

PROTOKÓŁ NR 08/08/2026

z posiedzenia Zarządu SM „Zachęta” w dniu 28.08.2026r.

W posiedzeniu udział wzięli:

- 1- Danuta Dołgopółaja
- 2- Damian Marszałek

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Zarządu nr 07/07/2026 z dnia 28.07.2026r.
2. Zadłużenia i należności posiadaczy lokali wobec Spółdzielni na 30.06.2026r.
3. Stan spraw kierowanych i rozpatrywanych w Spółdzielni na 30.06.2026r.
4. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1

Protokół z posiedzenia Zarządu nr 07/07/2026 z dnia 28.07.2026r. przyjęto i podpisano.

Ad. 2

1. Stan zadłużenia i należności na 30.06.2026r. w stosunku do stanu na 01.01.2026r. uległ zwiększeniu o 2.072,10 zł, tj. o 0,6%.
2. Zadłużenie i należności na 30.06.2026r. lokali mieszkalnych wynosiły 328.962,52 zł.
3. Największe zadłużenie występuje na budynku przy ul. Fieldorfa 16 (wieżowiec) i wynosi 205.225,80 zł.
4. Postępowaniem windykacyjnym w Spółdzielni objętych jest 5 osób na łączną kwotę 228.657,87 zł.

Informacja o stanie zadłużenia i należności na 30.06.2026r. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Ad. 3

1. Ogółem w okresie od 01.01.2026r. do 30.06.2026r. zostało zarejestrowanych w biurze Spółdzielni 2.028 pism i spraw, z tego:
 - a) 438 pism i spraw wpłynęło do Spółdzielni

- b) 1.590 pism i spraw zostało przygotowanych i opracowanych przez biuro Spółdzielni i wysłanych ze Spółdzielni.
2. Zestawienie pism i spraw z wyżej wymienionego okresu stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

Ad. 4

1. W następstwie pisma skierowanego w dniu 02.06.2026r. przez Spółdzielnię do Komendy Straży Pożarnej w związku z zamontowaniem słupków ograniczających dojazd pomiędzy budynkami Fieldorfa 2-4 oraz Fieldorfa 1-7 w dniu 28 lipca 2026r. przez Państwową Straż Pożarną zostały przeprowadzone czynności kontrolno – rozpoznawcze. W dniu 28.08.2026r. został przesłany do Spółdzielni protokół ustaleń z powyższych czynności. Należy oczekiwać w najbliższym czasie pisma ze Straży Pożarnej z konkretnymi wynikami kontroli.
Protokół ustaleń z czynności kontrolno- rozpoznawczych stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.
2. W ślad za otrzymaną ekspertyzą techniczną dotyczącą kontroli stanu technicznego balkonów w budynku przy ul. Fieldorfa 16 i podjętą przez Zarząd na poprzednim posiedzeniu uchwałą mieszkańcy budynku zostali poinformowani o czasowym wyłączeniu balkonów z użytkowania.
Zawiadomienie o czasowym wyłączeniu balkonów z użytkowania stanowi **załącznik nr 4** do protokołu.
Ponadto w dniu 04.08.2026r. Zarząd skierował do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Szczecinie zawiadomienie o stwierdzeniu zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników balkonów w przedmiotowym budynku oraz o podjęciu działań zabezpieczających.
W dniu 26.08.2026r. na skutek złożonego zawiadomienia PINB dokonał oględzin obiektu budowlanego przy ul. Fieldorfa 16. W związku z powyższym oczekujemy na decyzję jaka zostanie podjęta przez PINB.
3. W dniu 18.08.2026r. wpłynęło pismo skierowane do Rady Nadzorczej, jak również do wiadomości Zarządu w sprawie wniosku o uzupełnienie odpowiedzi Rady Nadzorczej w sprawie sprawozdania finansowego za 2025r., funduszu remontowego oraz zakresu czynności kontrolnych Rady.
Pismo z dnia 18.08.2026r. stanowi **załącznik nr 5** do protokołu.

4. W związku z obecnymi i planowanymi potrzebami remontowymi na budynkach przy ul. Fieldorfa 16 oraz ul. Ku Słońcu 41-42, Krętej 36-38, Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podwyższenie odpisu na fundusz remontowy na wyżej wymienionych budynkach. Do przedstawionego wniosku zostały załączone projekty uchwał wraz z uzasadnieniem do każdej z nich.

W przypadku pozytywnego zatwierdzenia wniosku przez Radę Nadzorczą należy przesłać informacje do mieszkańców tych budynków w miesiącu wrześniu br., zachowując trzymiesięczny okres wyprzedzenia, tak aby powyższe zmiany zostały wprowadzone od miesiąca stycznia 2027r.

Wniosek do Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniami stanowi **załącznik nr 6** do protokołu.

Na tym protokół zakończono.

Zarząd

PREZES ZARZĄDU

Danuta Dolgopółaja
Danuta Dolgopółaja

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-eksploatacyjnych

Damian Marszałek
Damian Marszałek

Szczecin, dnia 28.08.2026r.

*Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej Zachęta
w Szczecinie*

WNIOSEK

w sprawie podwyższenia odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Krętej 36, 38 i Ku Słońcu 41, 42 oraz Fieldorfa 16 w Szczecinie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie **przedkłada Radzie Nadzorczej projekty uchwał w sprawie podwyższenia od dnia 1 stycznia 2027 r. odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Krętej 36, 38 i Ku Słońcu 41, 42 oraz Fieldorfa 16 w Szczecinie.**

Zarząd proponuje podwyższenie wysokości odpisu na fundusz remontowy dla wskazanych nieruchomości do poziomu **4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu**, co w stosunku do obecnie obowiązującej stawki **3,00 zł/m²** oznacza wzrost o **1,00 zł/m²**, tj. o **33,3%**.

Proponowana zmiana wysokości odpisu jest uzasadniona przede wszystkim **koniecznością zapewnienia odpowiedniego poziomu środków finansowych na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości oraz realizacją w najbliższym czasie niezbędnych prac remontowych**, których wykonanie jest konieczne dla zapewnienia właściwego stanu technicznego budynków, bezpieczeństwa mieszkańców oraz prawidłowej eksploatacji nieruchomości.

Należy wskazać, że do sierpnia 2026 r. odpis na fundusz remontowy dla przedmiotowych nieruchomości wynosił **2,10 zł/m²**. Od dnia 1 września 2026 r. został zwiększony do **3,00 zł/m²**.

W w poprzednich latach wysokość odpisu na fundusz remontowy nie była zwiększana w sposób adekwatny do systematycznie rosnących potrzeb remontowych nieruchomości oraz wzrostu kosztów realizacji prac remontowych.

Decyzje dotyczące wysokości odpisu na fundusz remontowy były podejmowane z uwzględnieniem ówczesnej sytuacji finansowej mieszkańców oraz znaczącego wzrostu kosztów niezależnych bezpośrednio od Spółdzielni, w szczególności kosztów energii cieplnej, energii elektrycznej, usług, materiałów oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości. Wzrost tych kosztów przekładał się bezpośrednio na wysokość opłat ponoszonych przez mieszkańców.

W konsekwencji obecny poziom środków zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości wymaga dalszego systematycznego zwiększania, szczególnie w związku z planowanymi i koniecznymi do wykonania pracami remontowymi.

1. Nieruchomość przy ul. Ku Słońcu 41, 42 oraz Krętej 36, 38

W przypadku nieruchomości przy ul. **Ku Słońcu 41, 42 oraz Krętej 36, 38** konieczne jest w szczególności zabezpieczenie środków na:

- wymianę okien na klatkach schodowych – przewidywany koszt około **30.000 zł**;
- wykonanie oznakowania poziomego i pionowego parkingu oraz drogi dojazdowej – przewidywany koszt około **16.000 zł**;
- wymianę pionów centralnego ogrzewania wraz z zaworami podpionowymi na klatkach schodowych – przewidywany koszt około **60.000 zł**;
- systematyczne gromadzenie środków na odnowienie elewacji budynku wraz z remontem balkonów.

Łączny przewidywany koszt trzech pierwszych zadań wynosi około **106.000 zł**, bez uwzględnienia kosztów remontu elewacji i balkonów.

Stan funduszu remontowego tej nieruchomości na dzień **30 czerwca 2026 r. wynosił 79.158,63 zł**, co przy skali planowanych prac wskazuje na konieczność dalszego zwiększania wpływów na fundusz remontowy.

2. Nieruchomość przy ul. Fieldorfa 16

W przypadku nieruchomości przy ul. **Fieldorfa 16** szczególnego znaczenia nabiera konieczność zgromadzenia środków na **remont loggii i balkonów, które zostały wyłączone z eksploatacji z uwagi na ich stan techniczny**.

Szacunkowy koszt remontu balkonów/loggii wynosi **blisko 1.000.000 zł**, przy czym wskazana kwota dotyczy **wyłącznie remontu balkonów/loggii i nie obejmuje kosztów termomodernizacji budynku**.

Jednocześnie w ostatnim okresie ze środków funduszu remontowego tej nieruchomości wykonano szereg niezbędnych prac, których łączny koszt wyniósł około **200.000 zł**, obejmujących m.in. wymianę zaworów podpionowych centralnego ogrzewania, wymianę zaworów grzejnikowych w lokalach, remont kiosku wejściowego, wymianę drzwi wejściowych, punktowe naprawy połączeń dachowej, resursy i naprawy dźwigów osobowych oraz prace na pionie przeciwpożarowym.

Wpływ podwyżki na opłaty mieszkańców

Zarząd, mając na uwadze konieczność zapewnienia odpowiednich środków na fundusz remontowy, jednocześnie uwzględnił potrzebę ograniczenia obciążenia gospodarstw domowych. Podwyższenie odpisu z **3,00 zł/m² do 4,00 zł/m²** oznacza wzrost miesięcznej opłaty o **1,00 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu**.

W praktyce oznacza to, że w przypadku nieruchomości **Ku Słońcu 41, 42 oraz Kręta 36, 38** miesięczny wzrost opłaty z tytułu funduszu remontowego będzie wynosił około **30–95 zł**, w zależności od powierzchni użytkowej lokalu przy czym średni wzrost dla lokalu wyniesie około **50 zł miesięcznie**.

W przypadku nieruchomości przy ul. **Fieldorfa 16** wzrost miesięcznej opłaty z tytułu funduszu remontowego będzie wynosił około **48–75 zł**, w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.

Powyższe wartości należy ocenić w odniesieniu do skali koniecznych do wykonania prac remontowych. W szczególności w przypadku budynku przy ul. Fieldorfa 16 zgromadzenie środków na remont balkonów i loggii o przewidywanej wartości blisko **1.000.000 zł** wymaga systematycznego odkładania środków przez dłuższy okres.

Proponowana podwyżka ma zatem na celu zachowanie równowagi pomiędzy **realnymi możliwościami finansowymi mieszkańców a koniecznością zapewnienia środków na utrzymanie i remonty nieruchomości.**

Podwyższenie odpisu do poziomu **4,00 zł/m²** pozwoli na zwiększenie bieżących wpływów na fundusz remontowy, odbudowę środków po wykonaniu dotychczasowych prac oraz rozpoczęcie systematycznego gromadzenia środków na kolejne zadania remontowe.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółdzielni wnosi do Rady Nadzorczej o:

1. Rozpatrzenie przedłożonych projektów uchwał.

2. Podjęcie uchwał w sprawie podwyższenia od dnia 1 stycznia 2027 r. odpisu na fundusz remontowy nieruchomości:

- przy ul. Krętej 36, 38 oraz Ku Słońcu 41, 42,
- przy ul. Fieldorfa 16,

do wysokości **4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.**

3. Przyjęcie, że podwyższenie odpisu z kwoty 3,00 zł/m² do kwoty 4,00 zł/m² oznacza wzrost o 1,00 zł/m², tj. o 33,3%.

Podjęcie przedmiotowych uchwał pozwoli na zwiększenie wpływów na fundusz remontowy, zapewnienie środków na realizację niezbędnych prac remontowych oraz prawidłowe i bezpieczne utrzymanie nieruchomości, a także na systematyczne przygotowanie finansowe do realizacji większych zadań remontowych w kolejnych latach.

PREZES ZARZĄDU
Dolgopola
Danuta Dolgopola

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
Danuta
Danuta Marszałek