



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ORUNIA"

ul. Krzemowa 2

80-041 Gdańsk

Zarząd Spółdzielni tel. 58 306-71-03, sekretariat 58 306-71-05, tel./fax 58 306-71-06
Administracja Osiedla 58 306-71-14 KRS 78513 NIP 583-000-09-83

*Szanowni Państwo,
Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali w
zasobach SM „Orunia”*

Zgodnie z przekazanymi Państwu 27 marca br. Informacjami, Zarząd Spółdzielni przedstawił Radzie Nadzorczej projekt nowego „Wieloletniego programu remontów elewacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” na lata 2024 – 2035”. Plan ten, będzie przedstawiony na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu Członków 12 czerwca. Z uwagi na zakres i długi czas obowiązywania Planu, uważamy za zasadne przeprowadzenie konsultacji z Państwem i prezentację planu przed formalnym jego omówieniem na obradach Walnego Zgromadzenia.

***W związku z tym zapraszamy Członków Spółdzielni na spotkanie,
które odbędzie się w dniu 15 maja br. o godz. 18.00 w Klubie Osiedlowym KOS.***

Na spotkaniu zostanie omówiony program remontów elewacji na lata 2024 – 2035, do przygotowania którego, Zarząd został zobowiązany uchwałami nr 9 i nr 10 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 03.09.2020, w których zobowiązano Zarząd Spółdzielni do podjęcia działań w zakresie „termomodernizacji budynków wielkopłytkowych” oraz „rewitalizacji i estetyzacji osiedla”. Pierwsze działania podjęto już w 2021 roku przez „wpisanie” do Wieloletniego planu remontów na lata 2022-2026 gromadzenia środków na remonty elewacji dla niektórych budynków, w tym dla budynków z wielkiej płyty. W związku z tym od kwietnia 2022 r gromadzone są środki na te cele, a średnia miesięczna kwota odpisu wynosi 0,40 zł/m² powierzchni lokalu. W ramach tego planu wykonano już remonty elewacji budynków Płatynowa 26 oraz Rozrażewskiego 1, a w 2023 r. wykonany będzie remont elewacji budynku Hoene 3.

Przystąpienie jednak do remontów kolejnych budynków jest bardzo kosztowne (wg cen z 2023 r. koszt remontu elewacji jednego budynku zależnie od zakresu prac może wynieść od 300 do 750 tys. zł), a zgromadzone dotychczas fundusze pokrywają jedynie ok. 15% potrzebnych środków. Tak więc sfinansowanie całości przewidywanych kosztów w czasie obowiązywania planu na lata 2022 – 2026 wymagałoby drastycznego podwyższenia składki na fundusz remontowy. Z tego powodu Zarząd przedstawił propozycję przyjęcia oddzielnego „Wieloletniego programu remontów elewacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” na lata 2024 – 2035”, co pozwoli na dłuższy okres gromadzenia środków przy umiarkowanym wzroście składki na Fundusz Remontowy. Remonty byłyby wykonywane według zasady, że w pierwszej kolejności remontowane będą budynki najstarsze.

Wzrost składki na Fundusz Remontowy od 2024r., zależnie do przyjętego wariantu realizacji prac i ich zakresu, przedstawia się następująco:

1. **Budynki niewymagające docieplenia**, gdzie remonty elewacji (malowanie) wykonywane byłyby od 2024 roku, sukcesywnie począwszy od najstarszych budynków - wzrost składki wyniesie od 0,15 zł/m²/m-c do 0,50 zł/m²/m-c; (za wyjątkiem budynków, które spłacają pożyczkę wewnętrzną).
2. **Budynki wymagające „docieplenia”** przy założeniu, że prace finansujemy wyłącznie ze środków własnych Funduszu Remontowego i remonty te byłyby wykonywane od 2024 roku w okresie 7-8 lat począwszy od najstarszych budynków (od 2 do 5 budynków rocznie) – wzrost składki wyniesie od 0,80 zł/m²/m-c do 1,60 zł/m²/m-c. Jednak z uwagi na długi czas realizacji, ceny robót mogą wzrosnąć i planowana składka na Fundusz Remontowy może wzrosnąć ponad podane kwoty.
3. **Budynki wymagające „docieplenia”** przy założeniu, że prace finansujemy ze środków Funduszu Remontowego i środków zewnętrznych z Banku Gospodarstwa Krajowego w formie pożyczki z dofinansowaniem w wysokości **do 26%** wartości robót. Dofinansowanie udzielone jest w formie umorzenia przez BGK w tej kwocie zaciągniętej pożyczki, a remonty byłyby wykonywane od 2024 roku przez 3-4 lata począwszy od najstarszych budynków (od 8 do 10 budynków rocznie). Przy tym założeniu wzrost składki na Fundusz Remontowy wyniesie od 0,63 zł/m²/m-c do 1,1 zł/m²/m-c, a krótki czas realizacji w okresie 3-4 lat zagwarantuje mniejszy wzrost cen

Wzrost składki na Fundusz Remontowy od 2024r., zależnie do przyjętego wariantu realizacji prac i ich zakresu, przedstawia się następująco:

Grupy budynków	Rok rozpoczęcia remontów	Kolejność realizacji	Czas trwania remontów	Ilość budynków remontowanych rocznie	Sposób finansowania remontów	Wzrost składki w zł/m ² /m-c	Uwagi
Budynki niewymagające „docieplenia”	2024 rok	sukcesywnie począwszy od najstarszych budynków		1 budynek	środki własne Funduszu remontowego	od 0,15 do 0,50	za wyjątkiem budynków, które spłacają pożyczkę wewnętrzną
Budynki wymagające „docieplenia” wariant bez pożyczki	2024 rok	począwszy od najstarszych budynków	7-8 lat	2 do 5 budynków	środki własne Funduszu remontowego	od 0,80 do 1,60	z uwagi na długi czas realizacji, ceny robót mogą wzrosnąć i planowana składka na Fundusz remontowy może wzrosnąć ponad podane kwoty.
Budynki wymagające „docieplenia” wariant z pożyczką	2024 rok	począwszy od najstarszych budynków	3-4 lata	8 do 10 budynków	w części ze środków własnych Funduszu Remontowego i środków zewnętrznych w postaci pożyczki Banku Gospodarstwa Krajowego.	od 0,63 do 1,1 zł/m ² /m-c	pożyczka w BGK umożliwi uzyskanie premii termomodernizacyjnej w wysokości do 26% wartości robót w formie umorzenia przez Bank w tej kwocie zaciągniętej pożyczki, zaś krótki czas realizacji w okresie 3-4 lat zagwarantuje mniejszy wzrost cen.

Harmonogram realizacji remontów, zależnie do przyjętego wariantu realizacji prac i ich zakresu, przedstawia się następująco:

Planowany rok „docieplenia” budynków w wariantcie finansowania ze środków własnych Funduszu remontowego	
Krzemowa 4, Uranowa 1, Krzemowa 10, Uranowa 3, Krzemowa 6,	2024
Krzemowa15, Uranowa 5, Świechockiego 3, Świechockiego 2, Uranowa 7, Działyńskiego 1,	2025
	2026
Uranowa 9, Rzączyńskiego1, Dominika 6, E.Hoene 7,	2027
Uranowa12, Uranowa16, Dominika 7,	2028
Krzemowa 21, Krzemowa 18, E.Hoene 1,	2029
E.Hoene 2, Krzemowa 20, Platynowa 21, Czirenberga 1, Platynowa24,	2030

Planowany rok „docieplenia” budynku w wariantcie finansowania ze środków własnych Funduszu remontowego oraz pożyczki Bankowej	
Krzemowa 4, Uranowa 1, Krzemowa 10, Uranowa 3, Krzemowa 6, Krzemowa15, Uranowa 5, Świechockiego 3	2024/2025
	2025/2026
Świechockiego 2, Uranowa 7, Działyńskiego 1, Uranowa 9, Rzączyńskiego1, Dominika 6, E.Hoene 7, Uranowa12, Uranowa16, Dominika 7	
Krzemowa 21, Krzemowa 18, E.Hoene 1, E.Hoene 2, Krzemowa 20, Platynowa 21, Czirenberga 1, Platynowa24	2026/2027

Szczegółowe informacje dot. podanych wyżej założeń zostaną przedstawione na spotkaniu.

Zarząd SM „Orunia”
Z-ca Prezesa Zarządu PREZES ZARZĄDU
 Jolanta Łęcznarowicz Andrzej Różański