część tej redukcji wynika z przeniesienia – zgodnie z wymogami ustawy – kosztów utrzymania własnych ekip remontowych w koszty eksploatacyjne nieruchomości, faktem jednak jest, że

**fundusz remontowy spółdzielni zmniejszy się z ponad 2,9 milionów do niespełna 2 milionów.**

To dość dramatyczny krok, bo przecież potrzeby remontowe się nie zmniejszają, a co więcej – koszty prac remontowych rosną i będą, wraz z ustawowym podnoszeniem płac, rosły coraz bardziej. Równocześnie postanowiono, że stawka odpisu remontowego będzie, jak dotąd, taka sama dla prawie wszystkich, czyli trzynastu. Co nie jest sprzeczne z ustawą, ale powoduje, że na rachunkach najstarszych nieruchomości będzie pogłębiał się deficyt środków w stosunku do potrzeb.

Nie znaczy to oczywiście, że w budynku, na którego koncie remontowym nie ma pieniędzy, nie naprawi się awaryjnie pokrycia dachowego albo zepsuty nagle dźwig będzie stał, aż mieszkańcy nie zbiorą wystarczających środków. Tak jest we wspólnotach, a „Wojewodzianka” jest nadal spółdzielnią, ma własne środki, może nimi samorzędnie



Na Drukarskiej działa efekt skali – nadzwyczajna liczba mieszkań i ludzi w stosunku do powierzchni działki (to najdłuższy dom we Wrocławiu, jeden z dłuższych w Polsce).

disponować, aby takie absolutnie niezbędne dla jakości życia mieszkańców lub technicznego bezpieczeństwa budynku przedsięwzięcia realizować.

**„Wojewodzianka” nadal jest organizacją opartą na idei solidarności i kiedy mieszkańcy spółdzielczych domów mają kłopoty, nie pozostają z nimi sami.**

Oczywiście do problemu odpisów remontowych trzeba będzie wrócić. Nawiasem mówiąc, sposób księgowania nie zmienia podstawowej zasady: tyle spółdzielnia może zrobić, ile ma środków finansowych, a te środki pochodzą wyłącznie z kieszeni spółdzielców. Bez względu na to, jak się dzieli, dzieli się tylko to, co jest. Większość budynków „Wojewodzianki” jest leciwa, ma 40-50 lat (niektóre więcej) i coraz większych wydatków na ich utrzymanie w przyzwoitym stanie się nie uniknie. Dotyczy to również kosztów eksploatacji. Pozytywnym efektem indywidualnego rozliczania może być wzmocnienie świadomości mieszkańców, że każda demolka, dewastacja, brak dbałości obciąża ich bezpośrednio; to kres całej czas jeszcze obecnego myślenia,

że „spółdzielnia ma to zrobić, bo spółdzielnia ma”. Jeśli w lokalu zameldowana jest jedna osoba, a mieszka pięć, to za pozostałą czwórkę – za śmieci, windę itp. – płacą wszyscy. Trzeba o tym myśleć.

Poniżej drukujemy tabelę dotychczasowych i nowych opłat za lokale mieszkalne dla poszczególnych nieruchomości w przeliczeniu na mieszkanie 50 metrów kw. Jak widać, dotychczasowe stawki były prawie identyczne, tylko w budynkach z dźwigami były wyższe o 10,46 złotego i w nieruchomości nr 1 stawka była niższa ze względu na brak anteny. W 5 nieruchomościach wzrost stawek przekracza 20 złotych, najwięcej w nieruchomości nr 2 – 29,67, bo to są same najstarsze budynki, z dużymi kosztami konserwacji i dużymi terenami zielonymi. W pozostałych nieruchomościach wzrost opłat wynosi od 3 do 9 złotych (od 1 do 2 procent) – to najczęściej nowe budynki. Wyjątkiem są domy na Gradowej – nowe, ale z atrakcyjnym kosztownym otoczeniem, nowiutkim placem zabaw, garażami itp. Jedyną nieruchomością, której mieszkańcy zapłacą mniej (o 1 proc.) jest budynek na Drukarskiej, chociaż ma ponad pół wieku, to działa efekt skali – nadzwyczajna liczba mieszkań i ludzi w stosunku do powierzchni działki (to najdłuższy dom we Wrocławiu, jeden z dłuższych w Polsce).

### PORÓWNANIE OPLAT CZYNSZOWYCH

nieruchomość														
nr 1	nr 2	nr 3	nr 4	nr 5	nr 6	nr 7	nr 8	nr 9	nr 10	nr 11	nr 12	nr 13	nr 14	nr 15
naliczenie opłat za lokal mieszkalny do 31.12.2019 r.														
456,10	457,60	457,60	465,56	468,06	468,06	468,06	468,06	468,06	468,06	457,60	468,06	457,60	457,60	457,60
naliczenie opłat za lokal mieszkalny od 01.01.2020 r.														
479,60	487,27	466,77	461,73	472,23	486,25	481,15	480,60	491,90	488,73	463,77	477,23	460,77	459,65	477,15
23,50	29,67	9,17	-3,83	4,17	18,19	13,09	12,54	23,84	20,67	6,17	9,17	3,17	2,05	19,55

Założenia: 50 m<sup>2</sup>, 1 osoba, 2 szt. wodomierzy, 4 m<sup>3</sup> zimnej wody, 2 m<sup>3</sup> ciepłej wody, 1 antena zbiorcza, mieszkanie – spółdzielcze własnościowe, brak opłat za gaz