



Warszawa, dnia 24 maja 2021 r.

Szanowni Państwo,

w załączeniu przesyłamy projekty uchwał objętych porządkiem Walnego Zgromadzenia wyznaczonego na dzień **17 czerwca 2021 r.**

Prosimy o zapoznanie się **szczególnie z uchwałami o nr 10 i 11.** Pierwsza z nich jest wynikiem ankiety, którą przeprowadziliśmy pośród Państwa. W odpowiedzi **zaproponowali Państwo**, aby sprzedać jeden lub więcej lokali znajdujących się w naszym zasobie. Zaznaczamy, że sprzedaż lokali jest dla nas ostatecznością, bo o ile mamy świadomość, że przychody z najmu spieniężą wartość danego lokalu po 30, 40 latach, a sprzedaż lokalu pozwala na zdobycie tych środków „od ręki”, to mimo tego **lokale te nieustannie zyskują na wartości.** Dla przykładu lokal, w którym jest biuro Spółdzielni 3 lata temu mógł być wyceniany na kwotę 1 000 000 zł, to dziś jego wartość może osiągnąć kwotę 1 300 000 zł. Dlatego poza bieżącymi przepływami należy mieć na uwadze fakt, że **wartość lokali, nieruchomości, zgodnie ze znanym prawem ekonomii, rośnie w długim okresie czasu.** Wyzbycie się natomiast lokalu w danym momencie jest operacją jednorazową. Dlatego zalecamy szczególną ostrożność przy sprzedaży lokali, które mogą się okazać bardzo potrzebne w przyszłości. Przy czym, jeśli to będzie konieczne to w pierwszej kolejności proponujemy sprzedaż biura Spółdzielni, a wówczas administracja i Zarząd przeniosą się do jednego z zaadoptowanych pomieszczeń w piwnicy lub do innego, mniejszego lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

Kolejna uchwała to propozycja zaciągnięcia kredytu, ale na mniejszą kwotę, bo **1 800 000 zł.** Wyjaśniamy, że nie jest już kwestią do dyskusji czy i kiedy wykonać określone prace. Dyskusję taką można było prowadzić 20, 10, 5 lat temu. Obecnie ilość nagromadzonych przez lata problemów remontowych powoduje, że musimy wykonać wiele kosztownych prac. Obowiązek ich wykonania wynika wprost z przepisów Prawa budowlanego i nie może być przedmiotem swobodnego rozważania sobie kiedy i jak wykonamy te prace. To także **odpowiedzialność ustawowa i statutowa organów Spółdzielni:** Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu. Kwestią odrębnej dyskusji jest to dlaczego tych pilnych prac remontowych nie ujawniono Członkom przed laty? Nie jesteśmy w stanie na to pytanie odpowiedzieć. Natomiast poczuwamy się w swej odpowiedzialności by rzetelnie to Państwu przedstawić.



Wyjaśniamy także, że dysponujemy szeregiem prawomocnych pozwoleń budowlanych na przeprowadzenie niezbędnych robót. Prace te uzgodniliśmy w latach 2019-2020 z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wystąpiliśmy też o dostępne dotacje, przy czym dla uniknięcia wątpliwości trzeba jasno napisać, że **nie jest możliwe pokrycie kosztów tych prac wyłącznie w oparciu o dotacje zewnętrzne.**

Mając powyższe na względzie proponujemy zaciągnięcie kredytu i ew. sprzedaż jednego z lokali. Uważamy bowiem, że nie należy wyzbywać się pochopnie majątku wspólnego wszystkich Członków Spółdzielni. Natomiast praktyka zaciągania kredytów we spółdzielniach mieszkaniowych jest praktyką dobrze znaną i nie rodzącą większych trudności, szczególnie, że nie jest to kredyt inwestycyjny na budowę, ale zwykły kredyt remontowy.

Innym rozwiązaniem, które stanie się jedynym rozwiązaniem w przypadku braku decyzji w sprawie powyższych uchwał, będzie konieczność podniesienia stawek odpisów na fundusz remontowy do kwoty nawet **5 zł/m<sup>2</sup>/m-c** celem zapewnienia kwot w wysokości odpowiadającej **minimalnym potrzebom remontowym.**

Prosimy o rozważne przeanalizowanie naszych propozycji i zagłosowanie tak, abyśmy mogli realizować nasze statutowe i ustawowe obowiązki w zakresie prac remontowych.

Zarząd:

1. Maciej Roszkowski: \_\_\_\_\_

2. Daniel Piątkowski: \_\_\_\_\_

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"SZARE DOMY"  
02-534 Warszawa, ul. Fałata 2/32  
tel. 849-02-03  
NIP 525-000-68-68 REGON 000-49 02 63