

Szanowni Państwo,

poniżej prezentujemy najważniejsze założenia polityki remontowej Spółdzielni w perspektywie najbliższych 5 lat. Chcemy bowiem, aby każdy z Państwa miał rzeczywistą świadomość jak wiele prac należy jeszcze wykonać.

Dla przypomnienia w latach 2019 – 2020 wykonaliśmy szereg robót w obszarze tzw. krytycznej infrastruktury. W pierwszej kolejności zrealizowaliśmy wówczas bardzo kosztowną modernizację węzła cieplnego obsługującego Osiedle Fałata/Łowicka/Narbutta. Ówczesny stan tego węzła można określić eufemizmem jako stan agonalny i jedynie już archiwalne zdjęcia oddają moc tego określenia. *Wraz z węzłem wykonaliśmy we wskazanym okresie wiele innych prac związanych z wymianą części instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody. W tym wykonaliśmy izolacje termiczne setek metrów bieżących poziomych rurociągów instalacji, aby zmniejszyć straty ciepła na przesył.* Nie mamy żadnych wątpliwości, że zrealizowaliśmy powyższe prace w ostatnim możliwym momencie. Dziś system lokalnego przetwarzania ciepła i jego przekazywania działa bezawaryjnie, poza sytuacjami awarii na sieci dostawcy ciepła – VEOLIA, która tej zimy borykała się z wieloma awariami w całej Warszawie.

Kolejnym obszarem w zakresie dostaw ciepła, który wymaga pilnej uwagi i systematycznych działań są piony centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody. Dlatego chcąc być rzetelnymi musimy Państwu wyjaśnić, że niezbędnym jest utworzenie rezerwy na wykonywanie sukcesywnej wymiany pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Państwa lokalach.

Coraz częściej Spółdzielnia musi także podejmować naprawy związane z elewacją i jej elementami. Wyjaśniamy przy tym, że obydwa zespoły naszych budynków ujęte są w rejestrze zabytków. Fakt ten sprawia, że Spółdzielnia musi prowadzić prace naprawcze przy elewacjach wg metody i przy użyciu materiałów zaakceptowanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dlatego koniecznym było opracowanie projektu naprawy wszystkich elewacji i uzyskanie zgody Konserwatora Zabytków oraz pozwoleń budowlanych na wykonywanie remontów konserwatorskich, aby każdorazowo nie zlecać odrębnie takiego opracowania. Na podstawie uzyskanych już projektów remontów konserwatorskich i stosownych pozwoleń, uzgodnień możemy wykonywać renowacje elewacji. Przy czym wartość kosztorysowa najpilniejszych prac konserwatorskich obejmujących remonty elewacji – w I etapie Rakowiecka 59/59A, remont konstrukcji i izolacji przeciwwodnej węzła Rakowiecka 59A, wykonanie izolacji przeciwwodnej stropu i ścian węzła Fałata 2, sukcesywne wymiany pionów gazowych (w zależności od potrzeb), nie przekroczy 3 mln zł.

Są to niewątpliwie ogromne kwoty, bo stanowiące równowartość odpisów na fundusz remontowy za okres około 6 lat. Przyjmując przy tym, że wartość

zamawianych robót jest co do zasady niższa niż wartość kosztorysowa, to i tak faktem jest, że Spółdzielnia nie posiada środków na ten cel, nawet na wykonanie jednego z etapów. Z drugiej strony widoczna jest „gołym” okiem postępująca degradacja w obszarze elewacji liczących sobie już 90 lat i w międzyczasie poddanych tak próbie wojennej pożogi jak też nieuprawnionym naprawom, które nie uszły uwadze Konserwatora Zabytków. Oczywiście Spółdzielnia sprawdza i występuje aktualnie o dofinansowanie do prac ze wszystkich dostępnych źródeł. Jednakże trzeba mieć absolutną świadomość, że samo pozyskanie dofinansowania nie sfinansuje potrzeb remontowych w tym zakresie, a odpisy na fundusz remontowy muszą zabezpieczać także potrzeby w innych obszarach, które wymagają naszej aktywności.

Wyjaśniamy, że w bieżącym roku muszą zostać wykonane zaplanowane już przed wieloma laty następujące zadania:

- a. remont konstrukcji i izolacji stropu węzła przy ul. Rakowieckiej 59A (przygotowany od strony formalno-prawnej),
- b. wykonanie izolacji poziomej stropu i pionowej ścian węzła – Fałata 2 (przygotowany od strony formalno-prawnej),
- c. wymiana części pionów gazowych. *Z czego w pierwszym etapie należy zagwarantować środki w kwocie nie mniejszej niż 52 412,90 zł. W naszej ocenie, z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania, wskazanym jest, aby sukcesywnie zastępować stare piony gazowe nowymi z jednoczesnym wyprowadzeniem pionów na klatki schodowe. W tej sytuacji jeden nowy pion zastąpi dwa piony lokalowe.*

Ponadto do zrealizowania jest:

- a. wykonanie części nowego pokrycia dachu nadbudowy Łowicka 51 w technologii i przy użyciu materiałów określonych w projekcie remontu konserwatorskiego,
- b. rozpoczęcie remontu konserwatorskiego elewacji budynków Rakowiecka 59/59A. Z czego w pierwszym etapie konieczne jest zagwarantowanie środków w kwocie 103 648,44 zł.

Powyżej przedstawione najważniejsze prace rokrocznie wykazywane są w protokołach z okresowych kontroli budynków i ich instalacji. Wskazują one na konieczność radykalnego zwiększenia zakresu prac konserwacyjnych i remontowych.

Bieżące prace remontowe polegające na usuwaniu pęknięć i uszkodzeń elewacji naszych budynków nie zapobiegają postępującej degradacji ścian zewnętrznych budynków i powstawaniu szkód w lokalach. Jak widać prace te są daleko poza możliwościami sfinansowania ich z bieżących wpłat na fundusz remontowy. Dlatego jedynym rozwiązaniem pozwalającym wykonać prace właściwie i w możliwej do przewidzenia przyszłości jest ich sfinansowanie z kredytu oraz z dofinansowań zewnętrznych.

Szereg razy Mieszkańcy odnosili się negatywnie do podjęcia kredytu przez Spółdzielnię, dlatego, że zastawem miały być nasze nieruchomości, co ograniczałoby nasze prawo własności do nich. Obecnie sprawdziliśmy możliwości wzięcia długoterminowego kredytu na korzystnych warunkach oprocentowania i spłat. Jedynym zabezpieczeniem takiego kredytu byłyby wpływy zasilające fundusz remontowy *lub/i* rachunek eksploatacji. Formuła ta jest dość powszechnie stosowana i w żaden sposób nie obciąża lokali przy obrocie nimi. Nie ma też konieczności ustanawiania zabezpieczeń w postaci wpisów w księgach wieczystych. Wstępne warunki finansowe przedstawiają się następująco: oprocentowanie między 2,19 a 2,49% rocznie, prowizja za udzielenie między 0,00 a 1,00 % wartości uruchomionego kredytu. Zabezpieczenie – pełnomocnictwo dla banku do rachunku funduszu remontowego i ew. rachunku eksploatacji, z których dokonywana byłaby automatyczna spłata kredytu. Co ważne jeżeli chcielibyśmy skorzystać z przyznawanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego **premii remontowej w wysokości 15 %** wartości inwestycji, to musimy zaciągnąć kredyt, gdyż tylko przy kredycie przyznawana jest premia remontowa. Przy tym wysokość premii remontowej pokryje koszty obsługi kredytu. Dlatego uważamy, że nie istnieje żaden rozsądny argument przeciw kredytowi. Oczywiście analizujemy także i inne formy finansowania jak np. emisja obligacji wewnętrznych.

W tym miejscu należy podkreślić, że dalsze odkładanie w czasie remontów konserwatorskich nie jest możliwe i może to doprowadzić nie tylko do bardzo kosztownych w skutkach awarii, ale może też zakończyć się nałożeniem na Spółdzielnię administracyjnego obowiązku wykonania prac w określonym czasie. Tej sytuacji chcemy uniknąć, bo wówczas koniecznym byłoby drastyczne i natychmiastowe zwiększenie odpisów na fundusze remontowe poszczególnych budynków.

Zgodę na podjęcie kredytu Statut Spółdzielni i przepisy prawa uzależniają od decyzji Walnego Zgromadzenia i taki szczegółowy wniosek Zarząd przedstawi najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Wcześniej jednak chcemy ten temat przedyskutować z Państwem.

Nie widząc innej możliwości zapobieganiu degradacji naszych budynków prosimy o przemyślenie tej sprawy. Warto podkreślenia jest, że w zasobie Spółdzielni znajdują się budynki tworzące wyjątkowy, unikalny przykład architektury modernistycznej. Nie są to obiekty z tzw. „wielkiej płyty”, które moglibyśmy wyremontować ocieplając w kwotach nie wyższych niż 40% kosztów prac konserwatorskich. Z drugiej strony wartość lokali w naszych budynkach osiąga też inne stawki niż w zwykłych budynkach, bo ceny transakcyjne wahają się od 13 do 17 tysięcy zł/m² powierzchni lokalu.

Szczegółowe informacje w powyższych tematach można uzyskać w biurze Spółdzielni. Część informacji zawartych w projektach remontów konserwatorskich będziemy sukcesywnie zamieszczać na stronie Spółdzielni,

aby mogli Państwo zapoznać się z problemami poruszonymi powyżej i zakresem niezbędnych remontów.

Chcąc powyższe omówić szerzej z Państwem proponujemy przeprowadzenie konsultacji społecznych wg następującego harmonogramu:

- a. budynki Akacjowa 2, 4, 6, 8 i 10 – 7 kwietnia w godzinach 14:00-18:00,
- b. budynki Rakowiecka 59, 59A – 9 kwietnia w godzinach 14:00-18:00,
- c. budynki Fałata 9, 11, 13 i 15 – 12 kwietnia w godzinach 14:00-18:00,
- d. budynki Fałata 2, 4 – 14 kwietnia w godzinach 14:00-18:00,
- e. budynki Łowicka 51, 53 i adres Narbutta 82 – 16 kwietnia w godzinach 14:00-18:00.

Konsultacje odbędą się w biurze Spółdzielni. Serdecznie zapraszamy przy czym preferujemy kontakt pisemny, e-mail'owy lub telefoniczny.

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych roześlemy Państwu jeszcze ankietę, poprzez którą będziemy chcieli poznać Państwa opinie w przedmiocie prac, które musimy wykonać i sposobu ich finansowania. Jesteśmy otwarci na Państwa propozycje, sugestie i opinie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"SZARE DOMY"
02-534 Warszawa, ul. Fałata 2/32
tel. 849-02-03
NIP 525-000-69-38 REGON 000-49 02 63



PREZES Zarządu
S.M. "SZARE DOMY"



Maciej Roszkowski