

Uchwała 5/2026: skąd 5 zł na fundusz remontowy i na co pójda pieniądze

Szanowni Państwo,

w e-kartotece trwa głosowanie nad uchwałą 5/2026. Uchwała podnosi zaliczkę na fundusz remontowy z 3,20 zł do 5,00 zł miesięcznie za m² powierzchni użytkowej lokalu. Wchodzi w życie z dniem podjęcia i nie przewiduje dopłat wstecz.

Ile to kosztuje

Mieszkanie	Dziś (3,20 zł/m ²)	Po zmianie (5,00 zł/m ²)	Różnica
40 m ²	128 zł	200 zł	+ 72 zł
60 m ²	192 zł	300 zł	+ 108 zł

Różnica to 1,80 zł za m² miesięcznie. Lokale w budynku mają razem 1 680,59 m², więc przy nowej stawce fundusz zbierze ok. 100,8 tys. zł rocznie zamiast ok. 64,5 tys. zł, czyli ok. 36,3 tys. zł więcej.

Na co pójda pieniądze

We wrześniu 2026 r. był obowiązkowy przegląd pięcioletni budynku (art. 62 Prawa budowlanego). Inspektor uznał, że budynek jest w dobrym stanie i można go bezpiecznie użytkować, ale stan kilku elementów ocenił jako średni. Na pieniądze z funduszu czekają:

- **Dach oficyny 96a.** Mieszkańcy zgłosili przeciek w czerwcu 2025 r. Dziś cieknie w dwóch mieszkaniach. Przed zimą zleciliśmy naprawę doraźną z funduszu, do 7 tys. zł. Pełny remont z ociepleniem i obróbkami blacharskimi kosztuje według ofert ok. 50 tys. zł. Planujemy go na wiosnę 2027 r., z osobną uchwałą.
- **Stalowe belki stropu nad piwnicą** są skorodowane. Konserwację zalecił już przegląd z 2025 r., a przegląd z 2026 r. wpisał ją na listę niewykonanych zaleceń.
- **Pozostałe zalecenia z przeglądu**, do zrobienia przed kolejnym przeglądem we wrześniu 2027 r.: rynny, dziura w pokryciu wiaty śmietnikowej, skorodowane kominki wentylacyjne, czapy kominowe z płyty OSB, tynk na elewacji i na klatce, opaska wokół budynku, kostka przy oficynie.
- **Ściana oficyny od strony sąsiedniej posesji:** izolacja fundamentu i ocieplenie, według kosztorysu ok. 50 tys. zł. Te prace wymagają wejścia na teren sąsiada, dlatego zrobimy je później.
- **Ściana przy wejściu od ul. Dąbrowskiego i drzwi wejściowe.** Ściana jest zawilgocona, bo od strony ulicy nie ma izolacji. Drzwi trzeba naprawić albo wymienić. Wycen jeszcze nie ma.
- **Monitoring części wspólnych.** Jeśli przejdzie uchwała 6/2026, zapłacimy za niego z funduszu ok. 12 tys. zł brutto.

Skąd 5 zł

Stawkę 5,00 zł zaproponowało zebranie właścicieli 30 marca 2026 r. Ustaliliśmy wtedy, że najpierw robimy dach, wilgoć w oficynie i sprawy bezpieczeństwa, a odświeżenie klatki później. Prace, które mają już wycenę, kosztują razem ok. 120 tys. zł. Przy 3,20 zł to prawie dwa lata wpłat na fundusz, przy 5,00 zł nieco ponad rok. Reszta listy nie ma jeszcze wycen, a do tego dochodzą awarie. W 2025 r. koszty utrzymania budynku były o 19 357 zł wyższe niż wpłaty na nie, w dużej mierze przez naprawy węzła cieplnego. Uchwała 4/2026 przenosi tę stratę na fundusz remontowy.

Co, jeśli funduszu zabraknie

Uchwała o remoncie mówi, co i za ile robimy, ale pieniądze na ten remont muszą być w funduszu. Jeśli ich zabraknie, przy każdym większym remoncie albo awarii trzeba podjąć osobną uchwałę o jednorazowej dopłacie. Taka uchwała przechodzi, gdy poprą ją właściciele z ponad połową udziałów, a głosy zbieramy u nas miesiącami. Zeszłoroczne uchwały przeszły dopiero w grudniu 2025 r., a nad tegorocznymi głosujemy od końca marca. W tym czasie dach dalej cieknie, a zacieki w mieszkaniach się powiększają.

Właściciele, którzy wynajmują

Wiemy, że część właścicieli wynajmuje mieszkania i nie chce podnosić czynszu najemcom. Zaliczkę na fundusz płaci właściciel lokalu. Według ustawy o własności lokali właściciel uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, a należą do nich wydatki na remonty (art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 15). Pieniądze z funduszu idą na części wspólne budynku, których współwłaścicielem jest każdy właściciel lokalu. Czy doliczyć tę kwotę do czynszu, decyduje właściciel.

Prośba

Prosimy o głos za uchwałą 5/2026 w e-kartotece do 30 listopada 2026 r. Login i hasło wydaje zarządca: Nieruchomości Patrycja Kucharska, biuro@nieruchomosci96.pl, tel. 507 369 487. Pytania do zarządu: zarzad@dabrowskiego96.pl.

**Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Dąbrowskiego 96/96A**