



U C H W A Ł A nr 1/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich z dnia 26.05.2025r.

w sprawie: zmiany Uchwały nr 6/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich z dnia 10.06.2019 r. dotyczącej zasad ustalania dodatkowego Funduszu wynagrodzeń.

Działając w oparciu o §37 pkt. 1 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

W uchwale nr 6/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich z dnia 10.06.2019 r. w sprawie ustalenia dodatkowego Funduszu wynagrodzeń, wprowadza się następujące zmiany:

1. W §1 ust. 2, tiret trzeci otrzymuje następujące brzmienie: *"– jedynie przy nadwyżce przychodów (konto 763-3) nad kosztami (konto 769-3) w danym okresie rozliczeniowym, przeznaczają się na dodatkowe wynagrodzenia brutto dla pracowników odpowiednio:*
 - o a) 50% nadwyżki, gdy łączna powierzchnia użytkowa administrowanych przez Spółdzielnię wspólnot mieszkaniowych na ostatni dzień danego okresu rozliczeniowego jest mniejsza lub równa 7000 m²;
 - o b) 70% nadwyżki, gdy łączna powierzchnia użytkowa administrowanych przez Spółdzielnię wspólnot mieszkaniowych na ostatni dzień danego okresu rozliczeniowego przekracza 7000 m²."

§ 2

Pozostałe postanowienia Uchwały nr 6/2019 Rady Nadzorczej z dnia 10.06.2019 r. pozostają bez zmian.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 26.05.2025r...... r.

1)

2)

3)

4)

5)



Uzasadnienie

Zmiana Uchwały nr 6/2019 Rady Nadzorczej podyktowana jest potrzebą dostosowania systemu motywacyjnego dla pracowników do rosnącego zakresu obowiązków i zwiększonej ilości pracy związanej z administrowaniem większą liczbą wspólnot mieszkaniowych oraz większą ich łączną powierzchnią.

Obecne zasady, przeznaczające 50% nadwyżki przychodów nad kosztami na dodatkowe wynagrodzenia, mogą nie być wystarczająco motywujące w sytuacji znacznego wzrostu administrowanej powierzchni, co bezpośrednio przekłada się na zwiększenie obciążenia pracą.

Wprowadzenie progu 7000 m² łącznej powierzchni użytkowej administrowanych wspólnot, po przekroczeniu którego na dodatkowe wynagrodzenia przeznaczają się 70% nadwyżki, ma na celu:

- docenienie i dodatkowe zmotywowanie pracowników do efektywnego zarządzania większym portfelem nieruchomości,
- powiązanie wysokości dodatkowego wynagrodzenia z rzeczywistym wkładem pracy i odpowiedzialnością,
- zachęcenie do dalszego rozwoju działalności Spółdzielni w zakresie administrowania wspólnotami, co przekłada się na dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Utrzymanie dotychczasowego poziomu 50% nadwyżki przy administrowaniu powierzchnią do 7000 m² zapewnia stabilność zasad dla mniejszego zakresu działalności. Proponowane rozwiązanie pozwoli na utrzymanie wysokiej motywacji pracowników do dalszego wysiłku i zachęci do zwiększania efektywności pracy, co jest zgodne z pierwotnym celem tworzenia funduszu motywacyjnego. Jednocześnie, pozyskiwanie dodatkowych przychodów z administrowania wspólnotami nadal będzie pozwalało na obniżenie kosztów dla członków Spółdzielni.

Cedry Wielkie, dn. 08.05.2025r.

**Rada Nadzorcza
SMLW „Żuławy”
ul. Leśna 32
83-020 Cedry Wielkie**

Wniosek o zmianę podziału wynagrodzenia za Administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi

Zwracamy się z prośbą o rozpatrzenie wniosku o zmianę zapisów Uchwały Rady Nadzorczej 6/2019 w części dotyczącej procentowego udziału wynagrodzeń z tytułu administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Wniosek niniejszy kierujemy w związku ze zwiększoną ilością obsługiwanych nieruchomości i związanych z tym dodatkowych czynności.

Przede wszystkim są to koszty odtworzenia dokumentacji Wspólnot, którym poprzedni Administrator nie zwrócił jej po rozwiązaniu umowy.

Gro przejętych w ostatnim czasie do administrowania nieruchomości wsparliśmy już w składaniu zawiadomień do Prokuratury w związku z niegospodarnym zarządzaniem majątkiem przez poprzedniego Administratora, całkowitym brakiem dokumentacji Wspólnoty (księgowo, techniczna itp.) lub kradzieżą środków pieniężnych z rachunków bankowych.

Obecne zasady, przeznaczające 50% nadwyżki przychodów nad kosztami na dodatkowe wynagrodzenia, mogą nie być wystarczająco motywujące w sytuacji znacznego wzrostu administrowanej powierzchni, co bezpośrednio przekłada się na zwiększenie obciążenia pracą.

Wprowadzenie progu 7000 m² łącznej powierzchni użytkowej administrowanych wspólnot, po przekroczeniu którego na dodatkowe wynagrodzenia przeznaczają się 70% nadwyżki, ma na celu:

- docenienie i dodatkowe zmotywowanie pracowników do efektywnego zarządzania większym portfelem nieruchomości,
- powiązanie wysokości dodatkowego wynagrodzenia z rzeczywistym wkładem pracy i odpowiedzialnością,
- zachęcenie do dalszego rozwoju działalności Spółdzielni w zakresie administrowania wspólnotami, co przekłada się na dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Utrzymanie dotychczasowego poziomu 50% nadwyżki przy administrowaniu powierzchnią do 7000 m² zapewnia stabilność zasad dla mniejszego zakresu działalności. Proponowane rozwiązanie pozwoli na utrzymanie wysokiej motywacji pracowników do dalszego wysiłku i zachęci do zwiększania efektywności pracy, co jest zgodne z pierwotnym celem tworzenia funduszu motywacyjnego. Jednocześnie, pozyskiwanie dodatkowych przychodów z administrowania wspólnotami nadal będzie pozwalało na obniżenie kosztów dla członków Spółdzielni.

Jesteśmy pracownikami oddanymi, sumiennymi i odpowiedzialnymi i mamy nadzieję, że w dalszym ciągu możecie być z nas zadowoleni, a także z rezultatów naszej długoletniej pracy.

Prosimy o rozważenie proponowanej zmiany.

Kwota ta będzie obciążała koszty pozostałej działalności gospodarczej i nie wpłynie na podwyższenie opłat dla mieszkańców.