

Poznań, dnia 26 stycznia 2026 roku

ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WYSOKOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” z siedzibą w Poznaniu (os. Przemysława 21, 61-064 Poznań), niniejszym informuje o podjęciu w dniu 26 stycznia 2026 roku, uchwały numer 3/2026 o zmianie stawki opłaty eksploatacyjnej oraz stawki opłaty remontowej za lokale mieszkalne i garaże od dnia 1 maja 2026 r., w następującej wysokości:

I. Stawka eksploatacyjna:

Działka numer 7- powierzchnia lokali mieszkalnych 27.622,5 m²

- | | |
|---|---|
| 1. lokale mieszkalne- spółdzielcze lokatorskie i własnościowe | 3,72 zł/m ² (było 3,40zł/m ²) |
| 2. lokale mieszkalne- odrębna własność | 3,72 zł/m ² (było 3,40zł/m ²) |
| 3. lokale mieszkalne-odrębna własność bez członk. | 4,10 zł/m ² (było 3,76 zł/m ²) |
| 4. lokale mieszkalne-spółdzielcze-lokatorskie bez członk. | 4,10 zł/m ² (było 3,76 zł/m ²) |

Działka 1/115-1/119- powierzchnia lokali mieszkalnych 5.704,22 m²

- | | |
|--|--|
| 1. lokale mieszkalne- odrębna własność | 3,86 zł/m ² (było 3,53zł/m ²) |
| 2. lokale mieszkalne- odrębna własność bez członk. | 4,25 zł/m ² (było 3,89zł/m ²) |

Działka numer 7- powierzchnia garaży i miejsc postojowych 1.280,6 m²

- | | |
|--|--|
| 1. garaże i miejsca postojowe spółdzielcze | 1,50 zł/m ² (było 0,61zł/m ²) |
| 2. garaże odrębna własność | 1,50 zł/m ² (było 0,61zł/m ²) |

Działka 1/50-1/113- powierzchnia garaży 935,0 m²

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. garaże odrębna własność | 1,50 zł/m ² (było 0,65 zł/m ²) |
|----------------------------|---|

Garaże w najmie – powierzchnia garaży 232,0 m²

10,00 zł/m² (było 8,60 zł/m²)

II. Stawka remontowa:

Działając w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” §64 i §65 ust. 1 i 2 oraz „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Poznaniu pkt.2.2., Rada Nadzorcza ustala, że od dnia 1 maja 2026 roku stawki remontowe będą wynosiły:

Działka 1/115-1/119- powierzchnia lokali mieszkalnych 5.704,22 m²

- | | |
|--|--|
| 1. lokale mieszkalne- odrębna własność | 1,93 zł/m ² (było 1,75zł/m ²) |
|--|--|

Działka numer 7- powierzchnia garaży i miejsc postojowych 1.280,6 m²

- | | |
|--|--|
| 1. garaże i miejsca postojowe spółdzielcze | 1,50 zł/m ² (było 1,15zł/m ²) |
| 2. garaże odrębna własność | 1,50 zł/m ² (było 1,15zł/m ²) |

Działka 1/50-1/113- powierzchnia garaży 935,0 m²

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. garaże odrębna własność | 1,50 zł/m ² (było 0,90 zł/m ²) |
|----------------------------|---|

Uzasadnienie

Rada Nadzorcza, podejmując decyzję o konieczności podwyższenia stawki eksploatacyjnej, przeanalizowała całokształt uwarunkowań ekonomicznych, organizacyjnych oraz prawnych wpływających na koszty funkcjonowania Spółdzielni.

Jednym z kluczowych czynników determinujących wzrost kosztów jest podniesienie minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2025 r. oraz zapowiadane kolejne podwyżki w 2026 r., które skutkują trwałym zwiększeniem kosztów osobowych. Zmiany te obejmują nie tylko wynagrodzenia zasadnicze pracowników, lecz także pochodne koszty pracy, w tym składki na ubezpieczenia społeczne oraz Fundusz Pracy, co w istotny sposób obciąża budżet Spółdzielni i powoduje wzrost kosztów stałych.

Dodatkowo, zgodnie z prognozami Narodowego Banku Polskiego, średnioroczna inflacja w 2025 r. ma wynieść 3,6%, co bezpośrednio przekłada się na wzrost cen energii, usług zewnętrznych, materiałów eksploatacyjnych oraz kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych. Zjawiska te mają charakter powszechny i niezależny od Spółdzielni, a ich skutki odczuwalne są w niemal wszystkich obszarach działalności.

Istotny wpływ na poziom kosztów ma również dynamiczny wzrost cen w sektorze budownictwa. Obejmuje on zarówno roboty remontowo-konserwacyjne, jak i materiały budowlane, instalacyjne oraz usługi specjalistyczne. W ostatnich latach znacząco wzrosły ceny robocizny, materiałów wykończeniowych, elementów instalacji sanitarnych i elektrycznych, a także usług związanych z przeglądami technicznymi i usuwaniem awarii. Powoduje to, że realizacja nawet podstawowych prac remontowych i konserwacyjnych wiąże się z istotnie wyższymi nakładami finansowymi niż w latach poprzednich. Powyższe wpływa niewątpliwie na koszty utrzymania zasobów Spółdzielni.

Na poziom kosztów wpływa również rozszerzający się zakres zadań technicznych, wynikający zarówno z postępującego zużycia infrastruktury, jak i rosnących oczekiwań mieszkańców w zakresie sprawnej obsługi technicznej. W celu usprawnienia realizacji bieżących napraw, prac konserwacyjnych oraz utrzymania należytego porządku na terenie osiedla, Spółdzielnia podjęła decyzję o rezygnacji z outsourcingu usług technicznych i zatrudnieniu pracownika technicznego oraz gospodarza domu.

Rozwiązanie to umożliwi stałą obecność pracowników na osiedlu w godzinach pracy, a nie jedynie w ograniczonym czasie, jak miało to miejsce w przypadku firm zewnętrznych. Bezpośredni nadzór nad stanem technicznym budynków, bieżące reagowanie na zgłaszane usterki oraz systematyczna dbałość o

Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZRZESZENI" w Poznaniu

numer KRS: 0000134154, NIP: 7770006137, REGON: 001284028
Osiedle Przemysława 21, 61-064 Poznań

porządek przełożą się na poprawę jakości obsługi mieszkańców, lepszą ochronę mienia Spółdzielni oraz ograniczenie kosztów doraźnych napraw zleczanych podmiotom zewnętrznym.

Kolejnym istotnym czynnikiem jest potrzeba poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie osiedla. Nasilające się przypadki podrzucania odpadów w rejonie wiat śmietnikowych generują dodatkowe koszty ich usuwania oraz negatywnie wpływają na estetykę wspólnej przestrzeni. W związku z tym zaplanowano instalację monitoringu wizyjnego, którego celem jest ograniczenie tego typu zdarzeń, zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców oraz zmniejszenie związanych z nimi wydatków w dłuższej perspektywie. Powyższe również wpływa na zwiększenie obowiązków pracowników technicznych spółdzielni, którzy ręcznie segregują pozostawione w wiatach śmietnikowych odpady między innymi kartony i plastiki. Nadto nadmienić należy, że śmieci wielkowieściowe np. kartony nie są odpowiednio przygotowane do segregacji tylko wrzucane są w całości do pojemników, co ogranicza znacznie możliwość wrzucenia większej ilości makulatury lub pozostawiane są poza pojemnikiem we wiacie śmietnikowej.

Wzrost obciążeń finansowych wynika również ze zmian w przepisach prawa, w szczególności z obowiązku wdrożenia Krajowego Systemu e-Faktur oraz JPK CIT. Realizacja tych wymogów wiąże się z koniecznością modernizacji systemów informatycznych, dostosowania procedur wewnętrznych oraz przeszkolenia pracowników. Proces ten został już rozpoczęty poprzez wdrożenie nowego systemu czynszowo-księgowego, który będzie obowiązywał od 2026 r.

Pomimo podejmowanych działań optymalizacyjnych, obowiązująca stawka eksploatacyjna nie pokrywa rzeczywistych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, co skutkuje deficytem w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Sytuację tę dodatkowo pogarsza spadek przychodów z odsetek, będący konsekwencją obniżonego oprocentowania lokat i rachunków oszczędnościowych.

W odniesieniu do zmiany stawek eksploatacyjnych i funduszu remontowego garaży, należy podkreślić, że stawki w mienionych latach zmieniały się bardzo rzadko i nie regularnie w latach 2012-2019, co obrazuje poniższa tabela:

GARAŻE

Okres obowiązywania	Stawka eksploatacyjna – stara część	Stawka eksploatacyjna – nowa część	Fundusz remontowy – stara część	Fundusz remontowy – nowa część
od 01.01.2012	0,55	0,50	0,80	0,50
od 01.01.2013	–	–	0,90	0,60
od 06.03.2013	0,61	–	–	–
od 01.07.2013	–	0,60	–	–
od 01.01.2014	–	–	0,95	0,65
od 09.09.2014	–	0,65	–	–
od 01.01.2015	–	–	1,00	0,70
od 01.01.2016	–	–	1,05	0,75
od 01.01.2017	–	–	1,10	0,80

Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZRZESZENI" w Poznaniu

numer KRS: 0000134154, NIP: 7770006137, REGON: 001284028
Osiedle Przemysława 21, 61-064 Poznań

Okres obowiązywania	Stawka eksploatacyjna – stara część	Stawka eksploatacyjna – nowa część	Fundusz remontowy – stara część	Fundusz remontowy – nowa część
od 01.01.2018	–	–	–	0,85
od 01.01.2019	–	–	1,15	0,90

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Rada Nadzorcza uznaje podwyższenie stawki eksploatacyjnej za działanie konieczne i uzasadnione, służące zapewnieniu stabilności finansowej Spółdzielni, prawidłowej realizacji jej zadań statutowych oraz utrzymaniu właściwego poziomu obsługi mieszkańców w dłuższym okresie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni”



Pouczenia:

O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie (art. 4 ust. 7 ustawy). W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się (art. 4 ust. 7¹ ustawy). Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej (art. 4 ust. 8 ustawy).