



Przeclaw, 30.10 2024 r.

Szanowni Mieszkańcy

Dotyczy: zmiana wysokości stawki na fundusz remontowy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw – Zielone Pole” uprzejmie informuje, że na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 01/10/2024 w dn. 29.10.2024 r. wprowadza się z dniem **1 lutego 2025 r.** zmianę wysokości stawki funduszu remontowego, która wyniesie **2,88 zł/m²** pow. użytkowej/m-c.

Uzasadnienie wprowadzenia zmiany wysokości odpisu stawki na fundusz remontowy:

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami statutu spółdzielni wszelkie remonty w częściach wspólnych budynków mieszkalnych i infrastruktury osiedlowej finansowane są z tworzonego obligatoryjnie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Podstawowym źródłem finansowania w/w remontów są wpłaty wnoszone przez użytkowników i właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na fundusz remontowy. Mimo corocznie rosnących potrzeb w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów stawka funduszu remontowego nie była regulowana adekwatnie do tych potrzeb. Regulacje stawki na przestrzeni lat kształtowały się następująco: lata 2007 – 2016 stawka 0,52 zł/m², od 2016 do 2018 stawka 1,20 zł/m², od 01.2019 do dzisiaj stawka 1,60 zł/m². Istotną krytyczną daną jest wzrost cen materiałów budowlanych, robocizny i sprzętu, który od 2019 r. ogółem wyniósł ~54%. Ostatni 6-cio letni okres od 2019 r. bez podwyżki stawki funduszu remontowego nie wpłynął pozytywnie na zadania spółdzielni związane z utrzymaniem zasobów budynków i infrastruktury. W wyniku przeglądów bieżących oraz obowiązkowych rocznych stwierdzono zaległości w realizacji prac remontowo-konserwacyjnych. Praktycznie każdy z 28 budynków będących w zasobach spółdzielni wymaga podejmowania na bieżąco pilnych działań remontowo-konserwacyjnych w mniejszym lub większym stopniu oraz działań planowanych, mających na celu przywrócenie dobrego stanu technicznego i estetycznego administrowanych obiektów. Zadaniem spółdzielni jest powstrzymanie dekapitalizacji zasobów, ale koszty tych działań rosną wraz ze wzrostem cen materiałów budowlanych, robocizny i sprzętu oraz dynamicznie rosnącej stawki płacy minimalnej, co wymaga regulacji stawki funduszu remontowego. Taką potrzebę Zarząd spółdzielni sygnalizował wiosną 2024 r. na otwartych spotkaniach z mieszkańcami kilku budynków oraz na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2024 r. Podsumowując – determinanty wysokości nowej stawki funduszu remontowego są następujące:

1. skumulowana inflacja za ostatnie 6 lat (47,73%), wzrost cen materiałów budowlanych, robocizny i sprzętu (~54%),
2. zalecenia zawarte w rocznych obowiązkowych przeglądach budowlanych,
3. postępująca dekapitalizacja zasobów,
4. bieżące prace remontowo-naprawcze mające na celu utrzymanie substancji budynków w należytym i sprawnym stanie technicznym,
5. osiągnięcie dodatniego stanu środków funduszu remontowego na budynkach z aktualnie ujemnym stanem tych środków,

6. potrzeby remontowe – w tym przede wszystkim:
- rosnące potrzeby napraw dekarских,
 - kontynuacja procesu remontów klatek schodowych i wymiany szyb i paneli w drzwiach wejściowych do klatek lub całych segmentów wejściowych,
 - naprawy i przełożenie chodników w celu ich wyrównania i wypoziomowania,
 - montaż dodatkowych kamer monitoringu wizyjnego na osiedlu w celu poprawy bezpieczeństwa,
 - montaż dodatkowego oświetlenia w wiatkach śmietnikowych,
7. budowa nowych miejsc parkingowych,
8. potencjalna budowa kapitału na potrzeby termomodernizacji budynków w celu gromadzenia środków własnych niezbędnych w procesie kredytowym i/lub pozyskiwania środków z programów rządowych.

Wprowadzenie nowej wysokości odpisu stawki na fundusz remontowy z dniem 1 lutego 2025r. następuje z zachowaniem obowiązującej procedury wprowadzania nowych opłat zależnych od Spółdzielni zgodnie z art.5 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz.558).

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przecław – Zielone Pole”

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

SM "Przecław-Zielone Pole"

Agnieszka Łysia

PREZES ZARZĄDU

SM "Przecław-Zielone Pole"

Jerzy Burnat