

UCHWAŁA Nr 13/08/2026

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie z dnia 31.08.2026r.**

**w sprawie zmiany w opłatach miesięcznych za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz
użytkowych**

Działając na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.), § 40 ust 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie oraz Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza uchwala wprowadzenie następujących zmian w strukturze opłat miesięcznych czynszu:

§ 1

Zmienia się stawkę odpisu na fundusz remontowy na nieruchomości przy ul. Ku Słońcu 41-42 i Krętej 36-38 z 3,00 zł/m² na 4,00 zł/m².

§ 2

Powyższe zmiany należy wprowadzić od 01.01.2027r.

§ 3

Realizację Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Za przyjęciem Uchwały głosowało⁵ członków na⁵ obecnych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Danuta Kamiennik
Danuta Kamiennik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jarosław Dąbrowski
Jarosław Dąbrowski

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZACHEŃTA” w Szczecinie w sprawie podwyższenia odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Ku Słońcu 41, 42 oraz Krętej 36, 38 w Szczecinie

Podwyższenie od dnia **1 stycznia 2027 r.** odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. **Ku Słońcu 41, 42 oraz Krętej 36, 38 w Szczecinie** do wysokości **4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu** jest uzasadnione koniecznością zapewnienia odpowiednich środków finansowych na realizację niezbędnych prac remontowych oraz systematyczne zwiększanie środków przeznaczonych na remonty budynku.

Na dzień podjęcia niniejszej uchwały odpis na fundusz remontowy przedmiotowej nieruchomości wynosi **3,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu** i obowiązuje od dnia **1 września 2026 r.** W okresie wcześniejszym, do sierpnia 2026 r., stawka odpisu wynosiła **2,10 zł/m².**

Stan funduszu remontowego nieruchomości na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosił 79.158,63 zł. Zgromadzone środki, pomimo ich systematycznego gromadzenia, są niewystarczające w stosunku do zakresu koniecznych do wykonania prac remontowych oraz przewidywanych kosztów ich realizacji.

Należy podkreślić, że 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 chwili obecnej poziom środków zgromadzonych na funduszu remontowym **nie zapewnia możliwości sprawnego sfinansowania wszystkich niżej wymienionych niezbędnych prac remontowych**, których wykonanie wynika zarówno ze stanu technicznego poszczególnych elementów nieruchomości, jak i z konieczności realizacji prac odtworzeniowych i modernizacyjnych.

W ramach planowanych prac remontowych konieczne jest w szczególności wykonanie:

1. **wymiany okien na klatce schodowej** – przewidywany koszt około **30.000 zł**;
2. **wykonania oznakowania poziomego i pionowego parkingu oraz drogi dojazdowej** – przewidywany koszt około **16.000 zł**;
3. **uszczelnienie studni kanalizacyjnych na parkingu wraz z naprawą miejsc postojowych i drogi dojazdowej** – przewidywany koszt około **10.000 zł**;
4. **wymiany pionów centralnego ogrzewania wraz z zaworami podpionowymi na klatkach schodowych** – przewidywany koszt około **60.000 zł**;
5. **gromadzenia środków finansowych na odnowienie elewacji budynku wraz z remontem balkonów**, których realizacja będzie wymagała zgromadzenia odpowiednich środków finansowych w dłuższej perspektywie.

Łączny przewidywany koszt czterech pierwszych, konkretnie określonych prac wynosi około **116.000 zł**, bez uwzględnienia kosztów związanych z remontem elewacji oraz balkonów.

Oznacza to, że już obecnie przewidywane koszty najpilniejszych prac remontowych **przekraczają wartość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na dzień 30 czerwca 2026 r.** Dodatkowo należy uwzględnić konieczność dalszego finansowania bieżących potrzeb remontowych oraz sukcesywnego gromadzenia środków na kosztowny remont elewacji i balkonów.

Podwyższenie odpisu do poziomu **4,00 zł/m²** pozwoli na zwiększenie bieżących wpływów na fundusz remontowy, a tym samym stworzy możliwość sukcesywnego finansowania niezbędnych prac bez konieczności podejmowania w przyszłości znacznie wyższych, jednorazowych podwyżek opłat lub poszukiwania dodatkowych źródeł finansowania.

Przy ustalaniu wysokości odpisu uwzględniono również konieczność prowadzenia długofalowej polityki remontowej nieruchomości. Stan techniczny poszczególnych elementów budynku wymaga planowania prac nie tylko w perspektywie najbliższych miesięcy, ale również kolejnych lat. Szczególnego znaczenia nabiera zgromadzenie środków na kompleksowe odnowienie elewacji wraz z remontem balkonów, których realizacja będzie wymagała poniesienia istotnych nakładów finansowych.

Podwyższenie odpisu z **3,00 zł/m² do 4,00 zł/m²** oznacza wzrost o **1,00 zł/m²**, tj. o około **33,3%** w stosunku do obecnej stawki. Jednocześnie należy wskazać, że w okresie do sierpnia 2026r. stawka wynosiła **2,10 zł/m²**, a więc przez dłuższy czas nie była dostosowywana do rosnących kosztów utrzymania nieruchomości i potrzeb remontowych.

Ustalenie odpisu na poziomie **4,00 zł/m²** ma zatem na celu nie tylko sfinansowanie najpilniejszych prac remontowych, lecz również **odbudowę i systematyczne zwiększanie zasobów funduszu remontowego**, tak aby Spółdzielnia mogła realizować konieczne remonty w sposób planowy, bez nadmiernego obciążania mieszkańców jednorazowymi kosztami.

Mając powyższe na uwadze, podwyższenie od dnia **1 stycznia 2027 r.** odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. **Ku Słońcu 41, 42 oraz Krętej 36, 38 w Szczecinie** do wysokości **4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu** należy uznać za zasadne i niezbędne dla zapewnienia prawidłowego stanu technicznego nieruchomości oraz realizacji planowanych prac remontowych.