

L.dz. 3726/MJ/2021

Warszawa, 21 września 2021 r.

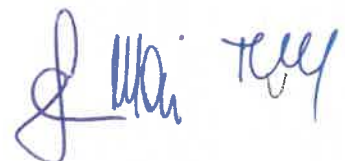
Do
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

**WNIOSEK O PODJĘCIE UCHWAŁY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W SPRAWIE
PODWYŻSZENIA WKŁADÓW BUDOWLANYCH LOKALI MIESZKALNYCH,
USŁUGOWYCH I MIEJSC POSTOJOWYCH WYBUDOWANYCH W RAMACH
REALIZOWANEJ INWESTYCJI „LAZUROWA PRYZSTAŃ”**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w oparciu o § 49 pkt 18) Statutu wnosi o podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie podwyższenia wkładów budowlanych lokali w ramach inwestycji budowlanej pn. „Lazurowa Przystań”.

Wniesienie pod obrady Rady Nadzorczej sprawy kosztu realizacji inwestycji „Lazurowa Przystań” uzasadnione jest wzrostem kosztów realizacji tej inwestycji w stopniu przekraczającym zaplanowane wydatki. W konsekwencji konieczne stało się zaktualizowanie wstępnych kosztów inwestycji oraz obliczonych na ich podstawie wstępnych wkładów budowlanych. Wstępny wkład budowlany ustalony za wybudowanie lokalu mieszkalnego ulegnie podwyższeniu o **556,00 (pięćset pięćdziesiąt sześć) złotych** za m² powierzchni użytkowej a lokalu usługowego o **607,00 (sześćset siedem) złotych** za m² powierzchni użytkowej. Natomiast wkład budowlany za wybudowanie miejsca postojowego będzie wyższy o kwotę **2 310 (dwa tysiące trzysta dziesięć) złotych** za jedno miejsce postojowe.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z 2 lipca 2021 r.) osoba zawierająca umowę o budowę lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Statut Spółdzielni potwierdza zasadę, w świetle której wkład budowlany powinien pokrywać całość kosztów wybudowania lokalu (§ 13 ust. 1 Statutu). Wkład budowlany może być wniesiony



jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed objęciem lokalu (§ 13 ust. 3 Statutu).

Powyższe przepisy mają przełożenie w umowie o budowę lokalu zawieranej w formie aktu notarialnego, w którym w § 3 pkt 1, 2 i 3 zawarto zapis zobowiązujący nabywcę lokalu do pokrycia wszystkich kosztów wybudowania lokalu. Natomiast zapisy § 3 ust. 4 lit. a) i b) określają sposób rozliczenia kosztów inwestycji, które w okresie realizacji inwestycji ustalane są dwuetapowo: wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie planowanego kosztu budowy, wynikającego z dokumentacji technicznej i kosztorysu (może podlegać aktualizacji) i projektowanej powierzchni oraz ostatecznie po zakończeniu inwestycji, które uwzględnia wszystkie rzeczywiste poniesione koszty wraz z powierzchnią lokalu według dokumentacji powykonawczej.

Wstępny koszt realizacji inwestycji ustalony został na podstawie prognozy nakładów inwestycyjnych, w oparciu o umowy jakie Spółdzielnia już zawarła lub dopiero podpisze z kontrahentami realizującymi inwestycję.

Wstępne koszty realizacji nakładów na inwestycję „Lazurowa Przystań” zostały zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2019 z dnia 10 października 2019 r.

Z uwagi na wzrost nakładów robót budowlano-montażowych, instalacji wraz z przyłączami do sieci oraz na konieczność poniesienia wydatków nie przewidzianych w planie nakładów, zwiększeniu ulegną niżej wymienione pozycje planowe :

1. Roboty budowlano-montażowe z kwoty netto 21 000 000 zł na kwotę 22 596 900 zł
2. Opłaty przyłączeniowe z kwoty netto 660 000 zł na kwotę 719 124 zł
3. Wydatki nie przewidziane z kwoty netto 0,00 zł na kwotę 400 000 zł

Wykazane powyżej, różnice stanowiły podstawę do ustalenia wzrostu wkładów budowlanych lokali oraz miejsc postojowych.

Szczegółowe rozliczenie aktualizacji wstępnych kosztów budowy wraz z wyliczeniem dopłat i nowych cen lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych zawiera załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.

Powyżej wskazane koszty inwestycji pozostają aktualne na dzień sporządzenia niniejszej informacji. Poniżej przedstawione jest uzasadnienie i wyliczenie najważniejszych pozycji kosztów inwestycji.



Głównym kosztem inwestycji jest koszt realizacji robót budowlanych wynikający z umowy o roboty budowlane, którą Spółdzielnia zawarła z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „Budomex” sp. z o.o. (**Generalny Wykonawca**) w dniu 30.09.2019r. na kwotę 20.000.700 zł netto + 8% VAT, tj. 21.600.756 zł brutto, a ostatecznie jest prognozowana kwota 24 404 652 zł brutto.

Podwyższenie kosztów budowy okazało się niezbędne z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian projektowych i wykonawczych związanych m.in ze zmianą technologii wykonania ścian fundamentowych z metody tradycyjnej w wykopie otwartym z zabezpieczeniem typu Larsen na ściany fundamentowe realizowane metodą szczelinową wraz ze zmianą sposobu zabezpieczenia izolacji płyty fundamentowej (biała wanna). Zmiana technologii podyktowana była wysokim stanem wód gruntowych oraz mało korzystnym podłożem i związanym z tym zagrożeniem wystąpienia osuwisk gruntu, a w konsekwencji uszkodzeniem sąsiednich budynków oraz infrastruktury zewnętrznej.

W okresie realizacji inwestycji na terenie m.st. Warszawy w budynku mieszkalnym, podobnym do realizowanego przez Spółdzielnię wybuch pożar, w wyniku którego nadzór budowlany wyłączył z użytkowania 68 mieszkań oraz spłonęły samochody zaparkowane w hali garażowej. W związku z tym zdarzeniem, na polecenie rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń p.poż. uzgadniającego projekt ochrony pożarowej budynku, Spółdzielnia zobligowana została do wykonania dodatkowych rozwiązań technicznych w zakresie wentylacji budynku, w tym oddymiania garażu podziemnego według zaktualizowanego scenariusza pożarowego oraz w oparciu o uaktualnione wytyczne rzeczoznawcy p.poż. w zakresie zastosowania skutecznych technicznie środków ochrony przeciwpożarowej, których celem jest poprawienie skuteczności działania instalacji wentylacyjno-oddymiającej i tym samym zwiększenie bezpieczeństwa pożarowego budynku. Należy zaznaczyć, że realizowany budynek zakłada wykonanie dwóch kondygnacji garażu podziemnego, co znacząco przekłada się na zwiększenie zagrożenia pożarowego i tym samym konieczność zastosowania wydajnych rozwiązań zabezpieczenia p.poż.

Dodatkowo Spółdzielnia w ramach realizacji inwestycji została zobowiązana do przebudowy drogi dojazdowej do DPS Kombatant oraz ulicy Sterniczej na odcinku od budynku przy ul. Sternicza 129 do skrzyżowania z ulicą Okrętową w zakresie, który nie był zaplanowany w kosztach inwestycyjnych.

W wyniku podwyższenia standardu wykonania budynku i bezpośredniego otoczenia, konieczna była realizacja robót dodatkowych polegających m.in. na zmianie elewacyjnych płyt włóknowo-cementowych na płyty granitowe na poziomie parteru budynku. Zamiana ta podyktowana była poprawą odporności mechanicznej elewacji oraz znaczącego zwiększenia jej odporności na zabrudzenia. W miejsce stalowych balustrad na loggiach zastosowane zostały balustrady ze szkła piaskowanego, co przyczyniło się do poprawy estetyki budynku i zapewniło jednolity wygląd elewacji przez cały okres użytkowania. Dodatkowo wprowadzono odczyt radiowy c.o., c.w.u. i zw., wykonano dodatkowe instalacje elektryczne i teletechniczne dla lokali mieszkalnych takie jak zasilanie trój-fazowe na potrzeby urządzeń kuchennych, zwiększono ilość obwodów elektrycznych, wykonano wewnątrzlokalową instalację RTV, dodatkowo poszerzono portale drzwiowe do lokali mieszkalnych i usługowych, wybudowano nowe ogrodzenie od strony DPS Kombatant, czy też wykonano dodatkowe oświetlenie zewnętrzne.

Od pierwszego kwartału 2020 r. epidemia wpłynęła na długość realizacji inwestycji z powodu odsyłania pracowników wykonawców na kwarantanny oraz zakłócenie tzw. łańcucha dostaw surowców i wyrobów budowlanych. Ceny materiałów budowlanych znacząco wzrosły, co uzasadnione było ograniczoną ich dostępnością na rynku, jak i rekordowym popytem na inwestycje mieszkaniowe. Drugą okolicznością jest prowadzona polityka monetarna. Ceny produkcji budowlano-montażowej w budownictwie wzrosły o 5,6% w okresie grudzień 2019 r. – lipiec 2021 r. (źródło danych GUS). Natomiast inflacja za rok 2020 wyniosła 3,4% (źródło danych GUS), a w sierpniu 2021 r. inflacja liczona rok do roku wyniosła 5,5% (źródło danych GUS – najwyższy wzrost od 20 lat). Ponadto dynamika cen produkcji sprzedanej w przemyśle (tzw. inflacja PPI) wyniosła w sierpniu 9,5 proc. r/r. (źródło danych GUS).

Zestawienie aktualnych cel lokali mieszkalnych w inwestycjach realizowanych na terenie dzielnicy Bemowo przedstawia załącznik nr 2.

Konieczność wykonania robót dodatkowych i zamiennych, niezbędnych dla prawidłowej realizacji inwestycji, każdorazowo potwierdzana była protokołem konieczności i aneksem do umowy z Generalnym Wykonawcą, których wykaz przedstawia poniższa tabela.





SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LAZUROWA

Lp.	Przedmiot protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
1	Energetyczny i teletechniczny	552.910 zł	Usunięcie kolizji kablowych SN, nN wraz z demontażem istniejących linii kablowych. Przebudowa oświetlenia ulicznego. Przebudowa kanalizacji teletechnicznej wraz ze studniami i światłowodami różnych gestorów sieci. Doprowadzenie zasilania do placu budowy. Wykonanie projektów przyłącza docelowego dla zasilania budynku.	27.09.2019 r.
2	Aneks nr 1 Ściany szczelinowe Protokół konieczności (nr 1) z dnia 29.11.2019 r.	290.000 zł	Zmiana technologii zabezpieczenia wykopu ze ścian typu Larsen na ściany szczelinowe oraz zmiana zabezpieczenia izolacji płyty fundamentowej. Kanalizacja pod posadzkowa dostosowana do zamienniej technologii wykonania ścian i płyty fundamentowej.	29.11.2019 r.
3	Aneks nr 2 – Wzrost kosztów budowy o wskaźnik inflacji oraz dodatkowe koszty związane z COVID-19	509.300 zł	Wzrost kosztów budowy o wskaźnik inflacji i nieprzewidziane koszty związane z COVID-19.	
3	Protokół konieczności nr 3 Roboty budowlane, sanitarne, elektryczne i teletechniczne	101.187,86 zł	Wykonanie 4 szt. dodatkowych komórek lokatorskich. Wykonanie dodatkowej wentylacji wraz z klapami ppoż. w komórkach lokatorskich oraz na poziomie parteru. Zmiana lokalizacji grzejników. Wykonanie dodatkowej instalacji oświetleniowej w komórkach lokatorskich. Wykonanie dodatkowej instalacji teletechnicznej do dodatkowych klap. Wykonanie instalacji iluminacji.	18.08.2020 r.
4	Protokół konieczności nr 4 Roboty budowlane	51.340 zł	Zaprojektowanie zakładów na wszystkich stropach budynku B1 i B2 od poziomu -2 do dachów. Projekt wykonawczy nie zawierał wskazanych miejsc na wykonanie zakładów zbrojenia górnego i dolnego stropów oraz płyty fundamentowej.	18.08.2020 r.
5	Protokół konieczności nr 5 Roboty budowlane	12.666,18 zł	Rewizja rysunku Nr PW-A-25-A (tylko w zakresie zmiany poszerzeń na szkło) w oknach OB2a – 3szt, OB2B – 1szt, OB3 – 1szt oraz zmiana parametru akustyki okiennej dla wszystkich okien z Rw=35dB dla szyb na Rw=32dB dla całego okna.	18.08.2020 r.

K

Lp.	Przedmiot protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
6	Protokół konieczności z dnia 25.03.2020 (nr 2) zweryfikowany Protokołem konieczności nr 6 Roboty budowlane	1.737,65 zł	Wykonanie dodatkowego wzmocnienia stropu nad -1 w celu umożliwienia wjazdu samochodem odbierającym odpady komunalne z budynku.	18.08.2020 r.
7	Protokół konieczności nr 8 Roboty budowlane	27.083,28 zł	Wykonanie dodatkowej organizacji ruchu z powodu rewizji projektu PZT.	18.08.2020 r.
8	Protokół konieczności nr 9 Roboty sanitarne	- 117992,55 zł (- 235 985,10 zł)	Zmiany materiałowe oraz rezygnacja z części elementów bez utraty standardów budynków.	18.08.2020 r.
9	Protokół konieczności nr 10 Roboty sanitarne	15.000 zł	Dodatkowa szafa sterująca oddymianiem garażu.	18.08.2020 r.
10	Protokół konieczności nr 11 Roboty teletechniczne	8.400 zł	Wykonanie kamer w kabinach windy w ilości 3 szt.	18.08.2020 r.
11	Protokół konieczności nr 12 Roboty budowlane	- 147 968,96 zł (- 295 937,92 zł)	Zmiana materiałów do wykonania elewacji budynku.	18.08.2020 r.
12	Protokół konieczności nr 13 Roboty budowlane	7.680 zł	Zmiana materiałów do wykonania elewacji budynku. Zmiana koloru ościeżnicy drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych ze standardowego na niestandardowy (RAL 7030).	02.09.2020 r.
13	Aneks nr 3 – Protokół konieczności nr 15 Roboty sanitarne	700.000 zł	Zmiana ilości instalacji i urządzeń związana z wymaganiami rzeczoznawcy PPOŻ – Wykonanie wentylacji budynku w tym oddymiania garażu według przyjętego scenariusza pożarowego oraz w oparciu o uaktualnione wytyczne rzeczoznawcy p.poż. w skuteczne techniczne środki ochrony przeciwpożarowej mające na celu zwiększenie bezpieczeństwa pożarowego obiektu oraz mieszkańców i poprawienie funkcjonalność w budynku.	07.10.2020 r.
14	Aneks nr 4 – Protokół konieczności nr 7	56.941,14 zł	Zmiany wynikające z ustaleń z Projektantem i Inwestorem na naradach koordynacyjnych. Wykonanie montażu dodatkowych anemostatów w zabudowach	04.03.2021 r.

Lp.	Przedmiot protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
	Roboty budowlane		gk na sufitach przedsiionków windowych i klatek schodowych, zmiana wyposażenia placu zabaw, wykonanie słupków i narożników – pomieszczenia na odpady, malowanie czerpni, malowanie ścian szczelinowych, poszerzenie portali drzwiowych dla lokali mieszkalnych i lokalu usługowego – materiał trudno zapalny, zabezpieczenie wind.	
15	Aneks nr 4 – Protokół konieczności nr 16 Roboty sanitarne	62.961 zł	Zmiany wynikające z braku zaprojektowania odwodnienia zjazdu garażu. Wykonanie zdalnego odczytu liczników wody i centralnego ogrzewania - odczytu radiowego liczników c.o. oraz c.w.u. i z.w., roboty sanitarne wynikające z podziału mieszkania B1.27, dodatkowe rury osłonowe z fi 110 do prowadzenia instalacji freonowej (klimatyzacji) do lokali użytkowo-usługowych na parterze oraz do mieszkań na ostatnim piętrze.	04.03.2021 r.
16	Aneks nr 4 – Protokół konieczności nr 17 Roboty budowlane	46.000 zł	Zmiany wynikające z konieczności prowadzenia rur kanalizacyjnych podposadzkowo po wykonaniu ich zgodnie z projektem prowadzonych po ścianach pomieszczeń - wykonanie przeróbek instalacji kanalizacji w WC i łazienkach.	04.03.2021 r.
17	Aneks nr 4 – Protokół konieczności nr 18 Roboty sanitarne	16.560,34 zł	Zmiany wynikające z konieczności wykonania izolacji termicznej oczeputu – wykonanie izolacji termicznej i folii kubelkowej.	04.03.2021 r.
18	Aneks nr 4 – Protokół konieczności nr 19 Roboty budowlane	124.437,52 zł	Wykonanie dodatkowego licowania ścian i wykonania gresów w wybranych pomieszczeniach, wykonania portali z ceramiki wokół drzwi windowych, roboty budowlane związane z podziałem mieszkania 1.27, zmiana wypełnienia barierki z profili stalowych na szklane, ocieplenie zbiornika p.poż pod lokalem B1.1, ocieplenie wyłazów do zbiornika, dodatkowa kurtyna dymowa wraz z przejściami pożarowymi przez kurtynę, wykonanie teletechniki do ogrodzenia DPS.	04.03.2021 r.
19	Rozliczono FV Protokół konieczności nr 38	7.178,05 zł	Przebudowa sieci kanalizacji.	19.03.2021 r.

1

[Handwritten signature and initials]

Lp.	Przedmiot protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
20	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 14 Roboty budowlane	64.140 zł	Wykonanie ogrodzenia od strony DPS KOMBATANT na odcinku 54 mb.	15.09.2020 r.
21	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 20	26.004 zł	Dodatkowe gniazda administracyjne.	18.12.2020 r.
22	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 22	17.278,50 zł	Dodatkowe gniazda w kuchniach pod piekarniki.	18.12.2020 r.
23	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 23	8.610,30 zł	Okablowanie i rurarz TV/SAT i IT	18.12.2020 r.
24	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 24	20.503 zł	Dodatkowe obwody w mieszkaniach	18.12.2020 r.
25	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 25	6.035,25 zł	Połączenie wyrównawcze w mieszkaniach	18.12.2020 r.
26	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 26	5.248 zł	Rozbudowa koryt instalacyjnych	18.12.2020 r.
27	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 27	2.700,00 zł	Rozdzielnie w lokalach usługowych	18.12.2020 r.
28	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 28	8.136,25 zł	Rozbudowa instalacji domofonowej i p.poż	18.12.2020 r.
29	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 29	13.592,50 zł	Zasilanie słupków i oświetlenie przed wjazdem	18.12.2020 r.
30	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 30	19.309 zł	Zmiany w instalacji SAP	18.12.2020 r.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LAZUROWA

Lp.	Przedmiot protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
31	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 31	10.000 zł	Zmiany oprav oświetleniowych zewnętrznych	18.12.2020 r.
32	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 33	5.240 zł	Zasilanie wpustów i przewodów grzejnych	18.12.2020 r.
33	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 35	15.000 zł	Zmiana parametrów bramy pożarowej	04.03.2021 r.
34	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 36	1.350 zł	Dodatkowe anemostaty	04.03.2021 r.
35	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 37	13.230 zł	Zmiana tablic na trzyrzędowe	18.12.2020 r.
36	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 40	5.190 zł	Zmiana zasilania lokali usługowych	16.04.2021 r.
37	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 32	7.200 zł	Zabezpieczenie przestrzeni przy drabinie	18.12.2020 r.
38	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 41	17.800 zł	Dodatkowe roboty w lokalach B1.L2 i B2.L2 – skrzynki instalacyjne, pomiarowe zabezpieczenie klap kamoflage na dachu; kontrola dostępu do śmietników; zmiana typu ościeżnic drzwi wejściowych dla lokalu B2.2, B2.8, B2.13	24.05.2021 r.
39	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 39	270.754 zł	Roboty drogowe wraz z ulicą Sterniczą	08.03.2021 r.
40	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 42	79.331,40 zł	Wykonanie podbudowy w drodze dojazdowej do DPS KOMBATANT	26.05.2021 r.
41	Aneks nr 5 – Protokół konieczności nr 21	282.062,90 zł	Zmiany lokatorskie – lokale mieszkalne i usługowe	18.08.2020 r.
42	Aneks nr 5 – Protokół nr 34	38.597,22 zł	Zmiany lokatorskie – Klimatyzacja w lokalach mieszkalnych	18.12.2020 r.

Podsumowanie robót budowlanych przedstawionych w tabeli :

- 1) Wartość robót dodatkowych w ramach robót przygotowawczych dotyczących sieci zewnętrznych wynosi 552.910 zł netto (wyjęte z zakresu GW przed podpisaniem umowy).
- 2) Kwoty wskazane w tabeli z minusem (poz. 8 i 11) wynikają z ograniczenia robót budowlanych. Umowa zawarta z Generalnym Wykonawcą w takim przypadku przewiduje podział zaoszczędzonego wydatku po połowie między Spółdzielnią, a Generalnym Wykonawcą.
- 3) Wartość robót wraz z robotami dodatkowymi i zamiennymi w ramach umowy z Generalnym Wykonawcą określona na podstawie protokołów konieczności i po przeprowadzonych negocjacjach wyniosła 22.315.193,46 zł netto – stan na dzień 15.09.2021 r. (wskazana kwota uwzględnia już kwotę 41.706,54 zł opisaną w pkt 4 poniżej).
- 4) do rozliczenia z Generalnym Wykonawcą pozostają protokoły konieczności nr 2,3,4,5,6,8,9,10,11,12 oraz 13. Z tych protokołów wynika nadpłata na rzecz Generalnego Wykonawcy w kwocie 41.706,54 zł netto, według stanu na dzień 15 września 2021 r.
- 5) Wartość robót związanych ze zmianami lokatorskimi w ramach umowy z Generalnym Wykonawcą wynosi 320.660,12 zł netto. Wskazana kwota obciąża tylko tych nabywców, na których zlecenie oznaczone zmiany lokatorskie zostały wprowadzone.

Na dzień 15 września 2021 r. Spółdzielnia podpisała następujące aneksy z Generalnym Wykonawcą:

- 1) Aneks nr 1 z dnia 02.12.2019 r. - wartość 290.000 zł netto. – wg Protokołu Konieczności nr 1.
- 2) Aneks nr 2 z dnia 30.06.2020 r. – wartość 509.300 zł netto - wzrost kosztów budowy o wskaźnik inflacji i nieprzewidziane koszty związane z COVID-19.
- 3) Aneks nr 3 z dnia 28.10.2020 r. – wartość 700.000 zł netto – wg Protokołu Konieczności nr 15.
- 4) Aneks nr 4 z dnia 25.03.2021 r. – wartość 306.900 zł netto – wg Protokołów Konieczności nr 7,16,17,18,19.



- 5) Aneks nr 5 z dnia 28.06.2021 r. – wartość 550.000 zł netto – wg Protokołów konieczności 14,20,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,35,36,37,39,40,41,42.
- 6) Aneks nr 5 – z dnia 28.06.2021 r. – wartość 320.660.12 zł netto – wg Protokołów konieczności nr 21,34 – Zmiany lokatorskie (finansowane przez nabywców lokali).

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy przedstawione w niniejszej informacji może ulec zmianie z uwagi na to, że nadal prowadzone są roboty budowlane w ramach inwestycji.

Informacje o przebiegu realizacji inwestycji w zakresie rzeczowo-finansowym raportowane były przez Inżyniera Kontraktu działającego na rzecz Spółdzielni, w oparciu o Umowę z dnia 12.08.2019 r. W raportach kwartalnych Inżynier Kontraktu przedstawiał informacje nt. przebiegu robót budowlanych, weryfikował zaawansowanie rzeczowo-finansowe w stosunku do przyjętego harmonogramu, wskazywał wykonane roboty dodatkowe i ich wartość, oceniał jakość wykonanych robót oraz zaangażowanie sił i środków wykonawcy i podwykonawców.

Ponadto Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” składał Radzie Nadzorczej okresowe informacje z przebiegu procesu realizacji inwestycji.

W/w dokumenty były i są do wglądu dla zainteresowanych osób w sekretariacie Spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje inwestycję w realiach rynkowych, w których utrzymanie wstępnie ustalonych kosztów inwestycji jest niemożliwe. Spółdzielnia musi wyważyć wspólny interes, w tym wziąć pod uwagę dodatkowe koszty jakie ponieśli jej kontrahenci, a których nie mogli przewidzieć. Odmowa zapłaty zwiększonych kosztów inwestycji mogłaby doprowadzić do sporów sądowych, w tym z generalnym wykonawcą. Wejście na drogę sądową spowodowałoby znaczne przedłużenie realizacji inwestycji i w konsekwencji przekazanie lokali do użytkowania po terminie wynikającym z umowy. Byłoby to również działanie nieuzasadnione od strony finansowej. Znalezienie nowego wykonawcy, który dokończyłby roboty budowlane za niższe wynagrodzenie niż obecny wykonawca byłoby bardzo trudne lub nawet niemożliwe. Każdy nowy wykonawca również odmówiłby wzięcia odpowiedzialności za roboty dotychczas wykonane, a więc uprawnienia z rękojmi przysługujące Spółdzielni, na podstawie, których nabywcy mogą żądać usunięcia ewentualnych usterek w lokalach zostałyby znacznie ograniczone.

α



Zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Termin na rozliczenie inwestycji został powiązany z terminem wygaśnięcia roszczenia Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego. Ustawodawca wyznaczył krótki termin na rozliczenie kosztów inwestycji i zrealizowanie roszczenia Spółdzielni o uzupełnienie wkładu. Wstrzymywanie się z poinformowaniem nabywców o konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego jest w ocenie Zarządu niezasadne i lepszym rozwiązaniem jest zawiadomienie nabywców już teraz o konieczności dokonania dopłaty.

Zabezpieczenie roszczenia Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wymaga wniesienia pozwu o zapłatę w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W odmiennym razie Spółdzielnia naraża się na zarzut wygaśnięcia jej roszczenia. Wskazany termin jest zdecydowanie za krótki dla rozliczenia inwestycji budowlanej, zwłaszcza że Spółdzielnia planuje już następną inwestycję (Lazurowe Centrum), a nadto musi na bieżąco sprawować zarząd zasobem mieszkaniowym. Poza tym wezwanie nabywców do uzupełnienia wkładu budowlanego w relatywnie krótkim terminie pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową nie zostanie dobrze odebrane.

Wstrzymanie się z poinformowaniem o zaktualizowaniu wysokości wkładu budowlanego do czasu jego rozliczenia powoduje również, że Spółdzielnia będzie miała mniejsze możliwości w zakresie ewentualnego rozłożenia na raty uzupełnienia wkładu budowlanego (należy bowiem liczyć się z różnymi życiowymi sytuacjami, w których mogą znajdować się członkowie Spółdzielni). Ponadto zakończenie inwestycji bez uzupełnienia wkładów budowlanych przez nabywców będzie trudniejsze, bo Spółdzielnia nie dysponuje wystarczającymi środkami, które tymczasowo mogłaby założyć bez uszczerbku dla jej bieżącej działalności.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd Spółdzielni proponuje zawiadomienie nabywców lokali w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań” o konieczności uzupełnienia wstępnych wkładów budowlanych.

W przypadku, gdy oznaczona osoba wykaże obiektywne trudności w jednorazowym uzupełnieniu wkładu budowlanego Zarząd zbada możliwość zapłaty

w ratach. Powyższe rozwiązanie pozwala uniknąć elementu zaskoczenia, co mogłoby być odebrane negatywnie przez członków Spółdzielni oraz sfinansowanie inwestycji bez tymczasowego przenoszenia środków zaksięgowanych na inne cele.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

KIEROWNIK DZIAŁU INWESTYCJI
I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Marek Jankowski

W załączeniu:

Załącznik nr 1 – Aktualizacja wstępnych kosztów budowy – inwestycja „Lazurowa Przystań”

Załącznik nr 2 – Zestawienie cen lokali mieszkalnych – Inwestycje Bemowo, wrzesień 2021r.

α

ey

Załącznik nr 1

Aktualizacja wstępnych kosztów budowy, wynikających z dokumentacji technicznej, kosztorysu i zawartych aneksów do umowy z Generalnym Wykonawcą i pozostałymi wykonawcami inwestycji "Lazurowa Przystań" o roboty budowlano - montażowe inwestycji

I Roboty Budowlano-Montażowe

LP	Dotyczy	data umowy	Wartość umowy w zł netto	opis umowy
1.	Budomex	30.09.2019	20 000 700,00	roboty budowlane Lazurowa Przystań
a.	aneks nr 1	02.12.2019	20 290 700,00	zmiany techniczne wykonania ścian szczelinowych
b.	aneks nr 2	30.06.2020	20 800 000,00	wzrost cen produkcji budowlano montażowej ogłoszony przez GUS około 3% i nieprzewidziane wydatki COVID 19
c.	aneks nr 3	28.10.2020	21 500 000,00	dodatkowe rozwiązania techniczne w zakresie wentylacji budynku w tym oddtmiania garażu podziemnego wdf nowego scenariusza pożarowego
d.	aneks nr 4	25.03.2021	21 806 900,00	wykonanie zmian sanitarnych, budowlanych i elektrycznych. Dodatkowe rury osłonowe do instalacji klimatyzacji, izolacja termiczna ścian fundamentowych
e.	aneks nr 5	28.06.2021	22 356 900,00	protokół konieczności wdf załącznika do aneksu
f.			240 000,00	indeksacja wskaźnika waloryzacji cen ogłaszany przez GUS za 2021 r. i opłaty przekształceniowe gruntu.
1.	Razem	umowa	22 596 900,00	netto
2.	Plan nakładów na budowę		21 000 000,00	netto
3.	Wzrost nakładów lp 1- lp 2		1 596 900,00	netto
	plus	podatek Vat 8%	127 752,00	vat
		Razem pkt I	1 724 652,00	brutto

II Przyłącza

LP	Dotyczy	data umowy	Wartość umowy w zł netto	opis umowy
1.	Volta	24.09.2019	552 000,00	usunięcie kolizji, przebud sieci energetycznych i teletechnicznych, przebudowa kanalizacji, wyk projektów przyłącza docelowego
2.	Innogy Operataor	07.10.2019	126 222,64	przyłącze elektryczne
3.	Veolia SA		12 938,00	Nadzór techniczny nad bud. przyłącza energetycznego, montaż lokalowych nakładek układów pomiarowych
4.	Samex	09.12.2019	27 960,00	podłączenie kotłowni kontenerowej- przebudowa sieci ciepłej.
1.	Razem	pkt 1-4	719 120,64	netto
2.	Plan nakładów na budowę		660 000,00	netto
3.	Wzrost nakładów lp 1- lp 2		59 120,64	netto
	plus	podatek Vat 23%	13 597,75	vat
		Razem pkt II	72 718,39	brutto

α

III Koszty związane z przekazywaniem nieruchomości

LP	Dotyczy	data umowy	Prognozowana wartość umowy w zł netto	opis umowy
1.	Pozostałe		400 000,00	Koszty organizacji i utrzymania nieruchomości w okresie postępowania adm w celu otrzymania pozwolenia na użytkowanie budynku , odbiorów ostatecznych lokali.
1.	Razem	pkt 1	400 000,00	netto
2.	Plan nakładów na budowę		0,00	netto
3.	Wzrost nakładów lp 1- lp 2		400 000,00	netto
	plus	podatek Vat 23%	92 000,00	vat
		Razem pkt III	492 000,00	brutto

Ogółem wzrost nakładów na inwestycję Lazurowa Przyszań brutto pkt I+II+III wynosi : 2 289 370 zł

Kwota 2 289 370 zł odpowiednio przypada na:

- 83% kwoty na lokale mieszkanie 1 888 617 zł w przeliczeniu na pum 3 398,81 m²
- 10% kwoty na lokale usługowe 227 503 zł w przeliczeniu na pum 375,03 m²
- 7% kwoty na miejsca postojowe 173 250 zł w przeliczeniu na 75 miejsc postojowych

Wyliczenie dopłaty do wstępnego kosztu budowy, na podstawie § 3 pkt 4a aktu notarialnego-umowy o budowę lokalu w kwocie brutto :

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1 Lokal mieszkalny | 556 zł/m ² , |
| 2 lokal usługowy | 607 zł/m ² , |
| 3 miejsce postojowe | 2310 zł/mp. |

PODSUMOWANIE WZROSTU CEN

Po aktualizacji wstępnego kosztu budowy ceny podstawowe brutto zakupu lokali wynosić będą:

Dla członków Spółdzielni:

- | | | |
|--|------------------------|--------------|
| 1. lokal mieszkalny | 7506 zł/m ² | wzrost o 8% |
| 2. miejsce postojowe zwykłe | 29910 zł/mp | wzrost o 8% |
| 3. miejsce postojowe niepełnosprawnych | 37310 zł/mp | wzrost o 7% |
| 4. miejsce postojowe rodzinne | 47620 zł/mp | wzrost o 11% |

Dla pozostałych osób

- | | | |
|--|-------------------|---|
| 1. lokal mieszkalny | ceny zróżnicowane | min od 8 450 zł/m ² do max 9 550 zł/m ² . |
| 2. miejsce postojowe zwykłe | | 31910 zł/mp |
| 3. miejsce postojowe niepełnosprawnych | | 39310 zł/mp |
| 4. miejsce postojowe rodzinne | | 49620 zł/mp |

Lokal usługowy ceny zróżnicowane min od 10 600zł/m² do max 11 300 zł/m².

sporządziła ; Grażyna Szewczyk

ZASTĘPCA
GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Grażyna Szewczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaca-Richter

Załącznik nr 2

do Wniosku o podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia wkładów budowlanych

Zestawienie cen lokali mieszkalnych – Inwestycje Bemowo, wrzesień 2021 r.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Deweloper	Cena za m2 brutto*
Bemo Park	ul. Oławska	PHU Partner	14 600 zł
Metro Zachód	ul. Lazurowa	Dom Development	12 700 zł
City Villa – Villa Mercury III	ul. Narwik	City Villa	11 500 zł
Osiedle Coopera	ul. Coopera	Unidevelopment	12 000 zł
Osiedle Novella	ul. Wieśniacza	Bouygues immobilier	14 500 zł
Konarskiego	ul. Konarskiego 6	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola”	12 000 zł
Górczewska 158	ul. Górczewskiego	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola”	11 000 zł
Modern City	ul. Szeligowska	Robyg	11 600 zł

Ceny m2 w inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” po podwyższeniu wkładu budowlanego

Lazurowa Przystań	ul. Sternicza	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”	Cena dla członków Spółdzielni: 7 506 zł brutto Cena komercyjna: 8 450 – 9 550 zł brutto
-------------------	---------------	--------------------------------------	--

* Ceny podane na przykładzie lokalu dwupokojowego 40-50 m2

ZASTĘPCA
GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Grażyna Szewczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

KIEROWNIK DZIAŁU INWESTYCJI
I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Marek Jankowski