



Warszawa, 23 07 2025 roku

L.dz. 2654/RK/2025

**Rada Nadzorcza SM „Lazurowa”
za pośrednictwem Komisji Technicznej**

WNIOSEK

**Dotyczy: Zwiększenia wysokości stawki na fundusz remontowy z obowiązującej stawki
1,40 zł/m² do wysokości 1,90 zł/m²**

Uzasadnienie:

Stawka na fundusz remontowy w 2015 r. wynosiła 1,40 zł/m². Ze względu na realizowane inwestycje, z których część zysków zgodnie z decyzjami walnego Zgromadzenia zasilało fundusz remontowy w styczniu 2016 r. obniżono stawkę do wysokości 1,30 zł/m².

W czerwcu 2021 r. powrócono do stawki na fundusz remontowy do wysokości 1,40 zł/m², która obowiązuje do dnia dzisiejszego, czyli od 10 lat pozostaje na tym samym poziomie.

Co roku w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni jako załącznik do sprawozdania przedstawiane jest zestawienie potrzeb remontowych Spółdzielni. Kwota niezbędna do wykonania tych robót niezmiennie oscyluje wokół kwoty 20 mln. Zł. W tym roku naliczenia na fundusz remontowy przy obecnie obowiązującej stawce bez naliczeń na dźwigi i konserwację ciągów komunikacyjnych to ok. 1,4 mln zł. Wysokość tych środków przy rosnących kosztach materiałów i robocizny co roku umożliwia wykonanie coraz mniejszej ilości robót i nie pozwala na wykonanie najbardziej niezbędnych prac, które należałoby wykonać jak najszybciej:

- wymiana wszystkich elektrycznych tablic rozdzielczych pamiętających lata siedemdziesiąte w tym Samoczynnego Zasilania Rezerwy w budynkach z modernizacją instalacji pionów zasilających -koszt co najmniej 2 mln.
- dostosowanie pionów p.poż. do obowiązujących przepisów w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Lazurowa 4 -koszt ok. 1,3 mln.
- polimeryzacja instalacji gazowej we wszystkich budynkach osiedla -ok. 2,8 mln.
- wymiana kabli zasilających oświetlenie zewnętrzne -pow. 1,0 mln.

Po za tym utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego części wspólnych budynków, takich jak klatki schodowe, elewacje, instalacje kanalizacyjna c.w. i z.w. c.o. z wymianą zaworów, czy dachy wymaga adekwatnych środków finansowych, które powinny być zapewnione przez fundusz remontowy. Obecna wysokość stawki na fundusz remontowy znacząco ogranicza możliwości realizacji niezbędnych prac konserwacyjnych i modernizacyjnych w naszych zasobach mieszkaniowych a brak bieżących napraw będzie powodował konsekwencje odczuwalne przez wszystkich mieszkańców.

W ostatnich kilku latach fundusz remontowy zamykał się ujemnym saldem:

2021: -18 652,56 zł

2022: - 12 700,06 zł

2023: -180 547,39 zł

2024: -187 097,01 zł

O kwoty te był pomniejszany fundusz na następny rok.

Nawet przy najbardziej racjonalnej gospodarce finansowej przy obecnej stawce fundusz remontowy nie jest w stanie pokryć kosztów niezbędnych prac do wykonania.

Obecnie nie ma również możliwości dofinansowania funduszu remontowego zyskami z inwestycji ponieważ od kilku lat Spółdzielnia nie może otrzymać decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji „Lazurowe Centrum” a równocześnie odkładane w czasie wprowadzenie planu miejscowego zagospodarowania nie wskazuje na szybkie rozpoczęcie prac budowlanych. Bez tej inwestycji Spółdzielnia nie uzyska dodatkowych wpływów pozwalających dofinansować fundusz remontowy i tym samym wprowadzenie zwiększonej stawki na fundusz remontowy jest niezbędne.

Planowane nakłady na fundusz remontowy w 2025 r. bez naliczeń na dźwigi i ciągi pieszo-jezdne to 1 327 881,42 zł.

Podniesienie stawki o 0,50 zł przy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 78 180,18 m² dałoby dodatkową kwotę na fundusz remontowy w wysokości 39 090,09 zł.

Wobec zapowiadanych podwyżek za ciepło związanych z likwidacją tarczy rządowej m.in. dla Spółdzielni Mieszkaniowych wzrost stawki na fundusz remontowy w tej wysokości wydaje się optymalny.

Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni wnioskuje o podniesienie stawki na fundusz remontowy o 0,50 zł/m² do wysokości 1,90 zł/m² dla członków Spółdzielni i 2,66 zł/ m² dla osób nie będących członkami Spółdzielni.



Sporządził: Robert Krawczak

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY**
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota



PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Zbigniew Gaca-Richter

