

UCHWAŁA Nr 14/08/2026

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

w sprawie zmiany w opłatach miesięcznych za użytkowanie lokali mieszkalnych

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 budynku przy ul. Fieldorfa 16
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 głosowało członków na 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. Fieldorfa 16 w Szczecinie

Podwyższenie od dnia **1 stycznia 2027 r.** odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. **Fieldorfa 16 w Szczecinie** do wysokości **4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu** jest uzasadnione koniecznością zapewnienia odpowiednich środków finansowych na realizację niezbędnych prac remontowych, odbudowę środków funduszu remontowego po wykonaniu w ostatnim okresie licznych prac oraz systematyczne gromadzenie środków na kolejne, niezbędne remonty budynku.

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

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 niezbędnych prac remontowych**, których wykonanie wynika zarówno ze stanu technicznego poszczególnych elementów nieruchomości, jak i z konieczności realizacji prac odtworzeniowych i modernizacyjnych.

Jednocześnie w ostatnim okresie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości przy ul. **Fieldorfa 16** zostały wykonane liczne niezbędne prace remontowe i techniczne, których łączny koszt wyniósł około **200.000 zł.**

W ramach przeprowadzonych prac wykonano w szczególności:

1. **wymianę zaworów podpionowych centralnego ogrzewania;**
2. **wymianę zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych;**
3. **remont kiosku wejściowego do budynku;**
4. **wymianę drzwi wejściowych do budynku;**
5. **punktowe naprawy połączeń dachowej;**
6. **wykonanie resursów oraz niezbędnych napraw dźwigów osobowych;**
7. **wykonanie prac na pionie przeciwpożarowym (ppoż.).**

Powyższe prace były konieczne dla zapewnienia właściwego stanu technicznego budynku, bezpieczeństwa mieszkańców oraz prawidłowego funkcjonowania podstawowych instalacji, urządzeń i elementów budynku.

Nieruchomość przy ul. **Fieldorfa 16** wymaga jednocześnie wykonania kolejnych istotnych prac remontowych, w szczególności związanych z **remontem loggii i balkonów w budynku, które obecnie zostały wyłączone z eksploatacji** z uwagi na ich stan techniczny i konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników.

Z przeprowadzonych analiz i szacunków wynika, że **przewidywany koszt remontu balkonów/loggii w budynku przy ul. Fieldorfa 16 wyniesie blisko 1.000.000 zł**. Należy przy tym jednoznacznie zaznaczyć, że wskazana kwota dotyczy **samego remontu balkonów/loggii i nie obejmuje kosztów termomodernizacji budynku**.

Tak wysoki przewidywany koszt realizacji zadania, w połączeniu z koniecznością odbudowy funduszu remontowego po wykonaniu prac o wartości około **200.000 zł**, powoduje konieczność systematycznego zwiększania środków przeznaczonych na fundusz remontowy nieruchomości.

Remont balkonów/loggii jest zadaniem o znaczącej wartości finansowej, którego realizacja wymaga odpowiednio wcześniejszego zabezpieczenia środków. Z uwagi na obecne wyłączenie tych elementów z eksploatacji, konieczne jest podjęcie działań zmierzających do zgromadzenia środków pozwalających na przeprowadzenie remontu w możliwie racjonalnym terminie.

Należy również podkreślić, że **remont balkonów/loggii jest zadaniem odrębnym od ewentualnej przyszłej termomodernizacji budynku**. Oznacza to, że niezależnie od terminu realizacji termomodernizacji Spółdzielnia musi zabezpieczyć środki na wykonanie prac związanych z remontem balkonów/loggii, tak aby możliwe było przywrócenie ich właściwego stanu technicznego oraz bezpiecznego użytkowania.

Podwyższenie odpisu na fundusz remontowy do wysokości **4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu** ma zatem na celu zarówno **odbudowanie środków funduszu remontowego po poniesieniu znacznych nakładów na wykonane już prace**, jak również zapewnienie możliwości finansowania kolejnych koniecznych remontów, w szczególności remontu wyłączonych z eksploatacji loggii/balkonów.

Podwyższenie odpisu z obecnych **3,00 zł/m² do 4,00 zł/m²** od dnia 1 stycznia 2027 r. oznacza zwiększenie stawki o **1,00 zł/m²**, tj. o około **33,3%** w stosunku do obecnie obowiązującej stawki.

Jednocześnie należy zauważyć, że nawet po podwyższeniu odpisu do poziomu **4,00 zł/m²**, zgromadzenie środków niezbędnych do realizacji remontu balkonów i loggii o wartości blisko **1.000.000 zł** będzie wymagało czasu. Z tego względu podwyższenie odpisu powinno być traktowane jako element **długofalowego planowania finansowania remontów nieruchomości**, a nie wyłącznie jako działanie związane z bieżącymi potrzebami.

Systematyczne zwiększanie środków funduszu remontowego pozwoli na sukcesywne przygotowanie finansowe do realizacji remontu balkonów/loggii, a także na wykonywanie innych niezbędnych prac remontowych wynikających ze stanu technicznego budynku.

Takie rozwiązanie ogranicza również ryzyko konieczności wprowadzenia w przyszłości znacznie wyższych, jednorazowych podwyżek odpisu lub konieczności pozyskiwania dodatkowego finansowania zewnętrznego w celu realizacji niezbędnych prac.

Podwyższenie od dnia 1 stycznia 2027 r. odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Fieldorfa 16 w Szczecinie do wysokości 4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu należy uznać za zasadne, celowe i niezbędne dla zapewnienia prawidłowego utrzymania

nieruchomości oraz zgromadzenia środków finansowych koniecznych do realizacji planowanych prac remontowych, w szczególności remontu balkonów/loggii.