

Uchwała Nr 11

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

z dnia 17.07.2023 r.

w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy za garaże murowane na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu działając na podstawie § 110 ust 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu, podjęła Uchwałę w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy za garaże murowane na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu, zmienionej wcześniej Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 19.01.2022 r.

§ 2

Zmieniona stawka remontowa wynosi **3,00 zł/1m²** powierzchni użytkowej garażu i dotyczy garaży murowanych na osiedlach w Luboniu, Mosinie i Tarnowie Podgórnym, za wyjątkiem garaży na przyziemiu budynków Osiedlowa 20,22,24 w Luboniu, które stawkę remontową mają już naliczaną od miesiąca VII/2018. Kalkulacja naliczenia miesięcznego i rocznego funduszu remontowego na garaże, obliczona na podstawie uchwalonej stawki remontowej, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Podwyższona stawka remontowa wprowadzona będzie od **1 listopada 2023 r.**

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

UZASADNIENIE

Plany remontowe garaży są dogłębnie weryfikowane w zakresie kwalifikowania poszczególnych kompleksów garażowych do remontu. Kwalifikacja każdorazowo dotyczy garaży w najgorszym stanie technicznym. Ponieważ środki na remonty ze stawki remontowej garaży są zbyt małe, Spółdzielnia wydaje je w sposób efektywny i uzasadniony. Należy również zwrócić uwagę, iż zły stan techniczny garaży jest efektem wieloletnich zaniedbań niektórych właścicieli, którzy – mimo regulaminowego obowiązku – nie remontowali ich. Obecnie Spółdzielnia – po zmianie regulaminu remontów garaży – pracuje nad tym, aby poprawiać ich stan techniczny.

Zrealizowane i planowane remonty kompleksów garażowych SM w Luboniu – wg lokalizacji:

- 2019 rok – Osiedlowa 26 – 40 garaży;
- 2020 rok – Osiedlowa 26A – 40 garaży;
- 2021 rok – Osiedlowa 28 – 40 garaży;
- 2022 rok – Osiedlowa 28A – 40 garaży;
- 2023 rok – Sikorskiego 50 (LUBOŃ) – 15 garaży oraz Topolowa/Sowiniecka 47D (MOSINA) – 7 garaży
- 2024 rok – Sikorskiego 52 – 21 garaży
- 2025 rok – Owocowa TARNOWO PODGÓRNE – 23 garaże;
- 2026 rok – Źródlana 2 – 15 garaży
- 2027 rok – Źródlana 2A – 15 garaży.

Oprócz kompleksów garażowych, w fatalnym stanie są bitumiczne drogi dojazdowe do tych garaży. Nawierzchnia bitumiczna wymaga również pilnej naprawy, na co coraz częściej i coraz bardziej stanowczo zwracają uwagę właściciele garaży. Nie można jednak przystąpić do remontu dróg dojazdowych, jeśli w całości, kompleksowo nie zostaną wyremontowane garaże.

Podwyższenie stawki z wartości 1,50 zł/1m² do wartości 3,00 zł/1m² (podwyżka o 100%) jest związane bezpośrednio z koniecznością kontynuacji remontów kompleksów garażowych w roku 2023 i kolejnych. Niestety, ale dotychczas przeprowadzone i zaplanowane remonty utwierdziły Zarząd i Radę Nadzorczą w przekonaniu, że potrzeby remontowe są o wiele wyższe niż gromadzone z naliczeń środki. Poza tym otrzymywane przez Zarząd zawiadomienia o usterkach oraz fatalny stan dróg dojazdowych do garaży są najlepszym uzasadnieniem dla podwyżki stawki. W przypadku pozostawienia stawki na obecnym poziomie istnieje ryzyko presji właścicieli, albo buntu przeciwko zbyt wolnemu – ich zdaniem – procesowi remontowania garaży murowanych w naszej spółdzielni.

Bardzo ważną kwestią jest również jak najszybsze pokrycie ujemnego salda narastającego funduszu remontowego garaży murowanych. Likwidacja ujemnego salda narastającego jest wymagana nie tylko w kontekście zaleceń lustratora z ostatniego badania lustracyjnego, ale również poczucia odpowiedzialności Zarządu i Rady Nadzorczej przed mieszkańcami, którzy nie posiadają garaży.

Poniżej zaprezentowano kalkulacje dotyczące zmiany stawki remontowej:

ZESTAWIENIE KWOT Z NALICZEŃ FUNDUSZU REMONTOWEGO NA GARAŻE MUROWANE (stawka 3,00 zł/1m²) (bez przyziemia budynków Osiedlowa 20,22,24 w Luboniu)

ADRES	NUMER KONTA NIERUCHOMOŚCI DO KSIĘGOWANIA	LICZBA GARAŻY	NALICZENIE MIESIĘCZNE (pow. użytkowa 1 garażu = 16 m ²) w zł	NALICZENIE ROCZNE w zł
Osiedlowa 26	856-04-16-856-000	40	1 920,00	23 040,00
Osiedlowa 26A	856-04-16-856-000	40	1 920,00	23 040,00
Osiedlowa 28	856-04-16-856-000	38	1 824,00	21 888,00
Osiedlowa 28A	856-04-16-856-000	38	1 824,00	21 888,00
Źródłana 2	856-04-17-856-000	13	624,00	7 488,00
Źródłana 2A	856-04-17-856-000	21	1 008,00	12 096,00
Sikorskiego 50	856-04-18-856-000	15	720,00	8 640,00
Sikorskiego 52	856-04-19-856-000	21	1 008,00	12 096,00
GARAŻE MOSINA	856-04-21-856-000	7	336,00	4 032,00
GARAŻE TARNOWO PODG.	856-04-29-856-000	23	1 104,00	13 248,00
RAZEM:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	256	12 288,00	147 456,00

**RZECZYWISTE WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO GARAŻY ZA LATA 2018-2023
SYMULACJA PLANOWANA ZA LATA 2024-2027
ZE ZMIANĄ STAWKI REMONTOWEJ 3,00 zł/1m²**

LATA	WPŁYWY RAZEM	WYDATKI RAZEM	ROCZNE SALDO FUNDUSZU	SALDO NARASTAJĄCO
2018	1 442,36	9 382,76	-7 940,40	-7 940,40
2019	66 551,52	65 662,22	889,30	-7 051,10
2020	61 866,72	80 458,47	-18 591,75	-25 642,85
2021	61 866,72	85 752,50	-23 885,78	-49 528,63
2022	70 468,32	87 120,15	-16 651,83	-66 180,46
2023	88 419,60	90 000,00	-1 580,40	-67 760,86
2024	150 340,32	90 000,00	60 340,32	-7 420,54
2025	150 340,32	90 000,00	60 340,32	52 919,78
2026	150 340,32	90 000,00	60 340,32	113 260,10
2027	150 340,32	90 000,00	60 340,32	173 600,42

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboniu
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 46 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gościńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Dariusz Kowalski

