

PROTOKÓŁ NR 22/2023
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 14 września 2023 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza wieloletnich możliwości i potrzeb remontowych.

Ad 1.

Po analizie pierwszych ofert na wykonanie remontu pokrycia dachu stało się dla Zarządu oczywiste, że Spółdzielnia nie powinna jednocześnie wykonywać założonych na 2023 rok obydwu pierwszych etapów remontu pokrycia dachu tj.:

- etapu 1 - Kominy i ściany ponad dachem,
- etapu 2 - Połacie pokryte blachą trapezową.

Łączne koszty obydwu etapów remontu wynikające z pierwszych uzyskanych już przez Spółdzielnię ofert przetargowych są na tyle duże, że bardzo znacząco przekraczają dostępną w 2023 roku pulę środków zgromadzonych na Wydzielonym Funduszu Remontowym (WFR). Dlatego Zarząd przeanalizował sytuację finansową Spółdzielni i ustalił, że w 2023 roku bezpiecznie będzie można wykonać jedynie pierwszy etap remontu pokrycia dachu, a drugi etap remontu powinien zostać przeniesiony na przyszły rok. Bezpieczne sfinansowanie kosztu drugiego etapu remontu obejmującego połacie dachu pokryte blachami trapezowymi będzie możliwe dopiero jak Spółdzielnia uzyska dodatkowe środki, m.in. z odpisów na WFR w 2024 roku. Te ustalenia Zarządu zostały oparte na założeniu, że Spółdzielnia nie będzie zaciągać żadnych kredytów na remonty budynku.

Ten problem stał się przyczynkiem do rozważań Zarządu nad ogólną kondycją nieruchomości i możliwościami utrzymania jej przynajmniej w niepogorszonym stanie.

Zarząd przeanalizował informacje o stanie technicznym naszego budynku mieszkalnego zebrane w protokołach kontroli okresowych i przeglądów technicznych. Na tej podstawie Zarząd postanowił określić najważniejsze wieloletnie potrzeby remontowe.

Z tej analizy wynika niezbicie wniosek, że nasz wielorodzinny budynek mieszkalno- usługowy obecnie posiada zużytą już technicznie i wyeksploatowaną infrastrukturę techniczną oraz wymaga wykonania kilku ważnych remontów budowlanych.

Przez cały okres od rozpoczęcia eksploatacji w 1991 roku do końca 2020 roku nie przeprowadzono żadnego istotnego remontu budynku, a wszystkie prowadzone prace remontowe były wyłącznie doraźnymi naprawami eksploatacyjnymi, w przeważającej większości polegającymi na naprawach rur, udrażnianiu kanalizacji i łataniu dachu.

Jedynym poważniejszym zamiarem remontowym poprzedniego Zarządu był plan wymiany dźwigów osobowych, na co poprzedni Zarząd zamierzał zaciągnąć kredyt, ale Walne Zgromadzenie z 2019 roku nie wyraziło zgody.

Nowy Zarząd Spółdzielni postanowił wykonać wszystkie wymagane remonty, jednak ich sumaryczny szacunkowy koszt kilkadziesiąt razy przekracza kwotę rocznych odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy (WFR). Spółdzielnia posiada obecnie środki finansowe, które wystarczą jedynie na remont części pokrycia dachu, więc konieczne jest rozłożenie wykonania wszystkich koniecznych remontów na wiele następnych lat, tak żeby udało się je sukcesywnie sfinansować z własnych środków wpłacanych systematycznie przez właścicieli lokali na fundusz remontowy – tj. bez zaciągania kredytu.

Dlatego Zarząd już w 2021 roku postanowił, że skoncentruje dostępne środki finansowe na wykonaniu najważniejszych remontów budynku wpływających bezpośrednio na:

- powstrzymanie znacznej już degradacji technicznej,
- przeciwdziałanie pogarszaniu bezpieczeństwa użytkownika,
- przeciwdziałanie pogarszaniu funkcjonalności infrastruktury technicznej i komfortu mieszkańców oraz
- powstrzymanie utraty wartości rynkowej przez całą nieruchomość.

Od początku 2021 roku Zarząd doprowadził już do wykonania następujących najpilniejszych potrzeb remontowych:

- koniecznej od wielu lat wymiany skorodowanych poziomów instalacji wodociągowych biegnących środkiem wzdłuż piwnic całego budynku (więcej: [przed](#) i [po](#)) – zadanie objęło wymianę poziomów instalacyjnych wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji,
- gruntownej modernizacji węzła cieplnego (więcej: [przed](#) i [po](#)) – polegającej m.in. na wymianie istniejących w węźle przestarzałych, nisko sprawnych i wyeksploatowanych oddzielnych wymienników centralnego ogrzewania i ciepłej wody na jeden nowoczesny wysokosprawny kompaktowy wymiennik ciepła (sfinansowany przez Fortum),
- montażu w węźle cieplnym dodatkowego licznika ciepła na wejściu do wymiennika c.w.u., montażu dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika c.w.u. oraz montażu i uruchomienia systemu „Fortum Monitoring Plus” umożliwiającego urealnienie kosztów ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania i do podgrzewania wody,
- modernizacji hamulców wyciągarek dźwigów osobowych ([więcej](#)) – modernizacja nie wynikała ani ze złego stanu technicznego, ani z nakazów UDT, a miała jedynie na celu znaczącą poprawę bezpieczeństwa użytkownika dźwigów

oraz kilku remontów drobniejszych, ale znacząco wpływających na poprawę bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców, m.in:

- wymiany starego żarowego oświetlenia podwórka, tj. drogi wewnętrznej i parkingu, na nowoczesne oszczędne lampy LED,
- zainstalowania w wiacie śmietnikowej nowoczesnego LED-owego oświetlenia, którego brakowało od kilkunastu lat,
- modernizacji antenowej zbiorczej instalacji telewizyjnej. wzmacniacza i wszystkich anten ([więcej](#)) – ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego na DVB T2/HEVC.

Zarząd przeanalizował wszystkie istniejące obecnie w Spółdzielni potrzeby remontowe.

Z wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane obowiązkowych kontroli budynku od lat wynika, że w pierwszej kolejności należy wykonać m.in.: remont pokrycia dachu, wymianę hydroforni na nową (istniejąca skorodowała całkowicie) oraz wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania. Koszty tych remontów znacząco przekraczają wieloletnie wpływy całej Spółdzielni z odpisów na fundusz remontowy.

Wymiany wymagają także wszystkie pionory instalacyjne zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji we wszystkich mieszkaniach w całym budynku (12 pionów instalacyjnych), ale szacunkowy koszt tych robót wymaga kolejnych wieloletnich wpływów z odpisów na fundusz remontowy.

Odnowienia wymaga również elewacja budynku, ale Spółdzielni nie stać na taki remont, więc można spróbować wykonać go w ramach docieplania budynku, które prawdopodobnie będzie konieczne lub możliwe w najbliższych latach w związku z nowymi wymaganiami wynikającymi z forsowanej obecnie dyrektywy UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (w ramach pakietu legislacyjnego „Fit for 55”) oraz nowymi wymaganiami z dwóch polskich

ustaw o efektywności energetycznej i o charakterystyce energetycznej budynków. Jednak to zadanie musi poczekać na możliwość uzyskania dofinansowania na termomodernizację w wysokości minimum 75% kosztów, być może np. w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że oprócz wymienionych wyżej istnieją również mniejsze, ale równie istotne zadania remontowe, np.: remont drogi wewnętrznej, remont schodów do węzła ciepłego i schodów do biura spółdzielni, wymiana posadzki wiaty śmietnikowej, wymiana wodomierzy lokalowych (bo ich legalizacja wygasa) oraz drobniejsze roboty obejmujące infrastrukturę techniczną, wejścia do budynku i małą architekturę.

Ponieważ obecnie naszej Spółdzielni nie stać na wykonanie wszystkich niezbędnych remontów, Zarząd określił priorytetowe zadania i ustalił, które należy wykonać w pierwszej kolejności. Zarząd postanowił, że w związku z ograniczeniami finansowymi konieczne remonty zostaną rozłożone na kolejne lata kalendarzowe.

Zarząd opracował „Wieloletni plan remontowy”, który jest załącznikiem do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. W planie tym zostały zebrane tylko duże priorytetowe potrzeby remontowe. Ich sukcesywna realizacja została zaplanowana na wiele kolejnych lat, w miarę dostępności na Wydzielonym Funduszu Remontowym niezbędnych środków finansowych. Warunkiem koniecznym zrealizowania ujętych w planie zadań remontowych jest założony w nim coroczny przyrost odpisów na fundusz remontowy o przynajmniej 10%.

Wieloletni plan remontowy powinien być sukcesywnie aktualizowany, bo priorytety mogą się zmieniać w zależności od bieżących potrzeb Spółdzielni.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/22/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego planu remontowego”. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd podjął także Uchwałę nr 2/22/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie konieczności corocznego zwiększania o 10% odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie „Wieloletniego planu remontowego” oraz o uchwalenie corocznego zwiększania o 10% odpisów na fundusz remontowy.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/22/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 14 września 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego planu remontowego”.

Działając w ramach posiadanych kompetencji, określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu, Zarząd postanawia, co następuje.

§ 1.

1. Zarząd przyjął „Wieloletni plan remontowy” wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Sztabowej 78-80A stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.
2. „Wieloletni plan remontowy”, o którym mowa w ust. 1. obejmuje najważniejsze konieczne remonty budynku wpływające bezpośrednio na:
 - powstrzymanie znacznej już degradacji technicznej,
 - przeciwdziałanie pogarszaniu bezpieczeństwa użytkowania,
 - przeciwdziałanie pogarszaniu funkcjonalności infrastruktury technicznej i komfortu mieszkańców oraz
 - powstrzymanie utraty wartości rynkowej przez całą nieruchomość.
3. „Wieloletni plan remontowy”, o którym mowa w ust. 1. zostanie przedstawiony do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uchwała nr 2/22/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 14 września 2023 r.

w sprawie zwiększenia odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Działając w ramach posiadanych kompetencji, określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu, Zarząd postanawia, co następuje.

§ 1.

Z związku z tym, że dla wykonania remontów ujętych w „Wieloletnim planie remontowym” przyjętym przez Zarząd Uchwałą nr 1/22/2023 z dnia 14.09.2023 r. konieczne jest sukcesywne zwiększanie odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy, Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o coroczne zwiększanie odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy o 10% ponad wskaźnik inflacji uwzględniany w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Wieloletni plan remontowy

Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”

Budynek mieszkalny przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu.

Wstęp

Niniejszy wieloletni plan remontowy został opracowany przez Zarząd Spółdzielni w celu:

- powstrzymania znacznej już degradacji technicznej,
- przeciwdziałania pogarszaniu bezpieczeństwa użytkowania,
- przeciwdziałania pogarszaniu funkcjonalności infrastruktury technicznej i komfortu mieszkańców,
- powstrzymania utraty wartości rynkowej przez całą nieruchomość
- oraz w celu wstępnego określenia najważniejszych długoterminowych potrzeb remontowych.

Wielorodzinny budynek mieszkalno- usługowy przy ul. Sztabowej 78A-80 został odebrany i przekazany do eksploatacji w dniu 20 grudnia 1990 roku. Budynek ma całkowitą powierzchnię użytkową równą około 4 500 m², powierzchnię zabudowy około 1 000 m² i łączną kubaturę około 21 000 m³. W budynku znajduje się 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. Budynek ten został zasiedlony na początku 1991 roku.

Budynek posiada wymagane instalacje sanitarne i techniczne. Budynek jest zaopatrywany w zimną wodę z własnego przyłącza wodociągowego do miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki z budynku są odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i do podgrzewania wody budynek uzyskuje poprzez zlokalizowany w piwnicach węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej. Budynek posiada wszystkie wymagane instalacje elektryczne i teletechniczne. Energia elektryczna jest dostarczana do budynku z miejskiej sieci energetycznej. Budynek jest też wyposażony w instalację gazową. Gaz jest dostarczany z miejskiej sieci gazowej na podstawie indywidualnych umów z właścicielami lokali (gaz jest wykorzystywany wyłącznie do potrzeb kuchennych, a ciepła woda użytkowa jest przygotowywana dla całego budynku w lokalnym węźle cieplnym). W budynku znajdują się cztery dźwigi osobowe. Budynek posiada także zbiorczą instalację RTV dostarczającą sygnał telewizji naziemnej. Budynek został również wyposażony w instalację CCTV rejestrującą w pętli obraz z kamer umieszczonych przy wejściach do klatek schodowych, udostępniany w szczególnych przypadkach wyłącznie uprawnionym organom (np. Policji). W budynku znajdują się też instalacje zewnętrznych dostawców Internetu i telewizji.

Pomimo trwającej 32 lata eksploatacji budynek jest w stanie technicznym niezagrażającym bezpośrednio mieszkańcom. Ale z wymaganych ustawowo okresowych kontroli stanu technicznego budynku wynika, że potrzebuje on remontów i napraw, niektórych koniecznych do przeprowadzenia niezwłocznie. Z protokołów okresowych kontroli stanu technicznego oraz protokołów przeglądów technicznych instalacji wynika, że budynek czeka na kilka zaległych remontów już od wielu lat.

Stan obecny budynku

Przez cały okres od rozpoczęcia eksploatacji w 1991 roku do końca 2020 roku nie przeprowadzono żadnego istotnego remontu budynku i instalacji, a wszystkie prowadzone w tym okresie prace remontowe były wyłącznie doraźnymi naprawami eksploatacyjnymi.

Od początku 2021 roku nowy Zarząd Spółdzielni postanowił wykonać najpilniej wymagane remonty, jednak ich szacunkowy sumaryczny koszt kilkudziesięciokrotnie przekracza kwotę rocznych odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy (dalej WFR).

Od 2021 roku Zarząd doprowadził już do wykonania następujących najpilniejszych potrzeb remontowych:

- koniecznej od wielu lat wymiany skorodowanych poziomów instalacji wodociągowych biegnących środkiem wzdłuż piwnic całego budynku (więcej: [przed](#) i [po](#)) – zadanie objęło wymianę poziomów instalacyjnych wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji,
- gruntownej modernizacji węzła cieplnego (więcej: [przed](#) i [po](#)) – polegającej m.in. na wymianie istniejących w węźle przestarzałych, nisko sprawnych i wyeksploatowanych oddzielnych wymienników centralnego ogrzewania i ciepłej wody na jeden nowoczesny wysokosprawny kompaktowy wymiennik ciepła (sfinansowany przez Fortum),
- montażu dodatkowego licznika ciepła na wejściu do wymiennika c.w.u., montażu dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika c.w.u. w węźle cieplnym oraz montażu i uruchomienia systemu „Fortum Monitoring Plus” umożliwiającego urealnienie kosztów ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania i do podgrzewania wody,
- modernizacji hamulców wyciągarek dźwigów osobowych ([więcej](#)) – modernizacja nie wynikała ani ze złego stanu technicznego, ani z nakazów UDT, a miała jedynie na celu znaczącą poprawę bezpieczeństwa użytkowania dźwigów

oraz do wykonania kilku drobniejszych remontów, ale znacząco wpływających na poprawę bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców, m.in:

- wymiany starego żarowego oświetlenia drogi wewnętrznej, parkingu i podwórka na nowoczesne oszczędne lampy LED,
- zainstalowania w wiacie śmietnikowej nowoczesnego LED-owego oświetlenia, którego brakowało od kilkunastu lat,
- modernizacji antenowej zbiorczej instalacji telewizyjnej, wzmacniacza i wszystkich anten ([więcej](#)) – ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego na DVB T2/HEVC.

Z wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane obowiązkowych kontroli budynku oraz przeglądów technicznych od lat wynika, że należy wykonać m.in.: remont pokrycia dachu, wymianę hydroforni na nową (istniejąca całkowicie skorodowała) oraz wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania. Koszty tych remontów znacząco przekraczają wieloletnie wpływy całej spółdzielni z odpisów na fundusz remontowy.

Odnowienia wymaga również elewacja budynku, ale spółdzielnia nie stać na taki remont, więc można spróbować go wykonać w ramach termomodernizacji budynku, które prawdopodobnie będzie konieczne/możliwe w najbliższych latach w związku z nowymi wymaganiami wynikającymi z ustaw o efektywności energetycznej i o charakterystyce energetycznej budynków oraz z dyrektywy UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (w ramach pakietu legislacyjnego „Fit for 55”). Jednak to zadanie musi poczekać na możliwość pozyskania dofinansowania na termomodernizację.

Wymiany wymagają także wszystkie pionowe instalacje zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji we wszystkich mieszkaniach w całym budynku (12 pionów instalacyjnych, po 3 w każdej klatce schodowej), ale szacunkowy koszt tych robót również wymaga kolejnych wieloletnich wpływów z odpisów na fundusz remontowy.

Planowane remonty

Ze względu na posiadanie przez spółdzielnię ograniczonych środków finansowych konieczne jest rozłożenie wykonania wszystkich wymaganych remontów na wiele przyszłych lat kalendarzowych, tak żeby możliwe było ich sukcesywne sfinansowanie z własnych środków wpłacanych przez właścicieli lokali jako odpisy na fundusz remontowy (WFR). Pozwoliłoby to wykonać niezbędne remonty bez zaciągania kredytu bankowego, jednak pod warunkiem stałego corocznego wzrostu odpisów na fundusz remontowy.

Najważniejsze obecnie potrzeby remontowe zostały opisane poniżej w podziale na planowane okresy ich realizacji.

Remonty do wykonania jeszcze w roku bieżącym

W roku 2023 przewidziano rozpoczęcie remontu pokrycia dachu budynku mieszkalnego. Pokrycie z blachy trapezowej oraz pokrycie papowe są częściowo w złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia pilnych prac remontowych ([więcej](#)). Ze względów finansowych remont pokrycia dachu został podzielony na 3 etapy. Pierwszy etap zostanie wykonany w roku bieżącym, a dwa pozostałe etapy w latach przyszłych.

Remont pokrycia dachu – Etap 1. – „Kominy i ściany nad dachem” obejmie: naprawę i uzupełnienie ubytków tynków kominów ponad dachem, naprawę czap kominowych i impregnację środkami bitumicznymi, naprawę i uzupełnienie brakujących siatek ochronnych na wylotach z kanałów wentylacyjnych, malowanie tynków kominów ponad dachem, naprawę i przecierkę istniejących tynków na ścianach ponad dachem, malowanie tynków ścian ponad dachem oraz osadzenie brakujących krerek w otworach wentylacyjnych. Roboty te muszą być wykonane przed remontem pokrycia, żeby później nie niszczyć wyremontowanych pokryć papowych i z blachy trapezowej. Roboty nie obejmują elementów zaliczonych do elewacji budynku.

Remonty do wykonania w ciągu następujących pięciu lat

W ciągu najbliższych pięciu lat zaplanowano przeprowadzenie następujących remontów.

Remont pokrycia dachu – Etap 2 – „Połacie dachu pokryte blachą trapezową” który obejmie: mycie blach trapezowych pokrycia wodą z detergentem pod ciśnieniem, oczyszczenie z rdzy blach trapezowych pokrycia i obróbek, uzupełnienie brakujących kotew blachy trapezowej pokrycia do konstrukcji nośnej dachu, wymianę obróbek blacharskich nienadających się do użytku, zdjęcie rynien w celu ich oczyszczenia i pomalowania, założenie i polutowanie rynien w starych uchwytych, malowanie pokrycia dachowego i obróbek blacharskich natryskiem bezpowietrzną farbą przeciwkorozyjną z wtopieniem wkładki zbrojącej w miejscach newralgicznych: połączenia blach, połączenia obróbek blacharskich, okien, kominów.

Remont pokrycia dachu – Etap 3 – „Połacie dachu pokryte papą” który obejmie: rozebranie pokrycia z papy na dachach betonowych, rozebranie obróbek blacharskich w częściach dachów papowych, naprawę powierzchni betonowej dachu pod nowe pokrycie papowe, wymianę wyłazów dachowych na nowe fabrycznie wykończone EI 60, montaż nowych obróbek blacharskich, ułożenie nowych warstw papy termozgrzewalnej modyfikowanej elastomerem termoplastycznym SBS, uzupełnienie ław kominiarskich kratami WEMA – montaż krat na stałe.

Wymiana wodomierzy lokalowych. Wodomierze lokalowe stanowią własność właściciela lokalu i na jego koszt muszą zostać zakupione i wymienione. Okres ważności legalizacji wodomierza wynosi 5 lat i liczy się od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.

W niemal wszystkich lokalach w naszym budynku legalizacja wodomierzy wygaśnie w bieżącym roku. Według informacji dostępnych w spółdzielni tylko w trzech lokalach mieszkalnych wodomierze mają dłuższe terminy legalizacji, bo były niezależnie dodatkowo wymieniane po awarii. Wymiana wodomierzy musi zostać wykonana przez spółdzielnię w jednym czasie. Obecnie najbardziej optymalną opcją jest wykorzystywanie wodomierzy odczytywanych zdalnie. Firmy produkujące takie wodomierze oferują je z 5-cio letnią gwarancją po konkurencyjnych cenach.

Wymiana hydroforni. Hydrofornia została wykonana w połowie 1990 roku. Obecnie po 32 latach eksploatacji jest już całkowicie technicznie wyeksploatowana i wymaga wymiany ([więcej](#)). Zadanie obejmuje: dobór zestawu hydroforowego i wykonanie wymaganej dokumentacji nowej hydroforni, całkowity demontaż istniejących urządzeń i instalacji hydraulicznych oraz układu zasilania, montaż nowego zestawu hydroforowego, podłączenie go do istniejącego przyłącza i istniejącej w budynku nowej wewnętrznej instalacji wodociągowej, wymianę zasilania elektrycznego, przeprowadzenie wymaganych prób i sprawdzeń oraz uruchomienie hydroforni.

Wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania. Z wykonywanych corocznie na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane obowiązkowych kontroli budynku od wielu lat wynika, że należy wykonać wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania. Jest to ta część instalacji, która w piwnicach naszego budynku (pod stropem) rozprowadza ciepło z węzła cieplnego do wszystkich pionów centralnego ogrzewania biegnących przez wszystkie ogrzewane pomieszczenia w budynku. Podobnie jak opisane już wyżej poziomy zimnej i ciepłej wody, poziomy centralnego ogrzewania po 32 latach eksploatacji są w wielu miejscach przerdzewiałe i były już wielokrotnie naprawiane. W krytycznym stanie jest też większość zaworów odcinających pod pionami centralnego ogrzewania, tylko bardzo nieliczne jeszcze działają i umożliwiają odcięcie pionu dla wykonania robót naprawczych. Dla naprawy grzejnika w mieszkaniu często trzeba spuszczać czynnik grzewczy z całego zładu centralnego ogrzewania (z obydwu budynków).

Remont elewacji i docieplenie budynku.

Elewacja budynku po 32 latach użytkowania wymaga odnowienia, ale spółdzielnia nie stać na taki remont, bo jego koszt wielokrotnie przekroczyłby roczne odpisy na fundusz remontowy.

Jednocześnie z wykonywanych corocznie wynikających z Prawa budowlanego obowiązkowych kontroli budynku od wielu lat wynikają m.in. następujące potrzeby remontowe: (*) elewacja: spękania tynków i złuszczenia farby, zabrudzenia ścian, estetykę obniża wyeksploatowana elewacja, (*) balkony: na balustradach ubytki i ogniska rdzy, wymagane zabezpieczenie i przemalowanie, (*) okna: okna piwniczne stare drewniane, zalecana wymiana, okna klatek schodowych stare drewniane częściowo bez klamek, zalecana wymiana.

W dostępnej Zarządowi roboczej wersji „Świadectwa charakterystyki energetycznej budynku” znajdują się następujące zalecenia dotyczące optymalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie:

1. Przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku – *Docieplenie ścian zewnętrznych, dachów skośnych i stropodachu.*
2. Systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku – *Brak optymalnej ekonomicznie możliwości poprawy charakterystyki energetycznej w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.*
3. Przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1 – *Docieplenie ścian zewnętrznych, dachów skośnych i stropodachu.*

4. Systemów technicznych w budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2 – *Możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii - panele fotowoltaiczne zamontowane na dachu budynku.*
5. Innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku – *W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących opłacalności ekonomicznej wskazanych rozwiązań zaleca się wykonanie audytu energetycznego.*

Analizując ten problem Zarząd doszedł do wniosku, że remont elewacji można spróbować wykonać w ramach termomodernizacji budynku, ale możliwe to będzie **tylko pod warunkiem uzyskania dofinansowania w wysokości co najmniej 75% całkowitych kosztów termomodernizacji.**

Jednak zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii, obecnie nie ma żadnego programu, który mógłby pomóc naszej spółdzielni w sfinansowaniu termomodernizacji budynku zapewniając jednocześnie dofinansowanie w wysokości przynajmniej 75% kosztów termomodernizacji. Żaden z istniejących programów (Fundusz Termomodernizacji i Remontów, Program Czyste Powietrze, Ulga termomodernizacyjna) nie umożliwia wymaganego przez nas dofinansowania, kryteria wymagają m.in. wymiany źródeł ciepła w ramach termomodernizacji i zastosowanie OZE, a oferowane warunki są tak znacząco gorsze od oczekiwanych, że projekt staje się dla nas niewykonalny.

Prawdopodobnie jednak w najbliższych latach sytuacja zmieni się na korzystniejszą i będzie możliwe uzyskanie dofinansowania na termomodernizację ze środków „Krajowego Planu Odbudowy” (KPO). Te nadzieje wydają się osiągalne w świetle nowych wymagań wynikających z forsowanej obecnie dyrektywy Unii Europejskiej w sprawie charakterystyki energetycznej budynków – w ramach pakietu legislacyjnego „Fit for 55”. Prawdopodobnie wymusi ona kolejne zmiany w dwóch polskich ustawach: o efektywności energetycznej i o charakterystyce energetycznej budynków oraz spowoduje uruchomienie w ramach KPO przystępnych programów termomodernizacyjnych dla wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Wówczas koniecznie należałoby pilnie jednocześnie wykonać docieplenie budynku i remont elewacji z funduszy termomodernizacyjnych, ale niestety KPO nie został jeszcze udostępniony Polsce.

Wniosek w sprawie możliwości dofinansowania z funduszy termomodernizacyjnych w ramach KPO byłby szansą i krokiem w dobrym kierunku w kontekście jednoczesnej poprawy efektywności energetycznej naszego budynku oraz odnowienia elewacji. Jednak procedura ubiegania się o takie fundusze z pewnością będzie bardzo wymagająca i rygorystyczna i na razie nie ma jeszcze konkretnych programów. Ale wszystkie programy dofinansowywane środkami UE mają bardzo podobne zasady. Ogólna procedura uzyskania dofinansowania na termomodernizację może wyglądać następująco:

1. **Dostępność środków z KPO:** Najpierw fundusze z KPO muszą zostać udostępnione Polsce. Dlatego trzeba śledzić informacje rządowe aż do czasu uruchomienia programu i ogłoszenia konkursu na dofinansowanie termomodernizacji budynków wielorodzinnych.
2. **Kwalifikowalność projektu:** Trzeba sprawdzić, czy budynek spełnia kryteria kwalifikowalności dla programów termomodernizacyjnych. To może obejmować takie czynniki jak wiek budynku, rodzaj prac termomodernizacyjnych, efekty termomodernizacji i wiele innych.
3. **Dokumentacja projektu:** Trzeba przygotować budżet i harmonogram projektu oraz kompletną dokumentację projektową, która powinna zawierać audyt termomodernizacyjny, dokładny projekt termomodernizacji, w tym m.in. projekt techniczny, kosztorys oraz wszelkie wymagane zgody i opinie.

4. **Wybór wykonawcy:** Trzeba będzie wybrać w trybie konkurencyjnym wykonawcę i podpisać z nim umowy o realizację robót budowlanych.
5. **Przygotowanie i złożenie wniosku:** Zgłoszenie wniosku o dofinansowanie zgodnie z procedurą określoną przez odpowiedni urząd lub agencję rządową. Będzie konieczne opracowanie wniosku i dołączenie wymaganej dokumentacji spełniającej wszystkie kryteria określone w regulaminie konkursu.
6. **Ocena wniosku:** Wniosek zostanie oceniony przez odpowiednie instytucje. Mogą one brać pod uwagę wiele kryteriów, takich jak poziom redukcji strat ciepła, koszty projektu, wpływ na środowisko itp.
7. **Przyznanie środków:** Jeśli wniosek zostanie zaakceptowany, to spółdzielnia otrzyma dofinansowanie na realizację projektu termomodernizacji. W naszej sytuacji przyznane środki powinny albo wpłynąć na konto spółdzielni (mało prawdopodobne), albo powinniśmy otrzymać promesę zapłaty odpowiedniej transzy po otrzymaniu faktury od wykonawcy robót. Nie możemy skorzystać ze środków, które będą refinansowane dopiero po poniesieniu przez spółdzielnię wszystkich kosztów i po rozliczeniu projektu, bo spółdzielnia nie dysponuje środkami finansowymi wymaganymi do realizacji takiego projektu.
8. **Realizacja projektu:** Należy zrealizować projekt termomodernizacyjny zgodnie z umową o dofinansowanie projektu oraz zgodnie z ustalonym harmonogramem i umową z wykonawcą.
9. **Rozliczenie:** Po zakończeniu projektu należy dostarczyć dokumentację potwierdzającą poprawne wykonanie projektu oraz rozliczenie kosztów projektu.

Tak duży projekt będzie wymagał stałego zaangażowania wielu osób do jego przygotowania i realizacji. Znacząco przekracza on możliwości Zarządu i wykracza poza umowne obowiązki zarządcy nieruchomości. W sytuacji naszej spółdzielni jedyną możliwością zrealizowania tak ambitnego projektu będzie skorzystanie ze wsparcia wyspecjalizowanych agencji rządowych lub firm konsultingowych specjalizujących się w zdobywaniu funduszy UE i realizacji projektów. Skorzystanie z pomocy wyspecjalizowanych agencji lub firm oferujących usługi związane z pozyskiwaniem dofinansowania z UE może być decydujące, bo takie podmioty zazwyczaj mają wszystkie aktualne informacje o dostępnych programach dofinansowania i obowiązujących w nich procedurach. Zatem zlecenie takiej usługi będzie konieczne. Może to znacząco zwiększyć szanse na sukces projektu.

Remonty do wykonania w dalszej kolejności

Wymiana pionów instalacyjnych. Biegające przez wszystkie mieszkania piony instalacyjne zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji do pierwszego zaworu odcinającego na odgałęzieniu do mieszkania stanowią nieruchomość wspólną. Jest ich 12, po 3 w każdej klatce schodowej. Zgodnie z § 104 Statutu ich naprawa lub wymiana należy do obowiązków spółdzielni. Piony instalacyjne zostały wykonane z rur stalowych ocynkowanych i po 32 latach eksploatacji uległy korozji w wielu miejscach. Kiedyś powinny one zostać wymienione, ale takie zadanie jest drogie i bardzo trudne do przeprowadzenia, bo wymaga rozkucia ścian we wszystkich mieszkaniach remontowanego pionu (w połowie mieszkań są po dwa piony – kuchenny i łazienkowy). Więc wszyscy lokatorzy objęci taką zaplanowaną wymianą pionów instalacyjnych powinni wyrazić zgodę na wykonanie remontu oraz zgodę na odtworzenie na własny rachunek zdemontowanych w trakcie remontu okładzin ścian (płytek), elementów wyposażenia i zabudów meblowych. Zatem przeprowadzenie takiego remontu jest skomplikowane i trudne organizacyjnie. Dlatego Zarząd jako alternatywę dla wymiany pionów instalacyjnych przyjmuje rezygnację z całościowego wykonania tych remontów i zakłada wymianę poszczególnych pionów dopiero po wystąpieniu ich awarii i to tylko w zakresie ograniczonym do strefy uszkodzenia.

Planowany harmonogram remontów

Ponieważ obecnie naszej spółdzielni nie stać na wykonanie wszystkich koniecznych remontów, Zarząd określił priorytetowe zadania i zaplanował kolejność ich realizacji. W związku z ograniczeniami finansowymi konieczne remonty zostały następująco rozplanowane na kolejne lata kalendarzowe.

Rok	Planowane zadanie
2023	Remont dachu Etap 1 - Kominy i ściany ponad dachem
2024	Remont dachu Etap 2 - Połacie pokryte blachą trapezową Wymiana wodomierzy lokalowych (56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe)
2025	Remont dachu Etap 3 - Połacie pokryte papą Wykonanie nowej hydroforni
2026	Wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania
2027	Remont elewacji i docieplenie budynku (1. etap)
2028	Remont elewacji i docieplenie budynku (2. etap)
2029	Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 78*
2030	Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 78A*
2031	Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 80*
2032	Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 80A*

* Alternatywą dla wymiany pionów instalacyjnych jest rezygnacja z całościowego wykonania tych remontów i założenie wymiany poszczególnych pionów dopiero po wystąpieniu ich awarii.

Preliminarz kosztów

Zarząd zaplanował realizację wszystkich zamierzonych remontów ze środków własnych spółdzielni gromadzonych na Wydzielonym Funduszu Remontowym, bez zaciągania kredytu. Jedynie remont i docieplenie elewacji został zaplanowany z dofinansowaniem środkami UE w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Wymagane dofinansowanie wynosi tu minimum 75% kosztów zadania.

Poniższa tabela przedstawia szacowane wstępnie koszty remontów ujętych w planie i salda WFR.

Rok	Planowane zadanie	Szacowany koszt zadania (PLN)	Konieczne dofinansowanie (min. 75%) (PLN)	Szacowany łączny koszt remontu (PLN)	Odpisy na WFR (PLN)	Dostępne środki WFR (PLN)	Salda WFR (PLN)
Zadania zaplanowane na rok bieżący							
2023	Remont dachu Etap 1 - Kominy i ściany ponad dachem	60 000		60 000	76 000	180 000	120 000
Zadania zaplanowane na najbliższe 5 lat							
2024	Remont dachu Etap 2 - Połacie pokryte blachą trapezową	200 000		200 000	84 000	204 000	4 000
	Wymiana wodomierzy lokalowych (56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe)	0		(na koszt właścicieli lokali)	0	4 000	4 000

Rok	Planowane zadanie	Szacowany koszt zadania (PLN)	Konieczne dofinansowanie (min. 75%) (PLN)	Szacowany łączny koszt remontu (PLN)	Odpisy na WFR (PLN)	Dostępne środki WFR (PLN)	Salda WFR (PLN)
2025	Remont dachu Etap 3 - Połacie pokryte papą	100 000		100 000	92 000	96 000	-4 000
	Wykonanie nowej hydroforni	40 000		40 000	0	-4 000	-44 000
2026	Wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania	100 000		100 000	101 000	57 000	-43 000
2027	Remont elewacji i docieplenie budynku (Etap 1)	500 000	375 000	125 000	111 000	68 000	-57 000
2028	Remont elewacji i docieplenie budynku (Etap 2)	500 000	375 000	125 000	122 000	65 000	-60 000
Zadania zaplanowane na lata następne							
2029	Wymiany pionów instalacji wodnych w bramie 78	100 000		100 000	134 000	74 000	-26 000
2030	Wymiany pionów instalacji wodnych w bramie 78A	100 000		100 000	147 000	121 000	21 000
2031	Wymiany pionów instalacji wodnych w bramie 80	150 000		150 000	162 000	183 000	33 000
2032	Wymiany pionów instalacji wodnych w bramie 80A	150 000		150 000	178 000	211 000	61 000

Ze względu na to, że do niniejszego preliminarza przyjęto zgrubnie szacowane koszty remontów, salda WFR w latach przyszłych są tylko przybliżonymi szacunkami i w związku z tym ich niewielkie ujemne wartości nie mają istotnego znaczenia dla poprawności wieloletniego planu remontów.

Podsumowanie

Niniejszy plan remontowy został opracowany przez Zarząd Spółdzielni w celu powstrzymania degradacji technicznej, przeciwdziałania pogarszaniu bezpieczeństwa użytkownika budynku, przeciwdziałania pogarszaniu funkcjonalności infrastruktury technicznej, przeciwdziałania pogarszaniu komfortu mieszkańców oraz w celu powstrzymania utraty wartości rynkowej nieruchomości.

Od rozpoczęcia eksploatacji w 1991 roku do końca 2020 roku nie przeprowadzono żadnego istotnego remontu budynku i instalacji. Od 2021 roku przeprowadzono m. in. wymianę poziomów instalacji wodociągowych, modernizację węzła ciepłego, modernizację hamulców wind, wymię oświetlenia podwórka i wiaty śmietnikowej oraz modernizację antenowej instalacji zbiorczej.

Obecnie zaplanowano m.in. remont pokrycia dachu, wymianę hydroforni, wymianę części instalacji centralnego ogrzewania oraz remont elewacji budynku. Plan został podzielony na trzy okresy: rok bieżący, następne 5 lat kalendarzowych oraz lata przyszłe.

Ze względu na ograniczone środki finansowe spółdzielni konieczne jest rozłożenie wszystkich wymaganych remontów na wiele przyszłych lat kalendarzowych, tak żeby możliwe było ich sukcesywne sfinansowanie z własnych środków wpłacanych przez właścicieli lokali jako odpisy na fundusz remontowy. Pozwoliłoby to wykonać niezbędne remonty bez zaciągania kredytów. Jednak warunkiem koniecznym dla zrealizowania planu jest stały coroczny wzrost odpisów na fundusz remontowy o 10% rocznie.

Niniejszy plan remontów powinien być regularnie aktualizowany, bo priorytety mogą się zmieniać w zależności od bieżących potrzeb spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

