

Warszawa, 01 września 2025 roku



L.dz 3194 /2025

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LAZUROWA”**

WNIOSEK

Dotyczy:

zmiany wysokości stawki opłat eksploatacji bieżącej w celu sfinansowania przez właścicieli lokali ujemnego wyniku GZM za 2024 r.

Uzasadnienie:

Podstawą zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji jest obowiązujący w Spółdzielni Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali, zatwierdzony w dniu 30.11.2023 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 52/2023. Regulamin w § 17 pkt 6 i 7 określa zasady rocznych rozliczeń wszystkich pozycji opłat eksploatacyjnych, rozliczanych jednorazowo po zakończeniu roku za wyjątkiem pozycji "eksploatacja bieżąca". Roczny wynik finansowy eksploatacji bieżącej, stanowiący różnicę pomiędzy kosztami a przychodami pomniejszony o wynik finansowy spółdzielni, uzyskany z pozostałej działalności i pożytków stanowi kwotę do rozliczenia z właścicielami lokali w następnym roku poprzez zwiększenie miesięcznej stawki opłaty eksploatacyjnej.

Roczny wynik finansowy wszystkich nieruchomości mieszkalnych za 2024 r. wykazują salda ujemne. Z uwagi na brak możliwości sfinansowania ich z innych źródeł przychodów tj. inwestycyjnych czy najmu lokali użytkowych, konieczna jest zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej jak niżej:

Rozliczenie roku 2024.

1. Wynik finansowy pozycji „ eksploatacja bieżąca „ 15 nieruchomości mieszkalnych, wynikający ze sprawozdania finansowego za 2024 rok, pomniejszony o wynik finansowy spółdzielni z pozostałej działalności i pożytków nieruchomości wynosi do rozliczenia minus 994 022,14
2. Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla członka spółdzielni będzie wynosił :
 $994\,022,14 \text{ zł} / 78\,180,18 \text{ m}^2 / 24 \text{ m-ce} = 0,53 \text{ zł/m}^2/ \text{ m-c.}$
3. Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla osoby nie będącej członkiem spółdzielni będzie wynosił:
 $1\,264\,368,95 \text{ zł} / 78\,180,18 \text{ m}^2 / 24 \text{ m-ce} = 0,67 \text{ zł/m}^2/ \text{ m-c.}$

Mając na uwadze, podwyżki opłat na fundusz remontowy od 01.01.2026 r. Zarząd Spółdzielni proponuje wprowadzić podwyżkę opłat wynikająca z w/w rozliczenia w dwóch etapach tj. od 1 stycznia 2026 r. i od 1 lipca 2026 r.

Ostatecznie zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej uwzględniające rozliczenie roku 2024 będą następujące:

1. Dla osoby będącej członkiem spółdzielni:

- a. od 1 stycznia 2026 r z 3,73 zł/m² na 3,96 zł/m²,
- b. od 1 lipca 2026 r. z 3,96 zł/m² na 4,26 zł/m².

2. Dla osoby niebędącej członkiem spółdzielni :

- a. od 1 stycznia 2026 r z 4,61 zł/m² na 4,98 zł/m²,
- b. od 1 lipca 2026 r z 4,98 zł/m² na 5,28 zł/m² .
- c.

Jednocześnie informujemy, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 r zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 2/2022 z 23 i 24 maja 2025 r. a plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na 2025 r, uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2025 z 27 lutego 2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŁAZUROWA"
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŁAZUROWA"
Zbigniew Gaca-Richter
Zarząd