

L. Dz. 463 /DD/2021

Rada Nadzorcza
SM „Lazurowa”

Wniosek

Dotyczy: uchwalenia od dnia 01.06.2021r. stawki opłat na eksploatację bieżącą w 15 nieruchomościach mieszkalnych w wysokości 2,33 zł/m² lokalu mieszkalnego dla członków Spółdzielni oraz 3,01 zł/m² dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

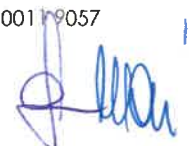
Uzasadnienie

Podstawą do zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych, jest sporządzony projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok.

Plan obejmuje wszystkie koszty z zakresu konserwacji i eksploatacji przypadające na poszczególne nieruchomości mieszkalne będące w zasobach Spółdzielni. Projekt planu uwzględnia wzrost cen towarów i usług począwszy od ustawowego minimalnego wynagrodzenia za pracę, które wzrosło 7,70 % w stosunku do roku 2020. W 2021 prognozowany jest także wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych o 3,1 % (źródło GUS).

Powyższe wskaźniki makroekonomiczne zostały uwzględnione w projekcie planu Spółdzielni na 2021r. Wzrost planowanych kosztów w stosunku do wykonania roku poprzedniego wynosi 6,8 %.

Plan eksploatacji bieżącej finansowany jest z działalności inwestycyjnej, z działalności gospodarczej polegającej na wynajmie lokali użytkowych oraz opłat wnoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych. Dotychczasowe stawki opłat dla lokali mieszkalnych są nadal nie wystarczające do pełnego sfinansowania planowanych kosztów. Skutkiem tego są co roczne ujemne wyniki finansowe na nieruchomościach mieszkalnych. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych art. 4 pkt 4¹ ust 1 zobowiązuje Spółdzielnie do prowadzenia ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Wynik na pozostałej działalności nie jest wystarczający do pokrycia w całości minusowych wyników finansowych nieruchomości mieszkalnych. W tym miejscu należy zauważyć, że z uwagi na pandemię COVID-19 Spółdzielnia w roku minionym



uzyskała niższe przychody z wynajmu lokali użytkowych niż planowała. Przełoży się to na uzyskanie niższego wyniku finansowego z tej działalności za rok 2020.

Reasumując powyższe Zarząd Spółdzielni wnosi o zwiększenie aktualnej stawki eksploatacyjnej o 0,20 zł/ m² tj. odpowiednio do wysokości 2,33 zł/ m² dla członków Spółdzielni oraz 3,01 zł/ m² dla osób nie będących członkami Spółdzielni. Wzrost przychodów z tytułu zwiększonej opłaty eksploatacyjnej będzie wynosił odpowiednio:

- za 7 miesięcy roku 2021 tj. 104 452,28 zł,
- za cały następnny rok tj. 187 629,60 zł.

Podstawa: uchwała nr 8/2020 Walnego Zgromadzenia z dnia 11,12,18,19 września 2020 roku w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2021 r., w tym planu remontów.

Załącznik:

- projekt planu gospodarczo-finansowego na 2021 rok.

 CZŁONEK ZARZĄDU GŁÓWNY KSIĘGOWY Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”	 PREZES ZARZĄDU Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
<i>mgr Danuta Dąbota</i>	<i>Zbigniew Gaca-Richter</i>

Warszawa, dnia 15.02.2021 r.

Rada Nadzorcza
SM „Lazurowa”

L. Dz. 448 /DB/2021

Wniosek

**o zwiększenie wysokości opłat na fundusz remontowy od dnia 1.06.2021r
o 0,10gr/m² p.u.m**

Uzasadnienie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wnioskuję o zwiększenie nakładów finansowych na fundusz remontowy o kwotę 0,10 gr/m² p.u.m. od 1.06.2021r.

Wniosek ten, Zarząd argumentuje tym, iż zasoby S.M. Lazurowa wymagają kontynuacji pilnych prac remontowych.

Do 1. lipca 2015 r. stawka odpisu wynosiła 1,50 zł/m² i została obniżona dwukrotnie: od 1. lipca 2015 r. do 1,40 zł/m² a od 1. stycznia 2016 roku została obniżona do 1,30 zł/m². Od tego czasu kwota na fundusz remontowy nie była podnoszona, gdyż wszelkie prace remontowe wykraczające poza fundusz remontowy można było sfinansować z zysków inwestycyjnych tj. z inwestycji Lazurowe Ogrody i Lazurowy Zakątek. Proponowana zmiana jest więc powrotem do stawki odpisu z lat.

Zarząd SM ma w planach dalsze częściowe finansowanie prac remontowych zasobów Spółdzielni z zysków inwestycyjnych, jednakże zyski z planowanych nowych inwestycji „Lazurowe Centrum” z niezależnych od Spółdzielni przyczyn przesuwają się w czasie. Powodem tego są liczne zawirowania w wydawanych decyzjach urzędowych oraz niekorzystne warunki wydawanych decyzji.

Niemniej jednak zasoby SM „Lazurowa” wymagają licznych pilnych prac remontowych, których odkładanie w nieokreślony czas jest niekorzystne dla stanu technicznego tych budynków:

- budynki Rozłogi 2, 5 i 7 wymagają wymiany poziomów kanalizacji sanitarnej w częściach piwnicznych. Instalacja ta jest mocno skorodowana, ma liczne spękania rurociągów a miejscami jest także nieszczelna. Uszkodzenia te powodują przedostawanie się ścieków do gruntu, wmywanie piasku spod posadzki betonowej, co w konsekwencji prowadzić może do zapadania się posadzki oraz zachwiania stabilności ścian piwnicznych.



- Kolejnym elementem wymagającym pilnego remontu są balustrady balkonowe w budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1. Wiele stalowych elementów tych balustrad jest skorodowanych i wymaga wymiany, natomiast pozostałe elementy wymagają oczyszczenia ze starej powłoki malarskiej i rdzy oraz zabezpieczenia antykorozyjnego. Wypełnienia szklane w tych balustradach w większości są uszkodzone i zagrażają bezpieczeństwu.
- W słabym stanie technicznym są także daszki nad wejściami do klatek schodowych. Daszki te co roku na wiosnę wymagają konserwacji, gdyż większość z nich przecieka co powoduje zniszczenia w instalacji elektrycznej, zalania podbitek sufitowych oraz odparzenia płytek gresowych na ścianach. Aby zapobiec tym zdarzeniom należy zmienić technologię odprowadzenia wody z daszków tak aby padający deszcz lub śnieg nie zalegały na daszkach. Woda powinna być odprowadzana poza obrys wejścia do klatek schodowych, można to uzyskać poprzez zastosowanie daszków wielospadowych.
- Również poszycie dachów budynków Lazurowa 2a, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 7 wymaga pilnego remontu. Poszycie w tych budynkach nie było wymieniane od ponad dwudziestu kilku lat. Jest ono konserwowane kilka razy w roku, gdyż bardzo często zdarzają się nieszczelności które powodują zalewanie mieszkań na najwyższych piętrach.
- Stopniowo, w miarę możliwości Spółdzielnia dokonuje wymiany drzwi zewnętrznych wejściowych do klatek schodowych, jednakże duża część drzwi wymaga wymiany na nowe. Stare drzwi często nie domykają się, są pokrzywione i nie ma możliwości ich wyregulowania.
- Istotnym aspektem w remontowaniu budynków SM „Lazurowa” jest poprawa bezpieczeństwa pożarowego i dostosowywanie budynków do aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Efektem tego są prace związane z wymianą starych suchych pionów instalacji przeciwpożarowej na nowe, nawodnione piony oraz wykonanie nowych pomieszczeń z zestawami hydroforowymi wyposażonymi w pompy. Zestawy te zasilają budynki w wodę bytową i wodę potrzebną do celów przeciwpożarowych. Spółdzielnia wykonała już takie prace w części budynków sfinansowane z zysków inwestycyjnych, jednakże pozostały budynki Lazurowa 4, Rozłogi 2, Siemiatycka 1, Rozłogi 6 które należy jak najszybciej wyposażyć w taką instalację.
- Także istotnym elementem z punktu widzenia mieszkańców jest estetyczny wygląd budynków. Spółdzielnia we wcześniejszych latach wykonała szereg prac związanych z poprawieniem estetyki wyglądu elewacji np. na budynkach Stermicza 129 i 131, Rozłogi 2, Rozłogi 6, czy Siemiatycka 1. Jednakże pozostają budynki które wymagają pilnych prac remontowych związanych z estetyką i zabezpieczeniem elewacji budynku. Te budynki

to Lazurowa 4 i Lazurowa 6 , których część tynków elewacyjnych posiada liczne odbarwienia i zniszczenia. Spowodowane jest to długotrwałym i agresywnym oddziaływaniem na fakturę tynków licznych kolonii glonów oraz zmiennych i szkodliwych czynników atmosferycznych. Brak odnowienia powłoki malarskiej może skutkować stopniową degradacją izolacji termicznej budynku, co powoduje, iż przegroda zewnętrzna straci właściwości termoizolacyjne.

- Remontu wymagają również klatki schodowe i części wspólne budynków. Większość budynków wymaga remontu poprzez naprawę i odmalowanie ścian i sufitów, wymiany, naprawy i ułożenia nowych płytek gresowych czy uporządkowania instalacji elektrycznych.

Jak widać potrzeby remontowe zasobów są bardzo duże i pilne. Odkładanie wszystkich pilnych prac remontowych będzie prowadzić do pogłębiania się już istniejących uszkodzeń elementów budowlanych.

Podnosząc stawkę na odpis funduszu remontowego od 1 czerwca bieżącego roku wpływy na fundusz remontowy będą wynosiły 1 598 660,00 zł czyli zwiększą się o kwotę 55 552,00 zł.

Natomiast odpis na fundusz remontowy w skali całego roku będzie wynosił 1 638 236,90 zł co zwiększyło by kwotę o 95 128,70zł w stosunku do obecnych wpływów.

W związku z powyższym, Zarząd S.M. „Lazurowa” rekomenduje podniesienie stawki na fundusz remontowy w celu przyspieszenia realizacji potrzeb remontowych.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter