

Kierunki rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

STRATEGIA REMONTOWA na lata 2017-2021

Kierunki działań remontowych SM „Lazurowa na lata 2017-2021 w zakresie gospodarki remontowej oraz wieloletni planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów spółdzielni .

Założenia strategii

Określenie kierunków rozwoju umożliwi skoncentrowanie działalności spółdzielni na istotnych zadaniach , których konsekwentna realizacja przyczynia się do poprawy organizacji i funkcjonowania Spółdzielni oraz służy poprawie jej sytuacji gospodarczo -ekonomicznej.

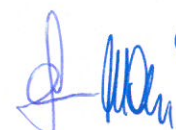
Proponowane kierunki rozwoju powinny wynikać z aktualnych uwarunkowań tj: stanu technicznego zasobów spółdzielni ,uregulowań prawnych i przesłanek ekonomicznych w tym możliwości finansowania planowanych przedsięwzięć remontowych.

Uchwalenie planów wieloletnich na lata 2016-2021 w zakresie gospodarki remontowej to dążenie do przejrzystego przedstawienia możliwości rozwoju spółdzielni i wyznaczenia priorytetów na przyszłość.

Założeniem głównym przyjęcia strategii remontowej jest stworzenie programu służącego do przechodzenia ze stadium utrzymania nieruchomości w niepogorszonym dobrym stanie technicznym do zwiększania standardów zamieszkania oraz maksymalizacji efektów rzeczowych w założonych limitach finansowych.

Cel strategiczny

- 1.Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich właściwą eksploatację.
- 2.Prowadzenie prac remontowych wpływających na racjonalizację kosztów w zasobach Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszania zużycia mediów , a zwłaszcza energii elektrycznej i energii cieplnej, poprawy bilansu energetycznego budynków oraz produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych.
- 3.Zapewnienie bezpieczeństwa budynków i ich otoczenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów o ochronie środowiska.



4. Poprawa walorów estetycznych budynków i ich otoczenia.

5. Poprawa komfortu życia mieszkańców Spółdzielni.

Cele operacyjne

1. Termomodernizacja-

Poprawa bilansu energetycznego budynków

kontynuacja prac modernizacyjnych ,poprzez ocieplenie stropów piwnic, regulację instalacji centralnego ogrzewania, wprowadzanie niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej, dostosowania warstw docieplenia elewacji do norm obowiązujących od 1 stycznia 2021 itp.

2. Gospodarka wodna .

Ograniczenie możliwości potencjalnych wycieków (strat wody) z instalacji wodociągowych Spółdzielni usytuowanych na zewnątrz budynków (wymiana przyłączy wodociągowych i wymiana przewodów wodociągowych).

3. Wprowadzanie nowoczesnych technologii związanych z systemową oszczędnością energii elektrycznej – wymiana instalacji oświetlenia zewnętrznego, lamp ulicznych na lampy energooszczędne ,oświetlenia z czujnikami ruchu , oświetlenia zewnętrznego na zasilanie z energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych.

4. Wdrażanie unijnych wymagań dźwigowych w zakresie poprawy bezpieczeństwa i zmniejszenia energochłonności eksploatowanych urządzeń.

5. Prowadzenie prac remontowych.

6. Doskonalenie infrastruktury i likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

a) Modernizacja ciągów komunikacyjnych i tworzenie nowych miejsc postojowych zgodnie z potrzebami

b) Inwentaryzacja , modernizacja i zagospodarowanie terenów zielonych i rekreacyjnych.

c) Poprawa możliwości dostępu do zasobów dla osób niepełnosprawnych.

d) Poprawa estetyki otoczenia.

Stworzenie i realizacja cyklicznego harmonogramu –wieloletniego planu remontów na lata 2017 -2021 z uwzględnieniem prac w następującej kolejności:

a) prace związane z bezpieczeństwem użytkowników /ludzi,

b) prace związane z bezpieczeństwem budynków/konstrukcji,

c) eliminowanie usterek szczególnie uciążliwych powodujących niszczenie budynków

np. pokryć dachów, źle przymocowanych warstw dociepleniowych elewacji, korozję balustrad balkonowych.

d) prace związane z dostosowaniem substancji budynkowej i infrastruktury do zmieniających się przepisów i standardów unijnych,

e)prace wpływające na oszczędnością energii i zapewniające odpowiednią izolacyjność cieplną przegród

e) poprawa estetyki budynków i ich otoczenia.

Założenia do finansowania prac remontowych

1. Odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

2. Odpis na fundusz celowy z lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych .

3. Dochody z działalności gospodarczej.

Wielkość dochodów należy przyjmować zgodnie z zatwierdzoną procedurą podziału środków.

4. Zyski z działalności inwestycyjnej.

5. Kredyty kupieckie.

Udzielane przez wykonawców prac remontowych poprzez wydłużone terminy płatności ze strony Spółdzielni.

6. Kredyty remontowe na zasadach komercyjnych (wymagana zgoda WZ) i właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Stanowiąby uzupełnienie zasilenia w środki finansowe w przypadku braku możliwości pokrycia remontu z w/w źródeł finansowania.

7. Uczestnictwo w programach unijnych na lata 2014-2020 –dotacje unijne.

8. Pozyskiwanie świadectw efektywności energetycznej „Białych Certyfikatów” i przychody ze sprzedaży na giełdzie towarowej.

Określenie potrzeb remontowych

Przyjęcie zakresu prac remontowych wymaga określenia potrzeb remontowych na dzień uchwalenia wieloletnich planów rzeczowo –finansowych na lata 2017-2021

Potrzeby remontowe ustalane są na podstawie:

- stanu technicznego budynku i otoczenia określonego na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków,
- stanu zasobów wynikających z bieżącej eksploatacji.

Zakres rzeczowy głównych potrzeb remontowych

Tab. 1. ROBOTY OGÓLNO-BUDOWLANE

l.p.	Rodzaj prac	Przewidywany koszt wykonania prac	Przyczyna wykonania prac
1.	Docieplenie stropów piwnic Rozłogi 2,3,4,5,6,9 Lazurowa 2,2a,4,6,12 Sternicza 129,131 Siemiatycka 1	930 400,00 zł	Poprawienie bilansu energetycznego budynku, ograniczenie strat ciepła.

2.	Remonty dachów Lazurowa 2,2a,4,6,12 Rozłogi 3,5,7,9 Siemiatycka 1, Sternicza 129 i 131.	1 540 000 zł	Pogarszający się stan pokrycia dachowego i obróbek blacharskich
3.	Mycie elewacji z zabezpieczeniem przeciw występowaniu glonów Lazurowa 4,6 Rozłogi 3,4,5,6 Siemiatycka 1	340 000,00 zł	Destrukcyjny wpływ występujących licznych ognisk glonów na elewację budynków
4.	Remont balustrad balkonowych Rozłogi 2,4,5,6,7,9, Siemiatycka 1, Sternicza 129/131 Lazurowa 12,	4 496 000 zł	Wymiana skorodowanych elementów balustrad z uwagi bezpieczeństwo użytkownika.
5.	Remont ciągów pieszo-jezdnych ,Rozłogi 2 ,Siemiatycka 1,	975 000 zł	Zły stan techniczny dróg, poprawienie warunków bezpieczeństwa przejścia i p-poż. dróg dojazdowych
6	Dźwigi – do wymiany pozostało 11 szt Z tego 8 dźwigów zostanie wymienionych na podstawie umowy dzierżawy z prawem przeniesienia własności przedmiotu dzierżawy /wykup/ Pozostałe dźwigi szt. 3 do remontu lub wymiany	2 256 000 zł	Okres dzierżawy 60 miesięcy i rozpoczyna się w dniu podpisania Protokołu Odbioru
7.	Remont ocieplenia	4 330 000zł	Poprawienie bilansu energetycznego budynków na podstawie wymagań izolacyjności cieplnej dla przegród zewnętrznych oraz naprawa ociepleń

Tab. 2. ROBOTY SANITARNE I ELEKTRYCZNE

1.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynkach Lazurowa 2a,4,6 Rozłogi 2,3,4,5,6,7 i częściowo Rozłogi 9. Sternicza 129 i 131	2 020 000 zł	Wymiana żeliwnych rur poziomów kanalizacyjnych na rury kanalizacyjne PCV (nieszczelność - zły stan techniczny 40-letniej instalacji kanalizacyjnej)
2.	Wymiana przewodów wodociągowych zewnętrznych (hydrofornia- budynek) ,Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka1,Rozłogi 2.	172 000 zł	Zły stan techniczny - instalacja skorodowana.
3.	Remont suchych pionów –Lazurowa 4,6,12, Rozłogi 2,6,9 Siemiatycka 1	710 000 zł	Bezpieczeństwo użytkownika p-poż



4.	Wymiana instalacji c.o. Lazurowa 2,2a,4,6,12 Rozłogi 2,6,9 Sternicza 129,131 Siemiatycka 1	5 815 000 zł	Pogarszający się stan techniczny 40-letniej instalacji
5.	Remont instalacji odgromowej Lazurowa 4,6,12, Rozłogi 3,4,5,7,	88 000zł	Stan techniczny dostateczny .W perspektywie 5 lat do remontu.
6	Wymiana instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego wraz ze słupami elektrycznymi	720 000 zł	Zły stan techniczny częste awarie oświetlenia
7.	Regulacja centralnego ogrzewania R3,4,5,7	225 900zł	Poprawa działania instalacji c.o. i zmniejszenie kosztów ogrzewania

Przewidywany koszt wykonania prac remontowych w określonych potrzebach remontowych wynosi 24 618 300 zł.

Ze względu na złożoność oraz koszty w/w przedsięwzięć sformułowane zadania-potrzeby remontowe nie są możliwe do zrealizowania w krótkim okresie.

Realizacja potrzeb remontowych zostanie określony w Wieloletnim rzeczowo-finansowym planie remontów zasobów spółdzielni na lata 2017-2021, gdzie założeniem do sporządzenia planów są przewidywane wpływy na fundusz remontowy na poziomie odpisów na ten fundusz -stawce 1,30zł/m² p.u.m oraz cen robót remontowych obowiązujących w 2016 r .

Rada Nadzorcza może ustalić na dany rok wyższe/nizsze opłaty na fundusz remontowy w poszczególnych latach 2017-2021 przy uwzględnieniu przyjętego planu wieloletniego i realizacji ustalonych w trakcie eksploatacji prac koniecznych do wykonania w ramach przyjętej strategii w zakresie gospodarki remontowej.

Plan wieloletni rzeczowo-finansowy remontów zasobów spółdzielni na lata 2017-2021.

Plan wieloletni to kolejny etap dla wytyczenia dalszego kierunku działalności i rozwoju Spółdzielni, który ma stanowić podstawę do ustalania rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni.

Przyjęta strategia remontowa i plan wieloletni umożliwi sprawne zarządzanie, a tym samym poprawę standardu życia Mieszkańców spełniając ich potrzeby i oczekiwania w określonych limitach finansowych.

Integralnym załącznikiem strategii remontowej jest:

Plan rzeczowo- finansowy remontów na lata 2017-2021r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Plan rzeczowo - finansowy remontów na lata 2017- 2021 r.									
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m2/									
Wartość robót w poszczególnych latach									
Lp.	Plan-2017	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	SUMA			
I.	Remonty dźwigów osobowych								
1.	Wg. zaleceń UDT	Montaż i dzierżawa dźwigów oraz inne remonty wynikające z eksploatacji	215 857,00	215 857,00	215 857,00	215 857,00	215 857,00	215 857,00	1 079 285,00
Razem dział I:			215 857,00	215 857,00	215 857,00	215 857,00	215 857,00	215 857,00	1 079 285,00
II.	Remonty ciągów pieszo -jezdnych								
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jezdnego	630 000,00	80 000,00					710 000,00
2.	S1,R2,R2	Przygotowanie dokumentacji technicznej	14 000,00						14 000,00
3	S1	Remont ciągu pieszo-jezdnego		350 000,00					350 000,00
3.	R2	Remont ciągu pieszo-jezdnego			300 000,00				300 000,00
Razem dział II:			644 000,00	430 000,00	300 000,00	0,00	0,00	0,00	1 374 000,00

III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>		Plan-2017	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	150 000,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	350 000,00
Razem dział III:			100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	500 000,00
IV.	<i>Wymiana przyłącza wodociągowego</i>		Plan-2017	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	
1.	S1	Wymiana przyłącza wodociągowego				46 000,00		46 000,00
2.	R9,L12	Wymiana przyłącza wodociągowego		96 000,00				96 000,00
3	R2	Wymiana przyłącza wodociągowego			30 000,00			30 000,00
Razem dział IV:			0,00	96 000,00	30 000,00	46 000,00	0,00	172 000,00

<i>V.</i>	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.</i>		Plan-2017	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00
3.	Rozłogi 3	Remont dachu		71 100,52	79 700,52		150 801,04
4	Siemiatycka 1	Remont dachu				100 000,00	100 000,00
5	Lazurowa 2a	Remont dachu					100 000,00
6	Osiedle	Usuwanie awarii	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	200 000,00
7	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	100 000,00
8	Osiedle	Mycie elewacji Siemiatycka 1		45 000,00			45 000,00
9	Osiedle	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych	15 000,00	46 250,00	46 250,00	46 250,00	200 000,00

10	S1	Instalacja P poź w budynku		90 000,00						90 000,00
11	R6	Instalacja P poź w budynku			126 000,00					126 000,00
12	Osiedle	Remont balustrad balkonowych	30 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	230 000,00
13	K ⁴ , K ⁵ , K ⁷ odp. (2020, 2021, 2021, 2021)	Remont balustrad balkonowych				161 500,52	477 200,52	477 200,52	477 200,52	638 701,04
14	ST 129 i 131 (odp. 2020 i 2021)	Remont balustrad balkonowych				290 000,00	264 000,00	264 000,00	264 000,00	554 000,00
14	Osiedle	Plukanie instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody	81 030,40							81 030,40
15	Osiedle	Wymiana stolarki drzwi wejściowych do budynku	18 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	118 000,00
17	Osiedle	Awaryjna wymiana pionów kanalizacyjnych	100 681,33							100 681,33
		Razem dział V:	379 711,73	462 350,52	461 950,52	807 750,52	1 097 450,52	1 097 450,52	3 209 213,81	

VI.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych		Plan-2017	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
15	S1	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	30 708,49				30 708,49
16	L12	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	111 412,30				111 412,30
17	St 131 kl. I,II,III	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	46 885,88	80 000,00			126 885,88
18	St 129 kl. I,II,III	Wymiana poziomów kanalizacyjnych			130 000,00		130 000,00
19	L2a	Wymiana poziomów kanalizacyjnych			110 000,00		110 000,00
20	R3	wymiana pionów kanalizacyjnych	18 300,00				18 300,00
		Razem dział VI:	207 306,67	80 000,00	240 000,00	0,00	527 306,67

<i>VII</i>	<i>Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków</i>		Plan-2017	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
2.	R2,R6,S1 (instalacja fotowoltaiczna) i na terenie osiedla wymiana oświetlenia ulicznego	Projekt instalacji fotowoltaicznej i wymiany oświetlenia ulicznego zasilanego uzyskaną energią z fotowoltaiki	50 000,00				50 000,00
3	R3	regulacja centralnego ogrzewania		57 000,00			57 000,00
4	R7	regulacja centralnego ogrzewania			57 000,00		57 000,00
5	R4	regulacja centralnego ogrzewania				79 200,00	79 200,00
6	R5	regulacja centralnego ogrzewania					32 700,00
7	R6	docieplenie stropów piwnic		86 400,00			86 400,00
8	L4	docieplenie stropów piwnic			112 800,00		112 800,00
9	L6	docieplenie stropów piwnic				112 800,00	112 800,00
10	R3	docieplenie stropów piwnic				64 000,00	64 000,00
11	R4	docieplenie stropów piwnic				104 000,00	104 000,00

12	L2,L2a	docieplenie stropów piwnic								81 600,00	81 600,00
		Razem dział VII:								114 300,00	114 300,00
VIII	Ułożenie płytek ceramicznych w budynku Lazuruwa 4										
1.	L4	Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach	212 980,41								212 980,41
		Razem dział VIII:									
IX	Remont instalacji odgromowej										
1	R3	remont instalacji odgromowej	0,00	20 000,00							20 000,00
2	R4	remont instalacji odgromowej	0,00		30 000,00						30 000,00
3	R5	remont instalacji odgromowej	0,00			18 000,00					18 000,00
4	R7	remont instalacji odgromowej	0,00						20 000,00		20 000,00
		Razem dział IX:	0,00	20 000,00	30 000,00	18 000,00				20 000,00	88 000,00
		OGÓLEM	1 623 335,94	1 547 607,52	1 547 607,52	1 547 607,52				1 547 607,52	7 813 766,02

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w skali roku		
	dla 2017 r.	2018-2021
saldo otwarcia dla 2017 r.	283 035,09	
Naliczenia funduszu remontowego 2017r.- stawka 1,30zł/m ² p.u.m	1 234 910,52	1 234 910,52
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 857,00	215 857,00
Naliczenia funduszu remontowego 2017 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00	96 840,00
Razem:	1 830 642,61	1 547 607,52

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSJECOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dąbota

PRZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter